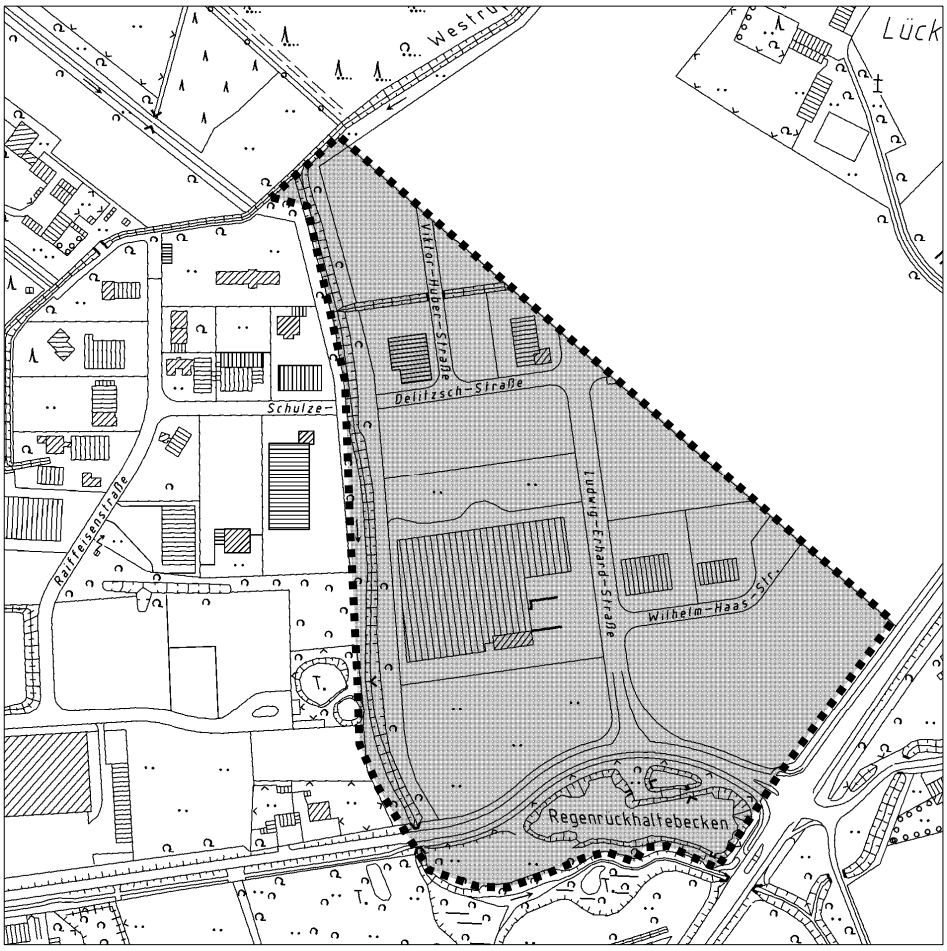

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ascheberger Straße“ der Stadt Lüdinghausen

- Fassung für das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Inhaltsübersicht

1.	**Allgemeine Planungsvorgaben**	**2**
1.1	Vorbemerkung / Planungsziel	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	2
2.	**Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen**	**3**
2.1	Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	3
2.2	Art der baulichen Nutzung: hier: Einzelhandelsfestsetzungen in den Gewerbegebieten	3
2.3	sonstige Festsetzungen	6
3.	**Naturräumliche Belange**	**6**
3.1	Umweltbericht	6
3.2	Eingriff und Ausgleich	6
3.3	Artenschutz	6
4.	**Sonstige Planungsbelange**	**7**
4.1	Immissionsschutz	7
4.2	Ver- und Entsorgung	7
4.3	Altlasten	7
4.4	Kampfmittel	7
4.5	Denkmalschutz	7
4.6	Bodenordnung	7
5.	**Auswirkungen der Planung**	**7**
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	7
5.2	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Lüdinghausen	7
5.3	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	8
6.	**Flächenbilanz**	**8**

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Vorbemerkung / Planungsziel

An der Wilhelm-Haas-Straße im Gewerbegebiet Ascheberger Straße wird eine Halle als Ausstellung für eine Kinderspielzeug-Handelsvertretung sowie für den Versandhandel "Die gute Kinderstube" genutzt. Zudem hält der Betrieb auch ein Einzelhandelsgeschäft für Kinderspielzeug an der Münsterstraße in der Innenstadt vor.
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ascheberger Straße" stammt aus dem Jahr 2002 und ist in seiner Originalfassung bislang unverändert geblieben. Seine textlichen Festsetzungen schränken die Einzelhandelszulässigkeiten für die gewerblichen Bauflächen gemäß den seinerzeitigen Vorgaben des NRW-Einzelhandelserlasses sowie dem Konzept "Einzelhandel in Lüdinghausen" (Universität Münster, Prof. Schwarze, 2000) ein.

Der Eigentümer des o.g. Betriebes hat sich an die Stadt gewandt, dass er im Gewerbegebiet zusätzlich zum Groß-/online-Handel auf 10% seiner 350 m^2 großen Ausstellungshalle auch innenstadtrelevante Sortimente (Spielwaren, Kettcars, Trampolin, Kinderzimmereinrichtung etc.) anbieten wolle.

Um die bisherigen Festsetzungen an den aktuellen Stand des Einzelhandelskonzeptes anzupassen sowie die o.g. ungewöhnliche Konstellation dieses Betriebes zu berücksichtigen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Aufgrund der Aufgabenstellung erübrigt sich 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.

Da durch die Änderung nicht die Grundzüge der Planung verändert werden, soll von der Möglichkeit des einstufigen sogenannten "Vereinfachten Verfahrens" gem. § 13 BauGB Gebrauch gemacht werden.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung bezieht sich zur Vereinfachung auf den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes, faktisch betrifft er allerdings nur die Festsetzungen der zusammen 4,14 ha großen Gewerbegebietsgrundstücke.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 10,25 ha.

1.3 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches durchweg als Gewerbliche Baufläche, einen südlichen Abschnitt entlang der "Ascheberger Straße" als Sondergebiet für den Großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Angelsportbedarf" bzw. "Möbel" dar. Aus diesen grobmaß-

stäblichen Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes sind die detailgenauen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten.

bisheriger Bebauungsplan
Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die gewerblichen Bauflächen beruhen auf den seinerzeitigen Vorgaben des NRW-Einzelhandelserlasses sowie dem Konzept "Einzelhandel in Lüdinghausen" (Universität Münster, Prof. Schwarze, 2000). Sie sollen durch die 1. Änderung modifiziert werden.

2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen

2.1 Konzept zur Entwicklung des Plangebietes

Das Plankonzept bleibt unverändert. Dem bisherigen Konzept entsprechend haben sich

- mehrere Handwerksbetriebe (E-Technik, Tischlerei),
- der Angelsport-Groß- und online-Händler "Askari" sowie
- der benannte Spielwaren-Groß- und online-Händler "K-Idee / Die gute Kinderstube"

angesiedelt.

2.2 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet hier: 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 200m^2 Verkaufsfläche). Grundsätzlich scheint diese Situation stabil zu sein, doch zeugen vereinzelte Leerstände von geschäftlichen Schwierigkeiten. Zum Schutz der Innenstadtfunktion (nicht nur geschäftlicher, sondern auch touristischer, städtebaulicher und kultureller / sozialer Schwerpunkt zu sein) bleibt deshalb Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am abseitig gelegenen Standort „Ascheberger Straße“ – weit entfernt vom zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungsbereichen – im Grundsatz ausgeschlossen.
Die Zuordnung der Zentren-/ Nahversorgungsrelevanz erfolgte bislang nach pauschalen Vorgaben des Einzelhandelserlasses. Sie sollen künftig die Differenzierung gemäß der „Lüdinghauser Sortimentsliste“ aufgreifen, die als Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzepts (EHK) im Mai 2011 beschlossen worden ist[1]. Diese Sortimente sind:

zentrenrelevant

- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche

[1] GMA:“ Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen“, Köln 2011

- Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Sanitätswaren, Orthopädiewaren
- 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[2])

zentren- u n d nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke[3]
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken.

Die nach BauNVO zulässigen Nutzungen sollen im **Gewerbegebiet** dahingehend eingeschränkt werden, dass der Einzelhandel mit für Lüdinghausen **nahversorgungs- und auch mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig** ist (Ausnahme: sogenannter "Annexhandel", Randsortimente, siehe unten), damit kein Nahversorger / zentrenrelevanter Magnet abseitig der Wohnquartiere entsteht.

"Annexhandel"

Als Ausnahme zu den o.g. Ausschlüssen von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist der Handel aufgrund der Empfehlung des EHK (S. 101) 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.

---

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

[3] 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 Ferne zu Wohngebieten liegt hier keine siedlungsräumlich integrierte Lage vor, so dass das Sortiment "Getränke" von der Zulässigkeit ausgeschlossen bleibt

Die Ansiedlung eines produzierenden Betriebs, der einen derartigen Annexhandel mitbrächte ist allerdings nicht erkennbar.

Nicht-zentren- oder -nahversorungsrelevantes Sortiment
Nicht-zentren- oder -nahversorungsrelevantes Sortimente (bspw. handwerkliches Zubehör wie Fliesen, Armaturen etc.) sollen auch im Gewerbegebiet verkauft werden können. Eine Konzentration solcher Sortimente auf den Innenstadtbereich würde keine „Frequenzbringer“-Funktion zur Unterfütterung der dort vorhandenen kleinteiligen Geschäftsstruktur haben.
(*Zur Zulässigkeit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment s.u.*).

zentrenrelevante Randsortimente
Im Einzelhandelskonzept (GMA, 2011, S. 104) wird vorgeschlagen, dass bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unter 800 m² Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 15% der realisierten Verkaufsfläche, bzw. maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden können.
Da der aktuell vom Antragsteller praktizierte online-Handel / Großhandel) per Definition überhaupt kein Einzelhandel ist, würde die im EHK eröffnete Option einer 15%-Anteils-Regel nicht greifen. Ein derartiger Sonderfall ist naturgemäß im Einzelhandelskonzept nicht vorgesehen gewesen. 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.
Es ist davon auszugehen, dass die vom Antragsteller vertriebenen Sortimente (insbesondere wegen ihrer Sperrigkeit) nicht als innenstadtschädlich einzuschätzen sind und durch das Vorhaben auf einer derart geringen Verkaufsfläche keine nennenswerte Wettbewerbsüberschneidung mit dem bestehenden Angebot im Innenstadtbereich erfolgen wird.
Diese Differenzierung in kleinteilige Spiel*waren* (z.B. Brettspiele, Puppen) und große Spiel*geräte* (z.B. Trampolin, Fahrgeräte) nimmt auch eine Untersuchung[4] im Auftrag der IHK Nord Westfalen vor.

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

[4] Projektgemeinschaft Junker und Kruse, BBE Handelsberatung, Stadt + Handel, "Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland", Seite 31; Dortmund und Münster, April 2010

- 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.

2.3 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 ist bereits im Umweltbericht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 aufgezeigt worden. Hinsichtlich der seinerzeitigen Erläuterungen hat sich naturgemäß der Ausgangszustand gewandelt, weil mittlerweile etliche der Gewerbevorhaben realisiert worden sind.
Es ist nicht zu erwarten, dass aus den geänderten Einzelhandelsfestsetzungen im Zusammenhang mit der aktuell anstehenden 1. BPlan-Änderung erhebliche Umweltauswirkungen resultieren.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, so dass auch kein zusätzliches Ausgleichserfordernis resultiert.

3.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Im Bereich des für den Änderungsbereich maßgeblichen Messtischblattes 4210 kommen nach Angaben des Landesamtes für Natur- Umwelt und Verbraucherschutzes (LANUV) in den Lebensraumtypen „Gärten Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude“ 8 Fledermausarten, 28 Vogelarten, 3 Amphibienarten und 1 Reptilienart potenziell vor (s. Anlage "Planungsrelevante Arten"). Das tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten dürfte in dem Gebiet deutlich geringer sein. Mit Bezug auf die zu erwartenden geringen Wirkfaktoren bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ascheberger Straße“ sind im Hinblick auf die möglichen Fledermaus-, Vogel- Amphibien- und Reptilienarten keine relevanten Konflikte zu erkennen, die zur Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnten.
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.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Relevanz hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm, Geruch, Licht, Erschütterungen o.a.) resultieren.

4.2 Ver- und Entsorgung
Wasser, Löschwasser, Gas, Strom, Kommunikationstechnik, Abfallbeseitigung, Schmutz- und Regenwasserbeseitigung,

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Relevanz hinsichtlich der Ver- und Entsorgung resultieren.

4.3 Altlasten

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

4.4 Kampfmittel

Kampfmittelbelastungen sind nicht zu erwarten, das Plangebiet ist im Vorfeld der seinerzeitigen Erschließung abgesucht worden.
In die Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei der möglichen Entdeckung von Kampfmitteln aufzeigt.

4.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld befinden sich Denkmale.

4.6 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 1. Änderung des Bebauungsplanes löst keine Nachteile bzw. Beeinträchtigungen (relevante Lärm-, Verkehrszuwächse o.ä.) für die betroffenen Gewerbebetriebe und –betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet bzw. ihrem Umfeld aus.

5.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Lüdinghausen

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die partielle, eng umgrenzte Erweiterung der Einzelhandelszulässigkeiten im Planbereich schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Lüdinghausens ausgelöst würden.

5.3 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