



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 02.12.2008		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/889/2008		
Nr. 12 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 12.11.2008		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	02.12.2008		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

13. Änderung FNP im Bereich "Wieschebrink"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 28.8.2008 in der Zeit vom 9.9 bis einschließlich 9.10.2008 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 3.9.2008 beteiligt. Zur Behebung eines Formfehlers ist der Entwurf nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.10.2008 in der Zeit vom 3.11 bis einschließlich 3.12.2008 erneut offengelegt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2008 hierüber unterrichtet.

Nach neuerer Rechtsprechung ist es erforderlich, dass dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auch die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3(1) / § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen vorliegen müssen. Daher sind der Vollständigkeit halber hier nochmals die seinerzeitigen Ausführungen wiedergegeben.

Die vorgebrachten Argumente sind im folgenden in verkürzter Form zusammengefasst. Auf die umfangreichen Ausführungen der Eingabeführer, die dieser Vorlage beiliegen, wird verwiesen.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 19.5.2008

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

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
Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

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. und vom 7.10.2008
Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

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 Altlastenverdachts 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.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Altlasten weist daraufhin, dass eine Teilfläche aufgrund der Vornutzung als altlastenverdächtige Fläche einzustufen ist. Sie sind gekennzeichnet und damit ausreichend	Der Anregung wird im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung gefolgt.

berücksichtigt. Für den Bebauungsplan sei eine Gefährdungsabschätzung durch Bodenuntersuchungen erforderlich.	
Die Untere Landschaftsbehörde stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls zu. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sei artenschutzrechtlichen Hinweisen nachzugehen.	Der Anregung wird im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung gefolgt.

d) Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 6.10.2008

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die 13.FNP-Änderung den Zielen der Raumordnung entspricht. Im Bebauungsplan sollten allerdings die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen werden, um die Atypik des Baustoffhandels sicherzustellen.	Die Anregung wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

B. Fassung des Beschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wieschebrink" einschließlich Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

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 bescheinigt worden, so dass die Fläche wieder unter die Planungshoheit der Stadt Lüdinghausen fällt.

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.

Da in der Veröffentlichung im Amtsblatt versäumt wurde, auf die vorliegenden Umweltinformationen hinzuweisen (über den Umweltbericht hinaus auch die Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 3.6.2008, s.o.), ist die Offenlegung zur formalen Sicherheit nochmals wiederholt worden. Die Frist dieser erneuten Offenlegung endet am 3.12.2008. Sollten über die o.g. Stellungnahmen hinaus weitere Punkte vorgebracht werden, so gehen diese in die Vorlage für den Rat ein.

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