Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 19.06.2012 Nr. 3 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/569/2012
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 09.05.2012
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.06.2012		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Mühlenstraße / B235"

I. Beschlussvorschlag:
Für den Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.4.2012 in der Zeit vom 30.4. bis einschließlich 30.5.2012 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 23.4.2012 beteiligt. Planzeichnung, Begründung und Gutachten werden in der Sitzung bereitgehalten.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen
Folgende Stellungnahmen sind bereits in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen, in der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist lediglich der wiederholte Hinweis der Brandschutzdienststelle vom 1.6.2012 (s.u.) zusätzlich erfolgt. Falls nach Versand der APS-Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so würden diese nachgereicht.

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.2. und 1.6.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst **Immissionsschutz** bezieht sich auf das für den Bebauungsplan erstellte Lärmgutachten. Die dort vorgesehene Minderungsmaßnahme bezüglich Fenstern zu schutzwürdigen Nutzungen am IP2a solle übernommen werden.	**Der Anregung ist gefolgt worden.**
Die Brandschutzdienststelle weist zweifach auf die üblichen Erfordernisse bezüglich Zufahrten, Achslasten, Löschwasserbereitstellung, Hydrantenanordnung hin.	Die Belange sind bereits berücksichtigt, bzw. können erst im Rahmen des konkreten Straßenausbaus bzw. der Baugenehmigungsverfahren befolgt werden.

b) Architekt Neuhaus für Einwender B, Schreiben vom 8.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
In einem Vorgespräch mit der Stadtverwaltung vor mehreren Jahren hatte Einwender B die Absicht aufgezeigt, den Eckbereich mit einem mehrgeschossigen Büro-/Geschäfts-/Wohn-gebäude bei nahezu 100%iger Überbauung und großer Tiefgarage entwickeln zu wollen. Einwender B regt mit dem Betreff "Neubau eines Verwaltungsgebäudes" an, für seine im Südosten des Geltungsbereiches gelegenen Parzellen das nördliche Baufenster wesentlich weiter auf etwa 29x25m zu fassen, so dass die in eingereichten Plan farbig hinterlegte Fläche überbaubar ist.	Für die Grundstücke des Eigentümers gilt bislang im südlichen Abschnitt der Bebauungsplan "Stadtfeld-Entlastungsstraße", der hier bislang lediglich die Nutzungsmöglichkeiten eines "Allgemeinen Wohngebietes" zulässt. Zudem begrenzt er die GRZ auf 0,4 bei einer eng um das Bestandsgebäude gefassten Baugrenze. Der nördliche Abschnitt des Grundstücks ist nach §34 BauGB einzustufen, nicht über die B235 anbindbar und bislang nicht bebaubar. Das Grundstück des Einwenders erfährt durch die nun im BPlan-Entwurf vorgesehenen Festsetzungen wesentlich größere Baumöglichkeiten. Eine Aufweitung des Baufensters in dem vom Einwender angeregten Maß würde hingegen zu einer der örtlichen Situation unangepassten Verdichtung führen und das städtebauliche Konzept hinsichtlich Maßstäblichkeit und Nutzungsintensität sprengen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Für Teilbereiche des geplanten Baukörpers müsse auch ein Flachdach möglich sein.	Der BPlan-Entwurf sieht lediglich für die im Norden zum großen Platz orientierten Sonderbaukörper des Geschäftshauses sowie der Leistungssporthalle Flachdächer vor. In der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches sollen die Dächer jedoch eine am Bestand orientierte übliche geneigte Ausprägung haben. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Für den Eckbereich Mühlenstraße / B 235 und auch weiter entlang der B 235 solle die gleiche bauliche Höhe wie für das gegenüber liegende Gebäude "Mühlenstraße 61" festgesetzt werden.	Das benannte Gebäude "Mühlenstraße 61" hat eine Höhe von 15,80m, für das Eckgebäude "Mühlenstraße 70" des Eigentümers setzt der nun vorliegende BPlan-Vorentwurf eine maximale Höhe von 15,50m fest. Die tatsächliche Bestandshöhe ist deutlich niedriger. Der bisherige Bebauungsplan "Stadtfeld-Entlastungsstraße" begrenzt das Gebäude auf lediglich zwei Geschosse. Für den nördlichen Abschnitt des Einwender-grundstücks ermöglicht der BPlan-Entwurf noch eine Höhe von 12m, er soll die Höhenentwicklung zur vergleichsweise flächen Sporthalle hin abstufen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Umlegungsausschuss für Einwender B (siehe oben), Schreiben vom 21.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwender B als Eigentümer vierer südöstlich gelegener Grundstücke betont, dass keine Landabgabe gewünscht sei	Der Vorentwurf ist überarbeitet worden, so dass der Wendehammer, der sich bisher auch auf eine Grundstücksfläche dieses Eigentümers zugreift, Richtung Norden verschoben ist. **Der Anregung ist gefolgt worden.**
Die Grundstücke sollen einer maximalen baulichen Ausnutzung zugeführt werden.	Größere als die im BPlan-Vorentwurf aufgezeigten Baufenster (dem Einwender schwebte in einem Vorgespräche eine 100%ige Überbauung vor) wären in diesem Bereich unmaßstäblich und städtebaulich nicht sinnvoll (s.o. zu b)). **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Die rückwärtige Erschließung des Grundstücks ist gewünscht.	Die Grundstücke des Einwenders sind grundsätzlich auch von Süden anfahrbar. **Der Anregung ist bereits gefolgt worden.**
Einwender C schlägt vor, das Bauvorhaben mit der Stadt Lüdinghausen abzustimmen.	Ein Vorgespräch hierzu hat bereits vor einiger Zeit stattgefunden (s.o.). Eine Bereitschaft, die sehr weitreichenden Vorstellungen durch erste Bebauungsskizzen (durch einen zu beauftragenden Architekten) aufzuzeigen besteht hingegen nach Auskunft des Umlegungsausschusses nicht. **Die Stadt ist grundsätzlich für Gespräche hierzu bereit, bittet aber um konkretisierte Angaben.**

c) Einwender C (Schreiben vom 18.2.2012) und
Umlegungsausschuss für Einwender C, Schreiben vom 21.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Einwender erläutern ihre Entscheidung, wegen wiederholtem Vandalismus und Belästigungen das Parkplatzgrundstück mit einem Stabgitterzaun einzufrieden. Daher werde das Grundstück - auch weil die Parkplätze dauerhaft für den Betrieb benötigt werden und nicht durch Fremdparker mißbraucht werden sollen - auch für das GFL-Recht nicht zur Verfügung gestellt. Die drei östlichen Garagen könnten daher auch nicht abgerissen werden.	Die bislang im Vorentwurf aufgezeigte (fußläufige / Rad-) Ost-West-Verbindung im südlichen Abschnitt war städtebaulich sehr wünschenswert, aber nicht zwingend. Eine Realisierung ist ohne Zustimmung der Grundstückseigentümer nicht möglich. Somit wird auf die Eintragung des GFL-Rechts verzichtet. Dennoch besteht städtischerseits die Hoffnung, dass man sich unabhängig vom Bebauungsplan mittel- bis langfristig dort doch noch auf eine Durchgängigkeit - auch zu Nutzen des Bürobedarfgeschäfts - einigen kann **Der Anregung ist gefolgt worden.**
Darüber hinaus werden Bedenken hinsichtlich des nördlich unmittelbar angrenzenden (z.T. unterirdischen) Sporthallenneubaus geäußert, inwieweit eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist und die Baustelle entsprechend abgesichert werde.	Die Realisierung der Baugrube ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Hochbauabteilung ist allerdings auf diese Bedenken hingewiesen worden, Bauarbeiten unter schwierigen Bodenverhältnissen sowie auf beengtem Raum sind allerdings in Innenstadtgebieten nicht

	ungewöhnlich. **Der Anregung kann erst im Rahmen der späteren Realisierungsplanung gefolgt werden.**
Der Umlegungsausschuss weist auf die zuvor benannte Stellplatzproblematik (auch hinsichtlich privater Vereinbarungen mit den Kindergartenbeschäftigten) hin. Es wird auf den mittlerweile errichteten Stabgitterzaun hingewiesen.	Der Bebauungsplan greift nicht in die bauordnungsrechtlich für das Bürobedarfsgeschäft gesicherten Stellplätze ein, von der beabsichtigten Gemeinschaftsanlage der Stellplätze wird Abstand genommen. **Der Anregung wird gefolgt.**
Erweiterungsflächen um das Wohn- und Geschäftshaus über die eigenen Grundstücke hinaus seien nicht erwünscht.	Der BPlan-Entwurf zeigt lediglich eine Baufenstererweiterung Richtung Norden auf dem eigenen Grundstück der Einwender, sie ist zu ihrem Vorteil. Eine Ausweitung der Baufensters ihres Bürobedarfgeschäftes auf fremden Grundstücken ist nicht vorgesehen. **Der Anregung ist bereits gefolgt.**

d) Umlegungsausschuss für Einwender D, Schreiben vom 23.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwender D weist darauf hin, dass durch die im Norden dargestellte Verkehrsfläche Stellplätze verloren gingen, für die aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Stadt zum dortigen Gesamtstellplatz ein vorrangiges Nutzungsrecht des Einwenders bestehe. Die Situation auf dem nördlichen großen Parkplatz sei bereits jetzt sehr angespannt, er sei während der Geschäftszeiten in der Regel vollständig belegt, die Mitarbeiter des Einwenders fänden oftmals keinen Parkplatz mehr.	Der Verkehrsflächenversatz im Norden (erforderlich für Schleppkurven größerer Fahrzeuge und dem Ziel, die Flächen bis zur B 235 optimal zu nutzen) beschränkt sich auf vier heute existierende Stellplätze. Im Gegenzug schafft die Stadt etwa 60 neue Stellplätze für die Sporthalle, die absehbar außerhalb der Intensiv-Nutzungszeiten der Halle (spätnachmittags, abends, wochenends) auch von der Allgemeinheit genutzt werden. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die Situation deutlich entspannt. **Der Hinweis des Einwenders wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der (ohnehin schon weitestgehend die vorhandene Parkplatz-Fahrgasse nutzenden) Erschließung ist verkehrstechnisch jedoch nicht sinnvoll.**
Es wird vorgeschlagen, alternative Stellplätze zu schaffen, die in gleicher Entfernung zu seinen Geschäftsräumen liegen, oder Parkausweise für seine Mitarbeiter für die bewirtschafteten öffentlichen Stellplätze auszugeben.	Hier ist städtischerseits beispielsweise denkbar, dass auf dem vorhandenen großen allgemeinen Parkplatz Stellplätze während der Filial-Öffnungszeiten per Beschilderung für die Mitarbeiter des Einwenders reserviert werden. Der Bebauungsplan kann diese Festsetzung allerdings nicht treffen, vielmehr sind hier direkte Regelungen zwischen der Stadt und dem Einwender erforderlich. **Der Anregung wird im Grundsatz gefolgt, die Regelungen können jedoch nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.**
Zudem müssten finanzielle Ausgleichsregelungen bezüglich der Kosten für die seinerzeitige Herstellung der nun wegfallenden Stellplätze getroffen werden.	Die Anregung bezieht sich auf eine vertragliche Regelung für den nördlich an den BPlan-Geltungsbereich liegenden Abschnitt. **Die Regelungen können somit nur außerhalb**

	des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

e) Umlegungsausschuss für Einwender E, Schreiben vom 23.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Es wird angeregt, Parkraum auf dem Grundstück des Einwenders zu schaffen.	Die Schaffung von Parkplätzen auf dem Kindergartengrundstück steht den Einwendern frei, es grenzt unmittelbar an die Verkehrsfläche an. Im südwestlichen Bereich - außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches - ist bereits ein Vorschlag für eine ergänzende Stellplatzanordnung aufgezeigt. **Der Anregung ist - planerisch - bereits gefolgt.**
Die südliche Stichstraße solle ohne Parkplatzausweisung ausgebaut werden.	Die Ausbauplanung erfolgt erst im Nachgang an den Bebauungsplan. Die Anregung wird aber in diesem Zusammenhang noch einmal geprüft. **Der Anregung kann erst im Rahmen der späteren Ausbauplanung gefolgt werden.**
Die südliche Ausfahrt auf die Mühlenstraße solle - für gefahrloseres Ein- und Ausfahren - ausgeweitet werden.	Auch dieses Detail erfolgt erst in der Ausbauplanung. Die im BPlan dargestellte Verkehrsfläche (Übergangsbereich Bürgersteig / Fahrtrasse Mühlenstraße) belässt hierzu aber genügend Raum. **Der Anregung kann erst im Rahmen der späteren Ausbauplanung gefolgt werden.**
Es wird auf die nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten, die eingeschränkten Wendemöglichkeiten sowie die Problematik des Bringverkehrs hingewiesen, zumal der Kindergarten noch ausgeweitet werden soll.	Die Ausbaupläne für den Kindergarten sind bekannt. Der BPlan steht dem nicht entgegen, ebenso hält er die Möglichkeit offen, die wenigen straßenbegleitenden diagonalen Stellplätze zu optimieren. **Der Anregung kann erst im Rahmen der späteren Ausbauplanung gefolgt werden.**
Teilflächen aus den Grundstücken des Einwenders könnten durch die Stadt zur Schaffung von Parkraum erworben werden.	Die Ergänzung des bislang sehr knappen Stellplatzangebotes für den Kindergarten ist im wesentlichen eine Aufgabe des Einwenders. Der BPlan-Entwurf zeigt aber auch bereits eine mögliche Stellplatzanordnung hierzu auf. **Der Anregung ist - planerisch, aber nicht mit Bezug auf die Eigentumsverhältnisse - bereits gefolgt.**

B. Beschluss:
Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zum Bebauungsplan „Mühlenstraße / B 235“ unter gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Stadtfeld-Entlastungsstraße" sowie des Bebauungsplanes "Janackerstiege" als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

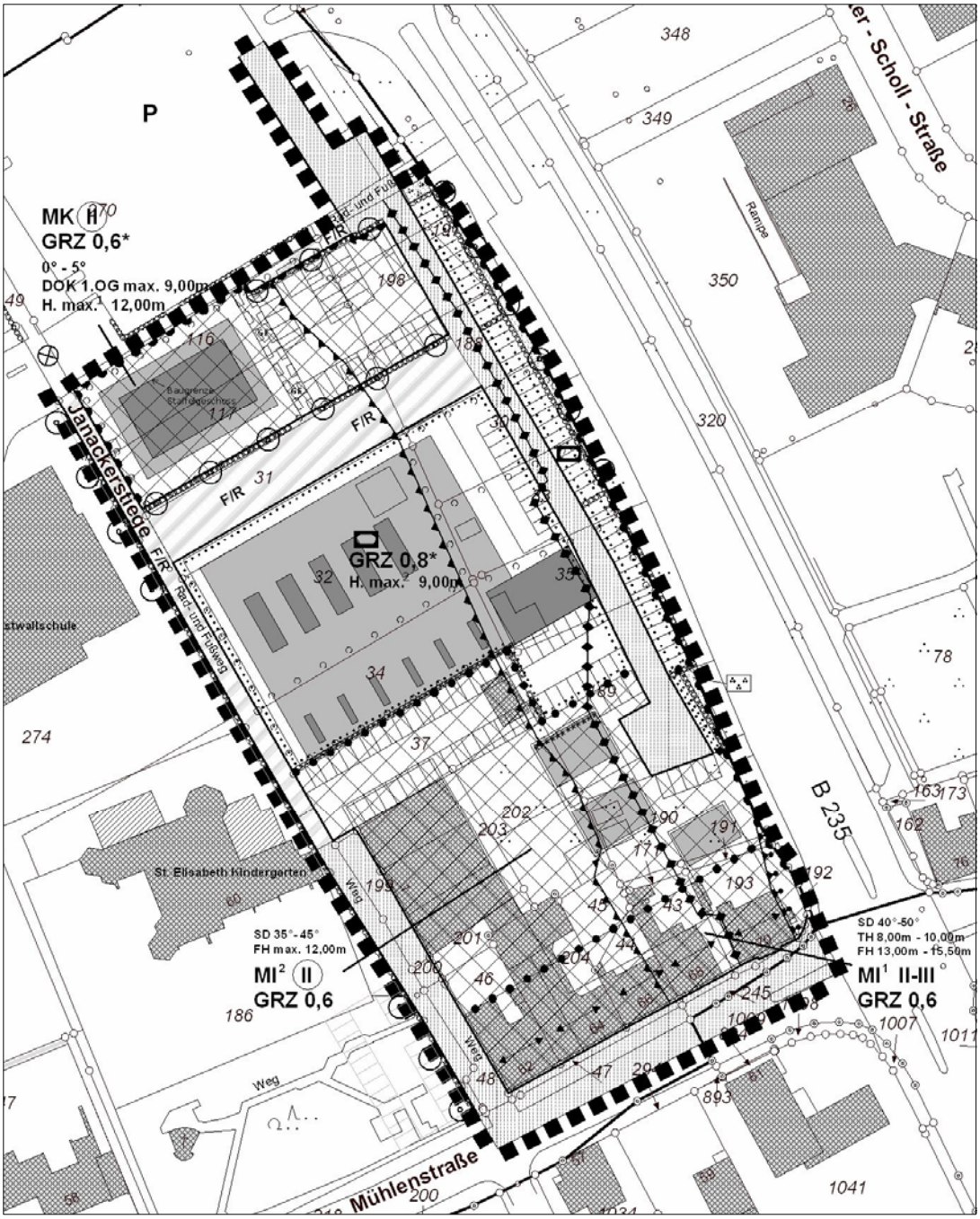
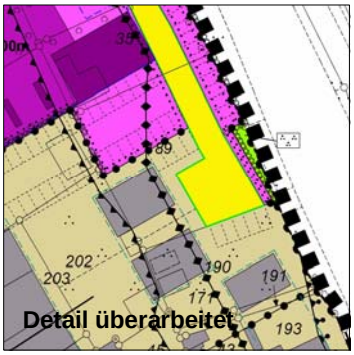
III. Sachverhalt:

Die Planungen zur Leistungssporthalle und zur umliegenden städtebaulichen Entwicklung sind bereits ausführlich diskutiert worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf - auch in Verbindung mit dem mittlerweile geschlossenen flankierenden städtebaulichen Vertrages -zeichnet sich eine gute Grundlage für die städtebauliche Aufwertung des Areals ab.

Auf die zahlreichen zuvor behandelten Ausschuss- und Ratsverlagen wird verwiesen.

BPlan-Entwurf (nicht maßstäblich)



Auszug des derzeit gültigen BPlans "Stadtfeld-Entlastungsstr." für die **Mühlenstr. 70**