

1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“

Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 vom 20.04.2022 bis 20.05.2022

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<u>Einwender A</u> <u>Stellungnahme vom 28.11.2021:</u> „[...] wir freuen uns sehr auf die Modernisierung der jetzigen Einkaufsmöglichkeiten in Seppenrade, doch bezugnehmend auf das Bauprojekt „Alles unter einem Dach“ Edeka und Aldi möchten wir als anliegende Nachbarn, Bürger und Kunden unsere Sorge über dieses Vorhaben aussprechen. So ist auf dem Bauplan zu sehen, dass die LKW rückwärts die Warenannahmen anfahren müssen, was sicherlich nicht ausbleibt, diese allerdings dafür auf dem Parkplatz und der Straße wenden müssen. Wer gewährleistet die Einweisung der Fahrer, welche eine große Strecke rückwärts von der Straße, bis zur Warenannahme zurücklegen müssen? Hier ist unsere Sorge groß, denn Kinder, Schüler aber auch der „normale“ Verkehr sollten nicht dadurch beeinflusst oder gefährdet werden. Alleine der Gedanke, daran das ständig LKW vor unserer Haustür fahren stört uns schon sehr. Hinzu kommt, dass die Belieferung welche zur Zeit Nachts vonstattengeht (3:30 Uhr / 04:30 Uhr, nach 22 Uhr) einen Lärm	Zu A <u>Zur Stellungnahme vom 28.11.2021:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept der Anlieferung bzw. der Zufahrt zu den zwei Warenannahmen wurde so gestaltet, dass die am wenigsten konfliktbehaftete Variante umgesetzt wird. Für das letzte Teilstück der Strecke ist dabei eine rückwärtige Fahrt erforderlich, die sich überwiegend auf den Teilen des Betriebsgrundstücks vollzieht, die nicht durch Kundeverkehr in Anspruch genommen wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die zwei Querungsstellen für die rückwärtige Fahrt (im Bereich der Zufahrt des Parkplatzes zur Fließbiede bzw. Steinbach) aufgrund der im Umfeld vorhandenen und etablierten Fuß- und Radwegeachsen nicht übermäßig durch selbige frequentiert werden.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
erzeugt, der jetzt schon unerträglich ist. Anwohner müssen mit geschlossenem Fenster schlafen, um nicht aus dem Schlaf gerissen zu werden und man denke demnächst auch an die Hotelgäste des Naundrups Hofs. Durch die Versetzung der Warenannahme wird die auf dem Bauplan zu sehende Warenannahme (Rampe) wie ein Resonanzkörper wirken und wir befürchten, das es dadurch noch lauter wird. Die Sicherheit im Verkehr und die Nachtruhe der Anlieger sollte nicht gefährdet, bzw gestört werden. Fraglich ist auch die bestehende Lärmschutzwand. Diese soll laut unseren Informationen stehen bleiben, erfüllt aber auch jetzt schon nicht ihren Zweck. Schall und Lärm, sowie Licht der Warenannahmen sind sehr deutlich zu vernehmen. Wir bitten Sie den bestehenden Plan zu überdenken und würden uns über eine positive Rückmeldung von Ihnen freuen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Etwaige Problematiken des Lärmschutzes wurde im Zuge des Planungsprozesses durch eine schalltechnische Untersuchung analysiert (siehe Kap. 7 der Begründung). Das Gutachten setzt folgende Maßnahmen zum Lärmschutz fest, mit denen die einschlägigen Grenzwerte für die umliegende Bebauung eingehalten und die im Bebauungsplan festgesetzt werden: ▪ Warenanlieferungen per LKW nur zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ▪ Warenanlieferungen im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) nur per PKW / Kleintransporter über eingehauste Anlieferzonen bei geschlossenem Tor ▪ Erhalt der im Bestand ausreichend dimensionierten Lärmschutzwand

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
A. <u>Kreis Coesfeld</u> <u>Stellungnahme vom 18.05.2022:</u> „[...] Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde durch das Büro Wenker + Gesing eine lärmtechnische Berechnung (Gutachten Nr. 4971.1/02 vom 15.02.2022) angefertigt. Diese Berechnung weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen unter Berücksichtigung der unter Punkt 7.3 des Gutachtens aufgeführten Lärmminderungsmaßnahmen aus. Auf dieser Grundlage werden aus den Belangen des Immissionsschutzes gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben. Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung des o.a. Bebauungsplanes keine Bedenken. Folgender Hinweis wird gegeben: Zu Punkt 1 der Festsetzungen gem. § 89 Bau° NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB wäre eine Definition des Begriffs „überwiegend“ durch eine Prozentangabe (z.B. 51 %) hilfreich.	Zu B <u>Zur Stellungnahme vom 18.05.2022:</u> Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Mit der erfolgten umfangreichen Vorabstimmung des Projektträgers und der Stadtverwaltung (u. a. im städtischen Gestaltungsbeirat) ist die architektonische Ausführung des Vorhabens weitgehend gesichert. Die angesprochene Festsetzung ist für die Anwendung im Genehmigungsverfahren ausreichend, zumal eine absolute Vorschrift die Prüfung ggf. erschweren würde, ohne zu einem städtebaulichen Mehrwert zu führen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Die Planunterlagen haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gern. § 4 BauGB vorgelegen und wurden aus gesundheitlicher Sicht geprüft. Planungsziel ist die Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsräume des im Plangebiet befindlichen Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters. Bei dem Vorhaben sind Immissionen wie Lärm zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Bezüglich Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung (Nr. 4971.11/02 vom 15.02.2022 erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die Lärmwerte an den relevanten Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden, wenn die in Ziff. 7.2. der Prognose aufgeführten Maßnahmen eingehalten werden. Seitens des Gesundheitsamtes bestehen unter diesen Voraussetzungen keine Einwände gegen das Vorhaben. Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen ebenfalls keine Bedenken. [...]“	
B. <u>IHK Nord Westfalen</u> <u>Stellungnahme vom 19.05.2022:</u> „[...] Die Zulässigkeit setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW als auch mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes voraus. Zudem sind städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Hierzu liegt ein Gutachten von GMA aus Köln vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind und das Vorhaben konzeptkonform ist.	Zu A <u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Wir merken an, dass sich das vorgelegte Gutachten hinsichtlich einzelner Modellannahmen (hier: Flächenleistung) auf ältere Kennzahlen stützt. Gleichwohl werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auch bei aktualisierten und modifizierten Modellannahmen nicht in städtebaulich negative Auswirkungen insbesondere gegenüber schützenswerte Standortbereiche in den Nachbarkommunen „umschlagen“. Etwaige absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte mit städtebaulichem Gewicht sind innerhalb von Lüdinghausen ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entspricht die Planung dem Einzelhandelskonzept. Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung der beiden strukturprägenden Magnetbetriebe innerhalb des Ortskerns von Seppenrade. Die IHK setzt sich für eine Stärkung der Ortskerne ein, so dass gegen die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte keine Bedenken bestehen. Hinsichtlich des parallel geplanten Drogeriemarktes im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans verweisen wir auf unserer Stellungnahme vom 19.05.2022 (unser Zeichen: 117183). Wir merken an, dass laut Anlage 1 des LEP NRW die Sortimente Papier- und Schreibwaren mittlerweile zu den zentrenrelevanten Leitsortimenten gehören. Entgegen den Ausführungen im Einzelhandelskonzept handelt es sich hierbei um den verbindlichen Kern an Sortimenten, der stets als zentrenrelevant anzusehen ist und hinter dem die Gemeinden bei der Konkretisierung der Zielvorgaben nicht zurückfallen können. Wir empfehlen daher, die Sortimentsauflistung im Bebauungsplan hierauf auszurichten sowie eine Aktualisierung der örtlichen Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Auflistung der Sortimente unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- Gelsenwasser Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 04.05.2022)
- Kreispolizeibehörde Coesfeld (Stellungnahme vom 28.04.2022)