

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**

**und zur öffentlichen Auslegung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
vom 10.10.2022 bis 10.11.2022**

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>Einwender A</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 28.11.2021:</u></p> <p>„[...] 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.</p> <p>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?</p> <p>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.</p>	<p>Zu A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 28.11.2021:</u></p> <p>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.</p> <p>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</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Hinzu kommt, dass die Belieferung welche zur Zeit Nachts vonstattengeht (3:30 Uhr / 04:30 Uhr, nach 22 Uhr) einen Lärm 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 Hofes. 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.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie den bestehenden Plan zu überdenken und würden uns über eine positive Rückmeldung von Ihnen freuen.</p>	<p>etablierten Fuß- und Radwegeachsen nicht übermäßig durch selbige frequentiert werden.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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
<p>Die Planunterlagen haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gern. § 4 BauGB vorgelegen und wurden aus gesundheitlicher Sicht geprüft.</p> <p>Planungsziel ist die Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsräume des im Plangebiet befindlichen Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters.</p> <p>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.</p> <p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen unter diesen Voraussetzungen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen ebenfalls keine Bedenken. [...]"</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.11.2022:</u></p> <p>„[...] Aus den Belangen des Immissionsschutzes werden gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben. [...] Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes ebenfalls keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Aufgrund der Knotenpunktlinie beziehen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so wie dargestellt nur auf das SO2. Für das SO1 fehlen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die übergeordnete Benennung des Sondergebiets im Zuge der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit dem Kürzel „SO“ ohne Differenzierung in „1“ oder „2“ zeigt die Gültigkeit der Festsetzung für das gesamte Sondergebiet. Zur Klarstellung wird eine Ergänzung des Planteils vorgenommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Auch aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde. Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Besondere Dorfgebiete mit bis zu 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) (Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 auch in Holzbauweise) für eine Löschezit von 2 Stunden erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gem. Fachempfehlung zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ des DVF, der AGBF bund und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss.</p> <p>Die Planunterlagen haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegen und wurden aus gesundheitlicher Sicht geprüft.</p> <p>Planungsziel ist der Erweiterungswunsch der ansässigen Lebensmittelmärkte mit einem gemeinsamen Neubau und Erweiterung der Verkaufsflächen. 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. 4971.1/02 vom 15.02.2022 erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die Lärmwerte an den relevanten Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden, wenn die in Ziff. 7.3 der Prognose aufgeführten Maßnahmen eingehalten werden.</p> <p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen unter diesen Voraussetzungen keine Einwände gegen das Vorhaben. [...]“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine gemäß den nebenstehenden Ausführungen ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>B. <u>IHK Nord Westfalen</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p> <p>„[...] 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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Zu A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>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. [...]"</p> <p><u>Stellungnahme vom 26.10.2022:</u></p> <p>„[...] zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 04.10.2022 übersandt wurde, werden von uns weiterhin keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Der von uns vorgebrachte Hinweis, dass die Sortimente Papier- und Schreibwaren / Bürobedarf (und damit de facto auch Schulbedarf, siehe WZ 2008, Nr. 47.62.2) zu den zentrenrelevanten Leitsortimenten gehören, ist in der Begründung angepasst worden. In den textlichen Festsetzungen werden diese jedoch weiterhin als nahversorgungsrelevante Sortimente angeführt. Dies sollte aufeinander abgestimmt werden. [...]"</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Auflistung der Sortimente unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine redaktionelle Klarstellung wird vorgenommen.</p>
<p>C. <u>Straßen.NRW</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 20.05.2022</u></p> <p>„[...] zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“, der Stadt Lüdinghausen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die Änderung der vorgenannten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>ansässigen Lebensmittelmärkte auf dem Gebiet der Stadt Lüdinghausen, Ortsteil Seppenrade geschaffen werden.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt und grenzt im Osten direkt an die Bundesstraße 474 (Abschnitt 01, ca. Station 5,215 bis ca. Station 5,300) an. Die Bundesstraße weist im betroffenen Streckenabschnitt eine Verkehrsbelastung von DTV = 3.914 Kfz/Tag und einen SV = 239 Kfz/Tag auf.</p> <p>Derzeit wird im vorgenannten Streckenabschnitt der Bundesstraße eine Ausbaumaßnahme inklusive Anlage einer Überquerungsinsel in Zusammenarbeit mit der Stadt Lüdinghausen durchgeführt.</p> <p>Der parallel zur Bundesstraße 474 zwischen den Anbindungen „Steinbach“ und „Flaßbieke“ festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird von hier begrüßt.</p> <p>Sofern die nachfolgenden Punkte im Rahmen der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden bestehen von Straßen NRW keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die verkehrliche Erschließung des Anlieferverkehrs mit großen Lastkraftwagen (Sattelzug), ist wie bisher, über die Anbindung „Steinbach“ zu organisieren.	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit Blick auf die bauliche Erweiterung des Marktes ist zukünftig eine Anlieferung über zwei angrenzende Straßen erforderlich, um beide Lieferzonen anfahren zu können. Ergänzend zum Steinbach wird daher auch die Flaßbieke durch den Anlieferungsverkehr genutzt. Vor dem Hintergrund der baulich voll entwickelten Umgehung des Vorhabenstandorts sowie dessen integrierter Lage stellt dies die Vorzugsvariante dar. Das Konzept wurde so gestaltet, dass die am wenigsten konfliktbehaftete Variante umgesetzt wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die zwei Querungsstellen für die rückwärtige Fahrt (im Bereich der Zufahrt des Parkplatzes zur Flaßbieke bzw. Steinbach) aufgrund der im Umfeld vorhandenen und etablierten Fuß-</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>2. In den Einmündungsbereichen der Bundesstraße ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen ein Sichtfeld in den Bebauungsplan einzutragen und festzusetzen. Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten“.</p> <p>3. Im Zusammenhang mit der geplanten Ausbaumaßnahme im Zuge der Bundesstraße sind die hierfür notwendigen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan freizuhalten. Hierfür ist die im Bebauungsplan im Osten festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit der Ausbauplanung der Bundesstraße 474 zu überlagern und zu überprüfen.</p> <p>Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) von Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorgetragen. [...]“</p>	<p>und Radwegeachsen nicht übermäßig durch selbige frequentiert werden.</p> <p>In der telefonischen Besprechung mit dem Einwender wurde nochmals betont, dass der Hintergrund des Hinweises darin liegt, dass mögliche Konflikte zwischen den Schleppkurven an der Flaßbieke und der neuen Querungshilfe auf der Dülmener Straße bestehen könnten.</p> <p>Dies wurde nochmals geprüft. Die Schleppkurven der Ein- und Ausfahrt aus der Flaßbieke auf die Dülmener Straße kollidieren nicht mit der neu angelegten Querungshilfe.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechendes Sichtfeld gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ist als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB in den Planteil aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die festgesetzte Verkehrsfläche entspricht dem Ausbaustatus der Bundesstraße.</p>
<p>D. <u>Westnetz GmbH</u></p> <p>„[...] hier die Rückmeldung über die Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Alter Reitplatz ,1 Änderung“. Wir weisen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konflikte mit der Leitungslage sind nicht erkennbar.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
lediglich auf die bereits verlegten Versorgungsleitungen in diesem Bereich hin (siehe Anhang). Ansonsten haben wir keine Einwände.“	

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

- Gelsenwasser Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 04.05.2022 und 17.10.2022)
- Kreispolizeibehörde Coesfeld (Stellungnahme vom 28.04.2022)