



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 14.08.2007</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/635/2007		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	09.07.2007	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.08.2007		Vorberatung	

**Beratungsgegenstand:**

**3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

- a) die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB
- b) Das „Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste)“ in seiner Variante B als handlungsleitende Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung und für die Beurteilung der Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz von Einzelhandelsvorhaben der Stadt Lüdinghausen zu beschließen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 2.3.2007 in der Zeit vom 12.3. bis einschließlich 26.3.2007 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 7.3.2007 beteiligt.

**a) Bezirksregierung Münster, Dezernat 53 (ex-StUA), Schreiben vom 3.4.2007**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass der Vorentwurf eine Positivfestsetzung „zulässig sind nur Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse VII“ trifft, die im Gegenzug alle nicht benannten Nutzungen unzulässig machte. Somit wäre auch die vorgesehene Nutzung des Bowling-Centers	In der Planzeichenerläuterung zur Planzeichnung ist in der Tat nur die von der Bezirksregierung benannte Positiv-Festsetzung aufgeführt. Nachfolgend ist allerdings ein Verweis „siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 2“ aufgenommen. Diese schränken bestimmte –

<p>nicht im Zulässigkeitskatalog enthalten.</p> <p>Für die beiden im Änderungsbereich gelegenen Betriebe der Holzbe- und -verarbeitung soll die Festsetzung des Industrie- in ein Gewerbegebiet geändert werden. Stattdessen könne der Bestandsschutz über eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gewährleistet bleiben.</p>	<p>ansonsten in Gewerbegebieten nach BauNVO allgemein zulässige – Nutzungen ein. Nicht ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, so dass der Bebauungsplan insofern hier eine Zulässigkeit schaffen soll. Vor allem in der Begründung zum Bebauungsplan wird mehrere Male aufgeführt, dass die 3. Änderung insbesondere zur Realisierung des Bowlingcenters gedacht ist.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass für die Zulässigkeitsdefinition eine eindeutigere Definition gewählt wird.</p> <p><b>Die Produktion des Betriebes soll nicht eingeschränkt werden, im Umfeld ist der Emissionsgrad bekannt, die Tätigkeiten sind hierauf abgestellt. Aufgrund des relativ begrenzten Flächenpotentials wird nicht die Gefahr gesehen, dass wesentliche Veränderungen im Emissionsverhalten zu befürchten wären.</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	---

Für das Bowlingcenter als Nachfolgenutzung des leerstehenden ehemaligen dixi-Gebäudes am Bahnhof ist die Baugenehmigung erteilt worden (vgl. Präsentation von Prof. Spital-Frenking in der vorletzten APS-Sitzung).

Der Bebauungsplan „Lindenstraße“ befindet sich zur Zeit im Verfahren zu seiner 3. Änderung, um das bislang an diesem Standort festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ in ein „Gewerbegebiet“ umzuwandeln. Zur Konkretisierung, inwieweit im Gewerbegebiet überhaupt noch weitere Einzelhandelsnutzungen zulässig sein sollen, hat das Büro Stadt+Handel aus Dortmund ein Gutachten zu zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten speziell für Lüdinghausen erstellt. Herr Beckmann als Inhaber des Büros hat die Ergebnisse vorgestellt, das Gutachten ist zudem den Fraktionen zugesandt worden. Auch der Vorstand des LH-Marketing ist in die Beratung mit eingebunden worden. Die Industrie- und Handelskammer hatte vorab ebenfalls eine Fassung erhalten und telefonisch ihre Zustimmung gegeben.

Die in der Sortimentsliste unter der Variante B „Standortvielfalt“ definierten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen schrittweise in die weiteren einzelhandelsrelevanten Bebauungspläne eingebunden werden, sobald ohnehin eine Überarbeitung ansteht bzw. Steuerungsbedarf anliegt.

Mit dem „Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste)“ wird nicht der Anspruch verfolgt, abschließend oder umfassend alle Belange möglicher Einzelhandelsentwicklungen in Lüdinghausen abzudecken. Es wird jedoch als Handhabe gesehen, eine einheitliche Steuerung vorzubereiten und sollte daher entsprechend stringent angewandt werden. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen wären abweichende Einzelfallentscheidungen angebracht.

Herr Beckmann vom Büro Stadt+Handel steht dem Ausschuss nochmals für Fragen zur Verfügung.

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



