

Stadt Lüdinghausen
Eing. 29. April 2016
Dez. 3



HANDWERKSKAMMER
MÜNSTER

HWK Münster Bismarckallee 1 48151 Münster

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
Postfach 15 31
59335 Lüdinghausen

Unser Zeichen (bitte angeben):

B3.3 Hj/Thm

Datum:

27.04.2016

Ihre Fragen beantwortet:

Dr. Willi Quandt
Telefon 0251 5203-208
Telefax 0251 5203-235
willi.quandt@
hwk-muenster.de
Zimmer: 34

Ihr Schreiben vom 04.04.2016

Ihr Zeichen: BP Große Busch 2. Änd.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Wolfsbieke“ der Stadt Lüdinghausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen legen Sie fest, dass zentrenrelevante Randsortimente bei Groß- und Online-Händlern auf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche, maximal jedoch auf einer Verkaufsfläche von 50 qm zugelassen werden können. Ganz abgesehen von der rechtlichen Möglichkeit, macht nach unserer Auffassung der Versuch der Steuerung des Online-Handels mit den klassischen Steuerungsmitteln des stationären Handels auch überhaupt keinen Sinn. Wir regen an, davon abzulassen.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag

Dipl.-Ingenieur Norbert Hejna
Technischer Unternehmensberater - Standortberater
Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Telefon 0251 5203-0
Telefax 0251 5203-106
info@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.de

Postanschrift:
Handwerkskammer Münster
Postfach 3480
48019 Münster

Sie erreichen uns:
Mo – Do 08:00-17:00 Uhr
Fr 08:00-14:00 Uhr
Zudem nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Sparkasse Münsterland Ost
BLZ 400 501 50
Konto 25 092 826
BIC WELADED1MST
IBAN DE36 4005 0150 0025 0928 26

Vereinigte Volksbank Münster eG
BLZ 401 600 50
Konto 400 607 100
BIC GENODEM1MSC
IBAN DE27 4016 0050 0400 6071 00

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld

Postanschrift: 48651 Coesfeld

Abteilung: 01 - Büro des Landrates

Geschäftszeichen:

Auskunft: Frau Stöhler

Raum: Nr. 136, Gebäude 1

Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111

Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0

Telefax: 02541 / 18-9198

E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de

Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 20.05.2016

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Wolfsbieke“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zum o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Wolfsbieke“ enthält ausschließlich Änderungen der Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

In der Ziff. 4.2 der Begründung zur geplanten Bebauungsplanänderung wird bereits auf eine besondere straßenverkehrsrechtliche Problematik hinsichtlich der Funktion und der derzeitigen Nutzung des an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Marderweges hingewiesen. Die geplante Änderung enthält keine Veränderung der Zufahrtmöglichkeiten vom Marderweg zum Bebauungsplangebiet. Zusätzliche Verkehre, die sich aus künftigen Nutzungen ergeben, sollten entsprechend der vorliegenden Begründung so weit wie möglich über die südöstliche Zufahrt zum Bebauungsplangebiet gleitet und dem nördlichen Grundstückstreifen parallel entlang der B58 zugeordnet werden. Dieses wäre in den künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Verkehr unter der Ziffer 4.2 der vorliegenden Begründung bestehen somit aus **straßenverkehrsrechtlicher Sicht** gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die übrigen Fachdienste erheben ebenfalls keine Bedenken.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70

BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60

BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

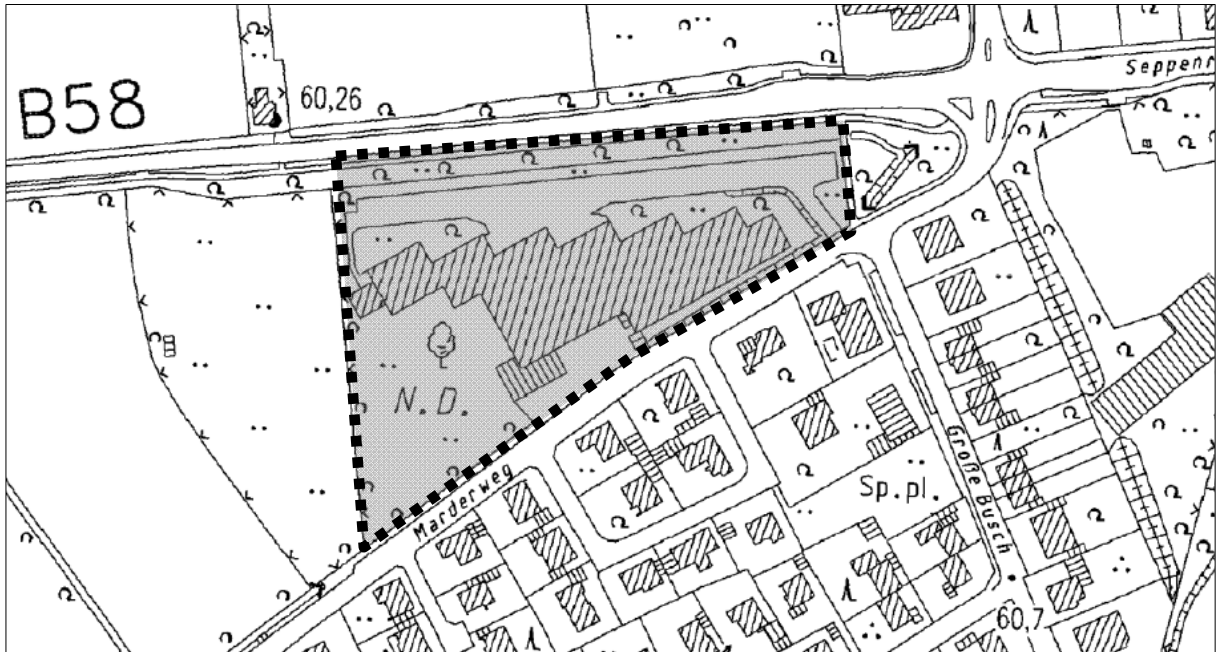
Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr

Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhlw

Stöhler



**Begründung
zur
2. Änderung des
Bebauungsplanes
„Große Busch –
Wolfsbieke“
der Stadt Lüdinghausen**

- Fassung für das Verfahren zur
frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB -

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Vorbemerkung / Planungsziel	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Situation vor Ort	2
1.4	Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	4
2.	Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen	4
	Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	
2.1	Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet	5
2.1.1	Einzelhandelsfestsetzungen	5
2.1.2	weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	9
2.2	sonstige Festsetzungen	10
3.	Naturräumliche Belange	10
3.1	Umweltbericht	10
3.2	Eingriff und Ausgleich	10
3.3	Artenschutz	10
4.	Sonstige Planungsbelange	11
4.1	Immissionsschutz	11
4.2	Verkehr	11
4.3	Ver- und Entsorgung	11
4.4	Altlasten	11
4.5	Kampfmittel	12
4.6	Denkmalschutz	12
4.7	Bodenordnung	12
5.	Auswirkungen der Planung	13
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	13
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	13
6.	Flächenbilanz	13

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Vorbemerkung / Planungsziel

Der Bebauungsplan „Große Busch – Wolfsbieke“ stammt in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1975. Hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen an diesem peripheren Standort wies er nur sehr wenige Differenzierungen auf, die nicht mehr den heutigen Anforderungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung genügen. Vielmehr wären theoretisch Verkaufsstätten zulässig, die keinesfalls der vergleichsweise innenstadtfernen Lage angemessen sind.

Die Filiale eines in seinem Geltungsbereich gelegenen großflächigen Teppichgeschäftes ist im vergangenen Jahr geschlossen worden. Um auszuschließen, dass von potentiellen Nachfolgenutzungen störenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Lüdinghausens oder der Nachbarkommunen ausgehen, soll diese 2. Bebauungsplan-Änderung konkretisierende Festsetzungen treffen, die die Empfehlungen des vom Rat im Jahr 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (EHK)¹ umsetzen.

Aufgrund der Aufgabenstellung erübrigt sich naturgemäß die regelmäßig zu stellende Frage, ob nicht im Sinne sparsamen Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Gut „Boden“ anderweitige Ersatzstandorte verfügbar gewesen wären: Der Flächenverbrauch besitzt in diesem Fall keine Relevanz. Vielmehr kann eine Nachfolgenutzung im konventionellen gewerblichen Sinne dazu beitragen, den Verbrauch bislang unbebauter Freiflächen für neue Gewerbegebiete am Siedlungsrand zu reduzieren.

Hinweis:

Das in den Vorjahren eingeleitete Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich Klapheck-Marketing ruht derzeit, da seitens des Betriebsinhabers momentan die BPlan-relevanten Änderungen (u.a. Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes im Südosten, Streichung eines dortigen Sammelstellplatzes) nicht anstehen.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung bezieht sich zur Vereinfachung auf den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes. Somit umfasst er nicht nur das ehemalige Teppichgeschäft, sondern auch eine Behindertenwerkstatt sowie einen Marketing-Betrieb, um für den Gesamtstandort einheitliche Vorgaben zu treffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 2,1 ha.

1.3 Situation vor Ort

Das Plangebiet liegt südlich der B 58 Seppenrader Straße, die die Ortslagen Lüdinghausen und Seppenrade miteinander verbindet und zugleich eine der Haupt-Ost-West-Achsen des südlichen Münsterlandes ist.

¹ GMA: „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen“ (EHK), Köln 2011

Die B 58 verbindet

- die Ortslage Lüdinghausen mit ca. 15.500 Einwohnern und
- die Ortslage Seppenrade mit ca. 3.300 Einwohnern.

Die Siedlungen "Große Busch" und "Am Hüwel" mit ca. 1.000 Einwohnern liegen mittig dazwischen und gehören formal zu Seppenrade.

Das Plangebiet ist seit 1977 von dem über 5.000m² großen eingeschossigen Flachdachgebäude dominiert, in dem zunächst die Firma Zentralmöbel, später dann Möbel Rathmer untergebracht war. Aktuell liegen für das Gebäude Baugenehmigungen für

- den Teppich- und Tapetenhandel Janning (seit dem Jahr 2000),
- die Caritas-Werkstatt für Menschen mit psychischen Behinderungen Janning (seit dem Jahr 2007),
- das Dienstleistungsunternehmen Klapheck (im Bereich Marketing und Werbung, seit dem Jahr 2000),
- eine Ausstellungsfläche mit Büroräumen und Lagerflächen für Schul- und Objektmöbel Kvartet (dort nicht mehr aktiv),
- die Lagerung von Zauberartikeln und Requisiten

vor. Der ehemalige Teppichhandel wird seit dem Jahr 2015 nicht mehr ausgeübt.

Das Gebäude ist später an seiner Südseite durch eine ca. 500m² große zweite Etage ergänzt / aufgestockt worden.



Die Zufahrt zu dem im Norden parallel zur B 58 angeordneten Stellplatzbereich liegt im äußersten Osten zum Marderweg, der dann nach etwa 80m in die Bundesstraße mündet.

Der Geltungsbereich ist zum Teil durch Hecken eingegrünt, die wesentliche Prägung geht von einer mächtigen Eiche aus, die im Südwesten auf einer Rasenfläche steht und als Naturdenkmal festgesetzt ist.

Unmittelbar südlich des Marderwegs grenzt die Einfamilienhausbebauung des Wohngebiets „Große Busch“ sowie ein Reitsportfachgeschäft an.

1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ mit einem Grünstreifen zur B 58 dar.

Aus diesen grobmaßstäblichen Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes sind die detailgenauen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten.

bisheriger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zur Nutzung bislang lediglich fest *„Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsteile des Groß- und Einzelhandels, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Entsprechend können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.“*

Diese Formulierung geht somit weder auf zulässige Verkaufsflächenengrößen noch auf Kern- oder Randsortimente ein.

2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen

Konzept zur Entwicklung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt durch seine Lage unmittelbar an der stark frequentierten B 58 eine grundsätzlich hohe Lagegunst, es ist sehr gut erreichbar und einsehbar. Diese Gunst wird aber insofern relativiert, dass das Gewerbegebiet direkt benachbart zum WR-/WA- und MI- (vor 2006 sogar GE)-Gebiet südlich des Marderwegs liegt. Dessen Bebauungsplan „Große Busch Nord“ ist am gleichen Tag (27.3.1975) rechtsverbindlich geworden wie der Bebauungsplan „Große Busch Wolfsbieke“. Somit gilt für die Emissionsintensität gewerblicher Betriebe wie auch für die Schutzansprüche der Nachbarbebauung der Grundsatz der erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes sind hinsichtlich ihrer Intensitäten auch dahingehend zu prüfen, dass die verkehrliche Erschließung die Belange der südlichen Anwohner berücksichtigen muss. Über den Bestandsschutz hinausgehende intensive bzw. nächtliche An- und Abfahrtsverkehre müssen sich auf die südöstliche Ein- und Ausfahrt mit Weiterführung zur Gebäudenordseite orientieren, um dessen abschirmende Wirkung zu nutzen.

Das Plangebiet soll künftig sowohl im konventionellen Sinne gewerblich (jedoch unter Berücksichtigung der o.g. Umfeldbedingungen) als auch mit Einzelhandel (jedoch mit eingeschränkten Sortimenten und Größen gemäß den Empfehlungen des EHK) genutzt werden können. Auf der noch vergleichsweise abstrakten Ebene der Bauleitplanung kann z.T. zunächst nur ein grober Rahmen gesetzt werden, die Feinjustierung/ -prüfung bspw. hinsichtlich der konkreten Zu- und Abfahrtssituation / Anlieferung / Immissionschutz ist jedoch erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu leisten, wenn das konkrete Bauvorhaben bzw. die konkrete Nutzung bekannt ist.

2.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Der bislang unverändert gültige Originalfassung des Bebauungsplanes beruht auf den Inhalten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Es wird klargestellt, dass die künftigen Bebauungsplan-Festsetzungen auf die aktuelle BauNVO 1990 Bezug nehmen.

2.1.1 Einzelhandelsfestsetzungen

Lüdinghausen hat ein attraktives Einzelhandelsangebot, das mit deutlichem Schwerpunkt im Stadtkern Lüdinghausens zu finden ist. Die Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil der für Kleinstädte typischen kleinbetrieblichen Struktur gekennzeichnet (großer Anteil der Einzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200m² Verkaufsfläche). Grundsätzlich scheint diese Situation stabil zu sein, doch zeugen vereinzelte Leerstände auch von geschäftlichen Schwierigkeiten.

Insbesondere, weil im Plangebiet bereits in der Vergangenheit Einzelhandel stattgefunden hat, stellt sich die Frage, welche Geschäfte dort auch in Zukunft zulässig sein, oder aufgrund zu erwartender Schädigung der Innenstadt- / Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden sollten.

Bereits aus Gründen des Bestandsschutzes ist es naheliegend, dass eine Weiterführung des Einzelhandels mit Sortimenten und in einem Umfang, der nachweislich genehmigt ist, weiterhin zulässig bleibt². Eine Neuansiedlung / Umnutzung muss sich jedoch den nachfolgenden Kriterien unterwerfen.

Definition Verkaufsflächen

Eines der maßgeblichen Kriterien des Einzelhandels sind die Verkaufsflächen (VK). Um eine verlässliche Bezugsgröße für die im Folgenden verwendeten m²-Zahlen zu geben, erfolgt eine Definition, was als Verkaufsfläche zu bewerten ist:

Dazu zählen neben den klassischen Verkaufsräumen grundsätzlich auch als Verkaufsfläche

- 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.

² bereits die Genehmigung zur Nutzungsänderung 1330/99 für das Teppichhaus Janning hat umfangreiche Beschränkungen hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ausgesprochen; zudem ist die Gesamtverkaufsfläche auf 2.160m² begrenzt, lediglich eine Nutzung als Fachmarkt für Teppiche und Tapeten genehmigt worden

Sortimentsdifferenzierung: Lüdinghauser Sortimentsliste

Zunächst ist zu definieren, welche Sortimente in dieser Hinsicht welche Relevanz haben. Bislang ist im Bebauungsplan keinerlei Zuordnung der Zentren-/ Nahversorgungsrelevanz erfolgt. Sie soll aber mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Differenzierung gemäß der „Lüdinghauser Sortimentsliste“ aufgreifen, die als Bestandteil des EHK beschlossen worden ist³. Diese Sortimente sind:

zentrenrelevant

- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
- Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Sanitätswaren, Orthopädiwaren
- Sportartikel (incl. Bekleidung), Campingkleinteile (z.B. Trinkflaschen, Campingkocher)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte)
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware⁴)

zentren- u n d nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, (nicht: Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken.

Zentrenrelevante Sortimente

Zum Schutz der Innenstadtfunktion (nicht nur geschäftlicher, sondern auch touristischer, städtebaulicher und kultureller / sozialer Schwerpunkt zu sein) soll deshalb Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten am abseitig gelegenen Standort „Große Busch / Wolfsbieke“ im Grundsatz gänzlich ausgeschlossen werden.

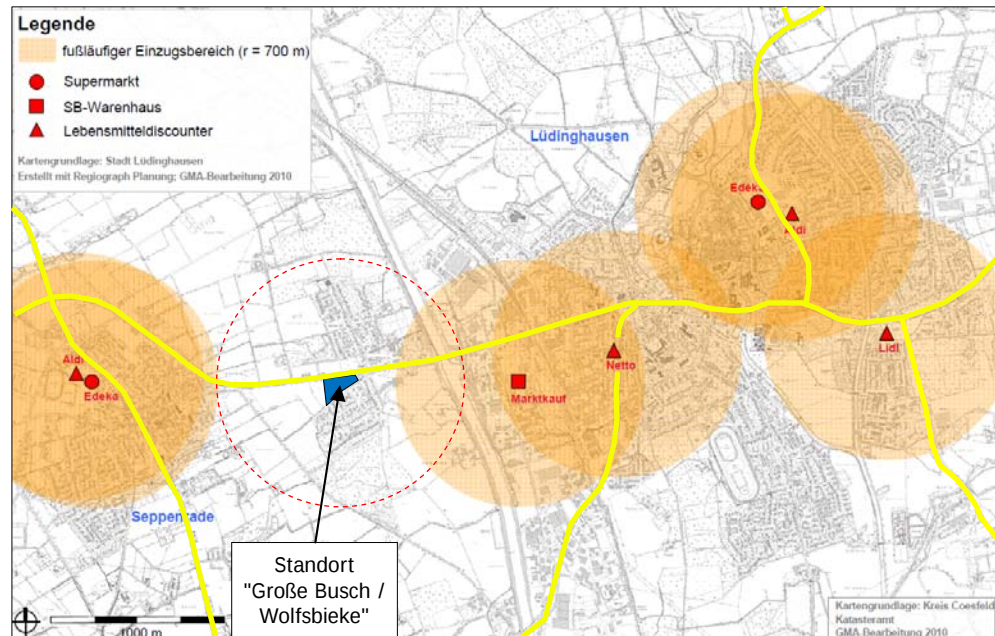
(Hinweis: zur Ausnahme des sogenannten "Annexhandels" und der Randsortimente siehe nachfolgende Ausführungen)

³ EHK, S. 74

⁴ weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte;
 braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

nahversorgungsrelevante Sortimente

Hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Sortimente ist die siedlungsräumliche Einbindung des Standortes zu prüfen. Das Einzelhandelskonzept geht für Nahversorgungsstandorte von fußläufigen Einzugsradien von ca. 700m aus (s. Grafik mit Einträgen)⁵. In einem solchen Radius rund um das Plangebiet leben im Quartier "Große Busch" (südlich der B 58) ca. 350 Einwohner und im Quartier "Am Hüwel" (nördlich der B 58) ca. 680 Einwohner⁶ (zum Vergleich: im gleichen Radius wohnen um den Nahversorger "Netto-Markt" an der Olfener Straße ca. 3.500 Personen).



Die Grafik verdeutlicht, dass eine Verbesserung der Nahversorgungsfunktion dieser beiden Siedlungen wünschenswert wäre. Im Gegenzug ist aber auch in gleicher Weise offensichtlich, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers – selbst wenn er knapp unterhalb der 800m²-Verkaufsflächenschwelle zur Großflächigkeit läge – eindeutig kfz-orientiert wäre. Er hätte zum überwiegenden Teil nicht die 1.000 Bürger der beiden angrenzenden Wohnquartiere, sondern die Kunden aus den Ortslagen Lüdinghausens, Seppenrades sowie auch Pendler aus den umliegenden Kommunen als Zielgruppe. Sollte im Plangebiet bspw. einer der üblichen Lebensmittelhändler/ -discounter angesiedelt werden, würde dies insbesondere dem Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich Seppenrades nicht nur die Kunden des Bereiches Große Busch / Am Hüwel entziehen, sondern auch viele Seppenrader würden dort im Vorbeifahren ihren Kofferraum-Einkauf tätigen. Hierdurch wäre eine Schädigung der Nahversorgung in der zentralen Ortslage Seppenrade zu befürchten.

Vielmehr empfiehlt das Einzelhandelskonzept⁷, dass nahversorgungsrelevante Kernsortimente an siedlungsräumlich integrierten Lagen (also in unmittelbarer Zuordnung zu Wohnquartieren; außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche / Sonderstandorte) nur mit **bis zu 200m²** Verkaufsfläche zugelassen werden sollen. Diese benannten 200m² sind als Obergrenze der Summe aller im Plange-

⁵ EHK, S. 52

⁶ www.einwohner.nrw.de; Abruf am 9.3.2016

⁷ EHK, S. 101

biet gelegenen / anzusiedelnden Betriebe zu verstehen. Ansonsten wäre zu befürchten, dass durch die Anhäufung mehrerer derartiger Betriebe (bspw. Drogerie, Apotheke, Bäcker, allgemeine Lebensmittel) eine Agglomerationswirkung als Subzentrum entstünde.

Die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente / Verkaufsflächen ist somit im Sinne eines Versorgungsstützpunktes für die Bewohner des näheren Umfeldes gedacht.

(Hinweis: zur Ausnahme des sogenannten "Annexhandels" und der Randsortimente siehe nachfolgende Ausführungen)

Das Sortiment "Getränke" ist - wie in den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes ausdrücklich als abwägbar benannt - aus der allgemeinen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgenommen⁸. Aufgrund der Lage benachbart zu den Wohngebieten ist hier eine grundsätzliche Lagegunst zu erkennen. Aufgrund der Flächenintensität von Getränkekisten etc. soll die o.g. 200m²-Verkaufsflächenbeschränkung nicht angewandt werden, hier liegt die Obergrenze erst bei der Schwelle zur Großflächigkeit (<800m² VK).

nicht-zentren-, nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente

Mit dem Sortiment Teppiche (bzw. zuvor auch Möbel) ist im Planbereich viele Jahre gehandelt worden, so dass die Zulässigkeit von nicht-nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie bspw. handwerkliches Zubehör wie Fliesen, Armaturen etc.) weiterhin aufrechterhalten bleibt. Eine Konzentration solcher Sortimente auf den Innenstadtbereich würde keine „Frequenzbringer“-Funktion zur Unterfütterung der dort vorhandenen kleinteiligen Geschäftsstruktur haben.

Sie muss jedoch - soweit es sich nicht um eine Fortführung des bestehenden Teppich- und Tapetenhandels handelt – unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (ab 800m² Verkaufsfläche beginnend) bleiben.

"Annexhandel"

Als Ausnahme zu den o.g. Ausschlüssen von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist der Handel aufgrund der Empfehlung des EHK⁹ dann zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet und sortimentsbezogen dem Hauptbetrieb zugeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

zentrenrelevante Randsortimente

Im Einzelhandelskonzept¹⁰ wird vorgeschlagen, dass bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unter 800 m² Ver-

⁸ Zitat GMA-Einzelhandelskonzept, S. 74: "Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum für Ansiedlungen / Erweiterungen in siedlungsräumlich integrierten Lagen gegeben"; aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten "Große Busch" und "Am Hüwel" liegt hier eine entsprechende Standortgunst vor, so dass das Sortiment "Getränke" hier zulässig sein soll

⁹ EHK, S. 101

¹⁰ EHK, S. 104

verkaufsfläche auch zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 15% der realisierten Verkaufsfläche, bzw. maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden können.

Der im EHK nicht bedachte Groß-/Online-Handel soll dabei in gleicher Weise mit berücksichtigt werden.

Daher wird eine **Ausnahmeregelung** in der Weise formuliert, dass bei

- Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unter 800 m² Verkaufsfläche
- Groß-/Onlinehändlern

auch zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 15% der realisierten Verkaufsfläche (bei Verkaufsstätten) bzw. der Gebäudegrundfläche (bei Groß-/Online-Händlern), maximal jedoch 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden können, soweit nicht doch schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. Nahversorgung zu befürchten sind.

2.1.2 weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Begründung zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes führt auf, dass dieser der Errichtung eines Groß- und Einzelhandels dienen solle. Konkret stand damals die Ansiedlung des Möbelhandels "Zentralmöbel" an. Im zweiten Geschoss sei beispielsweise eine Schank- und Speisewirtschaft denkbar. Anderweitige Nutzer standen damals nicht an.

Daher ist die planungsrechtliche Zulässigkeit im wesentlichen auf

- Betriebe oder Betriebsteile des Groß- und Einzelhandels, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie
- Schank- und Speisewirtschaften

beschränkt worden.

Die Bestandsbeschreibung hat aufgezeigt, dass am Standort seit über 15 Jahren auch Nutzungen stattfinden, die keinen unmittelbaren Bezug zum Einzelhandel haben, sondern dem **produzierenden / Dienstleistungsbereich** zuzuordnen sind.

Dies soll sich zukünftig auch in den textlichen Festsetzungen manifestieren. So sind von den gemäß der BauNVO 1990 als allgemein zulässig vorgegebenen Nutzungen im Plangebiet auch

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- (mit den o.g. Einzelhandelsbeschränkungen), Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke (Fitnessstudio o.ä.)

städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Dabei sind naturgemäß sämtliche dieser Nutzungen im Einzelfall insbesondere dahingehend zu prüfen, ob sie hinsichtlich der Emissionen sowie der mit ihnen eingehenden Verkehre (Anlieferung / Kunden) die Sensibilitäten der angrenzenden Wohnnutzung ausreichend berücksichtigen.

Ebenso wird im Plangebiet auch für die gemäß der BauNVO 1990 als ausnahmsweise zulässig vorgegebenen Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke eine grundsätzliche Lagegunst und städtebauliche Eignung gesehen, die im Einzelfall zu prüfen ist.

Ausschluss gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Während die Nutzung als Lagerhaus (s.o.) unbedenklich ist, würde ein Lagerplatz unter freiem Himmel – egal ob bspw. für Paletten oder als Schrottplatz – den stadtgestalterischen Ansprüchen an den exponierten Standort nicht genügen. Daher soll diese Nutzung im Plangebiet unzulässig sein.

Weil Tankstellen durch den von ihnen erzeugten An- und Abfahrtsverkehr eine Störung im sonstigen Umfeld darstellen würden, werden sie von den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Zudem ist aber auch nicht davon auszugehen, dass an diesem nicht unmittelbar von der B 58 anfahrbaren Standort überhaupt eine Lagegunst für sie bestünde.

Anlagen für kirchliche Zwecke haben grundsätzlich auch eine gemeinschaftsbildende Funktion und sollten daher offen und präsent zur Stadtgesellschaft dazugehören. Eine Ansiedlung im Plangebiet würde sie jedoch in eine untergeordnete Nische drängen, die der besonderen Bedeutung nicht angemessen wäre.

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops etc.) ebenso wie Bordelle würden mit Bezug auf die nahegelegene Wohnbebauung zu erheblichen Spannungen führen. Zudem soll der Schwerpunkt des Gebietes auf der gewerblichen Nutzung liegen. Deswegen sind sie ausgeschlossen.

2.2 sonstige Festsetzungen

Sämtliche sonstige Festsetzungen bleiben unverändert.

3. Naturräumliche Belange**3.1 Umweltbericht**

Die Berücksichtigung aller Schutzgüter sowie die Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. §2a BauGB zeigt der Umweltbericht auf.

Es ist nicht zu erwarten, dass aus den geänderten Einzelhandelsfestsetzungen im Zusammenhang mit der aktuell anstehenden 2. BPlan-Änderung erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Die als Naturdenkmal geschützte Eiche im Westen des Plangebietes ist nicht betroffen.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, so dass auch kein zusätzliches Ausgleichserfordernis resultiert.

3.3 Artenschutz / Natura 2000

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW¹¹ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wir-

¹¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" – Gemeinsame Handlungsempfehlungen

kungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

In ökologischer Hinsicht ist das Plangebiet durch das großformatige ehemalige Geschäftsgebäude mit seinen überwiegend versiegelten (Stellplatz-)Flächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand geprägt.

Wesentlicher naturräumlicher Bestand ist eine unter Naturschutz stehende mächtige Eiche im Südwesten, die von einer weitläufigen Rasenfläche umgeben ist. Zum Teil ist der Geltungsbereich durch Hecken eingegrünt.

Nach Westen ergibt sich der Übergang in den freien Landschaftsraum, der sich durch die – für münsterländische Verhältnisse recht deutliche – Hangneigung auszeichnet.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten ist im Plangebiet nicht vollkommen auszuschließen. Die Abfrage für das Messtischblatt 4210 Lüdinghausen ist im Anhang der Begründung aufgeführt. Die vorhandenen Gehölze können eine potenzielle Leitlinie für Fledermäuse darstellen und die angrenzenden offenen Bereiche als potenzielles Nahrungshabitat. Jedoch ist davon auszugehen, dass es sich hierbei nicht um essenzielle Nahrungshabitate handelt, da die Flächen sehr klein sind.

Potenzielle Bruthabitate können aufgrund der geringen Größe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Vorkommen planungsrelevanter Amphibien und Reptilien sind aufgrund fehlender Strukturen auszuschließen.

Es kann ausgeschlossen werden, dass mit der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse der möglichen Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten ist vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bebauung des überplanten Gebietes und des geringfügigen Beeinträchtigungspotentials nicht erforderlich.

Artenschutzbelange stehen der Planung somit nicht entgegen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen in einer Entfernung von ca. 5,5 km in westlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet Truppenübungsplatz Borkenberge (DE-4209-304) und das Vogelschutzgebiet Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge (DE-4108-401). Durch die ergänzten Festsetzungen insbesondere zu Einzelhandelszulässigkeiten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter des FFH-Gebietes zu erwarten.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt seit Jahrzehnten der Straßenverkehrslärm der B 58 Seppenrader Straße ein. Aufgrund der zu dieser (nördlichen) Seite ausschließlich gewerblichen Nutzung im Plangebiet liegt jedoch keine Sensibilität vor, für die besondere Schallschutzvorkehrungen ergriffen werden müssten.

Hinsichtlich der Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen und auf die Umgebung einwirken ist folgendes zu beachten: Der eigentliche Betrieb der unter Pkt. 1.3. benannten Nutzungen findet innerhalb des Gebäudekomplexes statt, der Baukörper selbst hat für die südlich angrenzende Wohnbebauung sogar abschirmende Wirkung zum Straßenverkehrslärm der B 58. Allerdings findet die An- und Ablieferung von Rohstoffen / Waren / Produkten an der südlichen Gebäudefront statt, die von den dortigen Anliegern als störend empfunden wird.

Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen treffen, die ohne Kenntnis der absehbaren zukünftigen Emissionen Einschränkungen oder Erlaubnisse aussprechen. Daher muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – bei Kenntnis konkret vorliegender Nutzungsabsichten und Emissionsbedingungen – nachgewiesen werden, dass die unterschiedlichen Immissionsschutzrechte (WR, WA, MI) der gegenüberliegenden Bebauung eingehalten sind. Dies gilt auch für die auf dem Grundstück stattfindenden Liefer-, Mitarbeiter- und Kundenverkehre.

4.2 Verkehr

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch seine unmittelbare Nähe zur B 58 sehr gut an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Im unmittelbaren Umfeld ist hingegen nicht optimal, dass der Marderweg seit jeher sowohl der Funktion als Gewerbegebieterschließung, als auch als Wohnsammelstraße gerecht werden soll.

Die Anlieferung und Abholung von Rohstoffen / Waren / Produkten der gewerblichen Betriebe erfolgt auch mit Hilfe von schweren Lkw an der südlichen Gebäudefront. Dort sind zwar im Vorfeld auf dem Betriebsgrundstück etwa 12m Aufstellfläche bis zur öffentlichen Straße vorhanden, doch haben sich Anwohner bereits über deren Inanspruchnahme des Straßenraumes beschwert.

Zusätzliche Verkehre sollten daher so weit wie möglich mit Hilfe der südöstlichen Zufahrt auf das Betriebsgrundstück geleitet und dem nördlichen Grundstückstreifen parallel entlang der B 58 zugeordnet werden, um Störungen an der südlichen Schnittstelle zum Wohngebiet zu vermeiden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wasser, Löschwasser, Gas, Strom, Kommunikationstechnik, Abfallbeseitigung, Schmutz- und Regenwasserbeseitigung,

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Relevanz hinsichtlich der o.g. Ver- und Entsorgungsaspekte resultieren.

4.4 Altlasten

Eine Altlastenproblematik ist nicht bekannt und aufgrund der Vornutzung auch nicht zu erwarten.

4.5 Kampfmittel

Kampfmittelbelastungen sind nicht zu erwarten. In den Textteil ist ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei der möglichen Entdeckung von Kampfmitteln aufzeigt.

4.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld befinden sich Bau- oder Bodendenkmale.

4.7 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen wie eine Umlegung oder öffentlicher Flächenaufkauf sind nicht erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes löst keine relevanten Lärm-, Verkehrszuwächse o.ä. für die betroffenen Gewerbebetriebe bzw. das angrenzende Wohnquartier aus.

Allerdings schränkt sie bestehende (Einzelhandels-)Zulässigkeiten ein, die jedoch seit vielen Jahren nicht mehr ausgeübt worden sind. Die Option einer unreglementierten Nutzungsmöglichkeit unterliegt in der Abwägung dem städtebaulichen Ziel, einer Schädigung der Einzelhandelsstruktur (Attraktivität der Innenstadt, Nahversorgung) Lüdinghausens vorzubeugen.

5.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unter Pkt.3.2 erläutert.

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bleibt unverändert.

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im März 2016
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:
Liste planungsrelevanter Arten
Umweltbericht

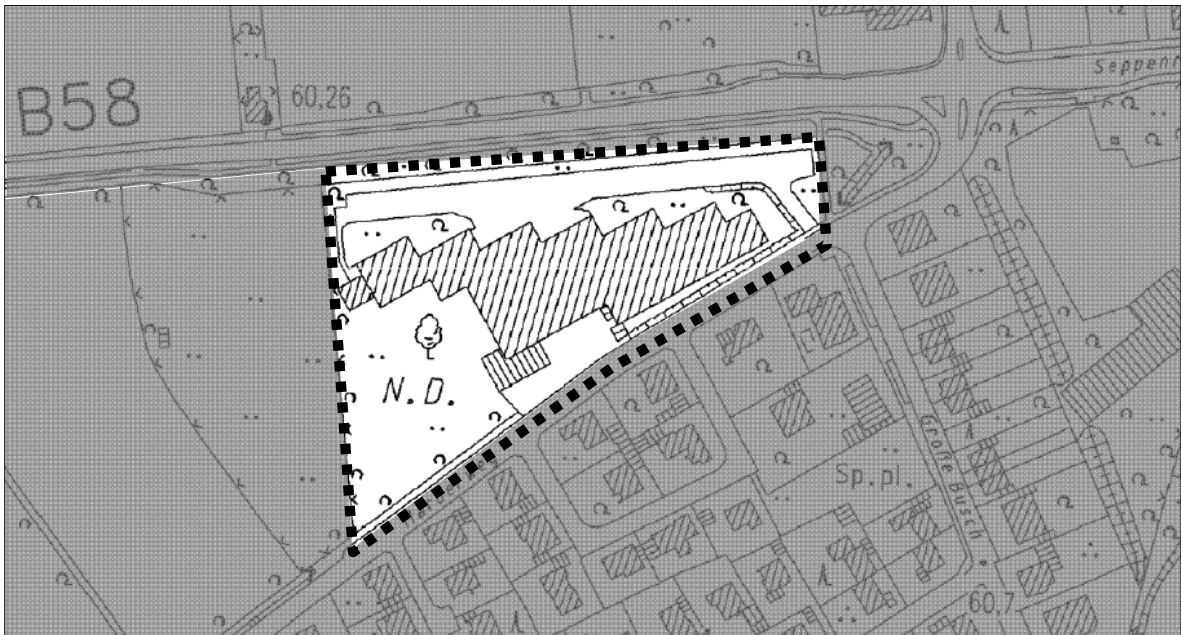
Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4210

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotop, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten,

Art		Status	Erhalt	Bemerkung	KIGehoeel	oVeg	Saeu	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name								
Säugetiere									
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G		X			XX	WS/WQ
Myotis daubentonii	Wasserschneckenfledermaus	Art vorhanden	G		X			X	(WQ)
Myotis nattereri	Fransfledermaus	Art vorhanden	G		X		(X)	(X)	X/WS/WQ
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U		X/WS/WQ			X	(WS)/(WQ)
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		WS/WQ	(X)	(X)	X	(WQ)
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G						(WS)/(WQ)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX			XX	WS/WQ
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X		X	X	WS/(WQ)
Vögel									
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G		X			X	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G		X		X	X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G			XX		(X)	
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	G-				XX		
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G		X			X	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G		XX		(X)	X	
Athene noctua	Steinkauz	beobachtet zur E	G		XX		X	X	X
Aythya ferina	Tafelente	sicher brütend	S				(X)		
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G		X		X		
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U			XX			
Ciconia ciconia	Weißstorch	sicher brütend	S+				X		X
Circus aeruginosus	Rohrweihe	beobachtet zur E	U				X		
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-				X	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G		X			X	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X		X		
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U		X		X		
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G		X		X	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-				X	X	XX
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	G		XX		XX		
Lullula arborea	Heidelerche	sicher brütend	U			X	XX		
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G		XX		X	X	
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-		X			X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	U				XX	X	
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U		X		X		
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-		X			X	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-		XX			(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		X		(X)	X	X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G		X		XX	X	X
Amphibien									
Bufo calamita	Kreuzkröte	Art vorhanden	U			X	(X)	XX	
Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden	U+		XX		XX	(X)	
Triturus cristatus	Kammolch	Art vorhanden	G		X		(X)	(X)	
Reptilien									
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G-		X	(X)	XX	X	(X)

Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

GESONDERTER TEXTTEIL
zur
2. Änderung
des Bebauungsplanes
„Große Busch – Wolfsbieke“
der Stadt Lüdinghausen



**Die 2. Bebauungsplanänderung besteht
lediglich aus diesem Textteil**

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen (auf Grundlage der BauNVO 1990) zur Art der baulichen Nutzung ersetzen sämtliche bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Sämtliche sonstige Festsetzungen bleiben unverändert.

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

(§ 1 Abs. 5 und 9 i.V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind **zulässig** (mit den unten aufgeführten Einschränkungen):

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 **Ausnahme**weise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 **Unzulässig** sind Einzelhandelsnutzungen mit **zentrenrelevanten** Sortimenten.

Als solche gelten:

zentrenrelevant

- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
- Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Sanitätswaren, Orthopädiwaren
- Sportartikel (incl. Bekleidung), Campingkleinteile (z.B. Trinkflaschen, Campingkocher)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte)
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)

1.4 Als Obergrenze der **Summe** aller im Plangebiet gelegenen / anzusiedelnden Betriebe sind **maximal 200m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter** Kernsortimente zulässig. Als solche gelten:

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren; (nicht: Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

Der Einzelhandel mit **Getränken** ist auf einer Verkaufsfläche **unter 800m²** zulässig.

1.5 "Annexhandel"

Als Ausnahme zu den o.g. Ausschlüssen von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist der Handel dann zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet und sortimentsbezogen dem Hauptbetrieb zugeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

1.6 zentrenrelevante Randsortimente

Bei

- Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unter 800 m² Verkaufsfläche,
- Groß-/Onlinehändlern

können ausnahmsweise auch zentrenrelevante Randsortimente

- mit maximal 15% der realisierten Verkaufsfläche (bei Verkaufsstätten) bzw. der Gebäudegrundfläche (bei Groß-/ Online-Händlern),
- maximal jedoch 50 m² Verkaufsfläche

zugelassen werden, soweit nicht schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. Nahversorgung zu befürchten sind.

1.7 Definition zu Verkaufsflächen

Zu den Verkaufsflächen zählen neben den klassischen Verkaufsräumen grundsätzlich auch als Verkaufsfläche

- 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.

- 1.8 Für alle anzusiedelnden Nutzungen ist der Nachweis der Berücksichtigung des Lärmschutzes zu den südlich gelegenen Wohnhäusern sowie die Unbedenklichkeit der verkehrlichen Erschließung erforderlich.
- 1.9 **Ausschluss** von ansonsten in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Im Gewerbegebiet sind **unzulässig**:
- Lagerplätze
 - Tankstellen
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops, Bordelle).

Hinweise

Hinweis zu Kampfmitteln

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Die sonstigen Hinweise bleiben unverändert

Ermächtigungsgrundlage

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW. S. 590) – SGV. NW S. 2023

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

§§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV.NRW S. 568) – SGV. NRW 791

§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256 / SGV. NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.06 (GV. NRW. S. 615)

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein – Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 25.06.1995 GV. NW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV. NRW S. 708)

Aufstellungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung vom hingewiesen worden.

Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinghausen über die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortüblich bekannt gemacht worden.

Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Der Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

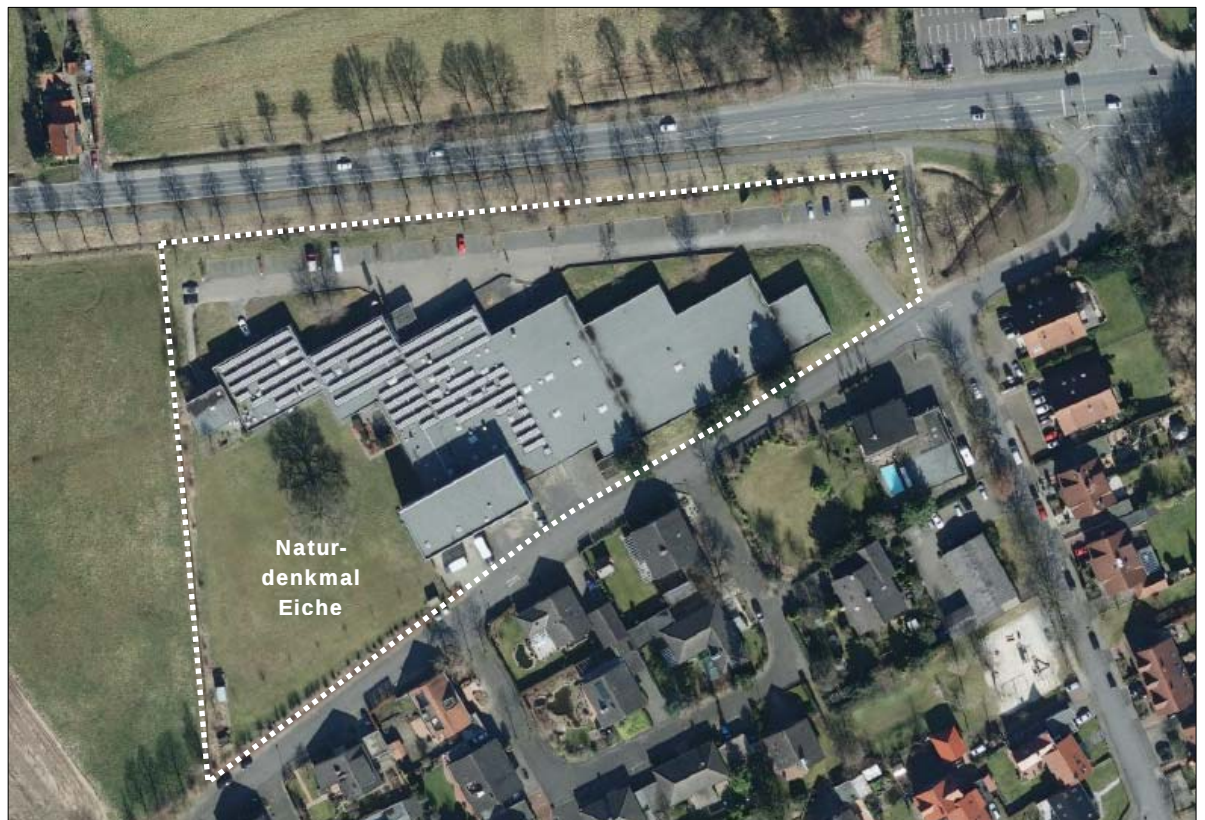
Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am durchgeführt.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Große Busch – Wolfsbieke“

der Stadt Lüdinghausen



- Fassung für das Verfahren zur
frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB -

Inhaltsübersicht

1.	Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik	3
2.	Bebauungsplan-Festsetzungen	3
2.1	Art und Maß der Nutzung	3
2.2	Verkehrsflächen	3
2.3	Grünflächen	3
2.4	Ausgleichsmaßnahmen	3
3.	Planungsalternativen	3
4.	Bestandsbeschreibung Umwelt	4
4.1	Schutzgut Mensch	4
4.2	Schutzgut Tiere	4
4.3	Schutzgut Pflanzen	4
4.4	Schutzgut Boden	4
4.5	Schutzgut Wasser	4
4.6	Schutzgut Luft / Klima	4
4.7	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	5
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
4.9	Wechselwirkungen	5
5.	Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	5
5.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	5
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	5
6.	Überwachung (Monitoring)	5
7.	Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben	6
8.	Zusammenfassung	6

1. Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Große Busch - Wolfsbieke" soll die bislang für das Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel konkretisieren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Er ist bereits durch einen großen Gebäudekomplex bebaut und liegt südlich der B 58 Seppenrader Straße und nördlich der Wohnbebauung der Siedlung "Große Busch". Richtung Westen schließen sich die Freiflächen der Hanglage Seppenrades an.

Zur Abwägungstransparenz über die umweltbezogenen Auswirkungen ist dieser Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt worden. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB vorgegebenen Reihenfolge. Somit führt er zunächst die Bebauungsplan-Festsetzungen und die Planungsalternativen auf, beschreibt dann den Umweltbestand, zeigt, welche Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen getroffen werden und prognostiziert, welche Umweltauswirkungen letztlich trotzdessen verbleiben.

2. Bebauungsplan-Festsetzungen

2.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt, dessen Zulässigkeiten hinsichtlich des Einzelhandels konkretisiert werden. Auch die seit dem Jahr 2000 ausgeübte produzierende / Dienstleistungsnutzung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung und sämtliche sonstigen textlichen / zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

2.2 Verkehrsflächen

Hinsichtlich der Verkehrsflächen finden keine Veränderungen statt.

2.3 Grünflächen

Die Festsetzungen zu Grünflächen bleiben ebenso unverändert.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, weil gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine weiteren zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden.

3. Planungsalternativen

Als Alternativen sind grundsätzlich folgende Lösungen denkbar: es ist zu prüfen, ob nicht komplett auf die Planung verzichtet werden kann, ob ggfs. alternative Standorte zur Verfügung stünden oder ob sich der Eingriff in den Naturhaushalt durch eine stärkere Verdichtung reduzieren ließe.

Im vorliegenden Fall kommt jedoch offenkundig keine dieser drei Möglichkeiten in Betracht, weil sie keine Vorteile für die Umwelt brächten, aber deutliche Nachteile hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels.

4. Bestandsbeschreibung Umwelt

Das Plangebiet ist geprägt durch das großformatige ehemalige Geschäftsgebäude mit seinen überwiegend versiegelten (Stellplatz-)Flächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand.

Wesentlicher naturräumlicher Bestand ist eine unter Naturschutz stehende mächtige Eiche im Südwesten, die von einer weitläufigen Rasenfläche umgeben ist. Zum Teil ist der Geltungsbereich durch Hecken eingegrünt.

Nach Westen ergibt sich der Übergang in den freien Landschaftsraum, der sich durch die – für münsterländische Verhältnisse recht deutliche – Hangneigung auszeichnet.

Zusätzliche Veränderungen werden durch die künftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

4.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich wird im Norden von der B 58, im Süden von bestehender Wohnbebauung eingefasst.

Durch die hinzukommende Bebauung werden keine gravierenden Konflikte durch eine Andersartigkeit der neuen Nutzung ausgelöst. Störungen im Wohnumfeld (bspw. durch unangemessene Verkehrszunahme, Lärm, soziale Veränderungen) sind nicht zu erwarten.

Auch ist in der Gestalt des bebauten Areals selber keine Erholungsfunktion zu erkennen, die durch die geänderten Festsetzungen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens beeinträchtigt wäre.

4.2 Schutzgut Tiere

Für den Planbereich sind keine besonderen Tiervorkommen bekannt, vielmehr ist von den allgemeinen Arten im Umfeld der vorhandenen Bebauung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten aufgrund der zu ändernden Festsetzungen ist keinesfalls zu erwarten.

4.3 Schutzgut Pflanzen

Durch die zu ändernden Festsetzungen zu zulässigen Nutzungsarten resultieren keine Auswirkungen auf die Pflanzenwelt.

4.4 Schutzgut Boden

Die zu ändernden Festsetzungen erlauben keine zusätzlich zulässigen Eingriffe in den Bodenhaushalt.

4.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist von den zu ändernden Festsetzungen nicht betroffen.

4.6 Schutzgut Luft / Klima

Es sind keine Schadstoffemissionen oder störenden Einflüsse bekannt, die von der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ausgehen. Naturgemäß bildet der großflächige Baukörper einen Riegel im bodennahen Luftaustausch. Günstigerweise erstreckt er sich so, dass er nur mit seiner Schmalseite quer zur Hauptwindrichtung "West-süd-west" steht.

Der Ausstoß einer größeren Menge von Luftschadstoffen wird ebenso wenig befürchtet, hier hätte die potentielle Ansiedlung eines emittierenden Betriebes strenge Auflagen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu erfüllen.

Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten (und somit Abschirmungsgefahren) werden durch die vorliegende 2. Bebauungsplan-Änderung jedoch nicht geschaffen.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Der Geltungsbereich zeigt sich dem Betrachter als großflächiger Hallenbau, er bildet für das Landschafts- wie das Ortsbild einen Fremdkörper. Dieser Anblick ist jedoch seit fast vier Jahrzehnten Tatsache.

Durch die zu ändernden Festsetzungen werden jedoch keine Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild ausgelöst.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Eine Betroffenheit ist durch die 2. Änderung somit nicht zu erkennen.

4.9 Wechselwirkungen

Spezielle lokale Wechselwirkungen, die über die allgemeinen Verflechtungen wie bspw. zwischen Mensch, Landschaftsbild und Bewuchs hinausgehen, sind nicht bekannt.

5. Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu vermeiden. Soweit nicht auf sie verzichtet werden kann, sollen sie zumindest gemindert werden, und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in ihrem verbleibenden Umfang ausgeglichen werden.

Dass Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen keine Relevanz hinsichtlich dieser 2. Bebauungsplanänderung haben, ist unter Pkt. 3 aufgeführt worden.

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind für die Schutzgüter

- Mensch
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft / Klima
- Landschaftsbild / Ortsbild
- Kultur- und Sachgüter

nicht zu erkennen.

5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde auf die Änderung der Nutzungsfestsetzungen verzichtet, wären im Hinblick auf den Zustand von Natur und Landschaft keine nennenswerten Veränderungen / Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

6. Überwachung (Monitoring)

Dieser Umweltbericht soll im Vorfeld ermitteln, mit welchen Auswirkungen dieser 2. Bebauungsplanänderung auf die Umwelt zu rechnen ist. Wie bei jeder Prognose ist es natürlich unsicher, ob die Vorhersage tatsächlich so eintritt. Sollten durch die Planrealisierung unerwartet erhebliche Auswirkungen – wie beispielsweise Verlärmung, Luftverunreinigung, etc. entstehen, so werden die Mitarbeiter der Stadtverwaltung bei ihren regelmäßigen Aussendiensttätigkeiten dies mit ausreichend großer Wahrscheinlichkeit feststellen. Darüber hinaus machen oftmals anwohnende Bürger ergänzend auf derartige Problemstellungen aufmerksam, bevor eine tatsächliche Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte eintritt.

Ein Maßnahmenbündel wie bspw. regelmäßige Luftgütemessungen etc. wäre aufgrund des vergleichsweise unproblematischen Vorhabens unangemessen sowie sehr aufwendig.

7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur bestehenden und zukünftigen Beeinträchtigung des Gebietes durch Luftschadstoffe, sowie zu den klimatischen Austauschbeziehungen liegen keine kleinräumigen, sondern nur auf ein 2x2km-Raster bezogene Angaben vor. Auch lassen sich keine exakten Aussagen zum Grundwasserhaushalt treffen.

8. Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Wolfsbieke“ sollen insbesondere konkretisierende Festsetzungen zur Einzelhandelszulässigkeit getroffen werden.

Das Erfordernis für Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht zu erkennen, da durch die Planänderung keine Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Nachteilige Auswirkungen, die dem o. g. Ziel der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels gravierend entgegenstünden, sind nicht zu erwarten.

Lüdinghausen, im März 2016
STADT LÜDINGHAUSEN