

Bebauungsplan „Stadtfeld“, 8. Änderung

Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 29.01.2025 bis 03.03.2025

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Keine

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>A Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW</p> <p><u>Stellungnahme vom 20.02.2025:</u></p> <p>... „die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Lüdinghausen 1“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldes-eigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadens-relevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu</p>	<p>Zu A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 20.02.2025:</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die RAG AG wurde im Zuge der Offenlage beteiligt. Zum Planverfahren wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.</p> <p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p><u>Bearbeitungshinweis:</u></p> <p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.</p> <p>Über die vorstehenden Hinweise und Anregungen hinaus bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken.“</p>	
<p>B Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15</p> <p><u>Stellungnahme vom 03.03.2025:</u></p> <p>...„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom -z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p>	<p>Zu B</p> <p><u>zur Stellungnahme vom 03.03.2025:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf das bestehende Leitungsnetz wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt. Eine entsprechende Abstimmung mit der Telekom bzgl. der exakten Lage der Leitungen wird rechtzeitig vor Baubeginn durchgeführt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de. Vielen Dank!...</p>	
<p>C Lippeverband</p> <p><u>Stellungnahme vom 26.02.2025:</u></p> <p>...„gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten um Beachtung der nachfolgenden Hinweise.</p> <p>Hinweise <i>Hochwasserrisiko</i> Das geplante Bebauungsgebiet liegt ganz oder partiell innerhalb des Ausuferungsbereiches eines seltenen (Extrem-) Hochwassers gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Hochwasserrisikomanagement-</p>	<p>Zu C</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 26.02.2025:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>abgebildete Szenario des Extrem-Hochwassers nicht dem höchstmöglichen Hochwasser entspricht und sich ggfs. höhere Wasserspiegel bzw. größere Überflutungsbereiche als dargestellt einstellen können.</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Sauerland (Sauerland.Christian@eglv.de).</p> <p>Anpassungen an den Klimawandel</p> <p>Zur bestmöglichen Anpassung an sich verändernde Klimabedingungen und die damit einhergehenden Zunahme von Starkregenereignissen einerseits und stärkerer Hitzebelastung andererseits empfehlen wir, das Umbauvorhaben des Marktes um wasserbezogene Klimaanpassungsmaßnahmen zu ergänzen:</p> <p>Optimalerweise ist das Vorhaben so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser vor Ort, möglichst im Plangebiet gehalten und bewirtschaftet wird (Prinzip der „Schwammstadt“). Dazu sind alle Möglichkeiten der Abflussvermeidung und -verminderung zu nutzen.</p> <p>Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, sollten auch Maßnahmen wie die Schaffung von offenen Retentionsflächen und die Begrünung von Dachflächen umgesetzt werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.</p> <p>Dach- und/ oder Fassadenbegrünungen, aber auch wasserdurchlässige Befestigungen oder Baumrigolen im Bereich der Stellplatzflächen, eignen sich ebenfalls, um zur Anpassung an den Klimawandel und dem Umgang mit Niederschlagswasserabflüssen beizutragen. Darüber hinaus können sie für ein attraktives Stadtbild sorgen. Entsprechende Festsetzungen werden empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis , dass das in dem Szenario Extrem-Hochwasser nicht dem höchstmöglichen Hochwasser entspricht, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise bzgl. möglicher wasserbezogener Klimaanpassungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Da die vorliegende Planänderung lediglich der besseren Ausnutzbarkeit eines bereits vorhandenen Gebäudes dient, werden keine Regelungen zur Begrünung von Dachflächen oder der Schaffung von Rotationsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ansprechpartnerin ist Frau Neumann (Neumann.Anja@eglv.de).“...</p>	
<p>D Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.02.2025:</u></p> <p>...„zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 29.01.2025 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung des ansässigen Aldi-Discountmarktes von derzeit 850 qm auf künftig 1.060 qm Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes ohne Erweiterung der baulichen Anlagen.</p> <p>Das Planvorhaben ist nach Art und Umfang ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt. Dies setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW als auch mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes voraus. Zudem sind negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt Lüdinghausen“. Das Vorhaben entspricht damit den Zielen des LEP NRW sowie den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Eine gutachterliche Stellungnahme des Gutachterbüros BBE aus Köln kommt zudem zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Anteil der Randsortimente wird mit jeweils 10 % für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sowie für Aktionswaren angegeben und liegt in der Summe damit bei bis zu 20 %. In der</p>	<p>Zu D</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 14.02.2025:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass das Planvorhaben aus Sicht der IHK sowohl den Zielen des LEP NRW sowie den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdinghausen entspricht und daher keine Bedenken der IHK bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Rechtsprechung und planerischen Praxis wird angenommen, dass bei Verkaufsflächenanteilen von mehr als 10 % kein Randsortiment mehr vorliegt. Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist ein Abweichen hiervon aus unserer Sicht aber unkritisch.</p> <p>Von Seiten der IHK werden daher keine Bedenken vorgebracht.“...</p>	
<p>E Kreis Coesfeld</p> <p><u>Stellungnahme vom 28.02.2025:</u></p> <p>... „der Kreis Coesfeld nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung</p> <p>70- Umwelt</p> <p>Aufgabenbereich: Immissionsschutz Sachbearbeiter/in: Herr Hisler Tel.: 02541/18-7250 E-Mail: peter.hisler@kreis-coesfeld.de</p> <p>UIMS Dem Punkt 8 Immissionsschutz der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes kann entnommen werden, dass die vorliegende schalltechnische Berechnung des Büros Wenker + Gesing (Gutachten Nr. 4712.1/02 vom Dezember 2021) auf der Grundlage der jetzt vorliegenden konkreten Vorhabensplanung im Rahmen der Bebauungsplanänderung aktualisiert werden soll.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme aus den Belangen des Immissionsschutzes kann nur auf der Grundlage dieser Aktualisierung abgegeben werden</p>	<p>Zu E</p> <p><u>zur Stellungnahme vom 28.02.2025:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass eine Stellungnahme erst nach Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>53 Gesundheitsamt</p> <p>Die Planunterlagen haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegen und wurden hinsichtlich gesundheitlicher Belange geprüft.</p> <p>Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI an der Konrad-Adenauer-Straße zu schaffen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur 8. Änderung des Bebauungsplans Stadtfeld der Stadt Lüdinghausen.</p> <p>Der Discounter plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche um ca. 210 m auf insgesamt 1.060 m. Diese Vergrößerung erfolgt innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes durch die Umnutzung von Lagerflächen, ohne dass bauliche Anlagen erweitert werden müssen.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde das schalltechnische Gutachten herangezogen, das im Zuge der ursprünglichen Markterrichtung im Jahr 2021 erstellt wurde. Unter der Voraussetzung, dass die dort ermittelten Werte weiterhin den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplans und die 8. Änderung des Bebauungsplans Stadtfeld der Stadt Lüdinghausen</p> <p>Die Vorentwürfe zur Begründung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans und der 8. Änderung des Bebauungsplans sehen eine Aktualisierung des Gutachtens im Hinblick auf die aktuelle Planung vor. Das Gesundheitsamt befürwortet diese Aktualisierung, um aktuelle Richtwerte zur Bewertung zu erhalten.</p> <p>36 Straßenverkehr</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das Gesundheitsamt eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens befürwortet, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen verkehrsrechtlich keine Bedenken. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung an die B58 wird auf die beigefügte VRAO 2023O00013 verwiesen.</p> <p>63 BSD</p> <p>Der mir von Ihnen zur Prüfung vorgelegte Bauleitplanung St. BSD zum B-Plan "8. Änderung B-Plan Stadtfeld" Ort Lüdinghausen stimme ich aus brandschutztechnischer Sicht zu.“ ...</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass verkehrsrechtlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>F Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld</p> <p><u>Stellungnahme 28.02.2025:</u></p> <p>...„durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Vergrößerung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes um ca. 210 m² auf künftig 1.060 m² geschaffen werden.</p> <p>Das ausgewiesene Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 235, Streckenabschnitt 41,1 an. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt laut der Begründung zum Bebauungsplan u. a. über die bereits bestehende Ab- / Zufahrt im Bereich der Bundesstraße.</p> <p>Von der Ingenieursgesellschaft BBW wurde in einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit der Anbindung nachgewiesen. Im Rahmen der Baugenehmigung wurde die Gestaltung der Anbindung mit Straßen.NRW (rechts rein / rechts raus) abgestimmt und die straßenrechtliche Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 2 i.V.m Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) für die Erschließung erteilt.</p>	<p>Zu F</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 28.02.2025:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, auf die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmte Verkehrsuntersuchung zu der Planung, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Vor diesem Hintergrund bestehen gegen den vorgenannten Bebauungsplan seitens Straßen.NRW keine grundsätzlichen Bedenken, wenn bei der weiteren Bauleitplanung die nachfolgend aufgeführten Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die im Baugenehmigungsverfahren von Straßen.NRW erteilten Auflagen und Hinweise sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten.2. Die Entwässerung der Bundesstraße und der Geh- / Radwege darf nicht beeinträchtigt werden. Das Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet darf nicht der Straßenentwässerung der Bundesstraße zugeführt werden.3. Die im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt an klassifizierten Bundesstraßen geltende Anbauverbotszone ist zu beachten. In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnfläche der Bundesstraßen (Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art, nicht errichtet werden. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG der gesonderten Zustimmung von Straßen.NRW. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder ablenken kann. Die Baugrenze ist im Bebauungsplan entsprechend anzupassen.4. Die an die Bundesstraße angrenzenden Bauvorhaben / Parkplätze sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten oder durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung und Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise, auf die im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu beachtenden Aspekte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung dient lediglich einer verbesserten Ausnutzbarkeit eines bestehenden Gebäudes. Bauliche Umgestaltungen hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes oder baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht vorgesehen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>5. Eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße können nicht geltend gemacht werden, da die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird.</p> <p>Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorzutragen. Bei dem weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich erneut zu beteiligen.“...</p>	

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

- 1&1 Versatel Deutschland GmbH (Leitungsauskunft), Schreiben vom 11.02.2025
- Gemeinde Senden, Schreiben vom 03.02.2025
- Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung), Schreiben vom 26.02.2025
- LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Schreiben vom 06.02.2025
- MNG Stromnetze GmbH & Co.KG – Betriebsdirektion Münsterland, Schreiben vom 05.02.2025
- RAG Aktiengesellschaft, Schreiben vom 03.02.2025
- Stadt Dülmen, Schreiben vom 26.02.2025
- Stadt Lüdinghausen – Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 29.01.2025
- Stadt Olfen, Schreiben vom 30.01.2025
- Vodafone GmbH – deutschlandweit, Schrieben vom 12.02.2025
- Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia), Schreiben vom 13.02.2025