

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

- Fassung für das Verfahren zur
frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 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 störende 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.

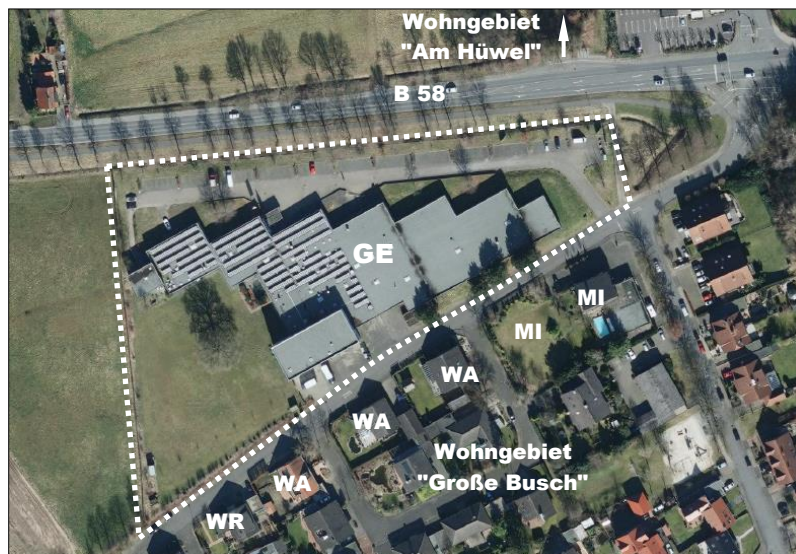
Die Siedlungen "Große Busch" und "Am Hüwel" mit ca. 1.000 Einwohnern liegen mittig dazwischen und gehören formal zu Seppenrade.

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 Quartet (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 Verkaufsflächen- 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 Abfahrtsituation / 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.

Wesensart von Gewerbegebieten ist, dass in ihnen produzierende bzw. artverwandte Betriebe untergebracht werden sollen. Auch wenn Einzelhandel im Katalog des § 8 der BauNVO nicht ausdrücklich benannt ist, würde für ihn eine allgemeine Zulässigkeit gelten. Gerade um hier steuernd einzugreifen, sollen Festsetzungen zur (Un- bzw.) Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im GE-Gebiet getroffen werden, damit dort nicht ungewollt eine polarisierte Einzelhandelssummierung erfolgt.

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

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

- 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.

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, 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 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.

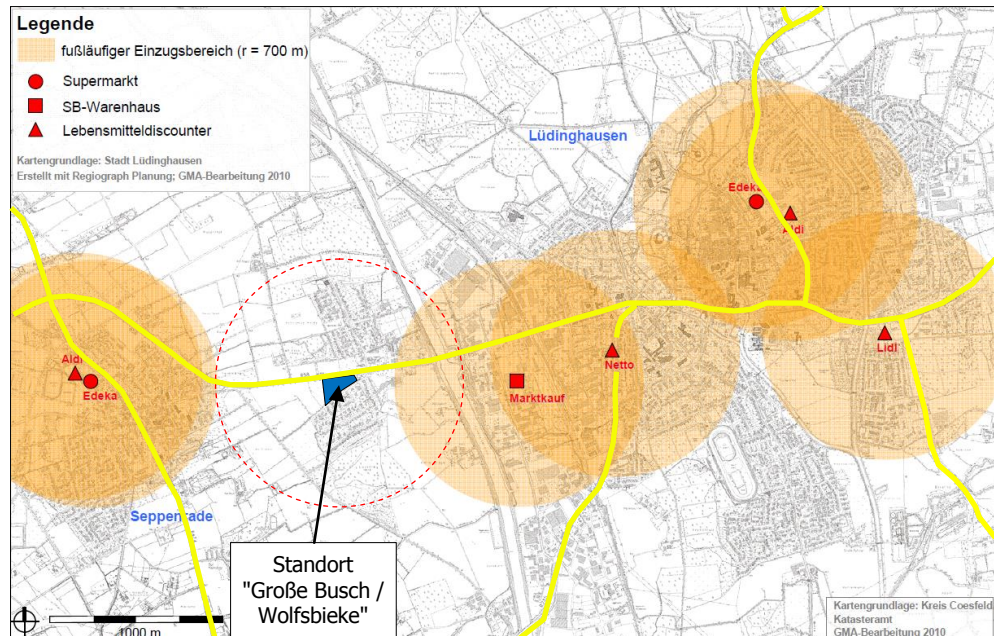
(Hinweis: zur Ausnahme des sogenannten "Annexhandels" und der Randsortimente siehe nachfolgende Ausführungen)

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 siedlungs-räumliche 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 siedlungs-räumlich 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 Versorgungstützpunktes 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

kaufsfläche 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 Gebäudgrundfläche (bei Groß-/Online-Händlern), maximal jedoch 50 m² Verkaufsfläche für den stationären an den Endverbraucher gerichteten Handel zugelassen werden können, soweit nicht doch schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. Nahversorgung zu befürchten sind.

Diese Festsetzung hat jedoch – mangels Ermächtigung sowie mangels Realitätsnähe – keinen Einfluss auf die Inhalte von online-Handelseinrichtungen.

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

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

europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen 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 Grundstücksstreifen 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 Juli 2016
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:
Liste planungsrelevanter Arten
Umweltbericht