



| | | | | |
|---|--|-----------------------------|-------------------|--------------|
| Stadtrat am 19.03.2009 | | öffentlich | | |
| Nr. 8 der TO | | Vorlagen-Nr.: FB 3/975/2009 | | |
| Dez. I | FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten | Datum: 04.03.2009 | | |
| FBL / stellv. FBL | FB Finanzen | Dezernat I / II | Der Bürgermeister | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium: | Datum: | TOP | Zuständigkeit | Bemerkungen: |
| Stadtrat | 19.03.2009 | | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand:

7. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Wieschebrink"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 9.1.2009 in der Zeit vom 22.1. bis einschließlich 23.2.2009 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 15.1.2009 beteiligt.

Nach der 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) Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 13.5.2008

Beschlussvorschlag:

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

| 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. |

Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -

c) Landesbetrieb Straßen, Regionalniederlassung Münsterland, Schreiben vom 16.5.2008 und vom 23.1.2009

Beschlussvorschlag:

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

| Anregungen | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| 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. | 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 im nördlichen Abschnitt aufgegriffen. Im nordwestlichen Abschnitt lässt bereits die Gebäudekonstellation keine Zufahrt zu. 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. |

| Anregungen | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| Der Landesbetrieb regt an, im Einmündungsbereich der Adam-Stegerwald-Straße in die B 58 ein Sichtdreieck von 3x70m Annäherungssicht für den bevorrechtigten Radfahrer freizuhalten. | Das 3x70m große Sichtdreieck für den bevorrechtigten Radfahrer (also von links, aus Richtung Seppenrade) liegt auf öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anregung ist gefolgt. |

Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -

d) 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, bittet bei Veränderungen im Grenzbereich zur Trasse jedoch um Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. | Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt, die Bauaufsicht beim Kreis Coesfeld ist informiert. Der Anregung wird gefolgt. |

Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -

e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 3.6.2008

Beschlussvorschlag:

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

| 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 Altlastenverdachts 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>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 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>Der Investor hat mit dem Bundeseisenbahnvermögen (als Verkäufer) die Nutzungsgeschichte des Grundstücks geklärt. 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.</p> <p>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</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anregungen betreffen durchgängig das Baugenehmigungsverfahren. Vorsorglich ist jedoch bereits der Versorgungsträger auf die Löschwasserkapazitäten angeschrieben worden.</p> <p>Der Anregung kann erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>Die Untere Landschaftsbehörde bestätigt, dass keine Ausgleichspflicht für den Eingriff in den Naturhaushalt bestehe, da es sich gem. Landschaftsgesetz bei der Bahnfläche um "Natur auf Zeit" handele.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle weist auf die erforderliche Löschwasserbereitstellung, auf die</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen betreffen durchgängig das Baugenehmigungsverfahren. Der Versorgungs-</p> |

| | |
|--|--|
| Hydrantenanordnung, Feuerwehrumfahrten, 2. Rettungswege, sowie Aufstell-/Bewegungsflächen für die Feuerwehr hin. | träger kann mit dem derzeitigen Netz die Bereitstellung von 96m ³ je Stunde sicherstellen. Den Ausbau für darüber hinausgehende Mengen muss der Investor mit dem Versorgungsträger aushandeln. Der Anregung kann erst im nachgelagerten Baugenehmigungs-verfahren gefolgt werden. |
|--|--|

Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -

e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 23.2.2009

Beschlussvorschlag:

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

| Anregungen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Untere Landschaftsbehörde bestätigt, dass keine Ausgleichspflicht für den Eingriff in den Naturhaushalt bestehe, da es sich gem. Landschaftsgesetz bei der Bahnfläche um "Natur auf Zeit" handele. Die Brandschutzdienststelle weist auf die erforderliche Löschwasserbereitstellung, auf die Hydrantenanordnung, Feuerwehrumfahrten, 2. Rettungswege, sowie Aufstell-/Bewegungsflächen für die Feuerwehr hin. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen durchgängig das Baugenehmigungsverfahren. Der Versorgungsträger kann mit dem derzeitigen Netz die Bereitstellung von 96m ³ je Stunde sicherstellen. Den Ausbau für darüber hinausgehende Mengen muss der Investor mit dem Versorgungsträger aushandeln. Der Anregung kann erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden. |

Abstimmungsergebnis APS: ja: 15 nein: 2 Enthaltungen: 0

f) Kreispolizeibehörde Coesfeld, Schreiben vom 3.6.2008

Beschlussvorschlag:

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

| Anregungen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| 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. 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. | 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. 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. Zudem wurde Rücksprache mit dem Raiffeisenmarkt gehalten, ein Sichtdreieck zur |

| | |
|--|---|
| <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>B 58 freizuhalten. 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> |
|--|---|

Abstimmungsergebnis APS: ja: 15 nein: 2 Enthaltungen: 0

f) Kreispolizeibehörde Coesfeld, Schreiben vom 16.2.2009

Beschlussvorschlag:

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

| Anregungen | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>Die Polizei weist nochmal auf das Fehlverhalten der Radfahrer hin, die verbotswidrig auf der linken Radwegseite kommend in die Adam-Stegerwald-Straße einbiegen wollen, und dort mit den rechtsausbiegenden Pkw kollidieren. Durch den derzeitigen Rückbau des Zaunes werde die Sichtverbindung nun gebessert.</p> | <p>Die tatsächlichen Platz- und Eigentumsverhältnisse lassen derartige Gehwegfläche unmittelbar entlang des Raiffeisenmarktes nicht zu. Die von Süden kommende Fahrbahn weitet sich von einer Fahrspur mit 3,50m ab der Halle auf 2 Richtungsfahrspuren mit je 3,00m auf. Der 0,5m-Pflanzstreifen daneben ist erforderlich, damit LKW-Rückspiegel nicht die Raiffeisenhalle beschädigen.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> |
| <p>Die Polizei regt an, dass der Gehweg östlich der Adam-Stegerwald-Straße am Raiffeisenmarkt weitergeführt werden solle.</p> | |
| <p>Alternativ wäre ein Fuß- und Radweg zwischen Bahngleis und Raiffeisenmarkt anzulegen.</p> | <p>Eine erste Kontaktaufnahme mit der Bahn hat ergeben, dass ein derartiger Fuß- und Radweg grundsätzlich denkbar wäre, allerdings ein 4m-Mindestabstand von der Gleichsachse und 1m vom Kabelkanal eingehalten werden müsse. Zudem sei eine Einzäunung von mindestens 1,5m erforderlich. Darüber hinaus ist naturgemäß die</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Für beide Varianten solle eine Querungshilfe auf Höhe der Zufahrt zum Darley-Park gebaut werden.</p> | <p>Entwidmung sowie der Aufkauf erforderlich. Die Tatsache, dass die Radfahrer auf der linken Seite der B 58 verkehrswidrig führen, wäre jedoch weiterhin nicht beseitigt. Die Idee wird weiterverfolgt, eine Umsetzung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist allerdings nicht möglich. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |
| <p>Die neu geplante Tankstelle zwischen Raiffeisenmarkt und Baustoffhandel werde das Verkehrsaufkommen am Knoten Adam-Stegerwald-Straße / Seppenrader Straße sicherlich erhöhen. Radfahrer und Fußgänger seien bei der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt worden.</p> | <p>Solange weder ein separater Fuß-/Radweg westlich noch östlich der Raiffeisenhalle geführt ist, hat die Querungshilfe keinen Sinn. Die Idee der separaten Führung wird weiterverfolgt, kann aber im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht umgesetzt werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |
| <p>Das Verkehrsaufkommen am Knoten zur B 58 werde sich erhöhen, die Wartezeit sich verlängern, die Konfliktsituation zwischen Rechtsabbiegern und Fußgängern / Radfahrern sich verschärfen.</p> | <p>An der schon vorhandenen Tankstelle (sie wird im Rahmen des Baustoffhandels-Neubaus verlegt) bedient nach Angaben des Betreibers im Schnitt etwa 54 Fahrzeuge pro Tag. Sie soll weiterhin eine "Betriebstankstelle" bleiben. Die zu erwartende Anzahl der Fahrzeuge wird dann voraussichtlich auf 80 bis 90 steigen. 75% davon werden voraussichtlich Kunden des Raiffeisen-Marktes, des Marktkaufes und des geplanten Baustoffhandels sein. Das Mehraufkommen gegenüber der bisherigen Tankstelle würde somit etwa 36 Kfz/Tag ausmachen, von sich denen $\frac{3}{4}$ bereits als Kunden von Raiffeisen / Elbers / Marktkauf eh auf der Adam-Stegerwald-Straße befinden. Der Zuwachs betrüge also etwa 9 Kfz/Tag. Nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachter ist diese Zahl über den Tagesablauf gesehen für die Verkehrsbewältigung vernachlässigbar gering. Zudem hat er die Erfahrung gemacht, dass derartige Raiffeisen-Tankstellen in ihrem Aufkommen nicht mit konventionellen Tankstellen an Hauptverkehrsstraßen zu vergleichen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die verkehrlichen Effekte des Baustoffhandels werden nicht so gravierend eingeschätzt. Verkehrliche Verbesserungsmaßnahmen (Zaunabkröpfung, Fußwegkennzeichnung, ggfs. Stop-Schild - werden unabhängig vom BPlan-Verfahren durchgeführt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Abstimmungsergebnis APS:

ja: 13

nein: 2

Enthaltungen: 2

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis APS: ja: 15 nein: 2 Enthaltungen: 0

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Ein Lüdinghauser Baustoffhandel soll von seinem derzeitigen Standort an der Industriestraße an die Adam Stegerwald-Straße (südlich im Anschluss an den Raiffeisen-Markt) verlagert werden.

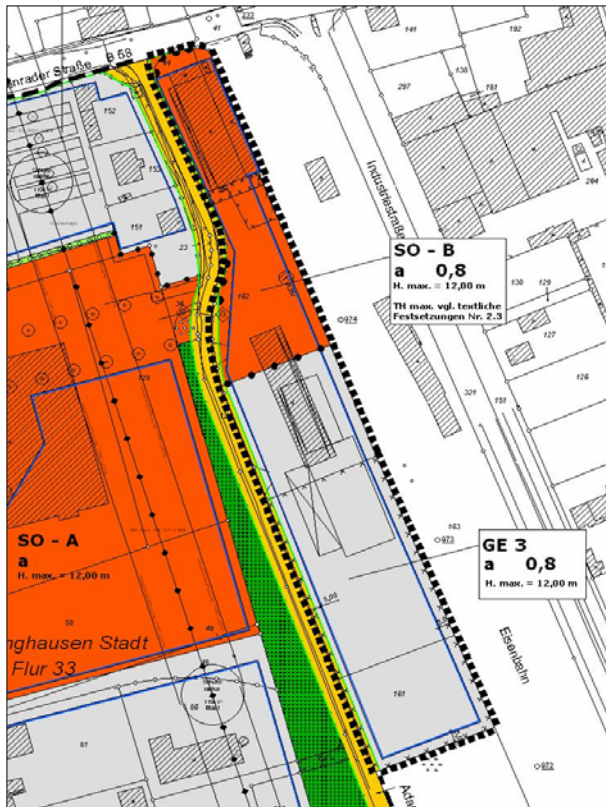
Über den Bereich der derzeitigen südlichen Halle hinaus soll auch das südlich angrenzende Bahngrundstück in Anspruch genommen werden. Die Entwidmung von Bahnbetriebszwecken ist bescheinigt worden, so dass die Fläche wieder unter die Planungshoheit der Stadt Lüdinghausen fällt. Auf einem Abschnitt von etwa 150m 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. Der Bewuchs soll - zulässigerweise unabhängig vom Verfahrensstand des Bebauungsplanes - noch im Februar beseitigt werden, um der Regel "bis Ende Februar" zu entsprechen und brütende Vögel zu schonen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Option, dass die Stadt bei Bedarf den südlichen Abschnitt der Adam-Stegerwald zur Erweiterung in einer Breite von 2m vom Eigentümer aufkaufen und ausbauen kann. Zudem ist mit dem Abkröpfen des Zaunes am nordwestlichen Rand des Raiffeisenmarktes begonnen worden, um die Sichtbeziehung zu verbessern.

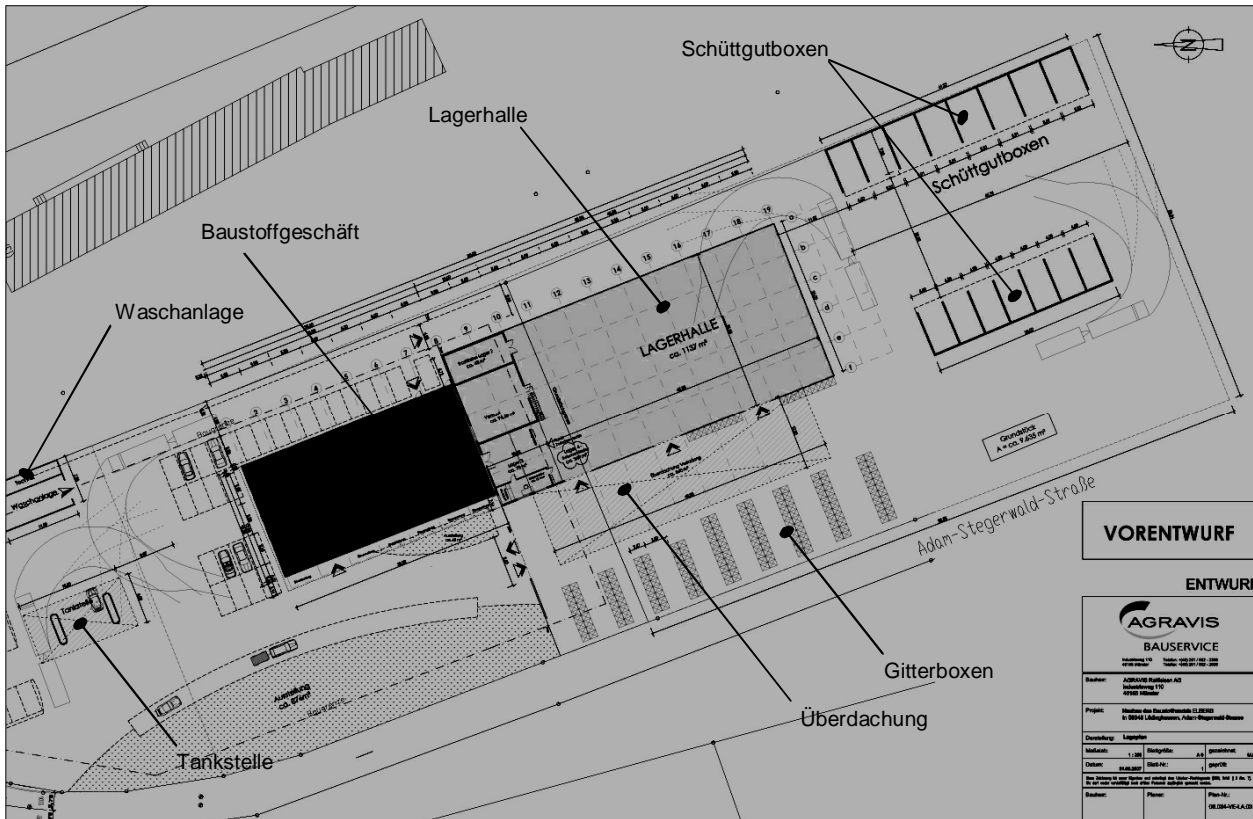
Lageplan (nicht maßstäblich)

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

BPlan-Ausschnitt (unmaßstäblich)



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



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

