



Stadtrat am 24.06.2008		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/815/2008		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 10.06.2008		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	24.06.2008		Entscheidung	
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung			Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wieschebrink"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Wieschebrink, einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zur o.g. Flächennutzungsplanänderung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.04.2008 in der Zeit vom 05.05. bis einschließlich 08.06.2008 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 24.04.2008 beteiligt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie der Sitzungsvorlage des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) vom 19.06.08, TOP 1, Vorlagen-Nr. FB3/788/2008 beigelegt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

Die Abstimmungsergebnisse des APS werden in der Sitzung bekanntgegeben.

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
<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.</p> <p>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>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>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.</p> <p>Soweit tatsächlich eine Bodenbelastung vorliegt, erfolgt naturgemäß auch eine Kennzeichnung in den Bauleitplänen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</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 Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.</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 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 Bahnhöheit 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.

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