



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 19.06.2008		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/789/2008	
Nr. 2 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	26.05.2008
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.06.2008		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wieschebrink"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB 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 25.4.2008 in der Zeit vom 5.5. bis einschließlich 5.6.2008 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 25.4.2008 beteiligt.

a) Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 13.5.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Weil der Bereich vereinzelt bombardiert worden ist, könne eine Kampfmittelbelastung nicht ganz ausgeschlossen werden. Es liege aber keine konkrete Gefahr vor.	Der Investor muss das Grundstück im Vorfeld der Baumaßnahme absuchen lassen. Der Anregung ist bereits gefolgt, ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung schon enthalten.

b) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, Schreiben vom 15.5.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Baugrundstücke sei nicht zu rechnen, hinsichtlich zukünftig geplanter Maßnahmen solle die RAG beteiligt werden.	Die RAG wird im nächsten Beteiligungsschritt eingebunden. Der Anregung wird gefolgt.

c) Landesbetrieb Straßen, Regionalniederlassung Münsterland, Schreiben vom 16.5.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 58 Seppenrader Straße wird angeregt, im Änderungsbereich entlang der B 58 sowie im nördlichen Abschnitt von 30m auch zur Adam-Stegerwald-Straße einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen.</p>	<p>Die Anregung ist nachvollziehbar, eine Grundstücksein- oder ausfahrt von der Raiffeisen-Fläche in den Bereich der Abbiegespuren oder gar zur B 58 selber sollte vermieden werden, die Festsetzung wird daher aufgegriffen. Die heutige Aufteilung des Raiffeisen-Grundstücks wird hierdurch nicht beschränkt, die Anordnung von Gebäude und Freiflächen lässt hier auch keine Konflikte für den Nachtrag erwarten. Der Anregung wird gefolgt.</p>

d) Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 19.5.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die DB erhebt keine Bedenken, bittet bei Veränderungen im Grenzbereich zur Trasse jedoch um Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt, die Bauaufsicht beim Kreis Coesfeld ist informiert. Der Anregung wird gefolgt.</p>

e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 3.6.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aufgrund der bisherigen Bahnnutzung sei nicht auszuschließen, dass auf der Fläche Altlasten bestünden. Die Gemeinde müsse nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde wegen dieses Altlastenverdacht ihrer Nachforschungspflicht nachkommen. Es solle eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Der Bauleitplan dürfe keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wären. Belastete Flächen seien im FNP wie im BPlan entsprechend zu kennzeichnen. Daher könne zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Da sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet nordwestlich der Änderungsfläche, etwa 80m entfernt, mehrere Wohnnutzungen befinden, regt der Fachdienst Immissionsschutz (früher StUA) an, Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V als unzulässig festzusetzen, für letztgenannte Klasse V könne eine Ausnahmeregelung getroffen werden. Somit werde dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch für Lärm von 50 dB(A) für die Nachtzeit im Nahbereich der Wohnnutzungen entsprochen werden, Nachtbetrieb sei nur sehr</p>	<p>Der Investor klärt mit dem Bundeseisenbahnvermögen (als Verkäufer) nochmals die Nutzungsgeschichte des Grundstücks. Aus dieser orientierenden Altlastenuntersuchung soll hervorgehen, ob intensivere Analysen bis hin zu Bodenproben o.ä. erforderlich werden. Soweit tatsächlich eine Bodenbelastung vorliegt, erfolgt naturgemäß auch eine Kennzeichnung in den Bauleitplänen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist nachvollziehbar. Zudem gehen für die vorgesehenen Nutzungen nach Rücksprache mit dem Investor keine Einschränkungen hervor, da kein Nachtbetrieb vorgesehen ist Der Anregung wird gefolgt.</p>

<p>eingeschränkt möglich.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle weist auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, die Anordnung der Hydranten und auf Feuerwehrumfahrten hin. Aufenthaltsräume mit Fußboden höher als 7 m benötigten einen zweiten Rettungsweg sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsfahrzeuge.</p>	<p>Die Anregungen betreffen durchgängig das Baugenehmigungsverfahren. Vorsorglich wird jedoch bereits der Versorgungsträger auf die Löschwasserkapazitäten angeschrieben.</p> <p>Der Anregung kann erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.</p>
---	---

e) Kreispolizeibehörde Coesfeld, Schreiben vom 3.6.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Polizei weist darauf hin, dass die T-förmige Einmündung der Adam-Stegerwald-Straße in die B 58 als Unfallhäufungsstelle identifiziert worden sei. Es entstünden häufig Konfliktsituationen zwischen Ausbiegern von der Adam-Stegerwald-Straße mit Fußgängern / Radfahrern, die von rechts auf der südlichen Seite der B 58 zum Darley-Park wollen.</p> <p>Zur Entschärfung sei es erforderlich, dass Radfahrer über Querungshilfen den rechten Radweg der Seppenrader Straße erreichen. An der Kreuzung Seppenrader Straße / Lindenstraße solle eine Planskizze auf den rechten Radweg leiten. Westlich der Einmündung Adam-Stegerwald-Straße in die B 58 werde in Kürze eine Querungshilfe gebaut.</p> <p>Das Verkehrsgutachten zeige, dass sich durch den Baustoffhandel das Verkehrsaufkommen erhöhe, so dass mehr Rechtsabbieger in die B 58 die Konfliktsituation verschärften. Daher werde die Führung der Adam-Stegerwald-Straße als Einbahnstraße in Richtung Hans-Böckler-Straße vorgeschlagen.</p>	<p>Der Bebauungsplan kann keine detaillierten verkehrsrechtliche Regelungen (Beschilderung, Fahrtrichtungen etc.) treffen, sondern nur generell Verkehrsflächen festsetzen, für eine Unterteilung in Fahrbahnen, Rad- und Gehwege fehlt es in der Regel am städtebaulichen Erfordernis. Im Gegenzug darf der Bebauungsplan keine Situation schaffen, die offenkundig im bestehenden Verkehrsnetz nicht bewältigt werden kann.</p> <p>Es hat im Vorfeld ein gemeinsamer Termin zwischen Polizei, Straßenverkehrsbehörde und Stadt stattgefunden. Die vorgeschlagenen bzw. angekündigten Maßnahmen der erläuternden Planskizze sowie der Querungshilfe werden begrüßt.</p> <p>Zudem wird Rücksprache mit dem Raiffeisenmarkt gehalten, ob ggfs. ein Sichtdreieck zur B 58 freigehalten werden kann, so dass keine sichtbehindernde Werbung dort aufgehängt wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum einen darf der Bebauungsplan - wie zuvor bereits ausgeführt - keine straßenverkehrsrechtlichen Regelungen treffen, zum anderen wird die vorgeschlagene Lösung aus folgenden Gründen auch inhaltlich zurückgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das seinerzeitige Verkehrsgutachten zum Darley-Park hat aufgezeigt, dass die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit vom Kreisverkehr u n d der Adam-Stegerwald-Straße erforderlich ist, da es ansonsten zu Überlastungen des Kreisverkehrs komme - der südliche Abschnitt der Adam-Stegerwald-Straße hat keinen Ausbaustandard, der eine allgemeine Verkehrsführung über diese Route nahelegen würde - für die Anlieger der Adam-Stegerwald-Straße ergäben sich bei dieser Lösung bis zu 1,5km lange Umwege. <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Ein Lüdinghauser Baustoffhandel nutzt an seinem derzeitigen Standort an der Industriestraße ein langgestrecktes Grundstück, das für diesen Zweck nicht optimal ist. Daher beabsichtigt er, den Betrieb an die Adam Stegerwald-Straße (südlich im Anschluss an den Raiffeisen-Markt) zu verlagern.

Über den Bereich der derzeitigen südlichen Halle hinaus soll auch das südlich angrenzende Bahngrundstück in Anspruch genommen werden. Der Kauf ist mit dem Bundeseisenbahnvermögen vereinbart, die Entwidmung von Bahnbetriebszwecken ist jüngst bescheinigt worden, so dass die Fläche wieder unter die Planungshoheit der Stadt Lüdinghausen fällt. Auf einem Abschnitt von etwa 150m (vgl. Luftbild-Montage) soll der derzeitige Aufwuchs beseitigt werden. Durch die Neufassung des Landschaftsgesetzes NRW sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 derartige Eingriffe in den Naturhaushalt auf ehemaligen Verkehrsflächen nicht ausgleichspflichtig. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Fläche unter Bahnhöhe bislang jederzeit hätte in Anspruch genommen werden können. Zudem will der Gesetzgeber hierdurch die Wiedernutzung von Bahntrassen erleichtern.

Dennoch soll mit dem Vorhabenträger überlegt werden, ob sich in seinem Einflussbereich ökologische Maßnahmen durchführen lassen, um für diese "Natur auf Zeit" anderweitig einen (Teil-)Ersatz zu schaffen.

Der geplante Standort ordnet den Baustoffhandel dem Raiffeisenmarkt und dem Toom-Baumarkt zu, er bündelt das Angebot. Das Vorhaben löst keine Einzelhandelsrelevanz aus, die Schäden an zentraler oder verbrauchernäherer Stelle hervorrufen würde. Vielmehr liegt es nahe, solche Güter wie Baustoffe etc. in gewerblich geprägten Bereichen unterzubringen, wo auch anderweitig bspw. Lärm und Staub zu erwarten sind.

Im seinerzeitigen Planungsausschuss ist hinterfragt worden, wie der Verkehrsfluss im Einmündungsbereich der Adam-Stegerwald-Straße in die B 58 Seppenrader Straße sicherer gemacht werden könne. Ein Verkehrsgutachten hat untersucht, ob der Knotenpunkt leistungsfähig genug ist. Folgende Zahlen sind für die Spitzenstunde ermittelt worden

	Kfz/h heute	Kfz/h zukünftig
Adam-Stegerw.-Str. rechts in die B 58	151	188
Adam-Stegerw.-Str. links in die B 58	5	15
B 58 von LH links in die Adam-Stegerw.-Str	142	170
B 58 von SR rechts in die Adam-Stegerw.-Str	4	11

Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Wartedauer für Linksabbieger von der Adam-Stegerwald-Straße auf die B 58 von durchschnittlich 50 sec. in der Hauptverkehrszeit um etwa 8 sec. erhöht. Weil dies jedoch kaum wahrnehmbar ist und hiervon in der nachmittäglichen Spitzenstunden nur 15 Fahrzeuge überhaupt betroffen sind, die Rechtsabbieger hingegen ungehindert abfließen können, ist dies nicht als störend einzustufen.

Die eigentliche Verkehrsproblematik der sich überschneidenden Pkw-/Lkw-Strecken einerseits und der Fußgänger- / Radfahrerstrecken lässt sich nicht über den Bebauungsplan regeln.

In der Ausschuss-Sitzung wird das Vorhaben nochmals von den Investoren und dem beauftragten Planungsbüro aufgezeigt.

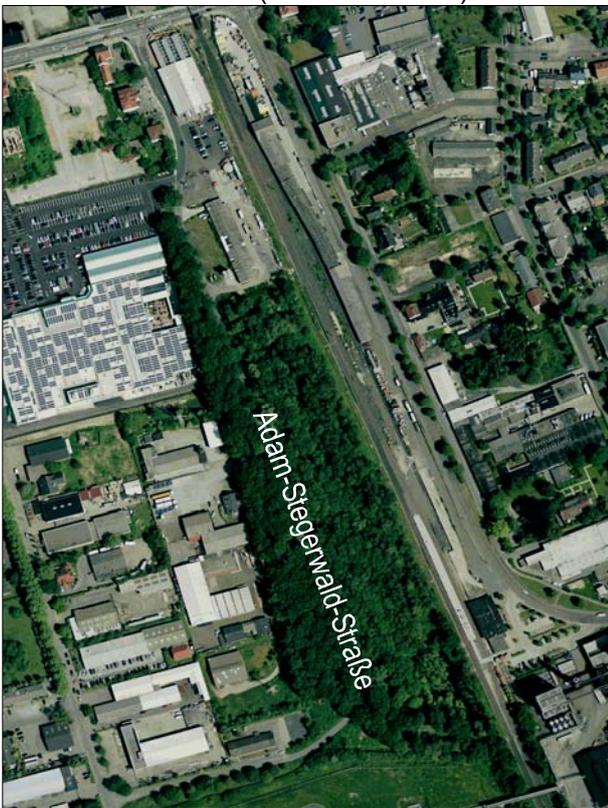
Lageplan (nicht maßstäblich)



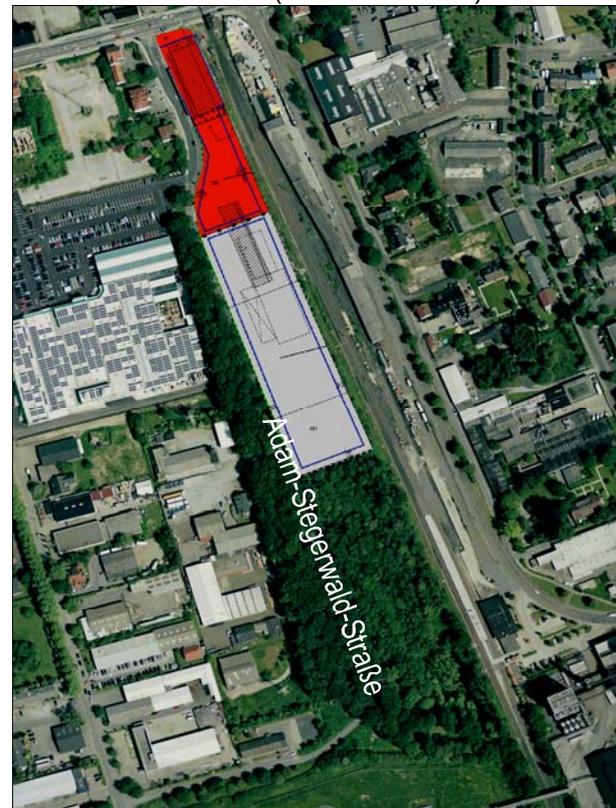
Detail T-Einmündung
Adam-Stegerwald-Straße / B 58



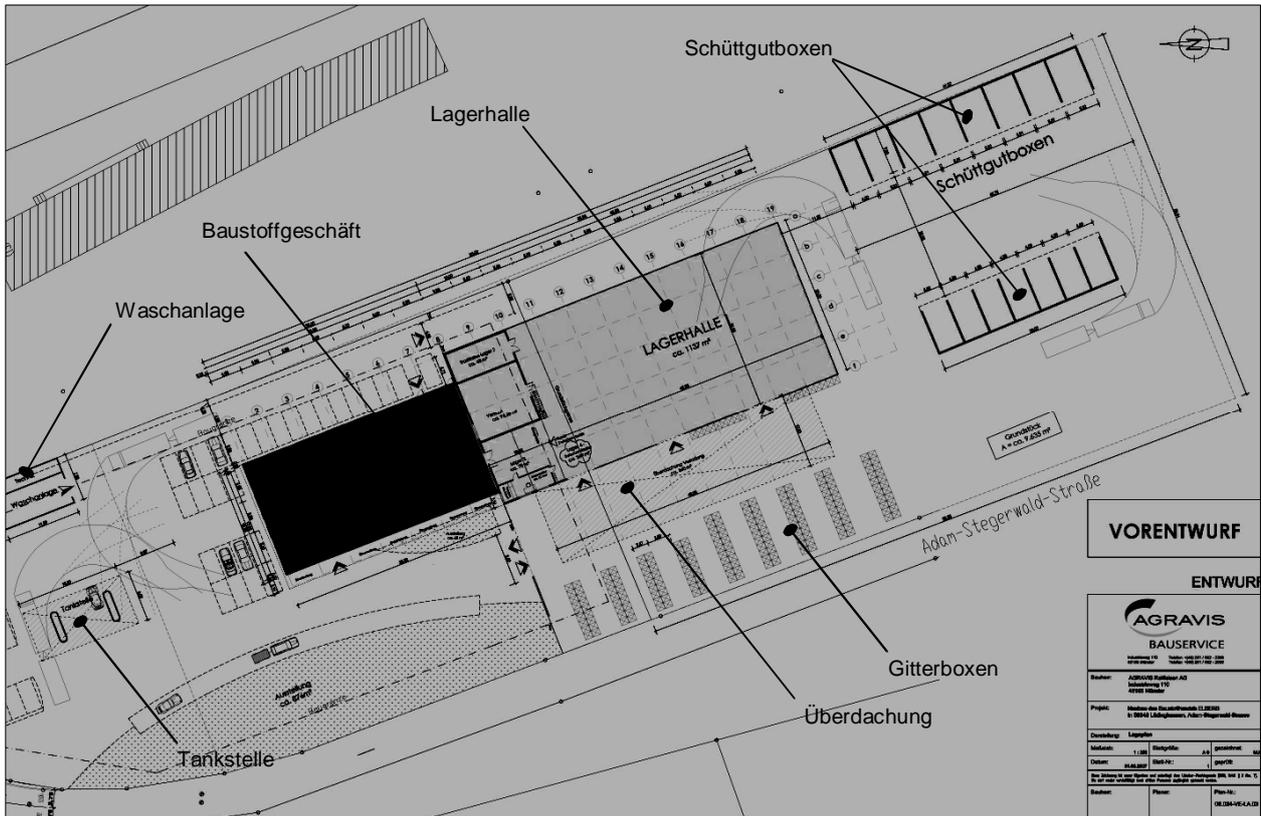
Lufbildausschnitt (unmaßstäblich)



BPlan einmontiert (unmaßstäblich)



Lageplan (nicht maßstäblich, Norden (B 58) ist links)



Ansicht von Norden und von der Adam Stegerwald-Straße (nicht maßstäblich)

