



Stadtrat am 18.12.2012		öffentlich		
Nr. 21 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/716/2012		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 04.12.2012		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	18.12.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Valve-Südwest" 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 1. Änderung 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 öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB als "BPlan der Innenentwicklung" 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.

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird angeregt, die Stellungnahme der Immissionschutzbehörde zu berücksichtigen, so dass bei den nachfolgenden Genehmigungs- / Freistellungsverfahren keine Probleme auftreten.</p> <p>Der Fachdienst Immissionsschutz weist auf die Übertretung der Lärmschutzwerte am Immissionsort IP4 hin, die durch die Nähe zum Kühlverflüssiger des Lebensmitteldiscounters hervorgerufen würde. Die bislang im Änderungsentwurf gewählte textliche Festsetzung zwänge dem Käufer des Grundstückes die Pflicht zur Erstellung einer erneuten lärmtechnischen Berechnung auf, die erneut Minderungsmaßnahmen zur Sicherstellung des</p>	<p>Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wird nachfolgend behandelt.</p> <p>Der Anregung, die textliche Festsetzung zum Schallschutz Gewerbe im WA₄ zu ändern, ist gefolgt worden. Sie wurde in Abstimmung mit der Immissionsschutzfachbehörde folgendermaßen umformuliert: " Eine Bebauung des Gebietes WA₄ darf gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst erfolgen, wenn der Immissionskonflikt mit der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung gelöst wurde. Hierzu siehe die lärmtechnische Berechnung des Büros Uppenkamp + Partner; Ahaus (Gutachten</p>

Immissionsschutzes beinhalten soll – jetzt allerdings am Immissionsort.
Somit werde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Immissionskonflikt geschaffen, der jedoch planerisch nicht gelöst wird.
Es wird daher angeregt, für den Bereich des WA 4 eine Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufzunehmen, die die Bebauung des WA 4 nur zulässt, wenn der Immissionskonflikt (Verflüssiger des Discounters) gelöst ist.

Der Fachdienst **Altlasten / Bodenschutz** weist auf die im Bodengutachten aufgezeigten punktuellen schädlichen Bodenveränderungen (Altlasten) hin, die mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar seien.
Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde könne auf eine Kennzeichnung im BPlan verzichtet werden, wenn die Sanierung der schädlichen Bodenveränderung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geregelt ist, was entweder durch tatsächliche Sanierungsdurchführung vor Rechtskraft des BPlanes oder durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt als Träger der Bauleitplanung, dem Eigentümer als Sanierungspflichtigem und dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde geschehen könne.

Die **Brandschutzdienststelle** weist auf die üblichen, aus der BauO resultierenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise zur Löschwasserversorgung, Hydrantenanordnung, Feuerwehruzufahrten Anleiterbarkeit / Rettungswegen in Obergeschossen hin.

Nr. 05 0077 12 vom 18.10.2012)."
Das BauGB ermöglicht in seinem § 4a Abs.3 Satz 4, im Rahmen einer erneuten Offenlegung die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden zu beschränken. Da erkennbar lediglich der Eigentümer des Grundstücks im WA₄ (die Investorin) und die Immissionsschutzfachbehörde betroffen sind, wurden diese beiden unmittelbar zu einer erneuten Stellungnahme hinsichtlich der nun geänderten Formulierung aufgefordert. Eine gesonderte amtliche Bekanntmachung erfolgte nicht, da der Kreis der Betroffenen derart eng eingegrenzt werden konnte.
Der Anregung ist gefolgt worden. Sobald die Stellungnahme der Immissionsschutzfachbehörde sowie der Investorin eingegangen ist, wird sie nachgereicht.

Mit Schreiben vom 28.10.2012 sind die beiden einzig erkennbar Betroffenen – die Immissionsschutzfachbehörde sowie die Investorin – angeschrieben und über die geänderte Formulierung informiert worden. Beide haben – per Schreiben vom 30.11. bzw. 4.12.2012 – ihre Zustimmung hierzu gegeben, die Immissionsschutzfachbehörde erhebt die aufgezeigten Bedenken nicht mehr.
Der Anregung ist gefolgt worden.

Wie die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufzeigt, soll vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der sicherstellt, dass die Sanierungsdurchführung gemäß den Vorgaben des Kreises vor Nachfolgenutzung erfolgt. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Altlasten / Bodenschutz soll für den städtebaulichen Vertrag ein Sanierungskonzept erstellt werden, das ergänzend zum Bodengutachten konkrete Sanierungswerte vorgibt, damit für die geplante Folgenutzung "Wohnen" keine Probleme entstehen.
Der Anregung wird mit dem städtebaulichen Vertrag gefolgt, vor seiner Unterzeichnung erfolgt keine Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Anregungen der Brandschutzdienststelle sollen wie üblich bei der weiteren Entwicklung und Erschließung des Gebietes berücksichtigt werden. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.
Der Anregung kann erst in der nachfolgenden Ausbauplanung gefolgt werden.

Abstimmungsergebnis APS: ja: nein: Enthaltungen:

b) Wasser- und Bodenverband Stever Lüdinghausen, Schreiben vom 19.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Wasser- und Bodenverband bezieht sich darauf, dass das Entwässerungsgutachten von möglicherweise weitergehenden umfassenderen Maßnahmen zugunsten der Stever spricht, die auch unter ökologischen Gesichtspunkten einen nachhaltigen Beitrag zur Wasserwirtschaft bringen sollen.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband fordert, dass seine Stellungnahme einzuholen ist, bevor Maßnahmen jedweder Art festgeschrieben oder außerhalb des Verfahrens geplant werden.</p>	<p>Das Büro UPlan stellt für das Vorhaben einen Einleitungsantrag in die Stever. Es ist vorgesehen, dass der Investor eine Ausgleichszahlung an den Kreis Coesfeld zahlt, mit der die Untere Wasserbehörde gewässerökologische Maßnahmen im Steverkontext umsetzt. Der Kreis bezieht bei der Planung derartiger Maßnahmen regelmäßig den zuständigen Wasser- und Bodenverband mit ein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

c) Telekom Deutschland GmbH, E-Mail vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass die Verkehrsflächen im Baugebiet nicht als öffentliche Straßenflächen gewidmet würden. Sie müssten aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen alleine begründe das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb müsse in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich anzuzeigen.</p>	<p>Die Anregung der Telekom ist an das Planungsbüro weitergeleitet worden, die Akteure werden untereinander Kontakt aufnehmen. Bereits im Interesse des Investors wird die Telekom in die Ausbauplanungen einbezogen, um den Käufern der Baugrundstücke diese Infrastruktur zukünftig bereitstellen zu können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

d) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft habe aufgezeigt, dass eine Linksabbiegespur auf der B 58 erforderlich wird, um die Anbindung des Vorhabens verkehrlich leistungsfähig und sicher zu gestalten.</p> <p>Aus dem Plangebiet dürfe nur rechts abgebogen werden, so dass Fahrtbeziehungen in die Innenstadt über den Kreisverkehr B 58 / Selmer Straße erfolgen muss. Um sicherzustellen, dass "nur rechts raus" gefahren wird, soll eine Mittelinsel in der Planstraße baulich</p>	<p>Die BPlan-Begründung zeigt eine derartige Anbindung bereits auf. Sie wird in dem mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag verankert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

ausschließen.

Die verkehrlichen Belange insbesondere der Fußgänger und Radfahrer müssen in der Ausführungsplanung hinreichend berücksichtigt und mit Straßen NRW abgestimmt werden. Eine Blendwirkung durch parkende Fahrzeuge aus dem Plangebiet auf den Verkehr im Zuge der Bundesstraße ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

In der für die Bundesstraße geltenden 20m-Anbauverbotszone dürfen keine bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Pflichtstellplätze angeordnet werden, ebensowenig seien dort Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbau-beschränkungszone (40 m) und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürften grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 Abs. 6 FStrG. Im Bebauungsplan solle dies durch entsprechende textliche Festsetzungen verdeutlicht werden.

Der Landesbetrieb weist darauf hin, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird. Spätere Lärmschutzmaßnahmen in Rahmen einer Lärmaktionsplanung zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden ebenfalls ausgeschlossen und wären im Bedarfsfall durch aktiven Lärmschutz zu Lasten der Stadt zu realisieren.

Informationen hinsichtlich der Feinstaubbelastungen wurden im Rahmen der Bauleitplanung nicht erhoben. Eventuelle Ansprüche auf Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße können nicht geltend gemacht werden, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird. Maßnahmen in Rahmen einer zukünftigen Luftreinhalteplanung zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden vorsorglich ausgeschlossen.

Da die geplante Erschließung momentan rechtlich nicht hinreichend gesichert sei und die Verkehrsplanung nicht abschließend beurteilt werden könne, erhebt der Landesbetrieb gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Valve Süd – West“ Bedenken aus Gründen der

Der Investor und das für ihn planende Büro sind hierüber informiert. Die erforderliche Abstimmung mit dem Landesbetrieb wird im mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag verankert.

Der Anregung wird gefolgt.

Die vom Landesbetrieb benannten Einschränkungen gelten per se aufgrund der Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes. Hätte der BPlan-Entwurf hierzu Ausnahmen erwirken sollen, hätte er Entsprechendes aufzeigen müssen, was jedoch nicht geschehen ist. Zu Bekräftigung dieser durch das FStrG ausgelösten allgemeinen Regelungen wird in der Legende zum BPlan ein entsprechender redaktioneller Hinweis aufgenommen, was jedoch keiner erneuten Offenlegung bedarf.

Der Anregung wird gefolgt, allerdings per Hinweis, nicht per Festsetzung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vom Landesbetrieb geforderte vertragliche Vereinbarung muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes (Veröffentlichung im Amtsblatt) zwischen Landesbetrieb, Stadt und Investor getroffen werden.

Die Rechtskraft - die zugleich planungsrechtlich

Leichtigkeit und der Sicherheit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraße 58. Diese Bedenken würden gegenstandslos, sofern die aufgeführten verkehrsplanerischen Maßnahmen sowie die damit verbundenen Ausbaumaßnahmen einvernehmlich zum Ergebnis gebracht werden.

Die vorgenannten Aspekte seien im Rahmen der weiteren Bauleitplanung nachzuweisen und mit Straßen NRW abzustimmen. Hierfür sei zunächst eine Ausführungsplanung unter Beachtung der (RAS-K-1) durch die Stadt Lüdinghausen aufzustellen und anschließend von Straßen NRW ein Sicherheitsaudit nach den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen“ (ESAS) durchzuführen. Auf der Grundlage dieser Ausführungsplanung seien die für die Baumaßnahme notwendigen Verkehrsflächen durch die Stadt Lüdinghausen festzusetzen und das Baurecht für etwaige Maßnahmen inkl. Grunderwerb sicherzustellen.

Es werde vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Gesamtkosten der Baumaßnahmen nach dem Veranlassungsprinzip gemäß FStrG einschließlich des kapitalisierten Ablösebetrages für die Mehrunterhaltung von der Stadt Lüdinghausen zu zahlen sind.

Zu gegebener Zeit müsse zwischen Straßen NRW und der Stadt Lüdinghausen eine Vereinbarung über die Baumaßnahme auf der Grundlage einer Ausführungsplanung (Lageplan M 1: 250, Regelquerschnitt M 1:50) und einer

Baurecht für die dort anzusiedelnden Gebäude schafft und die Anbindungsnotwendigkeit auslöst - wird somit hinausgezögert, bis das Einvernehmen (Vertrag) mit dem Straßenbaulastträger erzielt ist.

Der Anregung wird gefolgt, die straßenbaulichen, planerischen und finanziellen Erfordernisse werden in einem Vertrag verankert.

Eine weitere Bauleitplanung ist nicht vorgesehen, da die Bebauungsplanänderung im sogenannten "Beschleunigten Verfahren" erfolgt, die nur e i n e Beteiligungsstufe vorsieht.

Eine Entwurfsskizze zeigt auf Seite 6 der BPlan-Begründung, wie die Anbindung inklusive Linksabbiegespur erfolgen soll. Die Realisierung der Linksabbiegespur ist nach Aussage des Lärmgutachters auch unter Einhaltung der Lärmschutzansprüche des nördlich gelegenen Anliegers möglich, der Gewerbegebiets-Status hat. Sie kommt ohne die Inanspruchnahme von Flächen aus, die nicht im Eigentum des Landesbetriebs, der Stadt oder des Investors stünden. Die straßenbautechnische Realisierbarkeit muss durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro mithilfe einer konkreten Ausführungsplanung bestätigt werden, die zudem das Sicherheitsaudit beim Landesbetrieb durchlaufen muss.

Erst wenn der Landesbetrieb zustimmt, dass sich die erforderliche Baumaßnahme nach seinen Anforderungen umsetzen lässt, kann eine entsprechende Anbindung des Plangebietes erfolgen. Ohne diese Anbindung kann im Bauantragsverfahren keine Baugenehmigung erfolgen, da die Erschließung nicht ausreichend gesichert ist.

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass der straßenbautechnische Entwurf konkretisiert und der Sicherheitsaudit durchgeführt wird. Dies geschieht jedoch erst im Nachgang an das Bebauungsplanverfahren.

Eine entsprechende Regelung wird in der Vereinbarung mit dem Landesbetrieb verankert, Planungsaufwand und sämtliche Kosten werden in dem städtebaulichen Vertrag an den Investor weitergereicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Regelung wird in der Vereinbarung mit dem Landesbetrieb verankert, Planungsaufwand und sämtliche Kosten werden in dem städtebaulichen Vertrag an den Investor weitergereicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ablöseberechnung nach der „Ablösungsbeträge – Berechnungsverordnung“ - ABBV abgeschlossen werden.	
---	--

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

Der Satzungsentwurf, die Begründung und die sonstigen Unterlagen (Gutachten) werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Der Rat beschließt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Valve-Südwest“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, §41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für das Wohnhaus und die Gewächshäuser des Gärtnereibetriebs Kortmann an der Valve ist nach Beendigung der Nutzung ein Abrissantrag gestellt worden.

Die Eigentümerin plant als Nachfolgenutzung eine Wohnbebauung in Fortführung des Baugebiets "Paterkamp" sowie einen knappen abschirmenden Mischgebietsriegel im Norden zur B 58 Valve. Es ist vorgesehen, dort bis zu 20 Einfamilien- und Doppelhäuser zu erstellen, sowie einige wenige Mehrfamilienhäuser. Gegenüber der bisher vorgestellten Planung musste der Mischgebietsriegel Richtung Süden von der B 58 abgerückt werden, eine Wohnbauzeile ist dadurch entfallen.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz soll ausschließlich über eine nordöstliche Zufahrt auf die B 58 erfolgen. Zum "Paterkamp" verbleibt es beim vorhandenen Fuß-/Radweg, eine Verbindung zur Ostenstever wird ergänzt.

Der Bebauungsplan "Valve-Südwest" setzte bislang zur Wahrung des bisherigen Bestands ein Sondergebiet SO₁ (für den eigentlichen Gärtnereibetrieb / Blumenhandel) und SO₂ (für den südlich gelegenen Großhandel) fest.

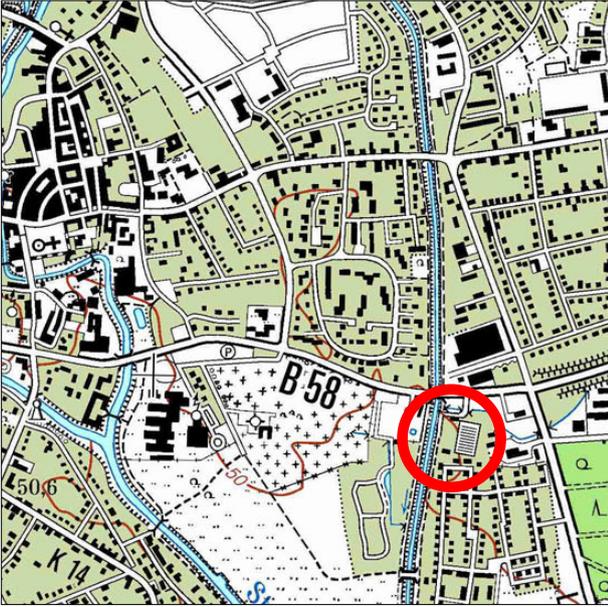
Mit der Planung hat die Eigentümerin das Büro archplan beauftragt.

V o r Rechtskraft des Bebauungsplanes (die durch Bekanntmachung im Amtsblatt eintritt) ist noch ein städtebaulicher Vertrag mit der Eigentümerin zu schließen, der Regelungen

- zur straßenmäßigen und entwässerungstechnischen Erschließung sowie zur späteren Übernahme
- zur Übernahme der Planungs-, Herstellungs- und späteren Unterhaltungskosten der Anbindung an die B 58 / Aufweitung und Linksabbiegespur
- zur Sicherstellung, dass zwei Bodenverunreinigungen beseitigt werden (soll bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten geschehen)

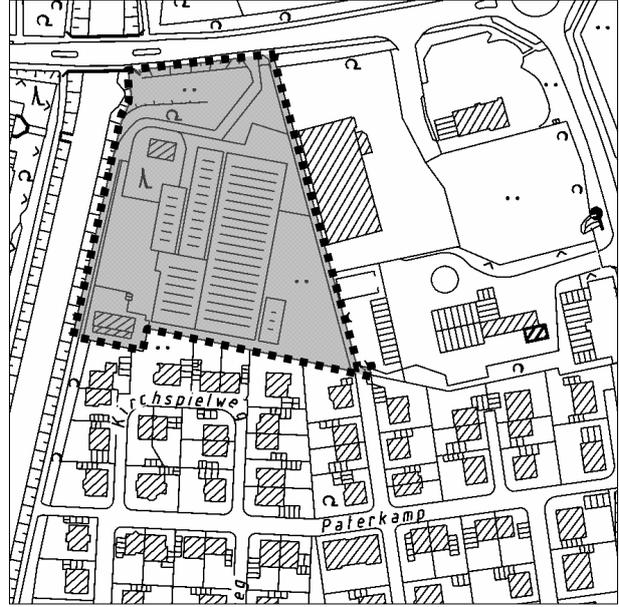
trifft.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



7

Übersichtsplan Änderungsbereich



Bebauungsplan-Entwurf (nicht maßstäblich)



Abbiegespur und -insel (nicht maßstäblich)

