



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 13.12.2011</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/492/2011		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		10.11.2011
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	13.12.2011		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Pilgrim-Ziegeleigelände**

**I. Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der zwischenzeitlich erstellten Gutachten das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Nach Ende der Nutzung als Ziegeleigelände ist das Plangebiet an der Seppenrader Straße von einem örtlichen Abbruch- und Tiefbauunternehmen genutzt worden. Die auf dem Grundstück verbliebenen Hallen sind in recht schlechtem Zustand, die Fläche wirkt sehr ungepflegt, an etlichen Stellen befinden sich ungeordnete Aufschüttungen, Materialreste von Abbrucharbeiten, versiegelte Rangierflächen. Für die zwei dortigen Wohnhäuser werden nur sehr kurzfristige Mietverträge geschlossen. Die südöstliche Aufschüttungsfläche als Rekultivierung der verfüllten Tongrube ist zweckgebunden, sie steht wegen der erforderlichen Anpflanzungen sowie der mangelnden Tragfähigkeit des Untergrunds nicht zur Verfügung. Der bebaute Bereich stellt sich als städtebaulicher Mißstand dar, einen Charme wie bei manch altem Industriebauwerk im Ruhrgebiet findet sich hier nicht.

Um die Gebäude beseitigen und eine Sanierung der Fläche vornehmen zu können, benötigen die Alt-Eigentümer ausreichendes Kapital. Soweit keine anderweitige positive Entwicklung angestoßen wird, ist davon auszugehen, dass sich heutige unbefriedigende Situation auf lange Sicht nicht ändert. Vielmehr ist mit einer weiteren ungeordneten Nutzung im heutigen Sinne zu rechnen.

Neben den drei aktuell planerisch angestrebten Nutzungen (Gartencenter im Nordwesten, gewerbliche Baufläche im Nordosten, Wohnen im Südwesten) sind im Vorfeld verschiedenste Möglichkeiten geprüft worden, von denen die meisten jedoch schon frühzeitig wieder zu verwerfen waren. Die B 58 als Haupt-Ost-West-Verbindung des südlichen Münsterlandes bietet zwar einerseits das Potential als Frequenzbringer, stellt zugleich als Emissionsverursacher eine große Einschränkung dar.

Eine Wohnnutzung größeren Umfangs wäre - auch aufgrund der vergleichsweise isolierten Lage zwischen Lüdinghausen und Seppenrade und der Lage zu den Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen - somit nicht sinnvoll.

Industrielle Nutzungen - die Alteigentümer haben in 2009 noch angefragt, ein Bauschutt-Zwischenlager mit mobiler Brechanlage zu betreiben - sollten wegen der Wohnbebauung Am Hüwel und Große Busch ausgeschlossen werden.

Für Gewerbe, sei es für konventionell produzierende Betriebe, Transportgewerbe / Busunternehmen, ein Autohaus oder eine Tankstelle ist der Standort theoretisch denkbar. Dabei ist jedoch aufgrund der standortbezogen hohen Kosten für die Baureifmachung eine Wirtschaftlichkeit schwierig. Berücksichtigt werden müsste eine anbaufreie Zone von mindestens 20 m nach Bundesfernstraßengesetz. Emittierende Betriebe würden negativ auf die Wohnbebauung wirken.

Eine Nutzung durch gastronomische / Freizeiteinrichtungen hinge im Detail stark von den Rahmenbedingungen (u.a. Besucherzahlen, Störungsintensität) ab, Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstätten würden keine Attraktivierung darstellen.

Für gebäudebezogene Gemeinbedarfseinrichtungen wie Sporthalle, Kindergarten, Schule, Bürgerhalle, Museen etc. wird kein Bedarf bzw. an diesem Standort auch keine Lagegunst gesehen, ebenso wenig wie für Sportplätze, Abenteuerspielplätze o.ä. .

Bei Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel muss geprüft werden, dass die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzept gewahrt und eine Störung der Zentrums- und Nahversorgungsstruktur ausgeschlossen ist. Hier bietet sich zugleich aber auch die Chance, dass sich lokale Anbieter / Dienstleister einbringen.

Mit Bezug auf nicht-bauliche Nutzungen stellt sich für Grünflächen, Renaturierungen, Landschaftspark, stille Erholung, Schrebergärten, aktiver Erholung mit Outdoorsport oder landwirtschaftlich-gärtnerischer Produktion (Gartenbau-Kooperative) wieder die Frage der Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit. Somit bliebe es bei der heutigen Situation der Rangier-, Ablade-, Umlade und Abstellfläche.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass sich die Standortgunst auf Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie auch im Einzelhandelskonzept empfohlen), untergeordnet auf gewerbliche Nutzung (hierdurch kann auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden) sowie rückwärtiges Wohnen verteilt. Der Vorstand der Hüwelgemeinschaft begrüßt ausdrücklich die angedachte Nutzung mit einem Gartencenter und einer hinterlegenden Wohnbebauung. Die Ansiedlung eines Bäckers mit Café wird als eine große Bereicherung für den Siedlungsbereich Hüwel angesehen. Gewünscht wird zur verkehrlichen Anbindung die Anlage eines Kreisverkehrs.

Im Hinblick auf die in den bisherigen APS-Sitzungen bereits vorgestellten angestrebten Nutzungen (Gartencenter, Gewerbe, Wohnen) sind verschiedene Gutachten erstellt worden, deren Ergebnisse hier in Kürze wiedergegeben werden sollen. Sie sind zum Teil noch mit den Fachbehörden abzustimmen:

### **Auswirkungsanalyse Einzelhandel**

Das Gutachten der gma vom 5.5.2011 ist aktualisiert worden. Die nun von FloraPark vorgesehenen Sortimente (Gesamtgröße: 5.658m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind gemäß der Sortimentsliste des EHK zu ca. 92% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Bei den jetzt ca. 8% zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt der Schwerpunkt bei Geschenkartikeln (200m<sup>2</sup> VK), Zimmerkeramik / Glasvasen (115m<sup>2</sup> VK) und Schnittblumen / Floristikbedarf (90m<sup>2</sup> VK). Die deutlich untergeordneten Warengruppen Lebensmittel, Gartenbücher, Gartenarbeitsbekleidung und Zooartikel sowie der ebenfalls vorgesehene Bäcker mit Café sind in ihren möglichen Auswirkungen gutachterlich kaum nachweisbar.

Innerhalb Lüdinghausens (Zone I) wurden Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 2,4 Mio € prognostiziert, was einer Umverteilungsquote von ca. 16% entspricht. In Zone II (Senden, Ascheberg, Nordkirchen, Selm, Olfen) beläuft sich dieser Wert auf 1,1-1,2 Mio € bzw. ca. 6 % des bestehenden Umsatzes. Außerhalb dieser beiden Zonen sei eine Rückholung heute abfließender Kaufkraft in Höhe von 2,0 Mio € zu erwarten, die sich hauptsächlich auf den Systemwettbewerber Lohmann in Dülmen bezögen.

In Lüdinghausen treten im Kernsortiment Garten / Pflanzen mit ca. 26% sowie im Randsortiment Glas/Papier/Keramik und Geschenkartikel mit 24% hohe Umsatzumverteilungsquoten auf, die insbesondere die Hauptwettbewerber toom Baumarkt, Hagebaumarkt Jütte sowie den Raiffeisenmarkt treffen. Dies werde in den Fachabteilungen aus betriebswirtschaftlicher Sicht

bereits deutlich spürbar sein, sei jedoch im Hinblick auf die gesamtbetriebliche Beurteilung (die Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkte der Mitbewerber liegen in anderen Bereichen) als geringer gravierend einzustufen.

Hinsichtlich der Gärtnereien und Baumschulen in den Streu- und Nebenlagen Lüdinghausens und Seppenrades würden voraussichtlich Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio € wettbewerbswirksam, was einer durchschnittlichen Quote von 7-8% entspräche. Zu den projektrelevanten Wettbewerbern im Hauptzentrum Innenstadt sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 0,3 Mio € (8-9%) zu erwarten, wobei sich jedoch das Sortiment Glas/Papier/Keramik und Geschenkartikel auf eine Vielzahl von Betrieben verteile. Im Einzelfalls seien Wettbewerbswirkungen nicht gänzlich auszuschließen, negative städtebauliche Auswirkungen seien jedoch nicht zu erwarten. In Zone II wurden Umsatzumverteilungen mit insgesamt 0,9-1,0 Mio € eingeschätzt, insbesondere mit Wirkung auf das Kernsortiment Garten / Pflanzen, was im wesentlichen Raiffeisenmärkte, größere Gärtnereien und Baumschulen betreffe. Es ließen sich weder Betriebsgefährdungen, versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen noch städtebauliche Auswirkungen ableiten.

Die Auswirkungen außerhalb der Zonen I und II sind mit Umsatzumverteilungen von ca. 1,1 Mio € (ca. 7-8%) hauptsächlich mit Bezug auf das Gartencenter Lohmann und BayWa in Dülmen sowie ca. 0,7 Mio € (ca. 6%) in Haltern zu erwarten. In Dülmen seien negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht abzuleiten, städtebauliche Effekte könnten ebenfalls ausgeschlossen werden, zumal das Gartencenter Lohmann in Dülmen voraussichtlich in Kürze auf ca. 8.850m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert wird. Auch in Haltern könnten städtebauliche Effekte infolge der Ansiedlung des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend wird bescheinigt, dass die geplante Neuansiedlung hinsichtlich des Standortes den Vorgaben bzw. Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie den raumordnerischen Bestimmungen des § 24a des Landesentwicklungsprogrammes entspricht.

Vertreter des Gutachterbüros werden in der Sitzung die Ergebnisse erläutern. Ein Exemplar des Gutachtens wird jeweils den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

## **Verkehr**

Ein vom Büro pbh erstelltes Gutachten prognostiziert die heutigen Belastungszahlen der B 58 auf das Jahr 2025 mit Zuwächsen von 3,2% im Pkw-Verkehr. In diesen Verkehrsstrom wird das von der südlich angebundenen Gartencenter- / GE-Fläche erzeugte Verkehrsaufkommen (Kunden, Beschäftigte, Anlieferung) eingebunden. Insgesamt wird mit ca. 1.150 Zu- und Abfahrten pro Tag, in der Spitzenstunde mit ca. 120 Fahrzeugen Quell- und Zielverkehr gerechnet. Da die Abfahrt vom Pilgrim-Gelände auf einer Skala von A-F (analog zu Schulnoten 1-6) ohne Ampel nur die Verkehrsablaufs-Qualität (QSV) von "D" (entspricht "ausreichend") erzielen könnte (z.T. lange Wartezeiten für FloraPark-Kunden, die zurück auf die B58 wollen), wird voraussichtlich eine Ampelkreuzung erforderlich, für die von der Kanalbrücke kommend auch eine Linksabbiegespur gebaut werden muss. Das Erfordernis wird weniger im Verkehrsfluss auf der B 58 gesehen (die durch das Vorhaben nicht wesentlich gestört würde). Vielmehr besteht die Sorge, dass Kunden bei einer ampellosen Kreuzung nach einer gewissen Wartezeit zu kleine Verkehrslücken im Verkehrsfluss nutzen würden und somit Gefahrensituationen hervorrufen könnten. Mit dieser Ampel - ob mit oder ohne Linksabbiegespur - wird für die B 58 eine QSV von "A", für die Zu- und Ausfahrt "Pilgrim" sowie "Droste-Hülshoffstraße" von "B" erreicht.

Der Landesbetrieb Straßen wünscht, dass die Bundesstraße dann flächenmäßig auch mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.

In der vergangenen APS-Sitzung ist angeregt worden, ob nicht auch eine Anbindung per Kreisverkehr anstelle der ampelgeregelten Kreuzung "Sträter" erfolgen könne. Überschlüssig konnte eine hohe Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs und seiner dann fünf Zu-/Abfahrtsarme kalkuliert werden. Kritisch sind jedoch seine sehr großen Außenmaße von etwa 50m (die hier schwierig zu platzieren sind) und seine hohen Kosten zu sehen. Zudem müssten die nordöstlich auf der Pilgrimfläche gelegenen Gewerbeflächen dann über den Gartencenter-Parkplatz angebunden werden.

## **Artenschutz** (insbesondere Vögel und Fledermäuse)

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros öKon hat ergeben, dass planungsrelevante geschützte Arten im Bereich des Ziegeleigeländes nicht betroffen sind. Lediglich ein

Gartenrotschwanzrevier könnte durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, was allerdings durch die vorsorgliche Anbringung von Nisthilfen (bspw. im südlichen Bereich zum Teich hin) vermieden werden kann. Nicht ersetzbare Biotope der streng geschützter Arten werden nicht beansprucht, Ausweichbiotope sind im ausreichenden Maße im Umfeld der Planung vorhanden. Aus ornithologischer Sicht wird empfohlen, dass zum vorbeugenden Schutz die Baumaßnahmen außerhalb der artenspezifischen Reproduktionszeiten (Mitte März bis Mitte Juli) beginnen sollten und der Rückschnitt von Hecken, Gebüsch und frei stehenden Bäumen vom 1.3. bis 30.9. unzulässig sei. Zudem wird vorgeschlagen, die im Zusammenhang mit dem DEK aufgeschüttete Bodenhalde unbepflanzt und rohstoffarm für verschiedene offenlandliebende Vogelarten zu belassen; hier ist die städtische Einflussmöglichkeit wegen der planfestgestellten Rekultivierung aber nur sehr eingeschränkt.

Da die alten Ziegeleihallen entsprechende Vorkommen vermuten lassen, ist vom Büro echolot speziell noch die Betroffenheit von Fledermäusen untersucht worden. Die naturschutzfachliche Bewertung kommt zu dem Fazit, dass Hallen und Gelände attraktive Lebensräume für mehrere nachgewiesene Fledermausarten sind. Der Verlust dieser Quartiere müsse frühzeitig durch Ersatzquartiere in räumlicher Nähe kompensiert werden. Hierzu wird vorgeschlagen, den alten Trafoturm zur B 58 hin zu erhalten und ihn mit Einflugschlitzern, Fledermausbrettern oder -steinen zu versehen. Zudem müsse der Gebäudebestand unmittelbar vor Abriss von einem Fachmann auf einen möglichen Fledermausbesatz kontrolliert werden. Dies könne erst ab Ende März / Anfang April erfolgen, da dann die Fledermäuse aus ihrem Winterschlaf erwachen.

### **Lärm**

Das Gutachten zum Lärmschutz liegt noch nicht vor, da hier unter anderem die ermittelten Verkehrsmengen / Ergebnisse des erst kürzlich erstellten Verkehrsgutachtens einfließen. In ihm sind der Verkehrslärm der B 58, die Parkplatzgeräusche des Gartencenters sowie dessen Anlieferung (im Osten vorgesehen) zu berücksichtigen. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der eigentliche Baukörper des Gartencenters eine abschirmende Wirkung für die geplante südlich hinterliegende Wohnbebauung wie auch für die westlich vorhandene Bebauung "Große Busch" hat. Zudem soll der vorhandene etwa 3m hohe Wall zwischen der Wohnbebauung und dem künftigen Gartencenter erhalten bleiben.

### **Altlasten**

Das Büro GUCH aus Hamm hat eine Nutzungsrecherche für eine orientierende Gefährdungsabschätzung erstellt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ziegeleibetrieb wird das nutzungsspezifische Gefährdungspotential als eher gering angesehen, da als Roh- und Hilfsstoffe vorwiegend natürliche Materialien eingesetzt wurden. Verdachtspunkte eröffnen sich eher aus produktionsbegleitenden Umständen. Daher werden Vorschläge für nachfolgende Probenentnahmen / Rammkernsondierungen / Schürfungen gemacht, die im Zusammenhang beispielsweise mit der Heizöllagerung für den Brennofen, möglichen Schlacken, Maschinenstandorten sowie der Lager- und Umschlagstätigkeit des heutigen Tiefbau- und Abbruchunternehmens zu sehen sind. Mit diesen nachfolgenden Rammkernsondierungen (z.T. inkl. Bodenluftmessstellen) - deren Beprobung im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung intensiviert werden sollte - können zugleich auch Aussagen über die Bodentragfähigkeit getroffen werden.

Die tatsächliche Durchführung dieser noch anstehenden Untersuchung ist mit dem Kreis Coesfeld als Untere Bodenschutzbehörde sowie mit den bisherigen Flächeneigentümern abzustimmen, die bei erfolgreicher Bebauungsplanaufstellung auch die Sanierungskosten zu tragen haben.

Luftbild (nicht maßstäblich)



heutige Situation



Projektzeichnung Straßenansicht

Trafoturm zur Seppenrader Str.



Bebauungsplan-Vorentwurf (nicht maßstäblich)

