



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 23.02.2012 Nr. 5 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/524/2012	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 18.01.2012	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	23.02.2012		Entscheidung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

Antrag der SPD-Fraktion vom 17.1.2012 - Entwicklungsmöglichkeiten ehem. Tongrube Pilgrim

I. Beschlussvorschlag:

- ohne -

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die SPD hat einen Fraktionsantrag gestellt, die Verwaltung möge erläutern, welche städtebaulichen Entwicklungen auf dem Pilgrim-Gelände grundsätzlich möglich sind.

Hierzu kann im wesentlichen auf die Ausführungen der Vorlage für den APS am 13.12.2011 verwiesen werden.

zur Bestandssituation

Ursprünglich ist der Bereich an der Seppenrader Straße über viele Jahrzehnte als Ziegeleigelände genutzt worden. Historische Karten zeigen einen sehr umfangreichen Gebäudebestand, der heute so nur noch in Teilen existiert. Die auf dem Grundstück verbliebenen Hallen sind in schlechtem Zustand. Für die Hallen und die Wohnhäuser ist - im Nachgang an die vergangene APS-Sitzung - von den Eigentümern ein Abrissantrag gestellt worden. Die Verwaltung hat zu diesem Antrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt, dem Kreis Coesfeld jedoch auch die vorliegenden Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung der Altlasten, sowie die Artenschutz- / Fledermausgutachten mit an die Hand gegeben.

Die Betriebsfläche des aktuell dort tätigen Abbruch- und Tiefbauunternehmens wirkt sehr ungepflegt, vielerorts befinden sich ungeordnete Aufschüttungen, Materialreste von Abbrucharbeiten, versiegelte Rangierflächen. Die Eigentümer haben in 2009 noch angefragt, ein Bauschutt-Zwischenlager mit mobiler Brechanlage zu betreiben. Der bebaute Bereich stellt sich als städtebaulicher Missstand dar, ein Charme wie bei manch altem Industriebauwerk im Ruhrgebiet findet sich hier nicht.

Die heutige Aufschüttungsfläche, auf die Bodenaushub des DEK-Ausbaus verbracht wurde, war

früher Abgrabungsbereich. Sie ist als Rekultivierung der verfüllten Tongrube zweckgebunden und steht wegen der verpflichtenden Anpflanzungen sowie der mangelnden Tragfähigkeit des Untergrunds nicht zur Verfügung.

Das Gelände ist in privatem Eigentum. Über die Inhalte vertraglicher Vereinbarungen ist der Haupt- und Finanzausschuss - wegen der Eigentumsbezüge in nicht-öffentlicher Sitzung - unterrichtet worden. Hinsichtlich potentieller Altlasten ist eine Nutzungsrecherche für eine orientierende Gefährdungsabschätzung erstellt worden. 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 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 teuren Untersuchung steht noch aus und ist mit dem Kreis Coesfeld als Untere Bodenschutzbehörde sowie mit den bisherigen Flächeneigentümern abzustimmen.

Die naturräumliche Ausgangslage ist heterogen: zum einen wird die Fläche fortwährend gewerblich genutzt, zum anderen findet sich in abgelegenen Bereichen umfangreicherer Bewuchs, zum Teil mit Anschluss an den Freiraum.

zu den Chancen / Restriktionen

Insbesondere die B 58 "Seppenrader Straße" ist aus unterschiedlichen Perspektiven zu beurteilen: einerseits ist sie mit ihrer Verkehrsbelastung interessant für alle, die die Nähe zu vielfrequentierte Standorten suchen, gut erreichbar sein und gesehen werden wollen. Andererseits ist die B 58 jedoch auch Lärmquelle, die die Eignung der Pilgrimfläche für die denkbaren Nutzungen stark einschränkt. Zudem hatten die Vorplanungen zum Gartencenter aufgezeigt, dass ggfs. auch eine Ampelanlage und eine Linksabbiegerspur, oder ein Kreisverkehr "Sträter" erforderlich werden.

Vor allem die Altlastenproblematik zeigt auf, dass die Stadt von der Übernahme jeglicher Verpflichtung freigehalten werden sollte.

Die städtebauliche Lage - zwischen den eigentlichen Ortslagen Seppenrade und Lüdinghausen - spricht dagegen, dass der Standort zu einem Subzentrum von Nutzungen ausgebaut werden sollte, die stattdessen besser unmittelbar den beiden o.g. Siedlungsschwerpunkten zuzuordnen wären.

Grundsätzlich günstig ist die mit ca. 3,7 ha vergleichsweise große zusammenhängende Fläche, mit deren Reaktivierung sich zudem die Chance bietet, auf eine Inanspruchnahme von Freiraum zu verzichten.

zu den zu erwägenden Nachfolgenutzungen

- **Wohnen**

Eine Wohnnutzung größeren Umfangs (bei bis zu 3,7 ha Plangebiet) wäre - auch aufgrund der vergleichsweise isolierten Lage zwischen Lüdinghausen und Seppenrade und der Lage zu den Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen - somit nicht sinnvoll. Der bislang gewählte Standort im Südwesten orientierte sich zur Lagegunst des dortigen Sees sowie an die vorhandene Bebauung "Große Busch". Zur B 58 aber wären umfangreiche und auch städtebaulich unattraktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Altlastenverdacht zwingt zu ganz besonderer Vorsicht hinsichtlich dieser sensiblen Nachfolgenutzung. Zudem bietet sich aktuell mit den projektierten Wohngebieten "Alter Sportplatz", "Höckenkamp-Süd" und der Nachfolgenutzung des bisherigen Gärtneriegeländes Kortmann zu Wohnen (siehe gesonderter TOP) wesentlich geeignetere Standorte, auch mit besserer Zuordnung zu Versorgungseinrichtungen. Wohnen wurde daher bislang nur für einen untergeordneten rückwärtigen Teilbereich vorgesehen. Ein größeres Wohngebiet auf dem Pilgrimgelände birgt hingegen das Problem einer schwierigeren Vermarktung sowie eines damit verbundenen Haushaltsrisikos.

- **GI-Nutzung**

Eine industrielle Nutzung scheidet - auch wenn sie seitens der Eigentümer erwogen wurde - aufgrund der Nähe zu dem Wohnquartier "Große Busch" aus. Sie hätte zudem eine schlechte Adresswirkung an dieser vielfrequentierte Stelle. Eine Weiterführung der jetzigen Betriebsweise genießt jedoch Bestandsschutz.

- **GE-Nutzung**

Für Gewerbe, sei es für 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. Die Vermarktung gewerblicher Flächen zu den in Lüdinghausen für GE-Bauland üblichen Preisen ist bereits bei Flächen ohne Altlastenproblematik, Altbestand und verkehrlicher Sonder-Erfordernisse wenig rentierbar.

Berücksichtigt werden müsste zudem eine anbaufreie Zone von mindestens 20 m nach Bundesfernstraßengesetz. Emittierende Betriebe würden auch negativ auf die im Westen gelegene Wohnbebauung "Große Busch" wirken.

- **Gastronomie / Unterhaltung / Freizeit**

Eine Nutzung durch gastronomische / Freizeiteinrichtungen hinge im Detail stark von den Rahmenbedingungen (u.a. Besucherzahlen, Störungsintensität) ab. Eine derartige Planung müsste konkret vorhabenbezogen verlaufen und umgesetzt werden, eine pauschale Ausweisung für diese Nutzung wäre mit städtebaulichen Risiken verbunden. Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstätten würden keine Attraktivierung darstellen.

- **Gemeinbedarfseinrichtungen**

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. . Insbesondere die Finanzierung würde eine große Hürde darstellen.

- **nicht-bauliche Freiraumnutzungen**

Für Grünflächen, Renaturierungen, Landschaftspark, stille Erholung, Schrebergärten, aktiver Erholung mit Outdoorsport oder landwirtschaftlich-gärtnerischer Produktion (Gartenbau-Kooperative) stellt sich die Frage der Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit.

- **Einzelhandel**

Das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 hat dem Standort eine Gunst für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bescheinigt. Die Stadtverwaltung ist der Ansicht, mit dem Gartencenter eine passende und zentrumsverträgliche Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in Lüdinghausen gefunden zu haben, die den Einzelhandelsstandort Lüdinghausen auch innerhalb der Region stärkt. Anderweitige Einzelhandelsansiedlungen, die zur Ausprägung eines Sub-Zentrums zwischen den Ortslagen Seppenrade und Lüdinghausen führen würden, sollten hingegen ausgeschlossen bleiben.

Die Stadtverwaltung sieht insofern im Vergleich zum bislang vorgesehenen Mix Gartencenter / Gewerbe / rückwärtiges Wohnen bislang keine anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten, die in gleicher Weise einerseits die Standortgunst aufgreifen und andererseits mit den o.g. Restriktionen des Plangebiets zurechtkommen.

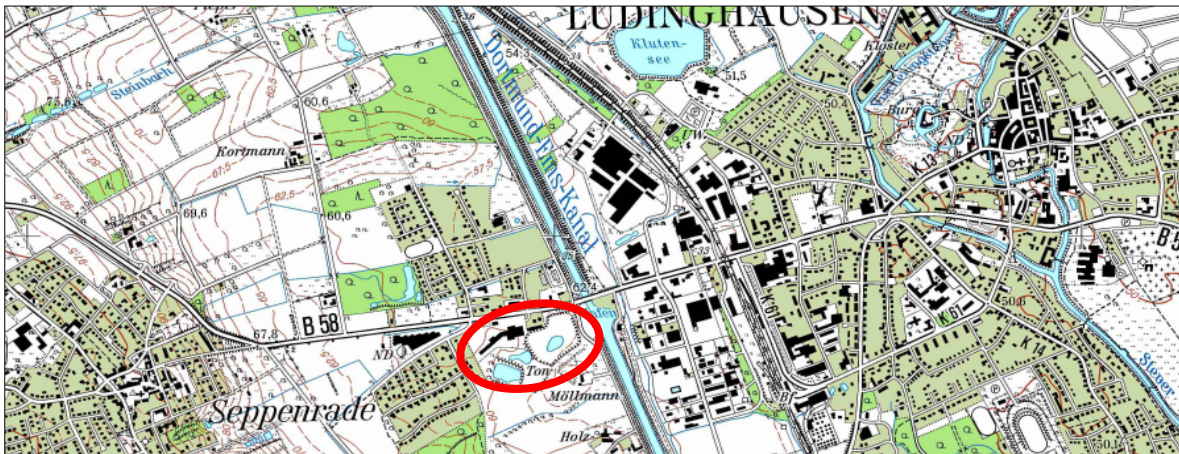
Naturgemäß ist auch der Verwaltung daran gelegen, dass die Option auf den Kauf der Fläche verlängert wird. Ohne konkrete Nutzungsvorstellungen, von denen letztlich die Frage der Refinanzierung maßgeblich abhängt, sollte jedoch - auch unter Berücksichtigung der zuvor aufgezeigten Probleme - keinesfalls eine derart hohe Bindung städtischen Kapitals erfolgen.

Die vertraglichen Regelungen mit den Grundstückseigentümern setzen einen rechtskräftigen Bebauungsplan bis Februar 2013 sowie einen finanziellen Ausgleich auch in Form einer Wertabschöpfung vor. Mit den aufgezeigten - aus verwaltungsseitiger Sicht nicht zielführenden - Nutzungsalternativen wird eine Erfüllung dieser Vertragsbedingungen und somit der Zugriff auf die

Flächen äußerst schwierig.

Neben zeitlicher Engpässe aufgrund neuer Gutachten und Verfahrensschritte sind beispielsweise rechtliche Bedenken anzuführen, da eine Entwicklung von Wohnbauland neben einem Gewerbegebiet dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz widerspricht und somit die Bereitstellung entsprechender Wohngrundstücke nicht möglich ist.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Plangebiet (nicht maßstäblich)

