



|   |  |                             |                   |              |
|---|--|-----------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b><br><b>am 09.12.2010</b><br>Nr. 7 der TO |  | öffentlich                  |                   |              |
|   |  | Vorlagen-Nr.: FB 3/299/2010 |                   |              |
| Dez. I  | FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten | Datum:                      | 12.10.2010        |              |
| FBL / stellv. FBL   | FB Finanzen                            | Dezernat I / II             | Der Bürgermeister |              |
| <b>Beratungsfolge:</b>  |  |                             |                   |              |
| Gremium:  | Datum:                                 | TOP                         | Zuständigkeit     | Bemerkungen: |
| Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung  | 09.12.2010                             |                             | Vorberatung       |              |

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplanl "Rohrkamp"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Rohrkamp“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB zu beschließen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Die Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen „Schole-Gelände“ ist mehrfach Inhalt von Beratungen im APS gewesen. Ausschuss und Rat hatten eine Veränderungssperre beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für den umliegenden Bereich zu erstellen. Aktueller Anlass war im Februar 2009 die Bauvoranfrage eines Investors, die bestehende Gewerbehalle "Werkstraße 17" abzureißen und ein Wohngebäude mit 16 Wohnungen zu errichten. Dieses zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollte etwa 21,5 x 23,5 m groß sein. Es wurde mit seinen Abmessungen jedoch gegenüber dem Umfeld als maßstabssprengend bewertet.

Der Bebauungsplanvorentwurf hat die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster schmaler gefasst und auch die Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt, um eine zu starke Massierung auszuschließen. Zudem sind die GE-, MI- und WA-Nutzungen in ihrer Intensität differenziert worden. So soll bspw. das ehemalige Schole-Gelände nach Westen zum jenseits der Werkstraße liegenden Baumarkt durch einen Gebäuderiegel abgeschlossen werden, der im Erdgeschoss zwingend eine gewerbliche / Dienstleistungsnutzung vorgibt, um das Areal planungsrechtlich als Mischgebiet zu entwickeln und somit immissionsschutztechnisch einen Übergang zu schaffen.

Für den Bebauungsplanvorentwurf ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.4.2010 in der Zeit vom 7.5. bis einschließlich 9.6.2010 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 28.4.2010 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind - zum Teil bereits vorab - eingegangen:

**a) Eingabeführer A, Schreiben vom 7.8. und vom 8.10.2009**

| Anregungen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Der Eingabeführer wendet sich dagegen, dass auf dem Grundstücksstreifen zur Werkstraße ausschließlich gewerblich genutzte Baukörper festgesetzt werden könnten.<br/>Im zweiten Schreiben betont er, dass er beabsichtige, dort auch Wohnnutzung zu bauen.</p> | <p>Der BPlan-Entwurf sieht vor, dass im an der zur Werkstraße gelegenen Streifen M1<sub>2</sub> Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind (im Erdgeschoss wären sie lediglich als Betriebsleiterwohnungen denkbar).<br/>Der Architekt des Eingabeführers hat im Herbst dieses Jahres bereits ein Konzept für ein Gebäude aufgezeigt, das diesen Vorgaben entspricht.<br/><b>Der Anregung ist im BPlan-Vorentwurf bereits gefolgt.</b></p> |

**b) Eingabeführer B, Schreiben vom April 2010**

| Anregungen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Die vier Eingabeführer ziehen einen 1996 gestellten Antrag auf Hinterlandbebauung ausdrücklich zurück. Für sie komme dies mittlerweile keinesfalls mehr in Frage.</p> | <p>Das zuvor vorgesehene rückwärtige zweite Baufenster ist aufgehoben worden.<br/><b>Der Anregung ist im BPlan-Vorentwurf bereits gefolgt.</b></p> |

**c) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 21.5.2010**

| Anregungen   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Dem KMRD liegen keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelgefährdung vor. Sollte dennoch eine Überprüfung gewünscht sein, so müsse dies auf Kosten der Grundstückseigentümer geschehen.</p> | <p>Für eine eingehendere Überprüfung durch den KMRD ist kein Bedarf zu erkennen.<br/><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |

**d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.6.2010**

| Anregungen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Der Fachdienst <b>Altlasten / Bodenschutz</b> weist darauf hin, dass es im Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen gibt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die ehemalige Betriebstankstelle der Fa. Schole mit Waschplatz incl. Schlammfang</li> <li>- an der Heizöllageranlage der Fa. Krings habe es 1996 einen Überfüllschaden gegeben, der zwar saniert, aber nicht dokumentiert worden sei.</li> </ul> <p>Hier müsse die Stadt Lüdinghausen der Nachforschungspflicht nachkommen und ggfs. eine Kennzeichnung im Plan vornehmen.</p> <p>Der Fachdienst <b>Immissionsschutz</b> regt an, für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlichen GE-Gebiet eine bestandsschützende sowie Änderungen und Erweiterungen zulassende Festsetzung zu ergänzen, wenn die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen werden kann.</p> | <p>Die Standorte werden gemäß den der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen in der Planzeichnung gekennzeichnet mit der Auflage, dass eine Nutzung dort nur zulässig ist, wenn gegenüber dem Fachdienst Altlasten / Bodenschutz des Kreises Coesfeld der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht ist.<br/><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> |

|  |   |
|--|---|
| Die <b>Brandschutzdienststelle</b> weist darauf hin, dass die Zufahrten für die mehr als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernten Gebäude und -teile ausreichend befestigt, tragfähig und mindestens 3m breit sein müssen. Stichstraßen mit einer Länge über 50m benötigen eine Wendestelle für Einsatzfahrzeuge. | Die Planzeichnung weist eine derartige 6,5m breite GFL-Fläche mit Wendestelle bereits auf. Einige dieser Anforderungen können erst bei konkret vorliegenden Bauantragsunterlagen geprüft werden, wobei dann die Brandschutzdienststelle detailliert beteiligt ist.<br><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> |
|--|---|

**e) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 31.5.2010**

| Anregungen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Die HWK regt an, die Ausnahmen von Einzelhandelsausschluss für den "Annexhandel" (Anm.: Handel, der im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb steht und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, z.B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf etc.) vor dem Hintergrund jüngerer Rechtsprechung geringfügig umzuformulieren (s. Schreiben).</p> <p>Die für Annexhandel benannte Verkaufsflächenobergrenze von 150m<sup>2</sup> solle in der Begründung als ortstypisch benannt werden.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, dass beim Annexhandel auch zugekaufte extern produzierte Waren vertrieben werden dürften, die der Kunde als branchenübliches Zubehör betrachte.</p> | <p>Die Formulierungshilfe der IHK soll - insbesondere mit der Obergrenze - übernommen werden, um schädliche Auswirkungen auszuschließen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Handelsfirmen neigen dazu, in ihrem Sinne die Erwartung der Kunden hinsichtlich der branchenüblichen Zubehöre sehr großzügig auszulegen. Auf diese Formulierung soll daher von vornherein verzichtet werden.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> |

**f) Thyssengas, Schreiben vom 28.4.2010**

| Anregungen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Thyssengas bittet darum, für ihre im Plan bereits wiedergegebene Gasfernleitung einen beidseitig je 3m breiten Schutzstreifen einzutragen.</p> | <p>Die Planzeichnung gibt den Verlauf des städtischen Regenwasserkanals in der eigenständigen 4m breiten Parzelle des ehemaligen Josefsgrabens als Fläche mit einem Leitungsrecht wider.</p> <p>Für die Leitungsrechte der sonstigen Versorgungsträger sind grundsätzlich beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen bzw. in schuldrechtlichen Verträgen gesichert. Daher wird beidseitig der Thyssengas-Leitung der 3m-Schutzstreifen gekennzeichnet und mit der dynamischen Festsetzung gesichert, dass die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern, Dauerstellplätzen etc. grundsätzlich nicht zulässig, wenn nicht ein Nachweis der Unbedenklichkeit vom Versorgungsträger ausgestellt wird.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> |
| <p>Zudem müsse zwingend die Signatur von "RWE-</p>  | <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>   |

|   |  |
|---|--|
| Gasleitung" in "Thyssengas-Erdgasleitung" geändert werden.. |  |
|---|--|

**g) Eingabeführer C, Schreiben vom 19.7.2010**

| <b>Anregungen</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|---|---|
| <p>Die Eingabeführer wenden sich dagegen, dass ihr Grundstück durch die Lage im MI<sub>2</sub> Wohnungen nur oberhalb des Obergeschosses zulässig sind. Sie halten eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss für nicht marktfähig, so dass sie stattdessen dem südlich angrenzenden WA zugeordnet werden wollen.</p> | <p>Nach Abwägung der Interessen kann das WA-Gebiet zur Abrundung um etwa 35m Richtung Norden ausgeweitet werden. Gegenüber dem lärmemittierenden Parkplatz des Baumarktes soll jedoch definitiv die MI<sub>2</sub>-Ausweisung verbleiben. Die textliche Festsetzung sichert aber weiterhin, dass im WA wie in den MI nur 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, um eine zu massive Konzentration auszuschließen, die auch bspw. mit einer Massierung von Stellplätzen gedrängt auf dem Grundstück einherginge.<br/> <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> |

Luftbildauszug (nicht maßstäblich)

Übersichtslageplan (nicht maßstäblich)



