



# Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

## Sitzungsvorlage

|                                                         |                                        |                             |                   |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Stadtrat</b><br><b>am 04.02.2010</b><br>Nr. 3 der TO |                                        | öffentlich                  |                   |
|                                                         |                                        | Vorlagen-Nr.: FB 3/169/2010 |                   |
| Dez. I                                                  | FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten | Datum: 22.01.2010           |                   |
| FBL / stellv. FBL                                       | FB Finanzen                            | Dezernat I / II             | Der Bürgermeister |
| <b>Beratungsfolge:</b>                                  |                                        |                             |                   |
| Gremium:                                                | Datum:                                 | TOP                         | Zuständigkeit     |
| Stadtrat                                                | 04.02.2010                             |                             | Entscheidung      |
| Bemerkungen:                                            |                                        |                             |                   |

### Beratungsgegenstand:

#### **1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Tetekum-Süd" (inklusive Einbezug Teilfläche "Tetekum")**

#### **I. Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf zur o.g. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" (inkl. Einbezug einer Teilfläche des Bebauungsplanes "Tetekum") ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 9.12.2009 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2009 bis einschließlich 21.1.2010 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2009 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

#### **A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

Die Abstimmungsergebnisse aus dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung werden in der Ratssitzung mitgeteilt.

#### **a) IHK NordWestfalen, Schreiben vom 15.1.2010**

#### **Beschlussvorschlag:**

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die IHK regt an, die Beispiele für die Ausnahme von der anzuwendenden Abstandsklasse weniger detailliert aufzuführen. Es reiche bereits der Verweis aus, dass die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen sein muss. | Die Festsetzungen zu (un-)zulässigen Abstandsklassen sind aus den vorausgegangenen Fassungen der Bebauungspläne unverändert übernommen worden (Abstandsklassen sind pauschalisierte Listen des ehemaligen Staatl. Umweltamtes zum Emissionsverhalten von Gewerbebetriebs-Arten). Die aufgeführten Bedingungen, wann Ausnahmen zugelassen werden können, sind ausdrücklich als "zum Beispiel" deklariert.<br><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> |

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die IHK regt an, die Rechtsgrundlage für diese Ausnahme nicht auf den § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zu beziehen, sondern auf den § 31 Abs.1 BauGB. | Der § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO regelt die Feingliederung der Baugebiete, der § 31 Abs.1 BauGB befasst sich mit Ausnahmen und Befreiungen. Er wird der Vollständigkeit halber ergänzt.<br><b>Der redaktionellen Anregung wird gefolgt.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**b) Westälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband (WLV), Kreisverband Coesfeld, Schreiben vom 19.1.2010**

**Beschlussvorschlag:**

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Der WLV vertritt die Interessen eines Mitgliedsbetriebes. Sein Grundstück und die Hofstelle grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" an. Die zugehörige Ackerfläche wird vom Pächter ordnungsgemäß landwirtschaftlich bewirtschaftet, d.h. es wird auch Wirtschaftsdünger aufgebracht, Pflanzenschutz- und Behandlungsmittel angewandt.</p> <p>Wegen die Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebes wird befürchtet, dass es zu Beeinträchtigungen kommen könnte. Bei allen Planungen sei daher zu berücksichtigen, dass ggfs. von der Bewirtschaftung Immissionen ausgehen können. Die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung dürfe durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.</p> | <p>Der lebensmittelverarbeitende Betrieb ist in seiner Art auch bereits im Jahr 2001 gemäß den alten Fassungen der beiden betroffenen Bebauungspläne zulässig gewesen, das aktuelle Änderungsverfahren löst in dieser Sache keine neue Zulässigkeit aus.</p> <p>Die Abteilung "Lebensmittelüberwachung" des Kreises Coesfeld ist in das aktuelle Baugenehmigungsverfahren eingebunden. Bedenken wurden nicht geäußert.</p> <p>Auch dem ansiedlungsinteressierten Unternehmen ist die Lage benachbart zur Landwirtschaft bewusst. Probleme werden von dort nicht erwartet, wenn Landwirtschaft nach guter fachlicher Praxis betrieben werde. In den Produktionsabläufen herrschten hohe Standards, man arbeite u.a. mit Luftschleusen und -filtern. Einschränkungen für die Landwirtschaft seien damit nicht verbunden</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Planentwurfes erfolgt jedoch nicht.</b></p> |

**c) Westälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband (WLV), Landwirtschaftlicher Ortsverein Seppenrade, Schreiben vom 20.1.2010**

**Beschlussvorschlag:**

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Der WLV Ortsverein Seppenrade kritisiert, dass der Ausgleich für den mit der Planung verbundenen Eingriff durch Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Grünfläche erreicht werden soll. Der damit verbundene Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche sei für den veredlungsstarken Raum nicht hinzunehmen. Dies widerspreche dem Aktionsbündnis "Allianz für die Fläche".</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sollten stattdessen durch produktionsintegrierte Maßnahmen erreicht werden. Hierzu wird als Ansprechpartner die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft empfohlen. Der Ausgleich könne auch bspw. durch Schaffung von Uferstreifen oder bei der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie erfolgen.</p> | <p>Der Ausgleich soll durch Umwandlung von 5.489m<sup>2</sup> einer stadteigenen Ackerfläche in der Bauerschaft Leversum (Gemarkung Seppenrade, Flur 24, Flurstück 29; 49.280m<sup>2</sup>) in Extensivgrünland erfolgen. Somit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Das Grundstück konnte im Jahr 2001 aufgekauft werden und dient seitdem für zusammenhängende ökologische Aufwertungsmaßnahmen.</p> <p>Die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft beschreibt selber in Ihrer Internet-Präsenz: "Sogenannte "produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen" sollen sicherstellen, dass auf der einen Seite zwar eine ökologische Aufwertung erfolgt, die Flächen aber weiter extensiv landwirtschaftlich genutzt werden</p> |

|  |                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | können. Mögliche Maßnahmen sind z.B. <i>die Anlage von Extensivgrünland</i> , Blühstreifen, Ackerextensivierungen, Brachen oder Streuobstwiesen."<br><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**d) Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 20.1.2010**

**Beschlussvorschlag:**

| <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Abwägungsvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Landwirtschaftskammer bemängelt, dass durch die geplante Ausgleichsmaßnahme landwirtschaftliche Nutzfläche verloren ginge. Sie könne nicht mehr sinnvoll und wirtschaftlich als Futterfläche verwertet werden.<br>Ausgleichsmaßnahmen sollten stattdessen an Gewässern, im Wald oder durch produktionsintegrierte Maßnahmen erreicht werden. Hierzu wird als Ansprechpartner die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft empfohlen. | Der Ausgleich soll durch Umwandlung von 0,5 ha Teilfläche eines Ackers in Leversum zu Extensivgrünland erfolgen, wie sie auch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme aufführt. Das Grundstück gehört der Stadt und wird seit 2001 für zusammenhängende ökologische Aufwertungsmaßnahmen verwendet. Von den 49.280m <sup>2</sup> des o.g. Grundstücks steht für künftige Ausgleichsmaßnahmen noch eine Restfläche von ca. 2.600m <sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen zukünftiger Eingriffe zur Verfügung. Wenn diese umgesetzt sind, muss Ausschau nach neuen Ausgleichsmöglichkeiten gehalten werden. Dies soll im Gespräch mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie der Landwirtschaft geschehen. In diesem Zusammenhang ist die ökologische Wirkung, aber auch die wirtschaftliche Komponente solcher Maßnahmen zu berücksichtigen.<br><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> |

**B. Fassung des Satzungsbeschlusses**

Der Rat beschließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" (inkl. Einbezug einer Teilfläche des Bebauungsplanes "Tetekum") einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Ein in Lüdinghausen ansässiges Unternehmens der Lebensmittelbranche beabsichtigt ein Grundstück zu bebauen, das an der Schnittstelle der einzelnen Bebauungspläne "Tetekum" und "Tetekum-Süd" liegt. Zusätzlich zu den in Lüdinghausen bereits vorhandenen 180 Arbeitsplätzen sollen weitere ca. 40 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes "Tetekum" ist an seiner Südgrenze eine dortige 5-10m breite Busch-/ Baumreihe als "zu erhalten" festgesetzt worden, um eine Ortsrand-Eingrünung zu gewährleisten. Diese zieht sich - nach südlicher Ergänzung des Gewerbegebietes - schräg durch das potentielle Gewerbegrundstück und stünde somit der beabsichtigten Ansiedlung entgegen.

Der Entwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des BPlans "Tetekum-Süd" sieht hauptsächlich vor, dass

- dieser Heckenzug im Bebauungsplan "Tetekum" entfällt, und
- die in den einzelnen BPlänen durch Baugrenzen gebildeten jeweiligen Baufelder an den Schnittstellen miteinander verschmolzen werden.

Zur Vereinheitlichung wurde der Bereich südlich der Chalet-Hochregallager sowie die Teilflächen südlich der "Carl-Benz-Straße" (bislang im Bebauungsplan "Tetekum") zukünftig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" einbezogen, entsprechend stellt das o.g. Offenlegungsverfahren durch Überlagerung zugleich eine Teilaufhebung des bisherigen Bebauungsplanes "Tetekum" in diesem Bereich dar (vgl. Übersichtsplan).

Der aufzuhebende Grünzug, der aus der zeitlichen Abfolge der beiden Bebauungspläne resultierte, besitzt keine grundlegende Bedeutung für das Quartier, da er nicht mehr ortsrandeingrünend ist und aufgrund seiner isolierten Lage inmitten von Gewerbeflächen keine nennenswerte ökologische Bedeutung mehr hat. Auch werden keine Vorhaben vorbereitet, die die Schwellenwerte der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetzes (flächen- bzw immissionsintensive Vorhaben) überschreiten würden. Europarelevante FFH- oder Vogelschutzgebiete finden sich im Umfeld nicht. Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen vollständig beglichen werden.

In der Sitzung werden der Planentwurf und die dazugehörigen Unterlagen bereitgehalten.

# Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

