



<b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b> <b>am 22.09.2022</b> Nr. 4 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/584/2022			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		11.08.2022
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	22.09.2022		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Alter Reitplatz", 1. Änderung; 30. Änderung des FNP  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 30. Änderung des FNP und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu folgen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsordnung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Um die Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte an der Dülmener Straße planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde am 19.04.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Das Planungskonzept baut dabei weiterhin auf dem Masterentwurf für den Neubau beider Märkte in einem gemeinsamen Baukörper, welcher mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt wurde.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung für beide Verfahren (20.04.2022 bis 20.05.2022) wurden einzelne Punkte der Festsetzungen und der Begutachtung angepasst. In den Stellungnahmen waren vor allem folgende Themen relevant (siehe Tabellen im Anhang):

- **Bebauungsplan:** Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Zuge der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung wurde eine mögliche Immissionsproblematik thematisiert, die allerdings durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen entschärft wird. Ebenso wurde die geplante Anfahrt der LKW zur Warenanlieferung kritisch gesehen. Mit Blick auf die Lage und Zufahrtssituation des Vorhabengrundstücks wurde eine angemessene Lösung entwickelt.
- **Flächennutzungsplan:** Die Untersuchung der Verträglichkeit der zu erwartenden Umsatzverteilungen wurde vor der frühzeitigen Beteiligung und um eine Summationsbetrachtung – also eine gemeinsame Berechnung - des Erweiterungsvorhabens mit dem geplanten Drogeriemarkt nördlich des Steinbachs ergänzt. Hier wurde durch die Bezirksregierung Münster eine Korrektur der Modellannahmen gefordert, um die kombinierte Umverteilungswirkung aller drei Vorhaben (Aldi / Edeka / Drogerist) korrekt zu ermitteln. Die Bedenken zielten dabei eher auf die Umverteilungswirkung des Drogeriemarktes, der nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist und nur indirekt über die Summationsbetrachtung thematisiert wurde. Die Anpassungen wurden ohne negative Ergebnisse für das Erweiterungsvorhaben vorgenommen, sodass mit der erneuten Beteiligung der Bezirksregierung deren Einvernehmen für die 30.Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten ist.

Auf der Grundlage dieser Anpassungen kann den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gefolgt werden und mit den aktualisierten Unterlagen die Offenlage beschlossen werden.

## Verfahrensablauf



## Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



## Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter“ (nicht maßstäblich)



## IV. Anlagen:

- Planentwurf zur 30. Änderung des FNP
- Begründungsentwurf zur 30. Änderung des FNP
- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der 30. Änderung des FNP
- Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“
- Begründungsentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“
- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka- /Aldi-Koppelstandorts in Lüdinghausen-Seppenrade (GMA, Köln / Überarbeitung vom 31.05.2022 – nur digital hinterlegt)
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ (Wenker&Gesing, Gronau / Stand 15.02.2022 – nur digital hinterlegt)