



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 25.09.2012 Nr. 6 der TO Dez. I FB 3: Planen und Bauen		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/572/2012	
		Datum: 09.05.2012	
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister			
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.09.2012		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Rohrkamp"

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.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

(Die vorgebrachten Argumente sind im Folgenden in verkürzter Form zusammengefasst. Um den Fehler zu vermeiden, dass eine tendenziöse Reduzierung erfolgt sein könnte, wird ausdrücklich auf die umfangreichen Ausführungen der Eingabeführer verwiesen, die dieser Vorlage beiliegen.)

a) Eingabeführer A, Schreiben vom 7.8. und vom 8.10.2009

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Eingabeführer wendet sich dagegen, dass auf dem Grundstücksstreifen zur Werkstraße ausschließlich gewerblich genutzte Baukörper festgesetzt werden könnten. Im zweiten Schreiben betont er, dass er beabsichtige, dort auch Wohnnutzung zu bauen.	Der BPlan-Entwurf sieht vor, dass im an der zur Werkstraße gelegenen Streifen MI ₂ Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind (im Erdgeschoss wären sie lediglich als Betriebsleiterwohnungen denkbar). Der Architekt des Eingabeführers hat im Herbst 2010 aber bereits ein Konzept für ein Gebäude aufgezeigt, das diesen Vorgaben entspricht. Der Anregung ist im BPlan-Vorentwurf bereits gefolgt.

b) Eingabeführer B, Schreiben vom April 2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die vier Eingabeführer ziehen einen 1996 gestellten Antrag auf Hinterlandbebauung ausdrücklich zurück. Für sie komme dies mittlerweile keinesfalls mehr in Frage.	Das zuvor vorgesehene rückwärtige zweite Baufenster ist aufgehoben worden. Der Anregung ist im BPlan-Vorentwurf bereits gefolgt.

c) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 21.5.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Dem KMRD liegen keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelgefährdung vor. Sollte dennoch eine Überprüfung gewünscht sein, so müsse dies auf Kosten der Grundstückseigentümer geschehen.	Für eine eingehendere Überprüfung durch den KMRD ist kein Bedarf zu erkennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.6.2010 und 1.6.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz weist darauf hin, dass es im Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen gibt: - die ehemalige Betriebstankstelle der Fa. Schole mit Waschplatz incl. Schlammfang - an der Heizöllageranlage der Fa. Krings habe es 1996 einen Überfüllschaden gegeben, der zwar saniert, aber nicht dokumentiert worden sei. Hier müsse die Stadt Lüdinghausen der Nachforschungspflicht nachkommen und ggfs. eine Kennzeichnung im Plan vornehmen. Der Fachdienst Immissionsschutz regt an, für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlichen GE-Gebiet eine bestandsschützende sowie Änderungen und Erweiterungen zulassende Festsetzung zu ergänzen, wenn die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen werden kann. Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass die Zufahrten für die mehr als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernten Gebäude und -teile ausreichend befestigt, tragfähig und mindestens 3m breit sein müssen. Stichstraßen mit einer Länge über 50m benötigten eine Wendestelle für Einsatzfahrzeuge. ----- In der Stellungnahme zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden seitens des Fachdienstes Immissionsschutz Bedenken geäußert: Gegenüber der Vorentwurfs-Fassung war im Bereich der Werkstraße 17 auf Anregung der dortigen Eigentümer (s. Eingabeführer C) die im Vorentwurf vorgesehene M₁₂-Festsetzung (mit	Die Standorte werden gemäß den der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen in der Planzeichnung gekennzeichnet mit der Auflage, dass eine Nutzung dort nur zulässig ist, wenn gegenüber dem Fachdienst Altlasten / Bodenschutz des Kreises Coesfeld der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht ist. Der Anregung ist gefolgt. Der Anregung ist gefolgt. Die Planzeichnung weist eine derartige 6,5m breite GFL-Fläche mit Wendestelle bereits auf. Einige dieser Anforderungen können erst bei konkret vorliegenden Bauantragsunterlagen geprüft werden, wobei dann die Brandschutzdienststelle detailliert beteiligt ist. Der Anregung ist gefolgt. ----- Die Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner (siehe Anlage), die zur Klärung dieser sowie der von Einwender D vorgebrachten Anregungen eingeholt wurde ist

Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss) in ein Allgemeines Wohngebiet geändert worden. Der Kreis weist jedoch darauf hin, dass von dem dortigen Reifenbetrieb und seinem Schlagschraubereinsatz ein nicht zu vernachlässigendes Emissionsverhalten vorliegt. Hierdurch würde dem Betrieb die planungsrechtliche Grundlage entzogen sowie durch die Zulassung von als WA ausgewiesenen Wohngebäuden ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt herbeigeführt bzw. verschärft. Zudem wird auf den gegenüberliegenden LKW-Anlieferungsbereich des dortigen Garten- und Baumarktes verwiesen. Daher wird angeregt, die MI-Ausweisung im südwestlichen Planbereich wieder bis an die südliche Plangrenze in Tiefe von zwei Baugrundstücken auszuweiten. Der Reifenbetrieb möge mit einer textl. Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO abgesichert werden. Die Abteilung Bauordnung verweist auf zukünftig mögliche Probleme hinsichtlich des Gebietserhaltungsanspruches sowie der Entwicklung benachbarter Gewerbebetriebe. Zudem sei teilweise das Planzeichen für das MI-Gebiet auf einer Fläche mit vorgesehener WA-Festsetzung benutzt worden Die Brandschutzdienststelle gibt allgemeine Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, Anleiterbarkeiten sowie Feuerwehr-Zugänglichkeiten.	Anlass, wegen des Reifenbetriebes aber insbesondere auch des gegenüberliegenden LKW-Anlieferungsbereich des Garten- und Baumarktes die Grundstücke - entgegen der von Einwender C gewünschten WA-Festsetzung - wieder in Mischgebiet (nun in MI₁) rückzuwandeln. Der Anregung wird gefolgt. Gerade der Gebietserhaltungsanspruch sowie die Sicherung der Entwicklung benachbarter Gewerbebetriebe sind Anlass, die Nutzungen im Plangebiet zu zonieren und keine schleichende Entwicklung zu WA- oder gar WR-Bebauung mit höheren Immissionsschutzansprüchen an die gewerblichen Betriebe heranzuführen. Der Hinweis wird aufgegriffen, ohnehin erfolgt wegen der Stellungnahme des Fachdiensts Immissionsschutz sowie des Gutachterbüros eine Rückwandlung in MI-Gebiet. (siehe obige Stellungnahme zur Anregung der Brandschutzdienststelle)
--	---

e) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 31.5.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die HWK regt an, die Ausnahmen von Einzelhandelsausschluss für den "Annexhandel" (Anm.: Handel, der im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb steht und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, z.B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf etc.) vor dem Hintergrund jüngerer Rechtssprechung geringfügig umzuformulieren (s. Schreiben). Die für Annexhandel benannte Verkaufsflächenobergrenze von 150m² solle in der Begründung als ortstypisch benannt werden. Darüber hinaus wird angeregt, dass beim Annexhandel auch zugekaufte extern produzierte	Die Formulierungshilfe der HWK ist in Kombination mit den Grundsätzen des städtischen Einzelhandelskonzeptes übernommen worden. Der Anregung ist gefolgt. Im Rahmen der Offenlegung hat die Handwerkskammer im Schreiben vom 21.5.2012 keine Anregungen und Bedenken mehr vorgetragen. Handelsfirmen neigen dazu, in ihrem Sinne die Erwartung der Kunden hinsichtlich der

Waren vertrieben werden dürften, die der Kunde als branchenübliches Zubehör betrachte.	branchenüblichen Zubehöre sehr großzügig auszulegen. Auf diese Formulierung soll daher von vornherein verzichtet werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Offenlegung hat die Handwerkskammer im Schreiben vom 21.5.2012 keine Anregungen und Bedenken mehr vorgetragen.
--	---

f) Thyssengas, Schreiben vom 28.4.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Thyssengas bittet darum, für ihre im Plan bereits wiedergegebene Gasfernleitung einen beidseitig je 3m breiten Schutzstreifen einzutragen.	Die Planzeichnung gibt den Verlauf des städtischen Regenwasserkanals in der eigenständigen 4m breiten Parzelle des ehemaligen Josefsgrabens als Fläche mit einem Leitungsrecht wieder. Für die Leitungsrechte der sonstigen Versorgungsträger sind grundsätzlich beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen bzw. in schuldrechtlichen Verträgen gesichert. Daher wird beidseitig der Thyssengas-Leitung der 3m-Schutzstreifen gekennzeichnet und mit der dynamischen Festsetzung gesichert, dass die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern, Dauerstellplätzen etc. grundsätzlich nicht zulässig, wenn nicht ein Nachweis der Unbedenklichkeit vom Versorgungsträger ausgestellt wird. Der Anregung ist gefolgt.
Zudem müsse zwingend die Signatur von "RWE-Gasleitung" in "Thyssengas-Erdgasleitung" geändert werden.	Die Signatur ist in die allgemeingültige Aussage "Erdgasleitung" geändert worden, der Name des Eigentümers ist hier unerheblich. Der Anregung ist - eingeschränkt - gefolgt.

g) Eingabeführer C, Schreiben vom 19.7.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Eingabeführer wenden sich dagegen, dass ihr Grundstück Werkstraße 17 durch die Lage im MI ₂ Wohnungen nur oberhalb des Obergeschosses zulässig sind. Sie halten eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss für nicht marktfähig, so dass sie stattdessen dem südlich angrenzenden WA zugeordnet werden wollen.	Wegen der Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner (siehe Anlage) sowie der von der Immissionsschutzfachbehörde vorgebrachten Anregungen kann die zuvor - auf Wunsch der Eingabeführer C vorgenommene - WA-Festsetzung nicht aufrecht erhalten bleiben. Nach Abwägung der Interessen soll jedoch die MI ₁ -Festsetzung erfolgen, nach der auch im Erdgeschoss Wohnungen zulässig sind. Es ist aber weiterhin limitiert, dass nur maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, um eine zu massive Konzentration auszuschließen, die auch bspw. mit einer Massierung von Stellplätzen gedrängt auf dem Grundstück einherginge. Der Anregung wird zum Teil gefolgt.

**h) Rechtsanwaltskanzlei Harnischmacher • Löer • Wensing für Eingabeführer D,
Schreiben vom 15.5.2012**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Kanzlei vertritt die Interessen des Eigentümers des insgesamt 7.464 m² großen Grundstücks "Rohrkamp 24-26". Die Kanzlei rügt einen vermeintlichen Verfahrensfehler, man habe nicht in dem im Amtsblatt angegebenen Zimmer 309 die Pläne einsehen können, da die Tür verschlossen gewesen sei. Anwalt Halm habe sich im Nebenzimmer 310 nach den Offenlegungsunterlagen erkundigen müssen, die in Zimmer 311 gelegen hätten. Somit seien die Unterlagen der Öffentlichkeit nicht zugänglich gewesen, da jedermann leicht und ohne unzumutbare Schwierigkeiten in die Unterlagen Einblick nehmen können müsse. Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ihres Mandanten sei zukünftig nicht mehr möglich. Es böte sich aufgrund der Umgebungsbebauung für eine Mehrfamilienhausbebauung an, was der BPlan-Entwurf mit seiner GE-Festsetzung jedoch explizit ausschliesse. Dabei sei das GE-Gebiet von Wohnbebauung nahezu umzingelt, so dass ein Ausschluss von Wohnnutzung abwägungsfehlerhaft sei. Ein Mischgebiet halte hingegen alle Möglichkeiten für die Zukunft offen, sowohl für Wohnbebauung, als auch für Büronutzung. Es wird bemängelt, dass die von den im Plangebiet gelegenen Altlastenverdachtsstandorten ausgehenden Nutzungskonflikte nicht in die planerische Konfliktbewältigung eingeflossen seien. Die Gemeinde dürfe die Problembewältigung vorhandener Altlasten nur dann dem späteren, dem Planvollzug dienenden Verwaltungsverfahren überlassen, wenn sie im	Die Tatsache, dass Anwalt Halm von der ein Zimmer weiter benachbarten Kollegin (nur drei Zimmer haben das Türschild "Planung") angesprochen wurde und die Unterlagen einsehen konnte zeigt, dass keine Erschwernis vorlag. Das Aufbewahren im Metallschrank ergibt sich aus dem großen Planformat und der oftmals vielen ausliegenden Pläne. Trotz personellen Engpasses war durch Vertretung jederzeit gewährleistet, während der Öffnungszeiten in die Pläne einzusehen. Laut Gesetzeskommentierung hätte bereits die Angabe der Adresse des Rathauses ausgereicht. Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Wunsch des Eigentümers nach möglichst hoher Bodenrendite für das ehemalige Betriebsgrundstück seines Tiefbauunternehmens ist nachvollziehbar - so ist bereits 1998 ist für den Standort auch eine Bauvoranfrage für einen SB-Lebensmittelmarkt und ein Textil-/ Modegeschäft gestellt worden. Das planerische Konzept sieht jedoch vor, dass im Sinne der Konfliktvermeidung typischerweise konfliktträchtige Nutzungen (hier im nördlichen Abschnitt: Wohnen oder andere, die zu Gewerbe sensibel sind) von vornherein ausgeschlossen werden. Zudem sollen auch weiterhin Flächen für herkömmliche Gewerbebetriebe (und die einhergehenden Arbeitsplätze im sekundären Sektor) bereitgestellt bleiben, die auf gewisse Emissionsmöglichkeiten - Rücksicht nehmend auf das Umfeld - wie auch auf die Lage mit Zufahrten zu den Hauptverkehrsachsen angewiesen sind. Sie sollen nicht überall in Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen treten müssen, für die zwar evtl. höhere Bodenpreise gezahlt werden, die jedoch an anderen Standorten des Stadtgebietes funktional besser angeordnet wären. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan hat sich mit den im Plangebiet bekannten Standorten früherer Verunreinigungen befasst: Der Überfüllschaden eines Heizöltank am Krings-Betriebsleiterwohngebäude ist saniert worden, mit dem Beibehalt der GE-Festsetzung wird hier keine sensiblere Nutzung herangeführt. Ein Waschplatz und ein Tank auf dem

Rahmen der Abwägung realistischerweise davon ausgehen könne, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können. Der Stadtrat habe sich vor seiner Beschlussfassung über den Bebauungsplan nicht ausreichend mit dem Altlastenproblem befasst, er habe vor dem Satzungsbeschluss weder die notwendigen Tatsachen ermittelt, noch sonst genügende Erwägungen angestellt, obwohl hierzu Veranlassung bestanden hätte.	ehemaligen Scholegelände sind ebenfalls in der Zeichnung hervorgehoben. Zum Teil sind Wohngebäude in Nähe dazu errichtet bzw. baugenehmigt worden, unter Einbezug der für Altlasten zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld. Für die gekennzeichneten Flächen ist die Festsetzung getroffen worden, dass eine Nutzung dieser gekennzeichneten Flächen erst möglich ist, wenn der gutachterliche (und durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld bestätigte) Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgt ist, bzw. eine Bescheinigung der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegt, dass hinsichtlich der geplanten Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggfs. Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich ist. Dies folgt auch aus der Kommentierung zum BauGB: das BVerwG hat dem Plangeber zugestanden, bei seiner Abwägung auch darauf vertrauen zu dürfen, dass sich ein von der Planung hervorgerufener Konflikt bei vorausschauender Betrachtung anderweitig - ohne abschließende Regelungen im Plan selbst - lösen lassen wird. Das Grundstück des Mandanten ist vom Altlastenthema ohnehin nicht betroffen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die in der BPlan-Begründung getroffenen Feststellungen zu Gewerbelärm und Gerüchen genügten nicht der Ermessungspflicht (gemeint ist anscheinend Ermittlungspflicht) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Viele Feststellungen zum betrieblichen Emissionsverhalten beruhten auf vagen Vermutungen, stattdessen hätte ein Lärm- bzw. Emissionsgutachten erstellt werden müssen.	Die Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner (siehe Anlage), die zur Klärung dieser sowie der vom Fachdienst Immissionsschutz vorgebrachten Anregung eingeholt wurde bestätigt, dass die Planungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nachvollziehbar sind. Hinsichtlich des bislang im Süden gelegenen WA-Gebietes wird der gutachterlichen Empfehlung zur Rückwandlung in ein Mischgebiet gefolgt. In der Gesamtschau ist zusammenzufassen, dass sowohl die gutachterlichen Ausführungen als auch die Stellungnahme der Abteilung Bauordnung nahelegen, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Betriebe dem Wohnen kein zu großes Gewicht zukommen zu lassen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Ebenso hätte hinsichtlich der Gerüche des Maggi-Werkes ein Geruchsgutachten erstellt werden müssen.	Die Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner führt aus, dass aus fachlicher Perspektive kein spezielles Geruchsgutachten erforderlich ist, soweit hinsichtlich des Maggi-Werkes keine Beschwerden vorliegen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Gemeinde hätte sich auch Gewissheit darüber verschaffen müssen, ob der Riegel des MI₂ (das sind die Gebäude mittig entlang der	Rückseitig des MI₂-Riegels liegt kein Wohn- sondern ebenfalls ein Mischgebiet, entsprechend geringer ist der immissionsschutzrechtliche

Werkstraße, s. Ausschnitt BPlan-Entwurf) breit genug ist, die Einhaltung der für Wohngebiete empfohlenen Planungsrichtpegel zu gewährleisten.	Schutzanspruch. Insbesondere dadurch, dass im Südwesten nun ebenso eine MI-Festsetzung erfolgen soll (siehe Anregung des Fachdienstes Immissionsschutz) ist diese Anregung der Kanzlei irrelevant, zumal die Grundstücke ihres Mandanten im nördlichen Abschnitt des Plangebietes entfernt abseitig des MI ₂ liegen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
---	--

B. Beschluss

Dem Rat wird empfohlen zu beschließen, dass eine erneute Offenlage des gemäß der bislang erfolgten Abwägungen und der gutachterlichen Aussagen zur Lärmproblematik zu überarbeitenden Bebauungsplanentwurfs durchgeführt wird.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNOV, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

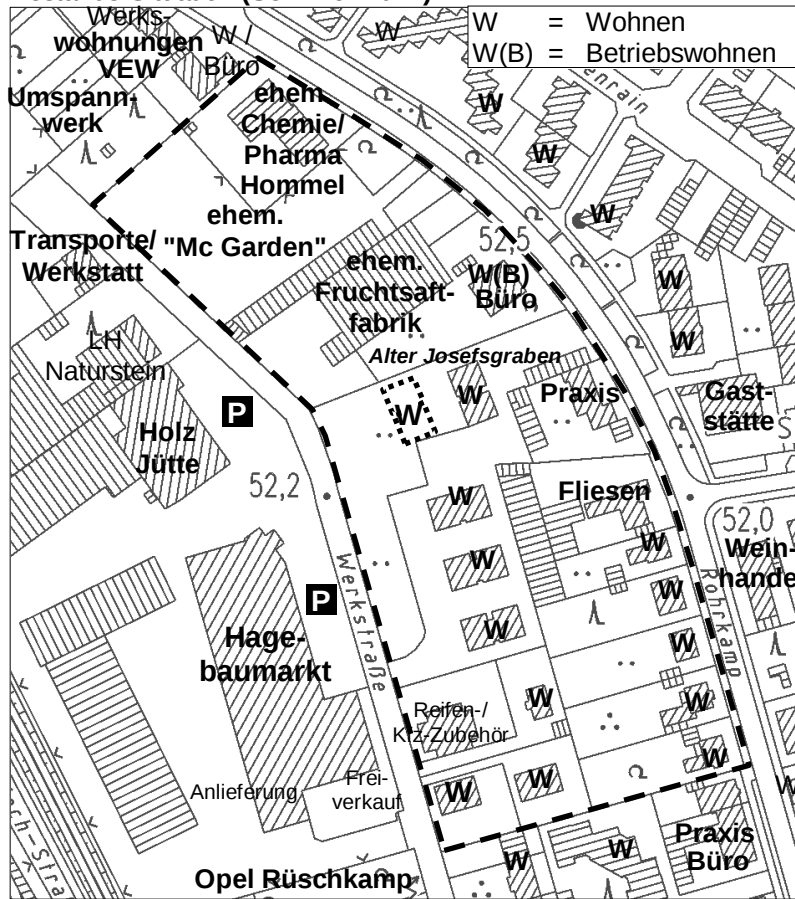
III. Sachverhalt:

Die Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen „Schole-Gelände“ ist mehrfach Inhalt von Beratungen im APS gewesen. Ausschuss und Rat hatten eine Veränderungssperre beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für den umliegenden Bereich zu erstellen. Damaliger Anlass war die Bauvoranfrage eines Investors, die bestehende Gewerbehalle "Werkstraße 17" abzureißen und ein Wohngebäude mit 16 Wohnungen zu errichten. Dieses zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollte etwa 21,5 x 23,5 m groß sein. Es wurde mit seinen Abmessungen jedoch gegenüber dem Umfeld als maßstabssprengend bewertet.

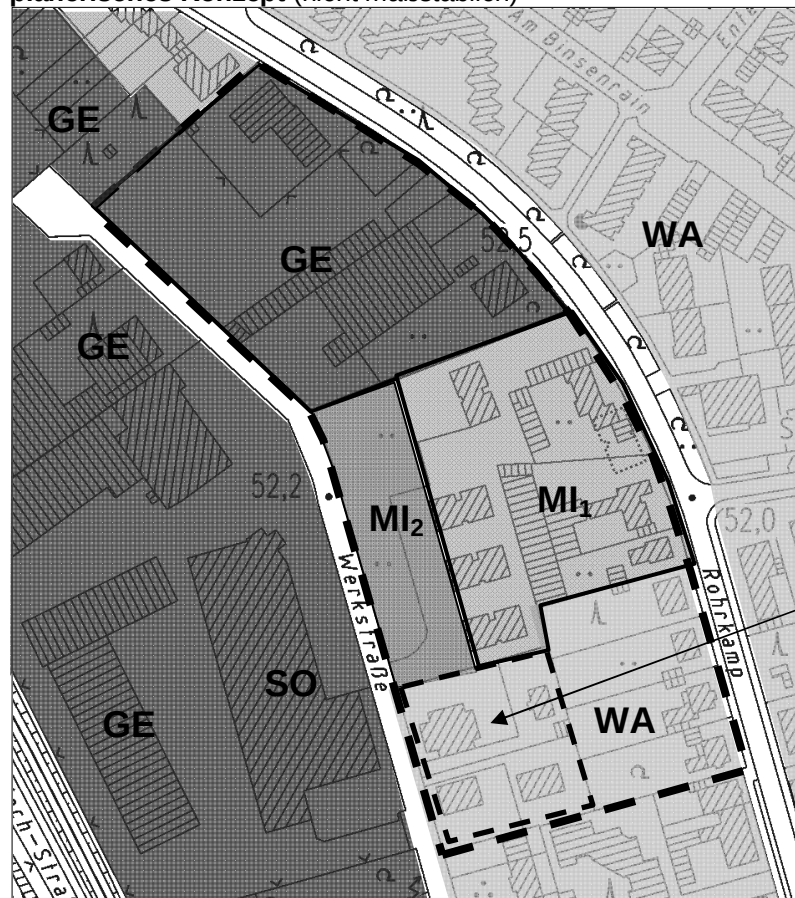
Der Bebauungsplanvorentwurf hat die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster schmaler gefasst und auch die Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt, um eine zu starke Massierung auszuschließen. Zudem sind die GE-, MI- und WA-Nutzungen in ihrer Intensität differenziert worden. So soll bspw. das ehemalige Schole-Gelände nach Westen zum jenseits der Werkstraße liegenden Baumarkt durch einen Gebäuderiegel abgeschlossen werden, der im Erdgeschoss zwingend eine gewerbliche / Dienstleistungsnutzung vorgibt, um das Areal planungsrechtlich als Mischgebiet zu entwickeln und somit immissionsschutztechnisch einen Übergang zu schaffen. Eine schleichende Entwicklung des Geländes zum Allgemeinen oder gar Reinen Wohngebiet würde hingegen Konflikte mit dem umgebenden Gewerbe auslösen.

Im November 2011 ist der Eigentümer eines im Norden gelegenen ehemaligen Tiefbau-Grundstücks (Rohrkamp 24-26) in Verbindung mit einem Münsteraner Architekturbüro an die Stadtverwaltung herangetreten, um die Möglichkeiten einer Nachfolgenutzung zu erörtern. Mittlerweile anwaltlich begleitet verfolgt er das Ziel, dort eine Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren.

Bestands-Situation (Sommer 2012)



planerisches Konzept (nicht maßstäblich)



Auf Anregung Kr.COE:
künftig MI₁ statt WA

Ausschnitt BPlan-Entwurf (nicht maßstäblich):



Luftbildauszug (nicht maßstäblich)



Übersichtslageplan (nicht maßstäblich)

