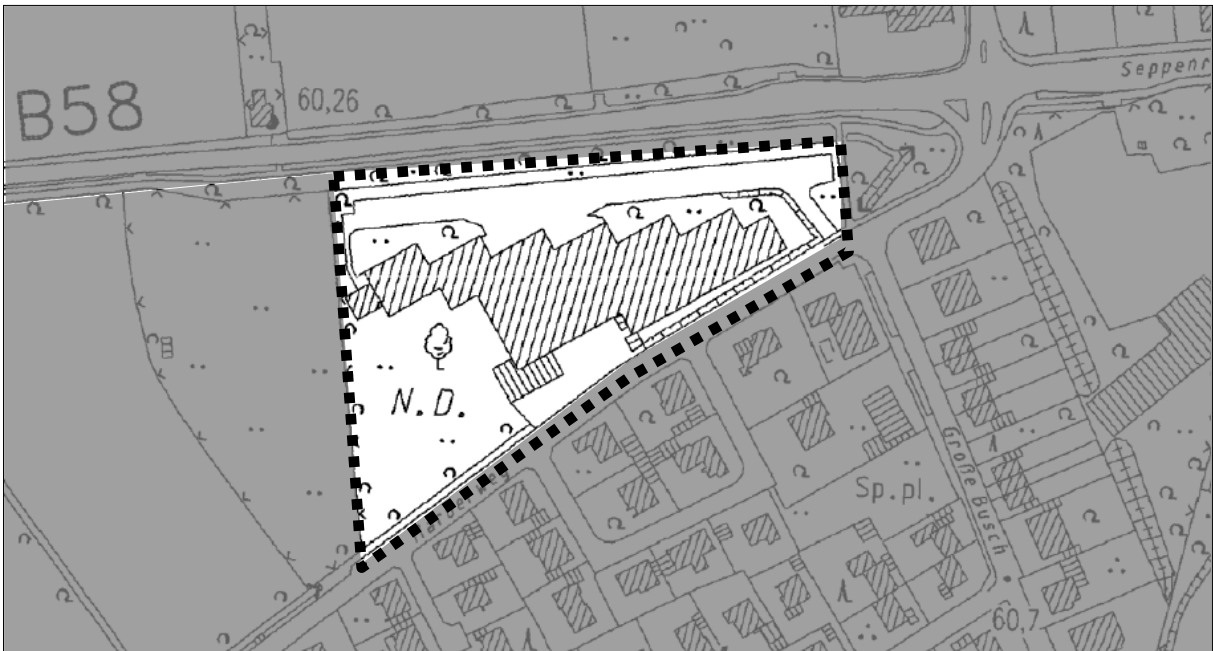


**GESONDERTER TEXTTEIL**  
**zur**  
**2. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Große Busch – Wolfsbieke“**  
**der Stadt Lüdinghausen**



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

–Fassung für das Verfahren  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB –

# 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 **Ausnahmsweise** können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee 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
- Sanitärwaren, Orthopädiwaren
- Sportartikel (inkl. 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 200m<sup>2</sup> 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 800m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

für den stationären an den Endverbraucher gerichteten Handel 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 (UVP) 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