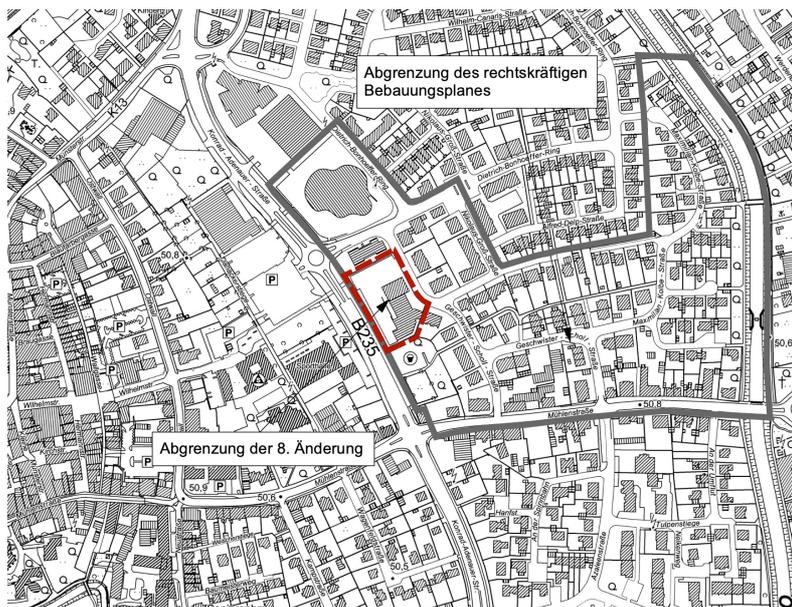


8. Änderung Bebauungsplan „Stadtfeld“

Begründung Vorentwurf

Stadt Lüdinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	8	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	9	
4.3	Ruhender Verkehr	9	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
5	Natur und Landschaft	9	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	9	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Biotop- und Artenschutz	10	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
5.5	Forstliche Belange	10	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10	
6	Ver- und Entsorgung	10	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10	
6.2	Abwasserentsorgung	10	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11	
8	Immissionsschutz	11	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	11	
9.1	Denkmalschutz	11	
10	Flächenbilanz	11	
11	Umweltbericht	12	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Geschwister-Scholl-Straße im Osten,
- durch eine Grünfläche und ein wohnbaulich genutztes Grundstück im Süden,
- durch ein gemischt genutztes Gebäude im Norden und
- die Konrad-Adenauer -Straße im Westen.

Das Plangebiet der 8. Änderung umfasst mit einer Fläche von ca. 0,5 ha die Flurstücke Nr. 348, 349 und 350 der Flur 11, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die Grenzen sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt, der einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung der östlich der Innenstadt Lüdinghausens gelegenen Wohngebiete leistet. Der Lebensmitteldiscountmarkt besitzt derzeit eine zulässige Verkaufsfläche von 850 m² zzgl. eines Backshops mit 50 m² Verkaufsfläche.

Auf Grund der in den letzten Jahren weiterhin gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels entspricht der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt hinsichtlich seiner Verkaufsfläche nicht mehr den Anforderungen an die aktuellen Betriebsformate des Marktbetreibers. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche um rd. 210 m² auf künftig 1.060 m² dient vor allem der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation. Eine Erweiterung des Marktes kann innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes ohne Erweiterung der baulichen Anlagen durch Umnutzung von Lagerflächen durchgeführt werden. Da die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird zudem die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar östlich der Innenstadt Lüdinghausens, südöstlich der Kreuzung Dietrich-Bonhoeffer-Ring und der Konrad-Adenauer-Straße.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die Filiale eines Lebensmitteldiscountmarktes mit nördlich und westlich vorgelagertem Parkplatz und der Anlieferungszone im Süden des Gebäudes. Das Umfeld des Änderungsbereiches wird im Osten und Süden überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, wobei unmittelbar südlich eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet angrenzt.

Nördlich grenzen weitere durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Flächen an. Westlich der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt im Übergang zum Lüdinghausener Stadtkern.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche S 26: östlich B235 Konrad-Adenauer-Straße“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² (zzgl. max. 50 m² Bäckerei) dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Gemischte Bauflächen“, die östlich angrenzenden Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Nördlich des Dietrich-Bonhoeffer-Rings sind weitere Sonderbauflächen für Großflächigen Einzelhandel dargestellt. Südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine „Grünfläche“ dar.

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen erfolgt eine Änderung der Darstellung im Sinne des im Folgenden erläuterten Planungszieles im Parallelverfahren.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stadtfeld“. Dieser setzt das Plangebiet der 8. Änderung als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² zzgl. eines Backshops mit 50 m² Verkaufsfläche fest.

Für die südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Östlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan „Allgemeine Wohngebiete“ fest, nördlich des Änderungsbereiches ein „Mischgebiet“.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Ziele und Grundsätze des BRPH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Ostenstever, die als Risikogewässer eingestuft ist und in einer Entfernung von ca. 400 m östlich des Änderungsbereiches in Nord-Süd-Richtung durch die Kernstadt Lüdinghausens fließt.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos¹ gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für den Änderungsbereich im Falle eines häufigen bzw. 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀) keine Gefährdung besteht. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Ostenstever (HQ_{extrem}) ist mit Überflutungen im Plangebiet von ca. 50 cm zu rechnen.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i. S. d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. In den Starkregenhinweiskarten² für die Szenarien „seltener Starkregen“ (100-jähriges Ereignis) und „extremer Starkregen“ (hN = 90 mm/m²/h) sind die Stellplatzflächen im Änderungsbereich von Überschwemmungen bis zu 0,5 m betroffen. Unabhängig davon sind aufgrund der zunehmenden Starkregen- und Extremwetterereignisse grundsätzlich Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Überflutungsschutzes zu treffen.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um 210 m² Verkaufsfläche auf eine Verkaufsfläche von künftig 1.060 m² zu schaffen. Die Stellplatzanlage bleibt unverändert erhalten und wird weiterhin durch den Markt genutzt.

Wie oben bereits beschrieben, übernimmt der im Plangebiet ansässige Markt eine Versorgungsfunktion für die umgebenden

¹ Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, HWGK-Hochwasserszenarien. Online unter <https://www.giscloud.nrw.de>. Abgerufen am 08.10.2024

² Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, Starkregen Starkregenszenarien. Online unter <https://www.hochwasserkarten.nrw.de>. Abgerufen am 08.10.2024

Wohngebiete und befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrum Innenstadt Lüdinghausen.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung³ wurde festgestellt, dass die nach der geplanten Erweiterung des Discountmarktes zu erwartende Umsatzsteigerung vor allem zu Lasten anderer Lebensmittelmärkte gehen würde. Dabei sind die führenden Anbieter in Lüdinghausen als Supermärkte (Edeka, REWE, Marktkauf) weniger betroffen als Discounter. Eine Verdrängung von Wettbewerbern sei aber nicht zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst sowohl den historischen Ortskern als auch den Bereich an der Konrad-Adenauer-Straße. Aufgrund der geringen, ohne weiteres fußläufig zu überwindenden Distanz sind funktionale Beziehungen zwischen beiden Teilen anzunehmen. Eine Erweiterung des Discountmarktes würde nach gutachterlicher Auffassung die Versorgungsfunktion insgesamt stärken.

Im Hinblick auf die landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist festzustellen, dass die Planung grundsätzlich auch die Vorgaben des LEP NRW, Kapitel 6.5 erfüllt.

So ist der Standort dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Es handelt sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, womit Ziel 6.5.2 LEP NRW entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme ist nicht von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW auszugehen.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes gegeben ist.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan in verschiedenen Punkten an die im Rahmen der Neuerrichtung des Marktes 2020 realisierte Planung angepasst. Dies betrifft die Lage der überbaubaren Flächen, die mittlerweile errichteten Werbepylone sowie die Paketstation im Westen des Marktes. Darüber hinaus wird nunmehr die zwischenzeitlich realisierte Erschließungssituation mit Anbindung des Marktes an die Konrad-Adenauer-Straße in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

³ BBE Handelsberatung GmbH: Stellungnahme: Planung zur Erweiterung der Aldi-Nord-Filiale in Lüdinghausen, Geschwister-Scholl-Str. 26, Köln. März 2024

3 Änderungspunkte

3.1 Art der baulichen Nutzung

• Sonstige Sondergebiete – Großflächiger Einzelhandel

Entsprechend dem oben beschriebenen Planungsziel wird die maximale Verkaufsfläche innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für den im Änderungsbereich bestehenden Lebensmitteldiscounter von bisher 850 m² auf künftig 1.060 m² erhöht, um den Lebensmittelmarkt an die aktuelle Betriebskonzeption des Betreibers anzupassen. Die Erweiterung erfolgt innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Umnutzung von Lagerflächen. Es dürfen max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden. Aktionswaren im Sinne dieser Festsetzung sind Waren, die nicht nahversorgungsrelevant sind und nur für einen eng begrenzten Zeitraum im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionen angeboten werden.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie,
- Schnittblumen,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken.

Ergänzend ist weiterhin ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lüdinghausen und der Nachbargemeinden ist wie oben dargestellt nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wird zur planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet mittlerweile realisierten Paketstation zudem eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie bisher auch sind im Obergeschoss nur Wohnungen, Büronutzungen, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zulässig sind ferner Lager-, Büro- und andere Nebenräume der Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt und an das im Jahre 2020 realisierten Marktgebäude angepasst. Da die Erweiterung der Baugrenzen durch die Umnutzung von Lagerflächen erfolgt wird hierfür keine Ausweitung der überbaubaren Flächen erforderlich. Für die in den Einfahrtsbereichen des Plangebietes zur Geschwister-Scholl-Straße im Nordosten sowie zur Konrad-Adenauer-Straße im Südwesten errichteten Pylone werden ebenfalls überbaubare Flächen festgesetzt, um die jeweiligen Standorte planungsrechtlich zu sichern.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke weiterhin mit 0,6 festgesetzt. Ebenso gilt unverändert, dass die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Die Geschossflächenzahl wird wie bisher mit 1,2 festgesetzt.

3.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt unverändert 12,00 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße (Geschwister-Scholl-Straße). Für die im Einfahrtsbereich zur Geschwister-Scholl-Straße sowie im Einfahrtsbereich zur Konrad-Adenauer-Straße errichteten Pylone wird eine maximal zulässige Höhe von max. 6,00 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße festgesetzt.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehenden Zufahrten an der Konrad-Adenauer-Straße und der Geschwister-Scholl-Straße. Das bisher an der Konrad-Adenauer-Straße festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot wird im Bereich der bestehenden Zufahrt daher zurückgenommen.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungssituation wurde im Zuge der Errichtung des Marktes im Rahmen eines Verkehrsgutachtens⁴ im Jahre 2020 geprüft. Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen wurde bereits eine Verkaufsfläche von 1.135 m² für den Markt zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verkehrsqualität auch künftig an allen Knotenpunkten als gut zu bewerten ist.

Da die nunmehr angestrebte Verkaufsflächengröße des Marktes noch unterhalb der im Gutachten angenommenen Größenordnung liegt, bestehen aus verkehrsgutachterlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Belange des nicht motorisierten Verkehrs sind durch die Planung nicht berührt.

4.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf des Lebensmittelmarktes ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen entsprechend Flächen sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt und in der Örtlichkeit vorhanden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Busanbindung an das regionale Busnetz ist über die Haltestellen an der Mühlenstraße in ca. 150 m und dem Ostwall in einer Entfernung von ca. 250 m gegeben.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Festsetzungen zur Grüngestaltung sind von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung ist keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Änderung der zulässigen Grundflächenzahl und/oder Ausweitung der Bauflächen vorgesehen. Insofern wird mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet. Eine Eingriffsbilanzierung ist somit entbehrlich.

⁴ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH. Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines SB-Marktes an die B 235 in Lüdinghausen. Bochum. Juli 2020

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁵ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Auf Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplans „Stadtfeld“ wurde die Bebauung im Plangebiet vollständig umgesetzt. Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes erhöht, ohne dass hierzu eine Erweiterung des Gebäudes erforderlich ist. Auch sind keine weiteren Versiegelungen mit der Planung verbunden. Insofern sind Belange des Artenschutzes von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Der Standort gewährleistet aufgrund seiner zentralen Lage eine fußläufige Versorgung der östlich des Stadtkerns gelegenen Wohngebiete in Lüdinghausen. Hierdurch ist eine Reduzierung von Verkehrsbewegungen mit einem Ausstoß klimaschädlicher Abgase verbunden.

Das im Änderungsbereich bestehende Gebäude wird lediglich im Inneren umgestaltet und für die Zukunft modernisiert, um den bestehenden Betriebsstandort nachhaltig zu sichern.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Belange der Versorgung des Plangebietes sind durch die Planung nicht betroffen.

6.2 Abwasserentsorgung

Belange der Abwasserentsorgung sind durch die Planung nicht betroffen.

⁵ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Altlastenverdacht für den Änderungsbereich besteht nicht.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Errichtung des Marktes wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt, die die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung auf die in der Umgebung gelegenen schutzwürdigen Nutzungen bewertet hat. Als wesentliche Emissionen sind die mit den Kunden- und Mitarbeiterverkehren sowie den Anlieferungsverkehren verbundenen Lärmbelastungen zu betrachten. Die Intensität der Schallemissionen ist dabei in Abhängigkeit von der Kundenfrequenz zu sehen, die wiederum von der Größe der Verkaufsfläche abhängt.

Das im Jahre 2020 erstellte Schallgutachten geht von der Errichtung eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.135 m² aus und weist nach, dass der Betrieb des Lebensmittelmarktes verträglich möglich ist und die an den relevanten Immissionsorten geltenden Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Da die vorliegende Verkaufsflächenerweiterung noch unterhalb der in dem vorliegenden Gutachten angesetzten Verkaufsflächengröße liegt, ist auch für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung von einer Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte auszugehen.

Unabhängig davon erfolgt im weiteren Verfahren eine Anpassung und Aktualisierung des Gutachtens im Hinblick auf die aktuelle Planung.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planänderung nicht betroffen. Ein Hinweis auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes ist in der Planzeichnung enthalten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,5 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	0,5 ha	–	100 %

⁶ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH. Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59348 Lüdinghausen, Geschwister-Scholl-Straße 26 Bericht Nr. 4712.1/02. Gronau. Dezember 2021

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat den Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund 0,5 ha und befindet sich unmittelbar östlich der Innenstadt Lüdinghausens, südöstlich der Kreuzung Dietrich-Bonhoeffer-Ring und der Konrad-Adenauer-Straße. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die Filiale eines Lebensmitteldiscountmarktes mit nördlich und westlich vorgelagertem Parkplatz und der Anlieferungszone im Süden des Gebäudes. Das Umfeld des Änderungsbereiches wird im Osten und Süden überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, wobei unmittelbar südlich eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet angrenzt.

Nördlich grenzen weitere durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Flächen an. Westlich der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt im Übergang zum Lüdinghausener Stadtkern.

Entsprechend dem oben beschriebenen Planungsziel wird die maximale Verkaufsfläche innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für den im Änderungsbereich bestehenden Lebensmitteldiscounter von bisher 850 m² auf künftig 1.060 m² erhöht, um den Lebensmittelmarkt an die aktuelle Betriebskonzeption des Betreibers anzupassen. Die Erweiterung erfolgt innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Umnutzung von

Lagerflächen, sodass eine Erweiterung der überbaubaren Flächen nicht erforderlich wird.

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher über die bestehenden Zufahrten an der Konrad-Adenauer-Straße und der Geschwister-Scholl-Straße

11.2 Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraumes Stevertal (LR-IIIa-049) und gehört zum Naturpark „Hohe Mark – Westmünsterland“ (NTP-007). Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Wälder Nordkirchen“ (DE-4211-301) befindet sich in etwa 7,4 km südöstlich des Plangebietes.

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt den Änderungsbereich als „Sonderbaufläche S 26: östlich B235 Konrad-Adenauer-Straße“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² (zzgl. max. 50 m² Bäckerei) dar. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Gemischte Bauflächen“, die östlich angrenzenden Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Nördlich des Dietrich-Bonhoeffer-Rings sind weitere Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine „Grünfläche“ dar.

Fachpläne i.S. eines Landschaftsplanes mit entsprechend festgelegten Zielen des Umweltschutzes liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für den Änderungsbereich, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p> <p>Aufgrund der, an den Lebensmittelmarkt angrenzende überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung auf die in der Umgebung gelegenen schutzwürdigen Nutzungen bewertet hat (siehe Kap. 8 „Immissionsschutz“).</p>

Umweltschutzziele	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Wälder Nordkirchen“ (DE-4211-301) befindet sich in etwa 7,4 km südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der vorgenannten Entfernungen sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele der europäischen Schutzgebiete für den vorliegenden Bebauungsplan nicht von Bedeutung.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden entsprechend berücksichtigt. Da mit der Planung keine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Änderung der zulässigen Grundflächenzahl und/oder Ausweitung der Bauflächen vorgesehen ist, wird mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet.</p>
Boden/ Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Flächeninanspruchnahme im innerörtlichen Bereich Rechnung getragen. Zudem erfolgt keine ohnehin keine Neuversiegelung, da es sich um eine Erweiterung des Marktes innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes ohne Erweiterung der baulichen Anlagen durch Umnutzung von Lagerflächen handelt.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerörtliche Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der TA Luft und des Klimaschutzgesetzes NRW sowie dem Klimaplan NRW zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen / vorbelasteter Flächen wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann. Der Standort gewährleistet aufgrund seiner zentralen Lage eine fußläufige Versorgung der östlich des Stadtkerns gelegenen Wohngebiete in Lüdinghausen. Hierdurch ist eine Reduzierung von Verkehrsbewegungen mit einem Ausstoß klimaschädlicher Abgase verbunden.</p>

Umweltschutzziele	
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben. Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planänderung nicht betroffen. Ein Hinweis auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes ist in der Planzeichnung enthalten.

11.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Änderungsbereich besteht die Filiale eines Lebensmitteldiscountmarktes mit nördlich und westlich vorgelagertem Parkplatz und der Anlieferungszone im Süden des Gebäudes. - Das Umfeld des Änderungsbereiches wird im Osten und Süden überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, wobei unmittelbar südlich eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet angrenzt. Nördlich grenzen weitere durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Flächen an. Westlich der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt im Übergang zum Lüdinghausener Stadtkern. - Der Änderungsbereich ist durch die derzeitigen Nutzungen (Anlieferungs- und Kundenverkehr, Anwohnerverkehre, angrenzende sonstige Gewerbebetriebe) vorbelastet.
Baubedingte Auswirkungen	- Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens treten baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen nur in geringem Umfang auf, da lediglich Umbauarbeiten im Gebäude erforderlich werden. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich nicht überschritten.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Immissionsschutz wurde in Form einer schalltechnischen Untersuchung⁷ erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens ist auch für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung von einer Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte auszugehen. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig. - Insgesamt kann unter Berücksichtigung der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen in Bezug auf das beabsichtigte Vorhaben sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen entstehen.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen wird der Änderungsbereich durch die versiegelten/ Bereiche des Lebensmittelmarktes, die Kundenparkplätze und Anlieferungszone geprägt. Unmittelbar südlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet. Westlich grenzen Grünanlagen mit Baumreihen entlang der „Konrad-Adenauer-Straße“ an das Plangebiet. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen gewöhnt. - Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biotoptypen und der relativ hohen Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung. - Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtfeld“. Dieser setzt den Änderungsbereich bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Die südlich angrenzenden Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Östlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan „Allgemeine Wohngebiete“ fest, nördlich des Änderungsbereiches ein „Mischgebiet“.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Es wird lediglich die Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes erhöht, ohne dass hierzu eine Erweiterung des Gebäudes erforderlich ist. - Weitergehende Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, da die Planung nur einen Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes vorsieht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.

⁷ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH. Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59348 Lüdinghausen, Geschwister-Scholl-Straße 26 Bericht Nr. 4712.1/02. Gronau. Dezember 2021

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. - Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraumes Stevertal (LR-IIIa-049) und gehört zum Naturpark „Hohe Mark – Westmünsterland“ (NTP-007). - Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Wälder Nordkirchen“ (DE-4211-301) befindet sich in etwa 7,4 km südöstlich des Plangebietes. - Europäische Vogelarten können in den bestehenden Gebäuden und angrenzenden Gehölzen nicht ausgeschlossen werden. Da die Planung jedoch nur einen Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes vorsieht, und es sich um stresstolerante und an menschliche Siedlungen/Störungen angepasste Arten handelt, ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtliche Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, da die Planung nur einen Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes vorsieht. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete ausgeschlossen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen/ Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. - Die in vorliegendem Fall zu erwartenden Auswirkungen sind in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung sowie der umliegenden Bereiche nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche/ Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stadtfeld“. Die Fläche liegt im innerörtlichen Bereich der Stadt Lüdinghausen und wird bereits vollständig baulich genutzt. - Die Stellplatzanlage bleibt unverändert erhalten und wird weiterhin durch den Markt genutzt. - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Änderungsbereich ein Plaggenesch, mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich, d.h. zwischen 25 und 40 Bodenwertpunkten. Bei der Bodenart handelt es sich um Sand.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich ist in den versiegelten Bereichen entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen deutlich vorbelastet. Mit Durchführung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bestehenden Situation nicht erhöht. - Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planänderung nicht betroffen. Ein Hinweis auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes ist in der Planzeichnung enthalten. - Ein Altlastenverdacht für den Änderungsbereich besteht nicht. - Mit der Planung ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen /Boden verbunden

Schutzgut Fläche/ Boden	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Auftausalze) auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Der durch den Betrieb von Gebäuden anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche/ Boden nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. - Der Änderungsbereich liegt nach Angaben von ELWAS innerhalb des Grundwasserkörpers „Niederung Mittellauf der Stever“ (Grundwasserkörper ID: 278_10). Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird als gut, der chemische Zustand als schlecht eingestuft. - Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der „Ostenstever“ (Gewässerkennzahl: 2788), die als Risikogewässer eingestuft ist und in einer Entfernung von ca. 400 m östlich des Änderungsbereiches in Nord-Süd-Richtung durch die Kernstadt Lüdinghausens fließt. - Die Prüfung des Hochwasserrisikos⁸ gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für den Änderungsbereich im Falle eines häufigen bzw. 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀) keine Gefährdung besteht. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Ostenstever (HQ_{extrem}) ist mit Überflutungen im Plangebiet von ca. 50 cm zu rechnen. - In den Starkregenhinweiskarten⁹ für die Szenarien „seltener Starkregen“ (100-jähriges Ereignis) und „extremer Starkregen“ (hN = 90 mm/m²/h) sind die Stellplatzflächen im Änderungsbereich von Überschwemmungen bis zu 0,5 m betroffen. Unabhängig davon sind aufgrund der zunehmenden Starkregen- und Extremwetterereignisse grundsätzlich Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Überflutungsschutzes zu treffen. - Mit der Erweiterung von Verkaufsflächen innerhalb eines bestehenden Gebäudes ist von keiner Verschlechterung der Grundwasserverhältnissen auszugehen.

⁸ Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, HWGK-Hochwasserszenarien. Online unter <https://www.giscloud.nrw.de>. Abgerufen am 08.10.2024

⁹ Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, Starkregen Starkregenszenarien. Online unter <https://www.hochwasserkarten.nrw.de>. Abgerufen am 08.10.2024

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – nicht zu erwarten. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. - Belange der Abwasserentsorgung sind durch die Planung nicht betroffen. - Die Entsorgung des im Änderungsbereich anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über die vorhandenen Netze. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Kunden-, Zuliefer- und Anwohnerverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich und sein Umfeld sind gemäß FIS Klimaanpassung des LANUV dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Gem. Gesamtbetrachtung des Klimaanalyse (LANUV) besitzt die Grünfläche eine ungünstige thermische Ausgleichsfunktion und ist kein Klimawandelvorsorgebereich. Das Plangebiet stellt in dieser Hinsicht keine ausgewiesene Frischluftschneise für den Siedlungsbereich dar. Nachts ist mit einer mäßigen Überwärmung und tagsüber mit einer starken (PET>35 bis 40) zu rechnen. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Flächen. - Die Grünanlage südlich des Plangebietes sowie Grünanlagen westlich entlang der „Konrad-Adenauer-Straße“ wirken sich positiv auf das lokale Bestandsklima aus.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Eine zusätzliche Flächenversiegelung mit entsprechenden klimatischen Auswirkungen im Nahbereich ist mit der Planung nicht verbunden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Es bestehen aufgrund der zentralen Lage günstige Voraussetzungen für eine fußläufige Erreichbarkeit. Hierdurch ist eine Reduzierung von Verkehrsbewegungen mit einem Ausstoß klimaschädlicher Abgase verbunden - Bei den bestehenden Gebäuden entstehen durch den Betrieb nur in geringem Umfang zusätzliche Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die umliegende Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich vorbelastet. - Der Änderungsbereich ist durch o.g. Lage im Siedlungsbereich von der freien Landschaft her im Wesentlichen nicht einsehbar.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens auszuschließen, da das bestehende Gebäude nicht verändert wird. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren (s.a. Hinweise im Bebauungsplan). - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der erteilten Genehmigungen genutzt.

11.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung ist kein Neubau von Gebäuden oder eine Versiegelung von zusätzlichen Flächen verbunden. Vielmehr wird der bestehende Markt im Inneren umgebaut, um die Verkaufsfläche zu erhöhen. - Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit der Planung kein Biotopwertdefizit entsteht, sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht. Im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit die Anforderungen der Planung zu erfüllen und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes¹⁰ der Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig sicherzustellen.

11.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten.

¹⁰ BBE Handelsberatung GmbH (November 2019): Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Reken. Münster.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorger sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

11.8 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Änderungsbereich und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt.

Die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen sind im Zuge der Baugenehmigung, wenn die konkreten schalltechnischen Eigenschaften der einzelnen Bau- und Gebäudeteile abschließend feststehen und die endgültige Anordnung technischer Anlagen absehbar ist, zu prüfen. Unbenommen hiervon ist die fortlaufende Überprüfung während und nach Abschluss der Bauarbeiten gem. den entsprechend gutachterlich getroffenen Vorgaben und der resultierenden festgelegten Vorgaben.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

11.9 Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Reken hat den Beschluss zur 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Telgerkamp“ gefasst, um die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund 0,33 ha und liegt im Süden der Ortslage Groß Reken. Der Änderungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück des Lebensmitteldiscountmarktes. Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Flächen im Änderungsbereich werden entsprechend dem o.g. Planungsziel als „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer auf 1.199 qm erweiterten Verkaufsfläche festgesetzt. Hinsichtlich der Biotoptypen ist der Änderungsbereich durch den bestehenden Lebensmittelmarkt, die Kundenparkplätze und die Anlieferungszone geprägt.

Da lediglich ein Umbau der bestehenden Gebäudesubstanz im Inneren erfolgt, sind keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange gegeben.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleiches gilt im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht wurden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Hier sind insbesondere die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

11.10 Literaturverzeichnis

- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (August 2024): Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes am Standort Dorstener Straße in Reken Verkehrsgutachten. Bochum.
- BBE Handelsberatung GmbH (April 2024): Absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Aldi Nord-Filiale in Reken. Köln.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Mai 2018
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Dezember 2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Normec Uppenkamp (August 2024): Schalltechnische Stellungnahme zum Umbau eines Aldi-Marktes in Reken. Ahaus
- Ökoplanung münster (Überarbeitete Fassung Februar 2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zur 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Telgerkamp“ der Gemeinde Reken. Münster.
- Uppenkamp + Partner (Mai 2020): Schallimmissionsprognose zum Neubau des Aldi-Marktes in Reken im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Telgerkamp“ Bericht Nr. IO3 0253 18-3. Ahaus.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Lüdinghausen

Coesfeld, im Oktober 2024

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld