



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 28.04.2005 Nr. 1.1 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/167/2005	
Dez. I	Fachbereich 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 27.04.2005	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.04.2005		Vorberatung

Beratungsgegenstand:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Valve-Südwest" bei gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Paterkamp"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen,

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- b) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Wie in der ursprünglichen APS-Vorlage angekündigt, sind nach Versand der Unterlagen noch folgende Anregungen eingegangen, die in Kopie beigelegt sind:

**d) Herr Grimmert, Schreiben und emails vom 4.4., 9.4., 13.4. und 14.4.2005
weitere email vom 25.4.2005**

Anregungen	Abwägungsvorschlag (Ergänzung)
Im Immissionsgutachten seien die Licht-Immissionen völlig ausser acht gelassen, die zumindest bei der Bebauungsplanaufstellung Paterkamp hinsichtlich der Gärtnerei berücksichtigt werden mussten.	Nach Einschätzung des Gutachterbüros ist diesbezüglich kein weiteres Licht-Gutachten erforderlich, da im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Paterkamp die Problematik hinsichtlich der damals heranrückenden Wohnbebauung berücksichtigt worden ist. Der nun aufzustellende Bebauungsplan Valve-Südwest ermöglicht eine bauliche Erweiterung

Falls das Gutachten zur Stadtentwicklung ähnliche Qualität habe wie das Verkehrs- und das Immissionsgutachten, hielte es einer intensiven Prüfung nicht stand. Es bliebe zu hinterfragen, warum die mit zunächst 699qm geplante Verkaufsfläche um 22 Prozent (auf 850qm) erhöht worden sei, zumal Lidl sehr aggressiv und bei der Ausweitung der Verkaufsfläche nicht immer legal vorgehe. Die Querungshilfen seien im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt, wenn sie ähnlich wie die am Übergang zwischen Krankenhaus und Friedhof wirkten, werde der Verkehr zumindest zeitweise zum Erliegen kommen. Zur Problematik der „unechten Linksabbieger“ gebe es Unstimmigkeiten zwischen dem Gutachten und der städtischen Planung. Das Lärmgutachten sei fehlerhaft, so werde z.B. eine nicht existierende „Emsstraße“ in die Betrachtung einbezogen, was auf fehlende Sorgfalt schließen ließe.	der Gärtnerei im südlichen Grenzbereich zum Wohngebiet. Der Anregung wird daher insofern gefolgt, dass eine entsprechende Festsetzung aufgenommen wird: Im Falle einer zum Wohngebiet ausgerichteten Erweiterung der Gewächshäuser ist eine dauergrüne Abpflanzung vorzunehmen, die zumindest die Höhe der Gewächshäuser erreicht und daher die Lichtemissionen abschirmt. Die „Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse eines geplanten Lebensmitteldiscounters im östlichen Stadtgebiet in Lüdinghausen (BPlan Valve-Südwest)“ ist vom Büro Junker+Kruse erstellt worden, das durchaus als einzelhandels-kritisch bekannt ist; es ist nicht vom Investor beigebracht worden. Die Änderung in der Verkaufsfläche ergibt sich aus den Entwicklungen in der Branche, die auch bei den Lebensmittel-Discountern zu üblichen VK-Größen von 850qm geführt hat. Das Gutachten hat festgestellt, dass die geplante Verkaufsfläche von 850qm befürwortet werden könne. Um der angesprochenen Praxis, Trennwände zu verrücken entgegen zu können, ist die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 1.400qm als „Bremse“ aufgenommen worden. Somit soll verhindert werden, dass von Anfang an viel zu große Lager errichtet werden, die ungenehmigt zu Verkaufsflächen mutieren. Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro haben Mittelinseln (wie sie an der benannten Stelle errichtet werden sollen) keine Auswirkungen auf den Verkehrsfluss. Der Fall wäre anders gelagert, wenn dort eine Ampel oder ein Zebrastreifen vorgesehen wäre. Das Verkehrsgutachten hat die Empfehlung ausgesprochen, dass zur Erhöhung der Kapazität der Stichstraße eine geringfügige Aufweitung des Einmündungsbereiches sowie ein Nebeneinander-Aufstellen zweier wartender Pkw ermöglicht werden solle. Der Bebauungsplan-Vorentwurf dimensioniert diesen Bereich hingegen so, dass zunächst auf eine separate Linksabbiegespur verzichtet wird. In den Grundstücks-Kaufvertrag mit dem Lebensmitteldiscounter wird eine Klausel aufgenommen, dass die für eine Aufweitung benötigte Fläche von der Stadt zum Ankaufspreis rückgekauft werden kann, um bei Bedarf diese Lösung doch noch umsetzen zu können. Lediglich der Name „Emsstraße“ für die Selmer Straße ist aus Versehen in der Tabelle aufgeführt, die für die L 835 zugrundegelegten Verkehrswerte treffen jedoch zu. Das Gutachten wird nochmals
--	--

Die zulässigen Grenzwerte würden nur durch Auflagen an den Investor eingehalten. Zum Teil gelänge dies nur durch Berücksichtigung nicht mehr vorhandener oder zum Abriss bestimmter bzw. für lärm-dämmende Wirkung zu niedriger Gebäudeteile. Das Gutachten sehe diese Lärmentwicklung zumindest als kritisch an, da eine ungestörte Nachtruhe erst unter 25dB(A) beginne. Die Lichtimmissionen seien schlichtweg vergessen worden, obwohl auch McDonalds und Lidl nachts taghell beleuchtet seien. Das Leitungsrecht für den verrohrten Westruper Bach sei ein Hinweis auf mangelnde Planung beim Zukippen. Es müsse bautechnisch intensiv geprüft werden, ob eine „liegende Planung“ oder ein Lärmschutz nicht doch möglich seien. Als Konsequenz aus dem Bebauungsplan Paterkamp von 1998 bestehe ein Vertrauensschutz, so dass die Gesundheit und das Vermögen der Anwohner nicht dem gewinnorientierten Interesse eines möglichen Investors geopfert werden dürfe.	kritisch überprüft, bevor das Offenlegungsverfahren eingeleitet wird. Das Gutachten ist logischerweise so gerechnet, dass zunächst ermittelt wurde, welcher Immissionsrichtwert an den Schutzobjekten (hier: das Allgemeine Wohngebiet Paterkamp, 40dB(A)) ankommen darf. Unter dieser Vorgabe wurden dann die erforderlichen Auflagen (Verbot der Nacht-Anlieferung; Begrenzung der haustechnischen Aggregate) für den Discounter ermittelt. Die beiden Abrissgebäude sind nicht als lärm-dämmend einkalkuliert worden. Vom Gutachterbüro ist nochmals bestätigt worden, dass die Immissionsrichtwerte am Wohngebäude des Einwenders eingehalten sind. Die DIN 18005 wie auch die Technische Anleitung „Lärm“ setzen die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete mit 55dB(A) tags und 40dB(A) nachts an. Hinsichtlich der Beleuchtung der Gärtnerei können die Argumente nachvollzogen werden, hier sei auf die Ausführungen oben verwiesen. Die vom Schnell-Imbiss ausgehenden Lichtemissionen werden als nicht so weitreichend eingeschätzt, dass sie belästigend auf Wohnbebauung wirken würden. Da auch für das unmittelbar südlich angrenzende Mischgebiet Wohnnutzung ausgeschlossen wird, sind keine unmittelbare Angrenzer zu erwarten, die durch die Beleuchtung unzumutbar gestört werden. Die vom Lebensmittel-Discounter ausgehenden Lichtemissionen hingegen werden als gewöhnlich und auch vernachlässigbar eingeschätzt. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, dass eine Beleuchtung zur Straße hin orientiert sein wird, nicht zum rückwärtigen Misch- und anschließenden Wohnbereich. Der Westruper Bach verlief zuvor diagonal über das Grundstück und ist an den Parzellenrand verlegt worden. Aus einem vorhandenen Pumpwerk, das den Einrichtungen auf dem kreiseigenen Grundstück dient resultiert jedoch eine dreieckig zugeschnittene Ausbuchtung für die Leitungsrechts-Fläche, so dass diese nicht in der vom Einwender gewünschten Weise überbaut werden kann. Der aus dem Bebauungsplan Paterkamp hervorgehende Vertrauensschutz ist mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte berücksichtigt. Hinsichtlich der benannten Vermögensschäden sind auch entgegenlautende Anrufe bei der Stadtverwaltung eingegangen, dass die fehlende Nahversorgungsmöglichkeit
--	--

Das Verkehrsgutachten gehe von Werten aus dem Jahr 2000 aus und berücksichtige weder den seit Maut-Einführung stark angestiegenen LKW-Verkehr, noch die Querungshilfen oder die „unechten Linksabbieger“. Das derzeitige Funktionieren der Abbiege-Situation, die auf dem „Goodwill“ der Autofahrer basiere, und von dem das Gutachten auch zukünftig ausgehe, hielte keiner gerichtlichen Überprüfung stand. Der Landesbetrieb Straßen könne einer solchen Regelung nicht zustimmen. Aufgrund der verkehrlichen Engpässe würden die Anwohner des Paterkamp zu gewissen Zeiten eher den Selmer, als den künftigen Lüdinghauser Lidl-Markt anfahren. Zur Zeit läge noch keine Detailplanung für den Bereich des Paterkamps vor, an dem statt der bisherigen Grünfläche künftig der Fuß-/Radweg verlaufen solle. An diesem Entwurf werde sich Herr Grimmert intensiv beteiligen.	einen Mangel für das Wohngebiet darstelle. Die herangezogenen Zahlen sind vom Verkehrsgutachter mit den aus der am 2.12.2004 vor Ort gezählten Verkehrsmengen abgeglichen und als plausibel bewertet worden. Angaben über Verlagerungseffekte durch die Lkw-Maut liegen noch nicht vor. Die im Gutachten benannte Situation beim Linksabbiegen bezieht sich nicht darauf, dass Pkw-Fahrer aus normaler Fahrt abbremsten, um Linksabbiegern die Ein-/ Ausfahrt zu ermöglichen, sondern geht auf Rückstau-Situationen vor dem Kreisverkehr ein. Der Landesbetrieb hat der Regelung nicht nur zugestimmt, sondern darüber hinaus sogar gefordert, dass auch der TÜV und die Kfz-Zulassungsstelle über die Stichstraße angebunden werden solle. Eine derartige Entwicklung ist zur Zeit nicht abzusehen. Die Gestaltung wird noch nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern erst in der detaillierten verkehrlichen Ausbauplanung. Das Tiefbauamt wird den Einwender zur Berücksichtigung seiner Zufahrt einbinden.
---	--

e) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 12.4.2005

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Landesbetrieb regt an, dass der gesamte Bereich entlang der L 835 (Selmer Straße) aus Verkehrssicherheitsgründen ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden solle. Die Rettungswache behielte für die Dauer ihres Bestehens Bestandsschutz und bliebe somit hiervon unberührt. Dahingegen müsse – wie auch in der Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des früheren Bauhofes zur Auflage gemacht – die Zufahrt von der Selmer Straße zum TÜV und zur Kfz-Zulassungsstelle aufgehoben werden, da eine Anbindung über den nördlichen Stichweg erfolgen könne. Der bislang als Puffer zum kreiseigenen Grundstück vorgesehene Grünstreifen solle daher entfallen.	Das Verkehrsgutachten sagt aus, dass theoretisch auch der Verkehr zu den heute vorhandenen Nutzungen auf dem kreiseigenen Grundstück im Süden (RWTÜV, Kfz-Zulassungsstelle) über die Stichstraße bewältigt werden könnte. Dies ist u.a. deshalb so, weil die Spitzenstunden der unterschiedlichen Nutzungen im Norden und Süden zeitversetzt sind, und RWTÜV / Kfz-Zulassung nur eingeschränkte Öffnungszeiten haben. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich allgemeingültig „Mischgebiet“ fest. Somit eröffnet sich eine große Spannbreite möglicher Nachfolgenutzungen. Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist und eine Anbindung von Norden zeigt, würde der Kreis als Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag auf dem kreiseigenen Grundstück nicht mehr dahingehend prüfen, ob der Verkehrsfluss auf der B 58 beeinträchtigt ist. Auch würde der Landesbetrieb Straßen dann nicht mehr beteiligt. Das Verkehrsgutachten wird dahingehend

Die Zufahrt vom Stichweg zur B 58 müsse verkehrsgerecht mit den erforderlichen Radien und Fahrbahnbreiten ausgebaut werden. Die technischen Einzelheiten sollten mit dem Landesbetrieb abgestimmt werden. Entweder müsse ein Aufstellbereich bis zum südlichen Ende der Ausfahrt McDonalds vorgesehen werden, oder nur die Ausfahrt mit „vorgeschriebener Fahrtrichtung rechts“ (indirektes Linksabbiegen über den Kreisverkehr) zugelassen werden. In der 20m-Zone zur B 58 dürften keinerlei Lager-, sonstige Plätze oder Nebenanlagen zugelassen werden, mit Ausnahme von Stellplätzen. Zum Verbot von Werbung müsse als Rechtsquelle noch das „Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen“ aufgeführt werden.	ergänzt, dass der für das Mischgebiet ungünstigste Fall der Verkehrserzeugung angenommen wird, ob sich Spitzenzeiten überlagern und den Linksabbiegestreifen auf der B 58 überlasten. Nur für den Fall, dass die ausreichende Verkehrsanbindung auch im „worst case“ gewährleistet ist, kann die Erschließung über den nördlichen Stich erfolgen. Der Anregung wird nur eingeschränkt insofern gefolgt, dass die Option zur Aufweitung offen gehalten wird, indem eine entsprechende Bedingung in den Kaufvertrag mit dem Lebensmitteldiscounter aufgenommen wird. Da das Verkehrsgutachten die Aufweitung nicht als zwingend erforderlich, sondern nur als Empfehlung ausgesprochen hat, soll der Bedarf zunächst beobachtet werden. Bis zur möglichen Realisierung der Aufweitung soll zunächst die „vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts“ angeordnet werden. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.
--	---

f) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 18.4.2005

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass östlich der Selmer Straße eine Karosseriewerkstatt liegt, die durch Lackiererei zu Geruchsimmissionen führen könnte. Diese seien im Immissionsgutachten nicht berücksichtigt worden. Auch wenn der neue Bebauungsplan günstig zur Hauptwindrichtung liege, müsse sichergestellt werden, dass die Entwicklung des Betriebes durch das Heranrücken der im Mischgebiet zulässigen Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden darf. Daher solle ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass der Betrieb als emittierender Betrieb bezüglich Lärm und Gerüchen eine Vorbelastung für die heranrückende Wohnbebauung darstellt.	Der Anregung wird gefolgt, im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

g) Wasser- und Bodenverband Stever-**Lüdinghausen, Schreiben vom 18.4.2005**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Wasser- und Bodenverband weist darauf hin, dass zur in der Unterhaltung des Verbandes stehenden Ostenstever die Arbeitsflächen von 3 bzw. 5m erforderlich sind.	Der Anregung ist entsprochen, entlang der Ostenstever erfolgen keine planerischen Änderungen.

h) Stadt Haltern am See, Schreiben vom 8.4.2005

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Stadt Haltern bringt keine Anregungen vor, soweit sich die geplanten Maßnahmen nicht negativ auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Haltern am See auswirken. Sollten diesbezüglich Bedenken aufkommen, müssen diese im weiteren Verfahren anhand eines entsprechenden Gutachtens ausgeräumt werden.	Die Stadt Lüdinghausen bemüht sich, vom Einzelhandelsgutachter Junker & Kruse konkretisierende Angaben hierüber zu bekommen.

i) Staatliches Umweltamt Münster (StUA), Schreiben vom 22.4.2005

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das StUA weist darauf hin, dass ein im Abstand von 20m zum Schnellimbiss gelegener Streifen des Mischgebietes zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Daher solle der Bereich von einer Wohnnutzung planerisch freigehalten werden. Sollte das Betriebsleiterwohnhaus im Südwesten der Gärtnerei wie im Vorentwurf geplant dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden, entstünde ein betriebsungebundener Immissionspunkt, so dass sich der Abstand der Wohnbebauung zum lärmintensiven Bereich der Gärtnerei erheblich verkürzen würde. Um Immissionskonflikte mit der gewerblichen Nutzung auszuschließen solle stattdessen ein Einbezug als Betriebsleiterwohngebäude in die Sondergebietsnutzung erfolgen.	Der Anregung wird gefolgt. Der bislang dort erfolgte Verweis auf die erforderliche abgewandte Grundrissgestaltung wird gestrichen und stattdessen Wohnnutzung in diesem Streifen ausgeschlossen. Der Konflikt ist in dieser Weise bislang nicht so erkannt worden (das Gebäude ist als Wohnung für den Betriebsleiter genehmigt), der Anregung wird gefolgt. Die Fläche wird in das Sondergebiet einbezogen und steht folglich nur zweckgebunden für Betriebsleiterwohnen zur Verfügung.

Die schriftliche Stellungnahme der Bezirksregierung Münster steht noch aus. Telefonisch ist jedoch bereits angekündigt worden, dass auf die Festsetzung des Schnell-Imbiss als Sondergebiet verzichtet werden könne, durch die Planzeichnung sei man davon überzeugt worden, dass eine Mischgebietsfestsetzung doch eher dem tatsächlichen wie auch als Spannbreite für die künftige Entwicklung wünschenswerten Gebiets-Charakter entspräche. Falls die Stellungnahme in dieser Form schriftlich eingeht, wird die Nutzungskategorie entsprechend geändert.

Mit der Bezirksregierung und der IHK sind zudem noch Gespräche über die Einzelhandels-Zulässigkeiten geführt worden. Hier konnte Einigkeit erzielt werden, dass neben den 850qm

Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters noch weitere 40qm für eine Bäckerei verträglich seien. Dies unterstreiche die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens für die umgebenden Wohnbereiche. Allerdings ist die Geschossfläche auf maximal 1.400qm begrenzt worden, damit nicht übergroße Lager angebaut werden, die anschließend z.T. branchenüblich durch Verrücken der Trennwände illegal als Verkaufsräume umgenutzt würden.