



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 19.06.2008 Nr. 1 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/788/2008	
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

Beratungsgegenstand:

13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wieschebrink"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich 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 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) Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 19.5.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die DB erhebt keine Bedenken. Eine Bebauung der Fläche dürfe jedoch erst nach Entwidmung durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) erfolgen.	Das EBA hat die Fläche mittlerweile entwidmet. Der Anregung wird gefolgt.

b) Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Schreiben vom 2.6.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das EBA habe keine Bedenken, wenn Bahnanlagen von der Planung nicht berührt bzw. nicht beeinträchtigt werden.	Da die Fläche mittlerweile entwidmet ist, und auch keine anderweitigen Auswirkungen auf Bahngelände entstehen, ist der Bedingung entsprochen. Der Anregung wird gefolgt.

c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 3.6.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der bisherigen Bahnnutzung sei nicht auszuschließen, dass auf der Fläche Altlasten bestünden. Die Gemeinde müsse nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde wegen dieses Altlastenverdachtes 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. 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.	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. Die Anregungen betreffen durchgängig das Baugenehmigungsverfahren. Vorsorglich wird jedoch bereits der Versorgungsträger auf die Löschwasserkapazitäten angeschrieben. Der Anregung kann erst im Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.

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 Entwicklung 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 in der nachfolgenden Vorlage zur 7.BPlan-Änderung) 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 Bahnhoheit bislang jederzeit hätte in Anspruch genommen werden können. Zudem will der Gesetzgeber hierdurch die Wiedernutzung von Bahntrassen erleichtern.

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.

Die Planungen werden in der Ausschuss-Sitzung von der Firma Agravis sowie dem beauftragten Büro Wolters Partner aufgezeigt.

Lageplan (nicht maßstäblich)**Ausschnitt geplante FNP-Darstellung**