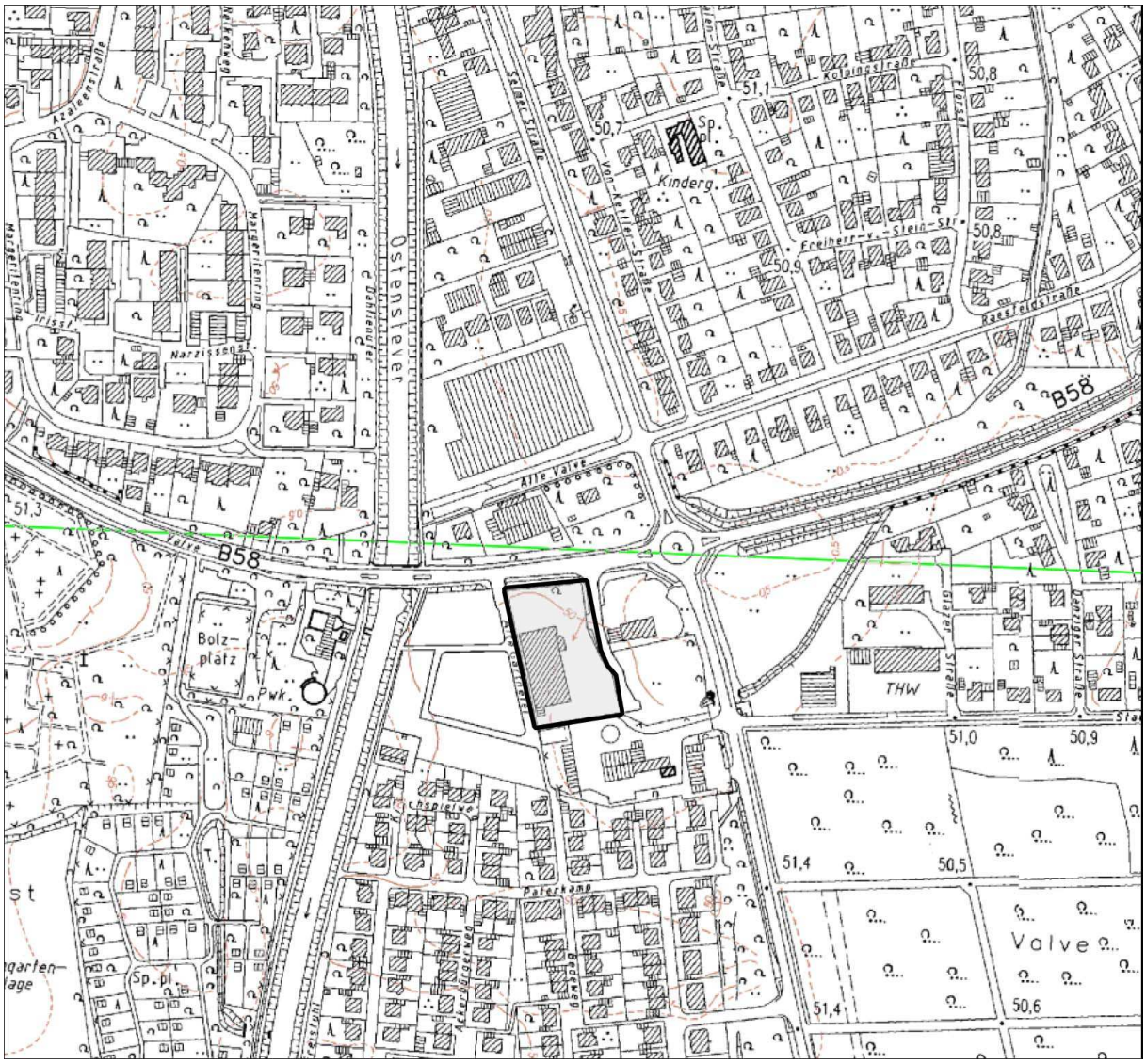

Begründung
zur 21. Änderung
des Flächennutzungsplanes im Bereich
"Valve Südwest"
Teilbereich SO 22 Lebensmitteldiscounter

der Stadt Lüdinghausen

- Entwurf –
Fassung für das Verfahren nach § 3 (2) BauGB

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Die Ortslage Lüdinghausen hat - wie auch das im Frühjahr 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept 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 zulässige Geschossfläche von 1.400 m² auf 1.675 m² erweitert werden.

Als Grundlage für eine erforderliche Änderung des zzt. rechtskräftigen Bebauungsplanes "Valve Südwest" - Stand: 1. Änderung vom 19.07.2013 -, der den Standort als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel und Bäckerei“ mit den o. g. Verkaufsflächenbeschränkungen festsetzt, ist zunächst der Flächennutzungsplan (FNP), der den Bereich als Sonderbaufläche SO 22 mit den gleichen Regelungen darstellt, zu ändern.

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.
Als erster Verfahrensschritt wurde im Oktober/November 2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nun steht als 2. Schritt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 FNP-Änderung zu entnehmen.
Der Bereich der 21. Änderung des FNP hat eine Größe von insgesamt rd. 0,52 ha.

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Gebiet der 21. FNP-Änderung 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.

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) sowie eine ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellte Freifläche, südlich durch die Kfz-Zulassungsstelle (ebenfalls MI) und westlich durch das gerade entwickelte ehemalige Gärtnereigelände, in dem nun überwiegend Einfamilienhaus-Wohnbebauung (W) und im Norden zur Valve hin ein dreigeschossiger Gebäuderiegel als gemischte Baufläche dargestellt sind.

Die Flächen der FNP-Änderung sind weitgehend versiegelt - 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.

1.3.3 Planungsrechtliche Vorgaben - Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt den Bereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Gemäß der von der Stadt mit der Bezirksregierung Münster im Zusammenhang mit der landesplanerischen Anfrage - Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz – zu erfolgenden Abstimmung ist zu klären, ob eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Rahmen der Änderung des FNP - durch Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche - zulässig ist. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wurde gestellt und mit Schreiben vom 17.09.2015 im Ergebnis positiv beantwortet.

Die FNP-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 Tastbestände der Ausnahmeregelung, da er der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dient (wohnortnahe Grundversorgung) und von ihm keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgehen (siehe Kap. 6 und Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros BBE vom Januar 2015).

2. Ziele und Inhalt der Planung - Sondergebiet

Am vorhandenen Standort des Lebensmittel-Discounters soll für eine Marktoptimierung, Standortsicherung und zukunftsfähigen Entwicklung die Möglichkeit eröffnet werden, die zzt. zulässigen 890 m² auf bis zu 1.065 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Die geplante Entwicklung steht inhaltlich im Einklang mit den vorhandenen örtlichen Strukturen und Zielsetzungen der Stadt, erfordert aber planungsrechtlich eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Umfeldverträglichkeit wird durch Fachuntersuchungen zu den Auswirkungen auf die Versorgung, die Umweltverträglichkeit und zum Immissions- und Artenschutz nachgewiesen. Die verkehrliche Anbindung ist durch die vorhandene Erschließung gesichert. Wertvolle oder schützenswerte Flächen werden durch die geplante Entwicklung nicht betroffen.

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 21. FNP-Änderung 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 21. FNP-Änderung sind bereits heute weitgehend versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Erweiterungen betreffen nur Flächen, die bereits heute versiegelt sind.
Entsprechend wird durch die 21. FNP-Änderung kein über den heutigen Ist-Zustand hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

4.2 Umweltbericht / Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG

Zur 21. FNP-Änderung und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. 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).

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. 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, seine im September 2006 zur Planung / Errichtung des Discounters erstellte Schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die nunmehr zugrunde zu legenden Rahmenbedingungen aktualisiert, 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.

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.

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.
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 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 Erweiterungen oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht auch kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

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.

9.2 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist der Erdaushub im Rahmen von Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster über die Ordnungsbehörde der Stadt Lüdinghausen zu informieren.

9.3 Belange des Bergbaus

Der Bereich der 21. FNP- Änderung liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im März 2016
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erstellung:

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Lüdinghausen, im März 2016