



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 11.12.2012		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/689/2012	
Nr. 7 der TO		Datum: 12.11.2012	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	11.12.2012		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan Rohrkamp

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf des Bebauungsplanes "Valve-Südwest" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.2012 in der Zeit vom 23.10. bis einschließlich 23.11.2012 das Verfahren zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 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 16.10.2012 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 M1 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, vom 1.6.2012 und vom ##.##.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz weist darauf hin, dass es im Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen gibt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Hier müsse die Stadt Lüdinghausen der Nachforschungspflicht nachkommen und ggfs. eine Kennzeichnung im Plan vornehmen.</p> <p>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.</p> <p>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 benötigen eine Wendestelle für Einsatzfahrzeuge.</p> <p>-----</p> <p>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 M_2-Festsetzung (mit</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt.</p> <p>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.</p> <p>-----</p> <p>Die Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner (siehe Anlage), die zur Klärung dieser sowie der von Einwender D vorgebrachten Anregungen eingeholt wurde ist</p>

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.

In der Stellungnahme zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestätigt der Fachdienst **Immissionsschutz**, dass seinen Anregungen bezüglich der Gebietsausweisung im südlichen Planbereich gefolgt wurde, jedoch der vorhandene Reifenbetrieb nicht gem. § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich abgesichert worden sei. Somit werde dieser Betrieb bei Rechtskraft des Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig, so dass er ggfls. gegen den Planungsträger Schadensersatzansprüche anmelden könne.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt wiederholt allgemeine Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, zu Anleiterbarkeiten sowie Feuerwehr-Zugänglichkeiten.

Aus **bauordnungsrechtlicher Sicht** ist

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)

Der benannte Reifenbetrieb ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Gerade für ihn - siehe das Schreiben der Eigentümer (Eingabeführer C) vom 19.7.2010 - ist absehbar, dass hier im südlichen Übergang zur Wohnbebauung kurz- bis mittelfristig ein Wohngebäude entstehen soll.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung ist z.T. bereits gefolgt, z.T. kann sie erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden..

Die Bebauungsplanaufstellung ist auf Anregung

planungsrechtlich weiterhin zu bedenken, ob und wie die Entwicklung der benachbarten Gewerbebetriebe auch hinsichtlich des Gebietserhaltungsanspruches gesichert werden könne.	gerade im Hinblick auf die Eindämmung konfliktauslösender neuer Wohnbebauung erfolgt. Der BPlan wird in seiner jetzigen Form als die beste Form gesehen, den Gebietserhaltungsanspruch zu sichern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

e) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 31.5.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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 Rechtsprechung geringfügig umzuformulieren (s. Schreiben). Die für Annexhandel benannte Verkaufsflächenobergrenze von 150m² solle in der Begründung als ortstypisch benannt werden.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, dass beim Annexhandel auch zugekaufte extern produzierte Waren vertrieben werden dürften, die der Kunde als branchenübliches Zubehör betrachte.</p>	<p>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.</p> <p>Handelsfirmen neigen dazu, in ihrem Sinne die Erwartung der Kunden hinsichtlich der 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.</p>

f) Thyssengas, Schreiben vom 28.4.2010 und vom 18.10.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Thyssengas bittet darum, für ihre im Plan bereits wiedergegebene Gasfernleitung einen beidseitig je 3m breiten Schutzstreifen einzutragen.</p>	<p>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.</p>

<p>Zudem müsse zwingend die Signatur von "RWE-Gasleitung" in "Thyssengas-Erdgasleitung" geändert werden.</p>	<p>Die Signatur ist in die allgemeingültige Aussage "Erdgasleitung" geändert worden, der Name des Eigentümers ist hier unerheblich. Der Anregung ist - eingeschränkt - gefolgt.</p>
<p>Thyssengas wiederholt in ihrem zweiten Schreiben ihre Stellungnahme und regt Berücksichtigung ihrer Leitung sowie Einbezug in die Planung konkreter Baumaßnahmen an.</p>	<p>Der Anregung ist gefolgt, bzw. lediglich auf privatrechtlicher Grundlage zwischen der Thyssengas und den Grundeigentümer zu regeln.</p>

g) Eingabeführer C, Schreiben vom 19.7.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Eingabeführer wenden sich dagegen, dass ihr Grundstück Werkstraße 17 durch die Lage im MI₂ 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.</p>	<p>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 MI₁-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.</p>

h) Rechtsanwaltskanzlei Harnischmacher • Lör • Wensing für Eingabeführer D, Schreiben vom 15.5.2012 und vom 7.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Kanzlei vertritt die Interessen des Eigentümers des insgesamt 7.464 m² großen Grundstücks "Rohrkamp 24-26".</p> <p>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.</p> <p>Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ihres Mandanten sei zukünftig nicht</p>	<p>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.</p> <p>Der Wunsch des Eigentümers nach möglichst hoher Bodenrendite für das ehemalige</p>

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 hielte 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 Rahmen der Abwägung realistisch 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.

Betriebsgrundstück seines Tiefbauunternehmens ist nachvollziehbar - so ist bereits 1998 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 konflikträchtige 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 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.

<p>Die in der BPlan-Begründung getroffenen Feststellungen zu Gewerbelärm und Gerüchen genügen nicht der Ermessungspflicht (gemeint ist anscheinend Ermittlungspflicht) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Viele Feststellungen zum betrieblichen Emissionsverhalten beruhen auf vagen Vermutungen, stattdessen hätte ein Lärm- bzw. Emissionsgutachten erstellt werden müssen.</p> <p>Ebenso hätte hinsichtlich der Gerüche des Maggi-Werkes ein Geruchsgutachten erstellt werden müssen.</p> <p>Die Gemeinde hätte sich auch Gewissheit darüber verschaffen müssen, ob der Riegel des MI₂ (das sind die Gebäude mittig entlang der Werkstraße, s. Ausschnitt BPlan-Entwurf) breit genug ist, die Einhaltung der für Wohngebiete empfohlenen Planungsrichtpegel zu gewährleisten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Rückseitig des MI₂-Riegels liegt kein Wohnsiedlungsgebiet, sondern ebenfalls ein Mischgebiet, entsprechend geringer ist der immissionsschutzrechtliche 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 MI₂ liegen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Die Kanzlei verweist zur Vermeidung von Wiederholungen auf ihre Stellungnahme vom 15.5.2012.</p> <p>Der Entwurf treffe nach wie vor Festsetzungen, die eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unmöglich mache. Es werde als GE-Gebiet ausgewiesen, dennoch schließe man durch die textlichen Festsetzungen nahezu jede sinnvolle wirtschaftliche Nutzung wiederum aus.</p>	<p>siehe obige Ausführungen</p> <p>Der BPlan setzt das Grundstück als GE-Gebiet fest. Betriebe der Abstandsklassen I-VII sind im Grundsatz ausgeschlossen, können jedoch (bei speziellem Nachweis der atypischen Verträglichkeit zu benachbarten schutzbedürftigen Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Vorhandene Betriebe genießen ohnehin Bestandsschutz.</p> <p>Somit können - auch wenn die Abstandsliste (sie fasst die Emissionen von Gewerbetrieben pauschaliert zusammen und ordnet sie in Abstandsklassen ein, welchen Abstand sie</p>

<p>Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung könne ein Gewerbebetrieb mit den üblicherweise damit verbundenen Emissionen an dieser Stelle faktisch nicht existieren.</p> <p>Selbst nicht-störende Gewerbebetriebe müssten beliefert werden, was störend auf die direkt an drei Seiten des Grundstücks grenzende Wohnbebauung wirken würde.</p> <p>Daher sei nicht nachvollziehbar, warum man diese Fläche nicht zumindest als Mischgebiet ausgewiesen habe, und eine Wohnnutzung ausschließe, die hier sinnvoll und möglich sei.</p> <p>Zudem wird kritisiert, dass der Handel mit nahezu sämtlichen Gegenständen ausgeschlossen sei, da der Verkauf innenstadttypischer Sortimente unzulässig sei. Für innenstadtuntypische Sortimente sei das Grundstück viel zu klein, weder Gartenmarkt, noch Autohandel oder gar ein Möbelhandel könnten deshalb hier untergebracht werden.</p> <p>Ein Autohandel wäre zudem wiederum wegen des Kundenverkehrs und der Werkstatt hinsichtlich der Wohnbebauung nicht zu verwirklichen.</p> <p>Somit verbliebe im festgesetzten Gewerbegebiet</p>	<p>üblicherweise von Wohnbebauung einhalten müssen) ohnehin nur 7 Klassen umfasst - dennoch atypische Betriebe sowie Betriebe dort genehmigt werden, die in dieser Abstandsliste gar nicht aufgeführt werden. Dies wären bspw. Handwerksunternehmen des Baunebengewerbes (Elektriker, Maler, Putzer, Gerüstbauer, Bauunternehmung).</p> <p>Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung muss nicht identisch sein mit der wirtschaftlich optimalen Nutzung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die o.g. Betriebe zeigen Betriebstypen auf, die auch an anderen Stellen im Siedlungsbereich Lüdinghausens gewerbeflächenbeanspruchend sind und bei der Stadt Lüdinghausen um Grundstücke nachfragen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Grundstück ist zu zwei Seiten (nach Süden zum ehem. Betriebsgrundstück Krings, nach Westen zum Gewerbegebiet) n i c h t von Wohnbebauung umgeben. Gerade in diese Richtungen könnten durchaus lärmintensivere Betriebsteile (bspw. Werkstatt einer Kfz-Handlung) orientiert werden.</p> <p>Die Stadt verfolgt das städtebauliche Ziel, dass weiterhin Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt bleiben. Zudem wird hier nicht eine vorhandene Zulässigkeit von Wohnen entzogen, sondern lediglich das Grundstück eines Tiefbauunternehmens nicht in Mischgebiets-Charakter aufgewertet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Denkbar wären bspw. Reifen- oder Kfz-Teile-Handel. Zudem existieren in Lüdinghausen durchaus Autohäuser, die mit weniger als 7.464 m² Grundstücksfläche auskommen (Beispiel VW an der Seppenrader Straße: 4.100m²). Ein örtlicher Gebrauchtwagenhändler kommt auch mit 1.600m² aus.</p> <p>Der Handel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll definitiv ausgeschlossen bleiben, um die Zentralitätsfunktion der Innenstadt nicht zu beschränken.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie zuvor ausgeführt könnte ein Autohandel durchaus - mit seiner Werkstatt und seiner Zufahrt bspw. nach Westen zur Werkstraße orientiert - auf dem Grundstück verwirklicht werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Über die oben beispielhaft benannten</p>
--	---

<p>lediglich eine Nutzung als Verwaltungsgebäude o.ä., wofür es aber keine städteplanerischen Gründe gäbe.</p> <p>Daher wird die GE-Festsetzung als abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig gerügt, eine planerische Konfliktbewältigung habe nicht stattgefunden. Mit einer Mischgebietsausweisung für das komplette Baugebiet sowie der ausdrücklichen Möglichkeit, Wohnbebauung auf dem Grundstück des Mandanten zuzulassen wäre hingegen ein Interessenausgleich geschaffen worden.</p> <p>Final wird angeregt, die vorgelegte Planung nicht zu übernehmen und auch für das Grundstück des Mandanten eine Ausweisung als Mischgebietsfläche mit der Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden vorzusehen.</p>	<p>Gewerbebetriebe hinaus können laut BauNVO auch Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- (nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevant), Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke genehmigt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Gerade mit der vom Einwender vorgeschlagenen großflächigen Mischgebietsausweitung wäre absehbar, dass sämtliche Neubauvorhaben im Plangebiet wegen der höheren Rendite ausschließlich für Wohnnutzung erfolgen würden. Somit würde drohen, dass sich der Bereich in ein Allgemeines Wohngebiet wandelt, zum Nachteil der dann eingeschränkten Gewerbebetriebe.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird aus den zahlreichen o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	---

**h) Rechtsanwaltskanzlei Richter für Eingabeführer E,
Schreiben vom 26.10.2012 und vom 16.11.2012**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Kanzlei vertritt die Interessen des Eigentümers der fünf insgesamt 2.225 m² großen Grundstücke zu "Rohrkamp 18".</p> <p>Grundsätzlich haben die Mandanten keine Bedenken gegen die Erstellung des Bebauungsplanes, wobei sie darauf hinweisen, dass in den nächsten 10-20 Jahren keine Veränderung der derzeitigen Nutzung beabsichtigt sei.</p> <p>Sie kritisieren jedoch, dass die Baugrenze Ihres Grundstücks von der westlichen Grenze hin einen Abstand von 9m halten müsse, wohingegen die Bebauung auf dem westlichen Grundstück bis auf 6m an sie herangerückt sei. Sie schlagen daher vor, dass die Baugrenze bei ihnen bis auf den gesetzlichen Abstand von 3m erweitert werden möge, so dass zwischen den Gebäuden noch immer 9m verblieben.</p> <p>Zur Unterstützung ihrer Argumentation verweisen sie darauf, dass die Baugrenze für "Werkstraße 19" bis 3m an die Grundstücksgrenze heranrückt.</p>	<p>Ausschließlich für die Grundstücke Rohrkamp 18 (Einwender) und 16 werden noch zukünftige rückwärtige Baumöglichkeiten "in zweiter Reihe" (für zukünftige Wohnbebauung) eröffnet (siehe "B" in der angehängten Grafik), deren Erschließung aber privat über die Vorderliegergrundstücke erfolgen müsste.</p> <p>Das Baufenster wurde etwa mittig zwischen dem straßenseitigen Baufenster und den westlich gelegenen Gebäuden auf dem Schole-Gelände angeordnet.</p> <p>Die Baugrenzen für Werkstraße 11 und 19 (steht ohnehin bereits an der Stelle) konnten deshalb bis 3m an die östliche Grundstücksgrenze positioniert werden, weil durch den Verzicht der Eigentümer Rohrkamp 8-14 auf rückwärtige Bebauung feststeht, dass dort kein zu enges Aneinanderrücken zu erwarten ist.</p>

<p>Zudem sollen die beiden separaten Baufenster zu einem großen verschmolzen werden, damit auch eine Bebauung des Zwischenraumes möglich ist. Dies ergebe - ggf. auch mit dem Eigentümer des Flurstücks 190 - bessere Möglichkeiten, wobei die übermäßige Bebauung des Grundstücks bereits durch die GRZ ausgeschlossen sei.</p> <p>Die o.g. gewünschte Baufensterverschmelzung würde eine möglichst variable Bebauung ermöglichen, da Erschließung ohnehin nur über das Flurstück 265 erfolgen könne. Die aktuell gegebenen Baugrenzen stünden dem entgegen.</p> <p>Zudem wird darauf verwiesen, dass die westliche Baugrenze der Häuser Rohrkamp 8-14 viel weiter nach Westen reiche, obwohl diese wegen ihrer Größe nicht für eine Bebauung im hinteren Bereich erschlossen werden könnten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan kann nicht den sowohl-als-auch-Fall (es verbleibt bei Gewerbe, oder es wird Wohnen ergänzt) gleichzeitig mit abschließenden Festsetzungen regeln.</p> <p>Daher genießen die vorhandenen über die Baugrenzen hinausragenden Gebäudeteile Bestandsschutz, zudem ist für sie eine Ausnahme definiert, dass Umbauten und Nutzungsänderungen im Umfang der heutigen Ausdehnung per se zulässig sind. Sollte darüber hinaus bspw. das vordere Hauptgebäude mit den rückwärtigen Gewerbehallen verschmolzen werden, wäre das im Wege einer Befreiung in Aussicht zu stellen, wenn dies mit den Belangen des südlich benachbarten Wohngrundstücks vereinbar ist.</p> <p>Für den Fall des Abrisses der Bestandsgebäude und der Neubebauung für Wohnen ist per Festsetzung definiert, dass das vordere Baufenster eine Tiefe von 16m, das rückwärtige Baufenster in zweiter Reihe eine Tiefe von 15m haben soll. Ein großes verschmolzenes Gesamtbaufenster mit einer Tiefe von 46m würde - trotz GRZ-Beschränkung - ein äußerst großes zweigeschossiges Wohngebäude ermöglichen, das die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung sprengen würde.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Gerade im Fall einer Aufgabe der gewerblichen Nutzung und einer Neubebauung durch Wohnen kann der Einwender wählen, ob er die Erschließung der rückwärtigen Grundstückshälfte über seine Parzelle 265 oder über den nördlichen oder südlichen (Abriss der etwa 3,5m breiten Garage) Abschnitt der Parzelle 247 führen möchte.</p> <p>Die Eigentümer der Häuser Rohrkamp 8-14 hätten durchaus - z.T. sogar beidseitig - die Möglichkeit, Erschließungsstiche zu ihren rückwärtigen Grundstückshälften zu führen. Da sie aber darauf verzichtet haben ist die Baugrenze Richtung Westen in der Tiefe gezogen worden, wie der Anbau Rohrkamp 10a bereits heute reicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--

Der Entwurf der Satzung, die Begründung sowie die dazugehörigen Unterlagen werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Dem Rat wird empfohlen den Entwurf zum Bebauungsplan „Rohrkamp“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

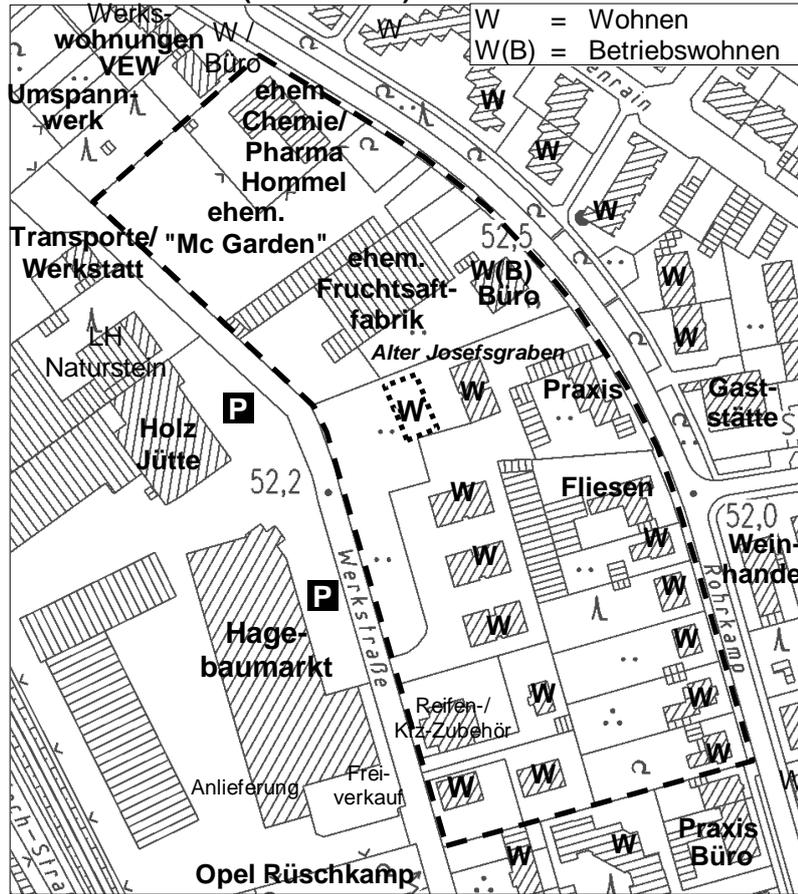
BauGB, BauNOV, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

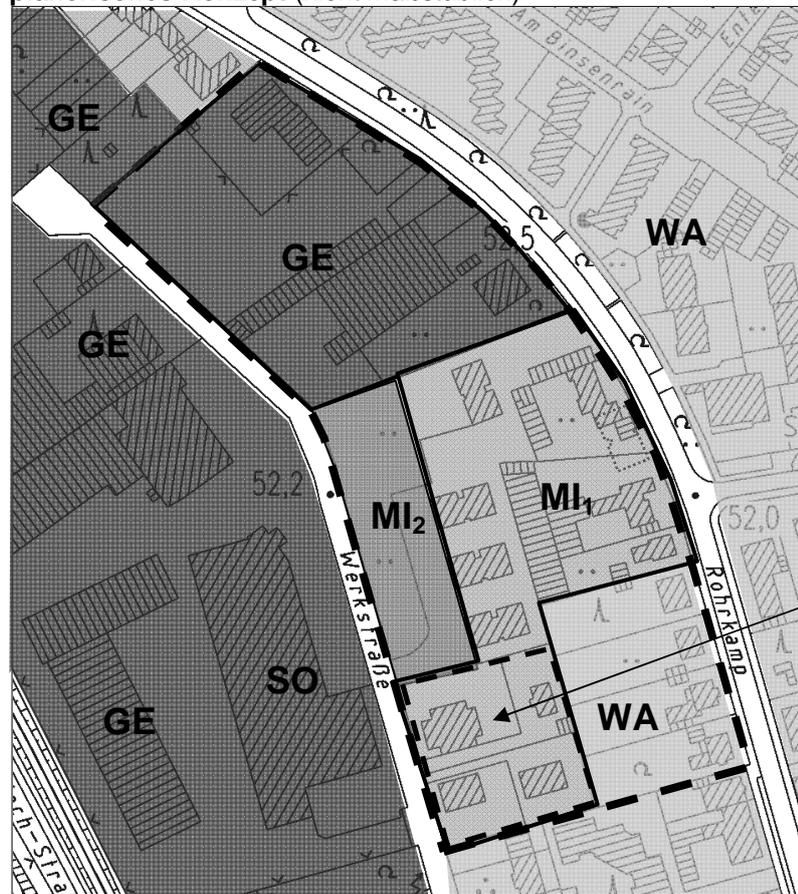
Die Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen „Schole-Gelände“ ist mehrfach Inhalt von Beratungen im APS gewesen. Ausschuss und Rat hatten eine Veränderungssperre beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für den umliegenden Bereich zu erstellen. Damaliger Anlass war die Bauvoranfrage 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.

Bestands-Situation (Herbst 2012)

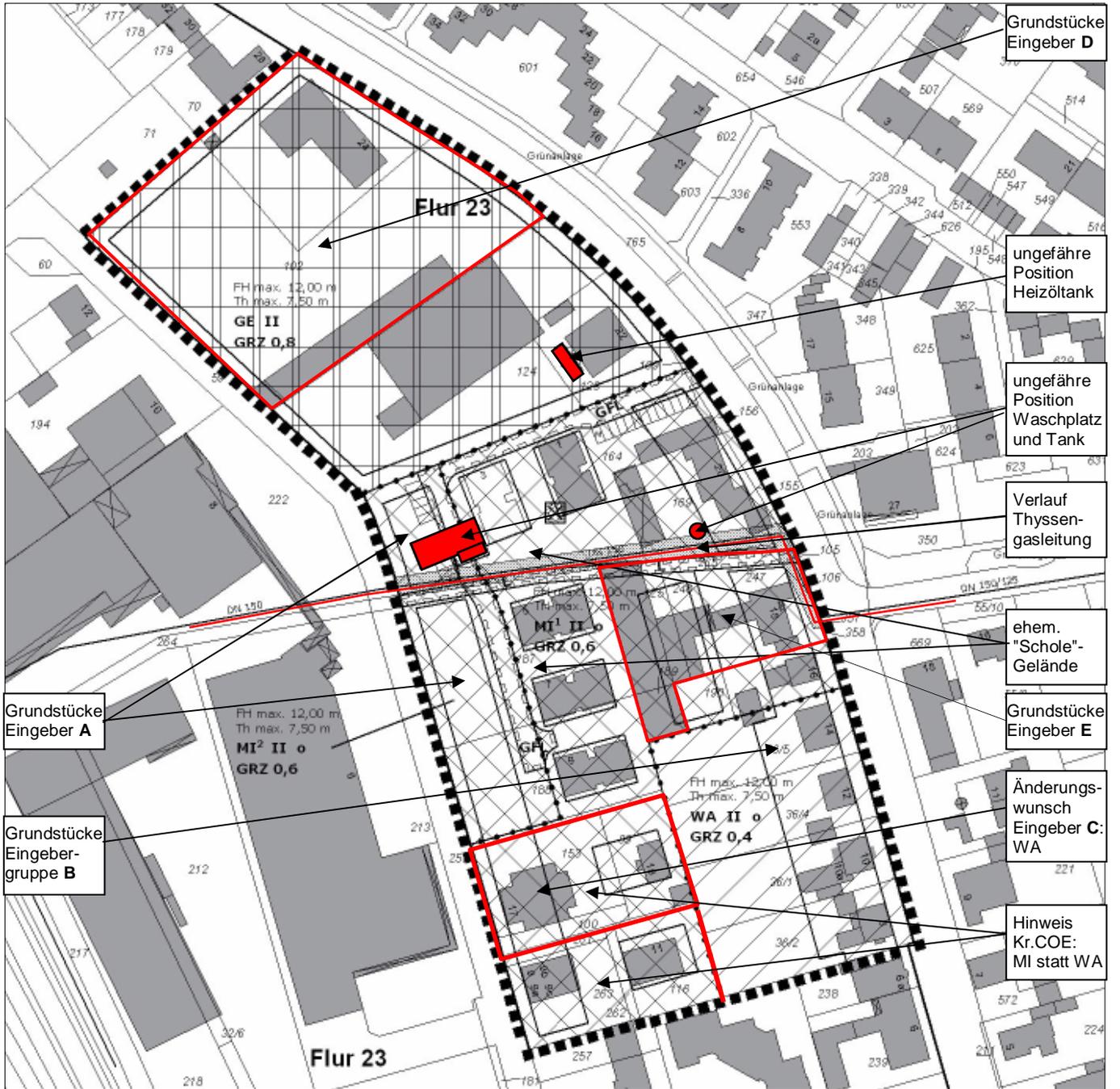


planerisches Konzept (nicht maßstäblich)

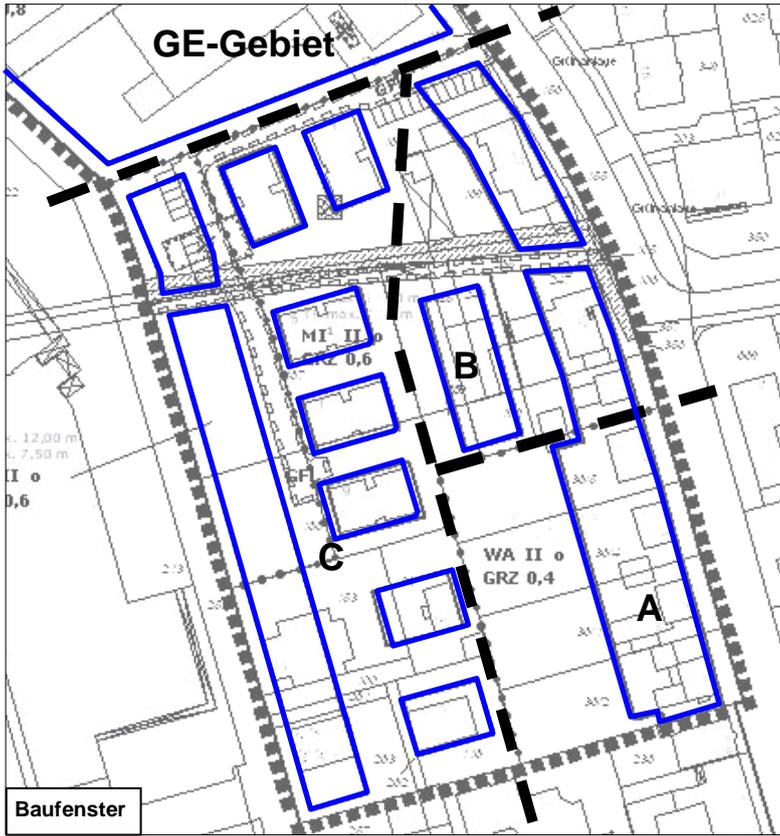


Auf Anregung Kr.COE:
MI₁ statt WA

Ausschnitt BPlan-Entwurf (nicht maßstäblich):



Systematik der Baufenster (nicht maßstäblich):



s

Luftbildauszug (nicht maßstäblich)

Übersichtslageplan (nicht maßstäblich)

