



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 12.05.2011		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/388/2011		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 11.04.2011		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	12.05.2011		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Pilgrim-Ziegeleigelände"

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Pilgrim-Ziegeleigelände" das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Verwaltung hat im vorausgegangenen Planungsausschuss eine grobe Nutzungszuordnung aufgezeigt, nach der im südlichen rückwärtigen Teil der Pilgrimfläche Wohngrundstücke, im im Nordosten Gewerbegrundstücke entwickelt und im Nordwesten an der Seppenrader Straße ein Gartencenter angesiedelt werden soll.

In ihrem heutigen Zustand ist das Pilgrimgelände städtebaulich in seiner Nutzung wie auch in seiner Gestalt ein Mißstand. Sämtliche Überlegungen zu zukünftigen Nutzungen müssen folgende Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- Durch die viele Jahrzehnte langen Vorgängernutzungen (Ziegelei mit Brennöfen und dazugehörigen Tanks; Abbruch und Tiefbauunternehmen) ist von zumindest punktuellen Altlasten auszugehen. Eine angemessene Sanierung durch die Alt-Eigentümer wird nur bei entsprechendem Grundstücks-Einstiegskaufpreis zu erwarten sein. Anderweitig könnte es dabei verbleiben, dass die bislang weiterhin private Immobilie noch über Jahre im heutigen Zustand fortbesteht.
- Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von der B 58 als Haupt-Ost-West-Verbindung des südlichen Münsterlandes mit entsprechenden Lärmbelastungen gesäumt. Sensible Nutzungen erfordern dort voraussichtlich aufwändigen und hohen Lärmschutz (Wälle / Wände) und wären dennoch von dem Manko Bundesstraße geprägt.
- Die Aufschüttungsfläche im Südosten ist durch die Auflagen zur Rekultivierung gebunden und steht deswegen für anderweitige Nutzungen nicht zur Verfügung.

Bei der Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im Februar ist die Stadtverwaltung aufgefordert worden, dass die Auswirkungen einer Gartencenter-Ansiedlung auf die Einzelhandelsstruktur in Lüdinghausen von einem Gutachter beleuchtet werden sollen. Hiermit ist die gma Köln, die auch den Entwurf für das Einzelhandelskonzept Lüdinghausens erarbeitet hat, beauftragt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Umverteilungsprozesse gegenüber den vorhandenen Betrieben im geringfügigen, verträglichen Maß bewegen. Im Wesentlichen werden die sogenannten Systemwettbewerber, also andere Gartenmärkte sowie die an Bau- und Heimwerkermärkte (toom, Hagebaumarkt, Raiffeisen) angeschlossenen Gartenabteilungen betroffen sein. Hier wird die Umsatz-Umverteilung bei ca. 9%. Gegenüber den im Lüdinghauser Stadtgebiet gelegenen Gärtnereien und Baumschulen werden die Umsatz-Umverteilungen mit ca. 6-7% eingeschätzt.

Zudem übersteigt der durch die projektierte Gartencenteransiedlung zu erwartende Umsatz in keinem Sortiment die entsprechende Kaufkraft der Einwohner Lüdinghausens, so dass auch schädliche Auswirkungen auf den außerstädtischen Einzugsbereich nicht zu erwarten sind

Je eine Ausfertigung des 35seitigen Gutachtens wird den Fraktionen übermittelt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden vom Büro gma in der Ausschuss-Sitzung vorgestellt.

Mit den örtlichen Anbietern gleichartiger Sortimente / Dienstleistungen gab es zwei Gesprächsrunden. Hierbei wurde auch erörtert, ob es die Möglichkeit für eine lokale Zusammenarbeit geben könne.

Im Anschluss an die Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung würden dann nun die Fragestellungen zur Altlastensanierung, zur Baugrundtragfähigkeit, zur verkehrlichen Anbindung, zum Lärmschutz, zur Entwässerung und zur Ökologie angegangen.

Die Vereinigung "Zukunftsfähiges Lüdinghausen" hat sich allgemein mit dem Thema auseinandergesetzt. Ihr Schreiben ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Luftbild mit Nutzungszuweisungen (nicht 3 mastablich)

