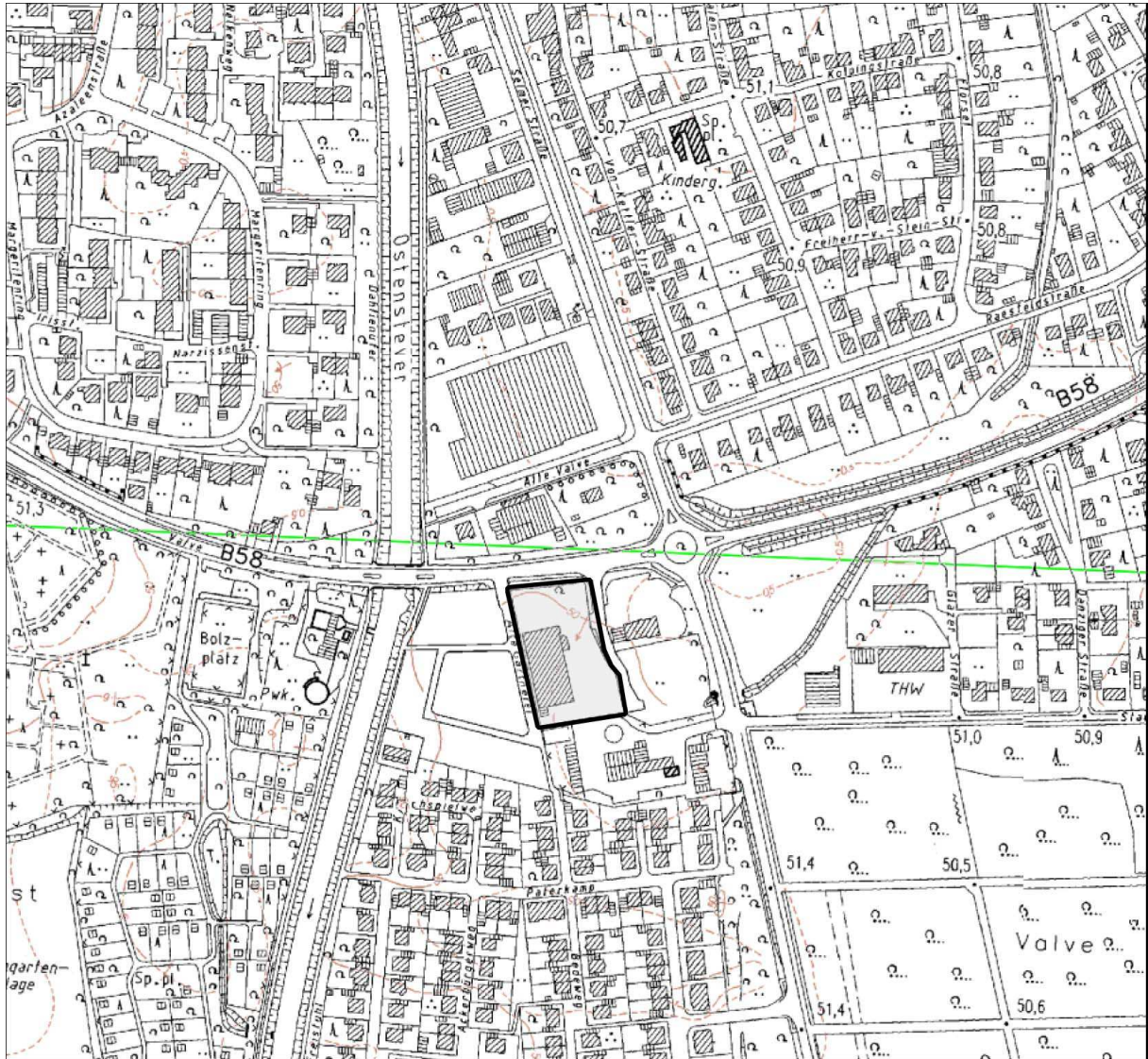




Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes
"Valve Südwest"
Teilbereich SO 1 Lebensmitteldiscounter
der Stadt Lüdinghausen

- Entwurf –
 - Fassung für das Verfahren
 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB -

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Die Ortslage Lüdinghausen hat - wie auch das im Frühjahr 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept¹ bestätigt - eine vergleichsweise gute Nahversorgungssituation. Der an der Valve 42 (B 58) ansässige Lebensmitteldiscounter dient in diesem Zusammenhang insbesondere der Nahversorgung des südöstlichen Siedlungsbereiches.

Der Eigentümer beabsichtigt nun, die zzt. genehmigte Verkaufsfläche des Marktes von bis zu 850 m² zuzüglich 40 m² für eine Bäckerei auf insgesamt bis zu 1.065 m² zu erweitern. Ziel der Erweiterung ist eine Nutzungsoptimierung zur Verbesserung der Warenpräsentation und inneren Logistik als Beitrag zum langfristigen Erhalt und zur Stärkung eines städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Standortes für die Nahversorgung im Stadtgebiet.

Dieses Ansinnen wird von der Stadt befürwortet. Es ist jedoch nachzuweisen, dass bei einer Erweiterung im geplanten Umfang keine Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere Nahversorgungsbereiche bestehen und von keinen Störungen des Verkehrs, der Umwelt und zentraler Versorgungsbereiche / verbrauchernaher Versorgung auszugehen ist.

Analog zu der Erweiterung der Verkaufsfläche soll – zwecks Anbau eines separaten Pfandraumes – die überbaubare Fläche leicht vergrößert und die bisher zulässige Geschossfläche von 1.400 m² auf 1.675 m² erweitert werden.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Valve Südwest" - Stand: 1. Änderung vom 19.07.2013 - setzt den Standort als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Bäckerei“ mit den o. g. Verkaufsflächenbeschränkungen fest. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt diese als Sonderbaufläche SO 22 mit den gleichen Regelungen dar.

Für eine Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Discounters werden somit Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Valve Südwest" erforderlich.

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 entsprechend die Einleitung der Änderungsverfahren - 21. Änderung FNP und 2. Änderung Bebauungsplan - beschlossen. Diese sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Aktuell steht die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB an.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des vorhandenen Discounters an der Valve 42 (B 58) und betrifft das Flurstück 683, Flur 4, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von insgesamt rd. 0,52 ha.

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Valve Südwest" liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt südlich der Valve (B58) und wird durch eine gemeinsame Zufahrt mit dem östlich gelegenen Schnellrestaurant von dieser aus von der Ostseite erschlossen.

¹ Quelle: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, Mai 2011

Das Discountergebäude befindet sich auf der südwestlichen, die Stellplatzanlagen auf der nördlichen und östlichen Seite des Grundstücks. Die Kundenzufahrt erfolgt über die östlich gelegene Zuwegung von Nordosten auf das Grundstück, die Lieferzufahrt des Marktes erfolgt über die Zufahrt von Südosten, die Anlieferzone befindet sich südlich des Gebäudes.

Nördlich wird der Änderungsbereich durch die „Valve“ (B 58) begrenzt, östlich durch o. g. Zufahrt und folgend das vorhandene Schnellrestaurant (MI-Gebiet) sowie eine ebenfalls als Mischgebiet festgesetzte Freifläche, südlich durch die Kfz-Zulassungsstelle (ebenfalls MI-Gebiet) und westlich durch das gerade entwickelte ehemalige Gärtnereigelände, in dem nun überwiegend Einfamilienhaus-Wohnbebauung (WA-Gebiet) und im Norden zur Valve hin ein dreigeschossiger Gebäuderiegel als MI-Gebiet entstanden sind.

Die Flächen der Bebauungsplanänderung sind weitgehend baulich genutzt - Gebäude und Stellplatzflächen - und rundum in den vorhandenen Siedlungsbereich der Stadt Lüdinghausen eingebunden.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes, der weitgehenden Versiegelung des Grundstücks und der umgebend vorhandenen Bebauung und Nutzung ist die ökologische Bedeutung des Änderungsbereiches als äußerst gering einzustufen.

Zudem entspricht die Planung in Nutzung und Intensität - abgesehen von einer Erweiterung des Gebäudes zulasten des bereits versiegelten Vorplatzes - der bisher schon vorhandenen Nutzung der Flächen.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellte den Bereich - entsprechend der Nutzung und den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen – bereits als Sonderbaufläche (SO 22) dar, mit Angaben zur Verkaufsfläche analog zu den Bebauungsplanfestsetzungen. Diese müssen entsprechend angepasst werden.

Die landesplanerische Anfrage der Stadt Lüdinghausen an die Bezirksregierung Münster gemäß § 34 LPlG wurde gestellt und mit Schreiben vom 17.09.2015 im Ergebnis positiv beantwortet.

Die Bebauungsplan-Änderung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Der Standort liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (Ziel 1 des LEP). Er liegt zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Ziel 2 des LEP), erfüllt aber die dort formulierten Tatbestände der Ausnahmeregelung, da er der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dient (wohnnah Grundversorgung) und von ihm keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgehen (siehe Kap. 6 und Wirkungsanalyse des Gutachterbüros BBE vom Januar 2015). Voraussetzung hierfür ist, dass im Bebauungsplan die zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.

Es ist vorgesehen, die Verfahren zur 21. Änderung des FNP und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes parallel durchzuführen, so dass der verbindliche Bauleitplan korrekt aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt sein wird.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebauliches Erweiterungs- und zukünftiges Nutzungskonzept

Die im Änderungsbereich vorhandenen Strukturen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Die geplanten baulichen Entwicklungen sollen durch Erweiterung des Marktgebäudes nach Osten (Anbau eines Pfandraumes) ermöglicht werden.

Im Übrigen werden die vorhandenen Strukturen in Nutzung, Fläche und Höhe in ihrem Bestand gesichert.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind bisher schon als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Bisher war als Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Bäckerei“ mit jeweils höchstens zulässigen Verkaufsflächen von 850 m² bzw. 40 m² festgesetzt. Zukünftig soll eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.065 m² ermöglicht werden. Als Zweckbestimmung wird „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt, da die zzt. vorhandene Bäckerei nach den Baumaßnahmen nicht weitergeführt werden soll. Stattdessen soll ein Backshop in den Markt integriert werden, hierauf wird in den Festsetzungen hingewiesen. Die zukünftige Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für alle zulässigen Nutzungen erscheint hier ausreichend.

Zwecks eindeutiger Regelung bleibt – wie bisher – wie folgt definiert, welche Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zu dieser Verkaufsfläche zu rechnen sind:

„Als Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird die Fläche festgesetzt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“

Dazu zählen als Verkaufsfläche grundsätzlich auch

- der Raum hinter der Kasse, der von Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann,
- die Verteilerflächen bzw. Zugangsflächen wie z.B. die Ein- und Ausgänge, Windfänge oder Windfanganlagen,
- die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes aufgestellt sind,
- die für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen und Freiflächen und
- die Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren (z.B. für Blumen / Pflanzen, Kartoffeln, Streusalz, Erden) außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen an den Gebäuden.“

Die bisher schon bestehenden Nutzungsbeschränkungen zur Parkplatznutzung – die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz sind jeweils bis eine Stunde vor und nach den Ladenöffnungszeiten für den Publikumsverkehr zu schließen und die Beschallung des Parkplatzes mit Musik und handelsbezogenen bzw. werblichen Lautsprecheransagen ist unzulässig – bleiben ebenfalls bestehen.

Jedoch wird eine Ausnahmeregelung ergänzt, dass für „seltene Ereignisse“ im Einzelfall außerhalb der festgelegten Zeiten eine Öffnung zur Nutzung als Parkplatz zugelassen werden kann.

In Anlehnung an die Definition zu „seltenen Ereignissen“ in der TA Lärm wird festgelegt, dass diese Einzelfallnutzung an nicht mehr als 10 Tagen eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig ist und auf den Tageszeitraum zu beschränken ist. Eine Nutzung im Nachtzeitraum ist ausgeschlossen.

In diesem Einzelfall ist auch dann nur eine Nutzung als Parkplatz – wie z. B. als Veranstaltungsparkplatz – zulässig. Andere Nutzungen als zu Parkzwecken – z. B. als „Flohmarkt“ o. ä. – sind ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossfläche und der höchstens zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Dieses Festsetzungsgerüst ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und zur Bauweise für die Eingrenzung des zukünftigen Gebäude- und Nutzungsumfanges ausreichend und lässt dem Bauherren und Nutzer einen Spielraum zur Verwirklichung seiner Ansprüche innerhalb eines städtebaulichen Rahmens zur Vermeidung ungewollter Entwicklungen.

Das Grundstück ist bereits heute weitgehend versiegelt. Da es auch zukünftig wirtschaftlich genutzt werden soll, wird wie bisher eine GRZ von 0,6 festgesetzt, mit der durch * gekennzeichneten Maßgabe, dass für Stellplatzanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist. Gründe für eine Einschränkung der Bebaubarkeit sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die maximale zukünftige bauliche Nutzung innerhalb der Fläche ist demnach zulässig, soweit der festgesetzte Wert und die durch die Baugrenzen festgelegte Überbaubarkeit dieses zulassen.

Ebenfalls gemäß der Bestandssituation und den bisherigen Regelungen wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. In Ergänzung zur bisherigen Festsetzung wird als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe im Bebauungsplan ein Punkt im Einfahrtsbereich von der „Valve“ festgelegt mit Höhe 51,21 m üNN. Dies entspricht nahezu der Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des Marktes (51,20 m üNN). Somit ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit $51,21 \text{ m} + 10,00 \text{ m} = 61,21 \text{ m}$ üNN zukünftig eindeutig geregelt.

Die reale Gebäudehöhe beträgt zzt. 59,56 m üNN, damit ist die Vorgabe eingehalten, eine Veränderung ist hier aktuell nicht vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen so festgelegt, dass die bestehenden Baukörper planungsrechtlich abgesichert sind und zukünftig genügend Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen nach Osten ermöglicht wird. Die Ausdehnung der Fläche von Westen nach Osten wird von bisher ca. 30,00 m auf nun 32,00 m erhöht. Die Ausdehnung von Norden nach Süden bleibt unverändert.

Die in Korrespondenz hierzu festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise insoweit, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Jedoch darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Auch dieses entspricht der Bestandssituation.

2.2.3 Erschließung / Stellplätze / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Erschließung des Marktes soll unverändert über die vorhandene Zufahrt von der Valve erfolgen. Änderungen sind hier nicht geplant. Die Kundenzufahrt auf das Gelände erfolgt im Nordosten, die Lieferzufahrt im Südosten. Beide Bereiche werden wie bisher als Einfahrtsbereich festgesetzt. Im Übrigen ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die bisher schon im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden unverändert übernommen. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lüdinghausen eingetragen. Hier verläuft ein Regenwasserkanal (verrohrter Bach). Die Festsetzung dient auch der Zugänglichkeit für etwaige Wartungs- oder Reparaturarbeiten.

Des Weiteren ist im Südosten ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungskräfte festgesetzt. Die Befahrbarkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

2.3 Pflanzgebote

Das bisher schon bestehende Pflanzgebot zur Pflanzung eines heimischen Laubbaumes gemäß je angefangener 10 Stellplätze des Parkplatzes im Gebiet bleibt unverändert bestehen. Die festgesetzten Pflanzlisten sind zu beachten.

2.4 Regelungen zu den Stellplatzflächen

Die für die vorhandenen und zukünftig zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei sind die Vorgaben der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² zu beachten. Durch entsprechende Planskizzen ist überprüft worden, dass auch bei einer Erweiterung des Marktes und Reduzierung der vorhandenen Stellplätze durch den geplanten Anbau eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorhanden sein wird.

Im Übrigen bleiben die zu den Stellplatzflächen bisher getroffenen Festsetzungen bestehen. So sind diese – mit Ausnahme der Fahrbahnen - wasserdurchlässig herzustellen.

Hinsichtlich der Festsetzung bezüglich der sog. „20 m-Zone“, in der - gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der B 58 aus – keine Lager- und sonstigen Plätze sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 bis 14 BauNVO zulässig sind, wird berichtend zur bisherigen Formulierung die Ausnahme festgelegt, dass hier nur bauordnungsrechtlich-nicht-notwendige Stellplätze zulässig sind. „Dies entspricht der ursprünglichen Planungsintention, dass auch bei einer Inanspruchnahme der Zone ausreichend Stellplätze vorhanden sein sollen.“

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikationstechnik im Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse gesichert. Weitere Erfordernisse bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

3.2 Entwässerung

Für die Entwässerung gilt dieses entsprechend.

4. Auswirkungen der Planung

Als Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Valve Südwest“ steht eine standort- und nutzungsgerechte Erweiterung des vorhandenen Marktes im Vordergrund.

Aufgrund der Zielsetzungen und Umgebungsstrukturen sind - mit Ausnahme einer Prüfung der schalltechnischen Belange (siehe 5.) und der möglichen wirtschaftlichen und raumordnerischen Folgen der geplanten Erweiterung im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt und des Umlandes (siehe 6.) – potentiell nachteilige Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Umweltbelange nicht erkennbar.

4.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft - Ausgleich

Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind bereits heute weitgehend versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Erweiterungen betreffen nur Flächen, die bereits heute versiegelt sind.

Entsprechend wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes kein über den heutigen Ist-Zustand hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass sich eine detaillierte Bilanzierung erübrigt.

4.2 Umweltbericht / Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und zur FNP-Änderung wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt - Teil B dieser Begründung.

In diesen ist das Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltbelange nach § 3c UVPG eingearbeitet (Vorprüfung des Einzelfalls bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe - liegt der Begründung als Anlage bei).

4.3 Artenschutz

Zur Wahrung der Artenschutzbelange ist bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Vorprüfung Stufe 1).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

5. Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass von der zukünftig zulässigen Nutzung -Lebensmitteldiscounter-Markt mit bis zu 1.065 m² Verkaufsfläche - keine unzumutbaren Belastungen ausgehen, hat das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, sein im September 2006 zur Planung / Errichtung des Discounters erstelltes "Immissionsschutz-Gutachten" im Hinblick auf die nunmehr zugrunde zu legenden Rahmenbedingungen aktualisiert², um eine Verträglichkeit der zukünftig zulässigen Nutzungen mit der Umgebung - hier v. a. der Kunden- und Lieferverkehr des Marktes, seine Auswirkungen auf die umliegend vorhandene Wohn- bzw. Mischbebauung und die von den haustechnischen Anlagen ausgehenden Emissionen - sicherzustellen.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass auch nach einer Markterweiterung in der Nachbarschaft keine unzumutbaren oder schädlichen Geräuscheinwirkungen im Sinne der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) zu erwarten sind.

Die folgenden bisher schon geltenden Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben unverändert erhalten:

- Die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz sind jeweils bis eine Stunde vor und nach den Ladenöffnungszeiten für den Publikumsverkehr zu schließen.
- Die Beschallung des Parkplatzes mit Musik und handelsbezogenen bzw. werblichen Lautsprecheransagen ist unzulässig.
- Eine Nachtanlieferung im SO1 ist unzulässig.
- Die im SO1 erforderlichen haustechnischen Aggregate über Dach, die im Nachtzeitraum betrieben werden, sind mit einem Gesamtschalleistungspegel LWA von max. 78 dB(A) festgesetzt.
- Die Verflüssiger in der Entladezone des SO1 sind mit einem Gesamtschalleistungspegel von max. 70dB(A) festgesetzt.

Das nunmehr vorliegende Gutachten legt die tatsächlichen Emissionen zugrunde. Beim Gutachten aus 2006 wurden diese noch prognostiziert, da das Objekt noch nicht erstellt war und keine realen Daten vorlagen.

Die Messungen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des westlich angrenzenden, neu entstandenen Wohngebietes erfolgt. Im diesbezüglichen Bebauungsplanbereich – Stand 1. Änderung aus 2013 – wurden Regelungen getroffen, die auch eine Verträglichkeit mit der Marktnutzung sicherstellen.

Die haustechnischen Anlagen auf dem Dach sind dabei unkritisch, bezüglich der Verflüssigereinheiten auf der Westseite des Marktgebäudes wurde festgesetzt, dass eine Bebauung des direkt gegenüber liegenden Grundstückes (WA 4) gemäß § 9 Nr. 2 BauGB erst erfolgen darf, wenn der Immissionskonflikt mit der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung gelöst wurde. Der entsprechende Nachweis ist im Zusammenhang mit einer Bebauung des Grundstückes zu erbringen.

6. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Als Grundlage für die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung im Hinblick auf die potentiellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt und des Umlandes hat die BBE Handelsberatung GmbH, Köln ihre zu einem früheren Zeitpunkt für eine damalig angedachte umfangreichere Erweiterung erstellte „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen“ mit den nunmehr zugrunde liegenden Zielsetzungen fortgeschrieben.³

² Quelle: Immissionsschutz-Gutachten Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 29.02.2016

³ Quelle: Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im Januar 2015

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Die BBE kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung auf bis zu 1.065 m² Verkaufsfläche des Discounters in Lüdinghausen auf dem Grundstück Valve 42 mit deutlicher Sicherheit keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

7. Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Da das Grundstück zudem bereits weitgehend bebaut und genutzt ist und lediglich begrenzte bauliche Erweiterung oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht auch kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, erhält der Bebauungsplan dennoch – wie bisher schon - folgenden Hinweis:

Bei der Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu halten, inwieweit für die geplante Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggf. Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Plan-Änderung nicht erforderlich.

9. Sonstige Belange

9.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, mit dem für den Fall, dass doch Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, der fachgerechte Umgang mit dem Denkmal sichergestellt wird.

9.2 Kampfmittel

Der vom Kampfmittelräumdienst gegebene Hinweis, dass, wenn der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder werden verdächtige Gegenstände gefunden werden, die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster über die Ordnungsbehörde der Stadt Lüdinghausen zu informieren sind, ist in der Planzeichnung aufgegriffen worden.

Des Weiteren wird – wie bisher schon – auf folgendes hingewiesen:

„Bei Ramm-/Bohrarbeiten ist die Technische Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden.

Im nachrichtlich dargestellten Bereich des Bombenabwurfgebietes ist eine systematische Messwertaufnahme für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Im nachrichtlich dargestellten Bereich des z. Zt. bebauten Laufgrabens ist bei Nutzungsänderung eine systematische Oberflächendetektion erforderlich.“

9.3 Belange des Bergbaus

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche			
Änderungsbereich	rd. 5.230 m ²	=	100 %
davon			
überbaubare Flächen			
gem. den Baugrenzen	rd. 2.047 m ²	=	rd. 38 %
nicht überbaubare Flächen	rd. 3.183 m ²	=	rd. 62 %

Anlagen:

Begründung – Teil B Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 03/2016

Allg. Vorprüfung nach § 3c UVPG - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 09/2015

Artenschutzprüfung Stufe 1 - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 09/2015

Immissionsschutz-Gutachten - Uppenkamp und Partner, Ahaus – 29.02.2016

Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen - BBE Handelsberatung GmbH, Köln – 01/2015

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im März 2016
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erstellung:

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Lüdinghausen, im März 2016