



<b>Stadtrat</b> <b>am 19.03.2009</b>		öffentlich		
Nr. 11 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/978/2009		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 04.03.2009		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	19.03.2009		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan Naundrups Hof**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Naundrups Hof“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

**Abstimmungsergebnis APS: ja: 14 nein: 0 Enthaltungen: 3**

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan 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. 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 15.1.2009 beteiligt.

**a) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 6.2.2009**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Bezirksregierung Arnsberg bittet darum, die RAG als Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Lüdinghausen 28" zu beteiligen.	Die RAG wurde bereits beteiligt, sie hat keine Anregungen <b>Der Anregung ist bereits gefolgt.</b>

**b) IHK NordWestfalen, Schreiben vom 5.2.2009**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die IHK regt an, dass nicht-störende Gewerbebetriebe in dem Allgemeinen	Der Bebauungsplan sieht sowohl Flächen für Wohn- als auch für Mischbebauung vor. Die

Wohngebiet nicht ganz ausgeschlossen, sondern in die ausnahmsweise Zulässigkeit aufgenommen werden sollten. Die IHK verweist auf Betriebe aus dem tertiären Bereich, wie bspw. Versicherungsvertretungen, Handelsvermittlungen, Schreibbüros, die dort doch durchaus denkbar seien.	beispielhaft benannten Betriebe sind als sogenannte "freie Berufe" untergeordnet ohnehin auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Für anderweitige nicht-störende Betriebe wird hingegen eine höhere Standorteignung im Mischgebiet gesehen, als in den doch eher auf Ungestörtheit angelegten Wohngrundstücken. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>
---	---

**c) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 13.2.2009**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Landesbetrieb weist auf folgenden Sachverhalt hin: Sollten sich im Bereich der privaten Zufahrt zu den rückwärtigen Wohngrundstücken südöstlich des Naundrups Hof Störungen im Verkehrsablauf der B 474 Dülmener Straße ergeben, so würden die evtl. erforderlichen Kosten für verkehrlenkende Maßnahmen zu Lasten der Stadt Lüdinghausen gehen. Ihr bliebe es unbenommen, sich diese Kosten vom Investor / Nutzungsberechtigten erstatten zu lassen.	Mit dem Grundstückseigentümer sollte vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme getroffen werden. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

**d) Eingabeführer A, E-Mail vom 22.2.2009**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Anwohner weist darauf hin, dass sein rückwärtiges Bestandsgebäude ausserhalb der Baugrenze steht. Es solle mit in die Baugrenze einbezogen werden, damit es nicht abgerissen und wenige Meter weiter aufgebaut werden müsse.	Es handelt sich hier um ein Nebengebäude (Stallung mit Abstellraum), das evtl. zu einem Einfamilienhaus umgebaut werden könnte. Ein <i>Neubau</i> an dieser Stelle - vergleichsweise dicht am an der Freistraße gelegenen Hauptgebäude - wäre hingegen bei später ggfs. unterschiedlichen Eigentümern sicherlich problematisch. Deshalb sollten nicht die Baufenster geändert, sondern eine Ausnahmeregelung getroffen werden, dass Umbauten und Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Einhaltung der dann erforderlichen Abstandsflächen wird aber weiterhin Obliegenheit des Eigentümers sein. <b>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass eine Ausnahmeregelung für Bestandsgebäude gesucht wird.</b>

**e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 23.2.2009**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die <b>Untere Immissionsschutzbehörde</b> meldet Bedenken an, dass die von den südlichen Stellplätzen des "Neundrups Hof" ausgehenden Geräusche nachts die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet deutlich überschreiten.	Das für den Bebauungsplan erstellte Lärmschutzgutachten hat konservative, d.h. vorsichtige Prognosen getroffen. Von der Ausrichtung der Gastronomie "Naundrups Hof" ist zu erwarten, dass die Gäste nicht mit denen beispielsweise eines bayr. Biergartens vergleichbar sind. Durch die günstige Situation, dass der Eigentümer der möglicherweise

<p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> weist darauf hin, dass zur Löschwasserversorgung mindestens 48m<sup>3</sup>/Std. über 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen, und die Hydranten nicht mehr als 300m vom Objekt entfernt sein dürfen.</p> <p>Für Stichstraßen mit einer Länge von über 50m sei am jeweiligen Ende eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge herzustellen.</p>	<p>lärmbelasteten Baugrundstücke zugleich Betreiber der Gastronomie ist, kann er Einfluss auf die Lärmentstehung nehmen. Daher soll im Bebauungsplan die dynamische Festsetzung als Bedingung aufgenommen werden, dass die Grundstücke des angrenzenden WA<sub>2</sub> erst dann bebaut werden dürfen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen ist, dass die Nachtwerte eingehalten sind. Dies könnte beispielsweise durch eine Verlagerung des abendlichen Parkens Richtung Dülmener Straße erfolgen.</p> <p>Für das östlich angrenzende WA<sub>3</sub> tritt die Problematik nicht auf, da die Isophone (Lärm-Linie) nicht bis an die Gebäudestandorte heranreicht.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die benannte Löschwassermenge ist Standard in Wohngebieten, ihre Bereitstellung und die Positionierung der Hydranten wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausbauplanung sicherzustellen sein.</p> <p>Am Ende der privaten GFL-Fläche ist auch eine Wendemöglichkeit mit 10m Tiefe für Pkw vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Rangiermöglichkeiten am Gastronomiebetrieb kann auf weitere Rangierflächen verzichtet werden.</p> <p><b>Der Anregung ist gefolgt, bzw. ist im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nachzugehen.</b></p>
--	---

Im Umfeld des „Naundrups Hof“ an der Dülmener Straße soll Wohn- und Mischbebauung ermöglicht werden.

Die Neunutzung wird dadurch möglich, dass die bisherige Halle des örtlichen Reit- und Fahrvereins nach Verlagerung der Gesamt-Anlage in die Bauerschaft Ondrup abgerissen worden ist. Auch ein rückwärtiger, derzeit nur geringfügig genutzter Bereich zwischen der Freistraße und dem Restaurant soll künftig mit Wohnhäusern bebaut werden können.

Zudem ist vorgesehen, eine der Hauptzufahrten für das neue Quartier „Alter Sportplatz“ von der B 474 Dülmener Straße am seitlichen Randbereich entlang des aktuell anstehenden Plangebietes „Naundrups Hof“ zu führen.

Für die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit schaffen.

Die Anwohner entlang der Freistraße, in deren rückwärtigen Grundstückshälften eine zweite Baureihe errichtet werden könnten, wurden über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

