



Stadtrat am 22.05.2012		öffentlich		
Nr. 1 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/567/2012		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 03.05.2012		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	22.05.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Unterschriftenaktion "Bürger fragen Bürger" zum Pilgrim-Gelände

I. Beschlussvorschlag:

A Der Rat bestätigt seinen Beschluss vom 24.02.2011 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gartencenters auf der Pilgrim-Fläche und kommt damit dem Wunsch der Unterzeichner der Unterschriftenaktion nach.

oder

B Der Rat hebt seinen Beschluss vom 24.02.2011 zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gartencenters auf der Pilgrim-Fläche auf und spricht sich gegen den Wunsch der Unterzeichner der Unterschriftenaktion aus.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Unterschriftenaktion „Bürger fragen Bürger“

Die Initiatoren der Unterschriftenaktion „Bürger fragen Bürger – Ich möchte, dass unter Einbeziehung des Flora-Parkes das Bebauungsplanverfahren zur Sanierung der Industriebrache Ziegelei Pilgrim fortgeführt wird.“ haben der Stadtverwaltung Mitte April die gültigen Unterschriften von 1.874 Bürgern (davon sind 1.697 von Lüdinghauser Bürgern und 177 von Bürgern aus anderen Orten) überreicht. Hiermit sprechen sie sich für eine Weiterführung der bisherigen Planung zur Ansiedlung eines Gartencenters auf der ehemaligen Pilgrim-Fläche aus. Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass das Quorum für ein Bürgerbegehren von 8 % der Bürger (Stand 10.05.12: 19.573 x 8 % = 1.566) erreicht würde. Die Verwaltung legt dem Rat als Entscheidungsträger das Ergebnis dieser Bürgerbefragung vor. Gleichzeitig soll die aktuelle planerische Sachlage erläutert werden, die sich seit dem Auftrag des APS vom 23.2.2012 zur Erstellung von Konzeptskizzen für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe- und Grünflächen auf dem Ziegeleigelände ergeben hat.

Planerische Sachlage

Es zeichnen sich folgende planerischen Konsequenzen ab:

- Da bei einer GE-Nutzung im nordwestlichen Abschnitt nicht mehr ein großes (Florapark), sondern mehrere kleine Grundstücke angebunden werden müssen, resultiert ein höherer öffentlicher Erschließungsaufwand, der bei den Gartencenter-Parkplatzgassen auf privater Seite angefallen wäre.
- Da es keinerlei Information gibt, welche Gewerbebetriebe auf den GE-Flächen ansiedeln, gäbe es zwei Lösungsansätze:
 - a) Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird von vornherein als Trennriegel zwischen GE- und WA-Flächen ein massiver Lärmschutzwall mit entsprechenden Baukosten und hohem Flächenverbrauch aufgeschüttet, oder
 - b) Der gewerbliche Streifen entlang der B 58 kann nur Betriebe aufnehmen, die einen derart geringen Emissionsgrad haben, dass sie unmittelbar benachbart zu Wohngrundstücken platziert werden können (Vermarktungsrisiko)

Die Emissionen eines Gartencenters wären hingegen nicht nur sehr überschaubar, sondern auch von vornherein kalkulierbar und planbar gewesen. Zudem hätte der Gebäuderiegel des Gartencenters eine abschirmende Wirkung für die vorhandene wie auch für die geplante rückwärtige Bebauung "Große Busch" gehabt.
- Die Lagegunst (hohe Frequentierung an der B 58, gute Sichtbarkeit) käme nur kleinteiligeren, hierauf in der Regel nicht angewiesenen Gewerbebetrieben zugute, obwohl das Einzelhandelskonzept das Gelände als perspektivischen Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel empfiehlt.

Im Vergleich zur Sondergebietsplanung führt eine Angebotsplanung für ein Gewerbegebiet somit in jedem Fall zu einem erhöhten Erschließungsflächen- und -kostenaufwand bei einem deutlich geringeren Vermarktungserlös, aufgrund geringerer Nettobaulandflächen mit geringen Verkaufspreisen, so dass die Wirtschaftlichkeit dieser Vorgehensweise gegenüber der ursprünglich verfolgten Alternativplanung für einen Gartencenter mehr als fraglich erscheint.

Das vorliegende Ergebnis der Unterschriftenaktion als deutlicher Ausdruck des Bürgerwillens einerseits und die aufgezeigten Probleme einer alternativen Überplanung des Geländes andererseits sprechen für eine Fortführung des Bebauungsplanverfahren für ein Gartencenter entsprechend des **Beschlussvorschlages A**.

Sollte der Rat die Aufhebung des Verfahrens erwägen, so ist noch ein entsprechender Ratsbeschluss (**Beschlussvorschlag B**) aus folgenden Gründen zwingend erforderlich.

Der Beschluss des APS vom 13.12.2011 ist inhaltlich darauf ausgerichtet gewesen, die planungsrechtliche Entwicklung zur Ansiedlung eines Gartencenters zu beenden. Dies ist von der Verwaltung befolgt worden. Der Beschluss des APS vom 13.12.2011 ("Das Verfahren wird aufgehoben.") ist jedoch entsprechend der Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse des Rates der Stadt Lüdinghausen vom 02.11.2009 nicht ausreichend. Nach Absatz V (1) kommt dem APS nur eine vorberatende Funktion zu, so dass er dem Rat lediglich eine Beschlussempfehlung unterbreiten kann. Auch gemäß § 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung ist eindeutig geregelt, dass dem Fachausschuss nicht der Beschluss über die Aufhebung von Satzungen übertragen werden kann. Zusammenfassend muss somit festgestellt werden, dass der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 24.2.2011 formal-rechtlich weiterhin Bestand hat und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren durch den Rat erforderlich ist.