Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 05.07.2016 Nr. 7 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/462/2016
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.06.2016
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	30.06.2016		Vorberatung	
Stadtrat	05.07.2016		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Valve-Südwest", 2. Änderung

I. Beschlussvorschlag:
Für den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Valve-Südwest" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.3.2016 in der Zeit vom 11.4. bis einschließlich 22.5.2016 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 4.4.2016 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen
Folgende Stellungnahmen sind eingegangen.
Die Anregungen werden im nachfolgenden Zweispalter in den wesentlichen Punkten zusammengefasst. Um entgegenzuwirken, dass eine tendenziöse Reduzierung erfolgt sein könnte, wird auf die Original-Stellungnahmen hingewiesen, die der Vorlage im vollen Umfang angehängt sind.

a) Kreispolizei Coesfeld , Schreiben vom 06.11.2015 und vom 13.5.2016

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Kreispolizei Coesfeld hat überprüft, ob die Ein-/Ausfahrt einem möglicherweise höheren Verkehrsaufkommen gerecht werden könnte. Hierzu haben sie die Unfalllage ausgewertet. Sie ist unauffällig. Seitens der Kreispolizei bestehen keine Bedenken, dass die Ein- und Ausfahrt einem höheren Verkehrsaufkommen nicht gewachsen sein könnte.	Die Stellungnahme der Kreispolizei wird zur Kenntnis genommen. **Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**
In Anbetracht eines höheren Verkehrsaufkommens an der Einmündung sollte zur Verbesserung der Sichten auf von links	Die Flächen der Baumreihe liegen außerhalb des von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücks des Marktes.

kommende Fußgänger, Radfahrer und Kfz-Führer die Baumreihe auf der linken Seite der Ausfahrt der Stichstraße, in Höhe der Einmündung zur B 58, konsequent beschnitten werden. Sollten die erforderlichen Sichtdreiecke auf andere Art und Weise nicht hergestellt werden können, sollten Bäume entfernt werden.	Die Stellungnahme der Kreispolizei wird an den Träger der Straßenbaulast und Eigentümer der Flächen, den Landesbetrieb Straßenbau NRW, mit der Bitte um Prüfung und Rücksprache weitergeleitet, inwieweit eine Verkehrsbehinderung vorliegen könnte und entsprechende Maßnahmen erforderlich sind. **Der Hinweis der Kreispolizei Coesfeld zur konsequenten Beschneidung der Baumreihe an der B 58 ist zur Kenntnis genommen und an den Landesbetrieb Straßenbau NRW weitergeleitet worden.**

b), Kreis Coesfeld, Schreiben vom 26.11.2015 und vom 20.5.2016

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Hierzu wurde durch das Büro Uppenkamp+Partner eine lärmtechnische Prognose auf der Grundlage der TA Lärm erstellt. Das Ergebnis dieser Berechnung und die getroffenen Textlichen Festsetzungen unter „VIII Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ lassen aus den Belangen des **Immissionsschutzes** eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit der Bebauungsplanänderung erkennen.	Die Stellungnahme des Kreises Coesfeld zu den Belangen des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen. **Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**
Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme der **Unteren Bodenschutzhörde** zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde 2012 bereits berücksichtigt.	
• Auf dem Flurstück wurde 2012 eine punktuelle Bodenverunreinigung mit gutachterlicher Begleitung saniert. Die Sanierung ist in dem Gutachten P-120147-02 des Büros Geo-Consult Dülmen dokumentiert.	Die vom Kreis Coesfeld benannte sanierte Bodenverunreinigung befand sich auf dem westlich an den Bereich der Bebauungsplanänderung angrenzenden Grundstück der ehemaligen Gärtnerei, auf der mittlerweile ein Allgemeines Wohngebiet entstanden ist. Die Sanierung ist somit nicht Bestandteil des aktuellen Verfahrens.
• Gemäß einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld bei der Planung der weiteren Entwicklung/ einer Umnutzung hinzuzuziehen. Die Belange des Bodenschutzes werden durch die festgesetzte Behördenbeteiligung ausreichend berücksichtigt.	Die Stellungnahme des Kreises Coesfeld zu den Belangen des Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen. **Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**
Laut Aufgabenbereich **Kommunale Abwasserbeseitigung** wird der betroffene Bereich mittels Mischwasserkanalisation entwässert, daher ist hier für die Abwasserbeseitigung die Bezirksregierung Münster zuständig.	Die Stellungnahme des Kreises Coesfeld zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. **Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

Die **Brandschutzdienststelle** erklärt, dass sich durch die neue Änderung der Löschwasserbedarf von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 h nicht erhöht. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde und sollte in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden.	Die Stellungnahme des Kreises Coesfeld zu den Belangen des Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wird darauf verzichtet, sämtliche Gesetzesformulierungen wiederzugeben, die mehr oder minder intensiv Einfluss auf das Bauleitplanverfahren haben. **Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

c) Anreger A , E-Mail-Schreiben vom 23.11.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Anreger A stellen sich nach erster Einsicht der Unterlagen folgende Fragen: **Punkt 1.** Er fragt, ob es richtig sei, dass das Schallgutachten auf „echten“ Messwerten beruht. Dies könne seiner Ansicht nach nicht zutreffen, da einige wesentliche Punkte nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmten:	
- die Öffnungszeit des Marktes seien falsch angeben,	Die Betriebszeiten von 08.00 bis 20.00 Uhr wurden durch das beauftragte Büro aus dem vorangegangenen Gutachten entnommen. Mittlerweile hat der Markt von montags bis samstags von jeweils 08.00 bis 21.00 Uhr geöffnet. Das Gutachten ist diesbezüglich redaktionell berichtigt worden. Hinsichtlich der Ergebnisse sind die Abweichungen der tatsächlichen Öffnungszeiten nicht relevant, da sowohl für den Parkplatz als auch für die stationären Kühl- und Lüftungsaggregate ein Bezugszeitraum von 16 h (06.00 bis 22.00 Uhr) unter Berücksichtigung der Ruhezeiten in Ansatz gebracht wurde. Kurzzeitigere Einwirkungen von Lkw-Bewegungen sowie Verladegeräusche beziehen sich auf die Anzahl der Vorgänge und sind unabhängig von den Öffnungszeiten des Marktes.
- die Position der wesentlichen Lärmquellen sei nicht korrekt erfasst,	Geringe Abweichungen führen nicht zu geänderten Ergebnissen des Gutachtens. Die Position der Lärmquellen wurde durch das Gutachterbüro entsprechend den durch den Ortstermin und der entsprechenden Planungsunterlagen vorliegenden Informationen eingetragen.
- bei der Berechnung des LKW-Verkehrs sei die Entsorgung nicht berücksichtigt worden,	Der Hinweis des Anregers ist richtig. Dies hat jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Ergebnisse des Gutachtens. Der Container (Kartonagen) wird durch das südlich angrenzende Gebäude von den derzeit vorhandenen Wohnhäusern sicher abgeschirmt. Die Schallemissionen durch den Wechsel des Containers führen nicht zu relevanten Pegeländerungen. Am direkt benachbarten Immissionsort IP4 be-

	wirkt der Vorgang eines Containerwechsels einen Teilbeurteilungspegel von L_r,Contain$_{erw.}$ = 46,0 dB(A). Dieser Wert liegt 9 dB unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes. Bezogen auf den Gesamtbeurteilungspegel ergibt sich eine Erhöhung gegenüber dem im Gutachten genannten Wert von 1 dB. Der Immissionsrichtwert wird weiterhin sehr deutlich unterschritten. Darüber hinaus berücksichtigt die Berechnung nicht die schallmindernde Wirkung der Abschirmung.
- es werde pauschal von „seltenen“ Ereignissen gesprochen, die nicht definiert seien - dies sei laut aktueller Rechtsprechung nicht zulässig.	Im Rahmen der Beurteilung wurde die begünstigende Regelung der „seltenen“ Ereignisse nicht in Ansatz gebracht. Sie wurde vom Gutachter lediglich informativ als Bestandteil des Regelwerkes der TA Lärm im Kapitel 3 des Gutachtens beschrieben. **Die Fragen des Einwenders zum Schallgutachten wurden beantwortet. Erfordernisse für Änderungen oder Ergänzungen des vorgelegten Gutachtens haben sich – mit Ausnahme einer redaktionellen Berichtigung der Öffnungszeiten von 08.00 bis 21.00 Uhr und einer Aktualisierung hinsichtlich der Berücksichtigung des Lkw-Verkehrs für die Entsorgung – nicht ergeben.**
Punkt 2. Er fragt weiterhin, ob es richtig sei, dass die der Planung zugrundeliegenden Gutachten im Auftrag der Firma Lidl erstellt und von dieser bezahlt wurden.	Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten wurden nicht von Lidl, sondern vom Eigentümer der Immobilie als Verursacher beauftragt. Dieser trägt auch die diesbezüglich anfallenden Kosten. Dies ist eine übliche, etablierte Vorgehensweise bei Planungen und Vorhaben, die von privater Seite angeregt werden. Die Stadt trifft die Verfahrensentscheidungen zur bauleitplanerischen Regelung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ergebnisoffen ohne Bindung an die Interessen und Ziele des betroffenen Eigentümers oder Projektträgers. Bei den beauftragten Fachgutachtern handelt es sich um anerkannte, unabhängige, fachlich korrekt arbeitende Büros. Somit ist die implizierte Fragestellung, dass die Ergebnisse der beauftragten Fachuntersuchungen vom jeweiligen Auftraggeber / Kostenträger beeinflusst werden, zurückzuweisen. **Die Fragen des Einwenders zum Schallgutachten wurden beantwortet. Erfordernisse für Änderungen oder Ergänzungen des vorgelegten Gutachtens ergeben sich nicht.**
Punkt 3. Anreger A fragt, ob es richtig sei, dass diese Gutachten von der Stadt Lüdinghausen nicht geprüft worden seien.	Die Gutachten werden, wie alle im Zuge des Verfahrens von Dritten erstellten und eingereichten Unterlagen, von den zuständigen Stellen der Stadt geprüft. Korrekturen wurden, soweit

	erforderlich, an das koordinierende Büro weitergegeben. **Die Vermutung des Einwenders, dass die Gutachten nicht von der Stadt geprüft werden, trifft nicht zu. Diese wird zurückgewiesen.**
Punkt 4. Anreger A fragt, ob es richtig sei, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Regelung hinsichtlich der Nutzung des Stellplatzes getroffen werden solle, die unpräzise „von seltenen Ereignissen“ spreche und eine Öffnung und Nutzung des Stellplatzes auch an Sonn- und Feiertagen ermögliche.	Die diesbezügliche Ergänzung der Festsetzungen ist als „Kann-Vorschrift“ im Sinne einer Ausnahmeregelung formuliert. Hierdurch wird festgelegt, dass eine Öffnung nur im Einzelfall zugelassen wird und hierfür eine Zustimmung erforderlich ist. Planungsabsicht ist, für besondere Ereignisse – z.B. die jährliche Messe „Bauen und Wohnen“ – im Einzelfall eine Ausnahme zu ermöglichen. Daher ist – wie im Abwägungsvorschlag nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren angekündigt – eine klarere Formulierung im o. g. Sinne gewählt worden, wonach diese seltenen Ereignisse nicht mehr als 10 Tage eines Kalenderjahres an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden und nur im Tageszeitraum zugelassen werden können. **Der Anregung ist gefolgt worden.**
Punkt 5. Anreger A fragt, ob es richtig ist, dass damit auch die Veranstaltung z.B. eines Flohmarktes ermöglicht wird.	Die Zulässigkeit eines „Flohmarktes“, ggf. auch als wiederkehrende / periodische Veranstaltung, ist nicht erwünscht. Die Ausnahmeregelung soll sich lediglich auf die Ermöglichung einer Nutzung als Parkplatz (zum Abstellen von Fahrzeugen) beziehen, nicht auf andere Nutzungen. **Der Anregung ist gefolgt und eine klarstellende Formulierung (s. Pkt. 4) gewählt worden.**
Punkt 6. Anreger A fragt, ob es richtig sei, dass „seltene Ereignisse“ nicht eindeutig definiert seien und damit einer rechtlichen Prüfung nicht standhielten.	**Der Anregung ist gefolgt und eine klarstellende Formulierung (s. Pkt. 4) gewählt worden.**
Punkt 7. Anreger A führt aus, dass als Begründung für die Änderung der aktuellen Plansituation die Funktion als Nahversorgung für das angrenzende Baugebiet genannt werde. Er fragt, ob es richtig sei, dass diese Funktion auch ohne die geplante Erweiterung erreicht werde.	Richtig ist, dass der Markt z. Zt. – wie auch im Einzelhandelskonzept der Stadt beschrieben – bereits eine Nahversorgungsfunktion hat. Der Einzelhandel ist jedoch gehalten, sich den Marktentwicklungen hinsichtlich Angebot/Nachfrage und den Rahmenbedingungen für die Erfüllung seiner Funktion anzupassen. Wie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung angeführt, soll durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche insbesondere diesen Entwicklungen Rechnung getragen werden, auch im Hinblick auf Komfort (Gangbreiten, Regalhöhen etc.), Logistik und Angebot. Die geplante Bebauungsplanänderung und darin enthaltene Verkaufsflächenvergrößerung dient eindeutig einer dauerhaften Standorterhaltung und -entwicklung. Negative Folgen sind – wie

	auch im Gutachten zur „Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen“ der BBE Handelsberatung GmbH, Köln aus 01/2015 dargelegt – nicht zu erwarten. **Die Frage des Einwenders zur Nahversorgungssituation ist dahingehend beantwortet, dass die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme zur Stärkung des Nahversorgungsstandortes darstellt.**
Er fragt ergänzend, ob dies um so mehr zutreffe, als die Firma LIDL die besonders beliebte handwerklich betriebene Bäckerei habe schließen lassen, um mehr Kunden für den von ihr betriebenen „Backshop“ zu gewinnen.	Die Fragestellung Bäckerei / Backshop ist eine unternehmerische Entscheidung des Betreibers und als solche nicht Bestandteil des Regelungskanons des Planungs- und Baurechtes. **Die Frage des Einwenders zur Bäckerei ist dahingehend beantwortet, dass diese eine unternehmerische Entscheidung des Betreibers darstellt und nicht bebauungsplanrelevant ist.**
Punkt 8. Anreger A fragt, ob es richtig ist, dass durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund der Ausweitung der Verkaufsfläche die Situation auf der B58 weiter verschärft werde und dass dies bei der Erstellung der von der Verwaltung vorgelegten Pläne nicht berücksichtigt worden sei.	Die Verkehrssituation und Entwicklung der B58 im Bereich des Marktes ist in der Vergangenheit verschiedentlich untersucht worden, z. B. im Rahmen der Entwicklung des westlich angrenzenden Gebietes von einer Gärtnerei zu einem Wohngebiet in 2012. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die B58 in diesem Bereich vorrangig zu den Spitzenzeiten zwischen 07.00 und 8.00 Uhr morgens und 16.15 bis 17.15 Uhr nachmittags belastet ist, aber auch zu diesen Zeiten ihre Funktion erfüllt. Die Anbindung des Marktes an die B58 wurde bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung und Errichtung geprüft. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die damit verfolgte Ermöglichung einer Verkaufsflächenvergrößerung nennenswerte Änderungen hinsichtlich der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastungen hervorgerufen werden. Vielmehr dient diese Maßnahme dem langfristigen Erhalt des Standorts für die örtliche Nahversorgung. Der Analogschluss "mehr Verkaufsfläche = proportional mehr Verkehr" ist so nicht zulässig. Auch die Kreispolizei Coesfeld (siehe Punkt a) hat keine Bedenken, dass die Ein- und Ausfahrt einem höheren Verkehrsaufkommen nicht gewachsen sein könne.

B. Beschluss:
Der Rat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Valve-Südwest“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

Da die Bebauungsplanänderung-Änderung mit der Planzeichnung, Begründung und weiteren zugehörigen Dokumenten einen Umfang besitzt, der den Rahmen der für die Ausschuss- und

Ratssitzung auf Papier zu versendenden Vorlagen sprengen würde, wird auf die dem Rats- und Bürgerinformationssystem angehängten digitalen Dokumente verwiesen.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, Einzelhandelserlass NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Die Fa. LIDL beabsichtigt, ihren mit bislang 840m² Verkaufsfläche (VK) am Kreuzungspunkt der B 58/L 835 gelegenen Markt zu erweitern.

In einem frühzeitigen Bauantrag hat sie die Verkaufsfläche auf 1.278m² (also +438m² bzw. +52% gegenüber der aktuellen VK) erweitern wollen, was jedoch aufgrund des entgegenstehenden Baurechts von der Bauaufsicht negativ beschieden wurde:
Der **FNP** stellt den Bereich als Sonderbaufläche SO_{22} „Lebensmittel-Discounter und Bäckerei“ mit einer Verkaufsfläche von max. 850 m² für den Lebensmitteldiscounter und max. 40 m² für die Bäckerei dar (s. angehängten Ausschnitt als Lageplan).

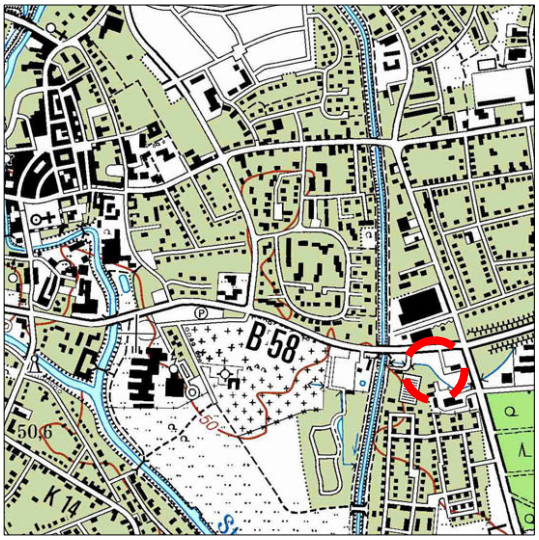
Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** "Valve-Südwest" setzt den Standort als Sondergebiet SO_1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Bäckerei“ unter Beibehaltung der o.g. Verkaufsflächenbeschränkungen fest. Zudem ist die zulässige Geschossfläche auf maximal 1.400 m² beschränkt worden, um keine für etwaige Leichtbauwand-Verschiebungen disponiblen Flächen zu ermöglichen.
Diese Festsetzungen sind Ende 2005 auf Grundlage einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse erfolgt.

Das vom Rat der Stadt Lüdinghausen am 19.5.2011 beschlossene Einzelhandelskonzept der GMA empfiehlt in Abbildung 27 (Seite 104), dass großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an siedlungsräumlich integrierten Lagen nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung möglich sein soll.

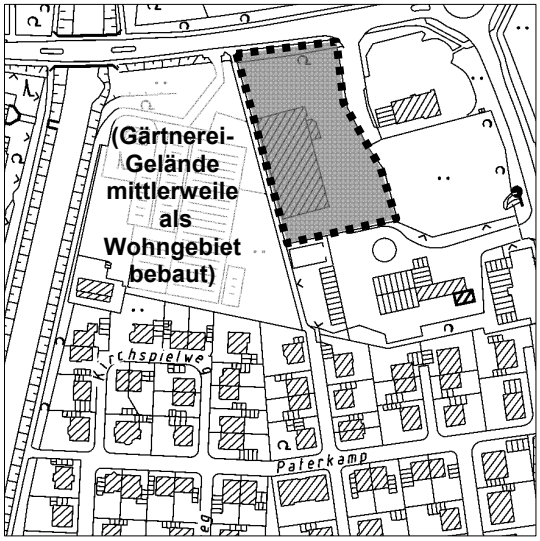
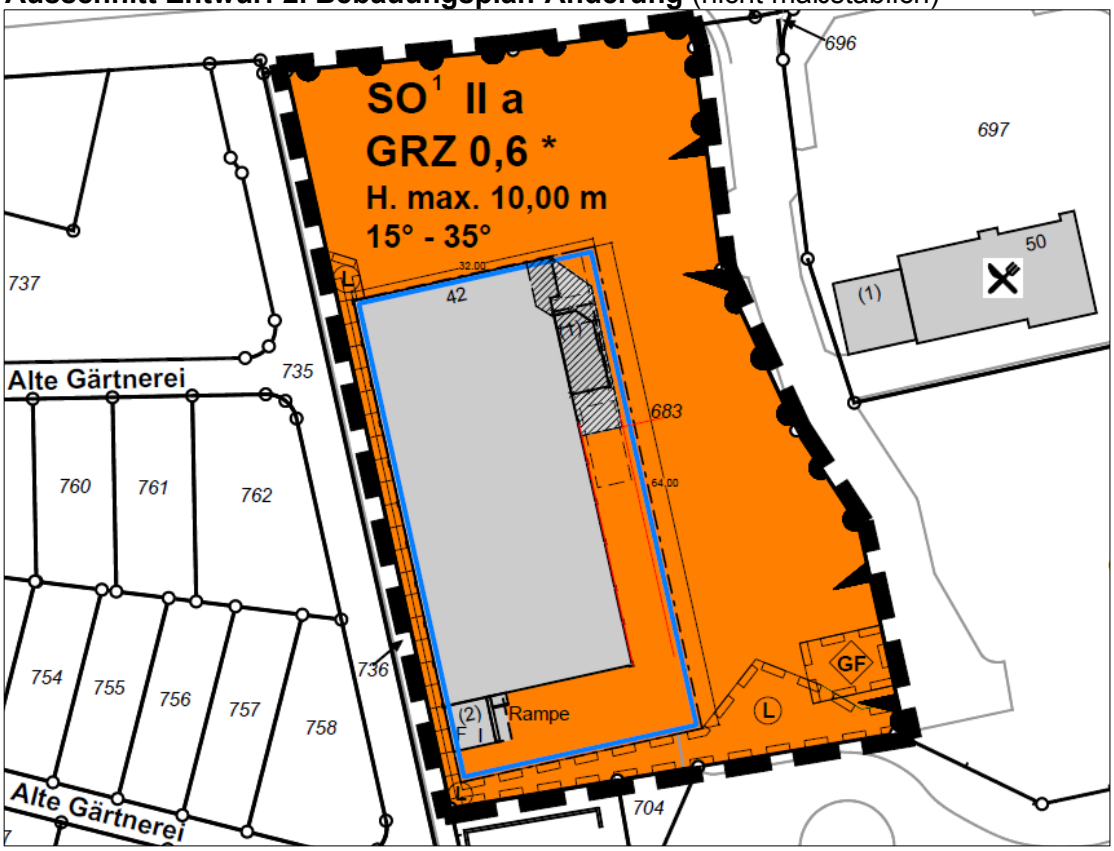
Der Entwurf begrenzt die Verkaufsfläche auf 1.065m² (also +225m² bzw. +27% gegenüber der bisherigen VK), die maximale Geschossfläche ist auf 1.675m² begrenzt worden..
In einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung Köln ist die aktuelle Umsatzerwartung von 5,8 Mio € im Bestand auf dann zukünftig 7,4 Mio € (also + 28%) prognostiziert worden. Auswirkungen auf die Nahversorgung als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche Lüdinghausens, Seppenrades und der Nachbarkommunen wurden als geringfügig eingestuft.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist eine Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes im regulären, zweistufigen Verfahren erforderlich.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Übersichtsplan beantr. Änderungsbereich



Ausschnitt Entwurf 2. Bebauungsplan-Änderung (nicht maßstäblich)