



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 16.07.2013 Nr. 5 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/802/2013	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 14.05.2013	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	16.07.2013		Entscheidung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Olfener Straße - Ost"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Olfener Straße-Ost“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Olfener Straße - Ost" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.5.2013 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.5.2013 bis einschließlich 17.6.2013 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 14.5.2013 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind bislang hierzu eingegangen:

a) Kreis Coesfeld, E-Mail und Schreiben vom 21.6.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz weist auf den Standort der ehemaligen Tankstelle "Kemper" an der Ecke Olfener Straße / Bahnhofstraße hin. Die Stadt müsse ihrer Nachforschungspflicht nachkommen und in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentieren. Hierzu gibt sie auch bereits konkrete Informationen aus den vorliegenden Unterlagen und gibt die Einschätzung, dass bei einer Nutzungsänderung eine erneute Gefährdungsabschätzung erforderlich ist, deren	Mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist vereinbart, dass die Aufnahme der von ihr gegebenen Informationen in die Begründung, eine Kennzeichnung in der Planzeichnung sowie ein entsprechender Vorbehalt zur Umnutzung auf dem Grundstück ausreicht. Die Beauftragung einer detaillierten Untersuchung wird seitens der Stadt zurückgewiesen, da der Vorbesitzer des Grundstücks eine derartige Beauftragung verweigert hat. Notfalls würde es aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

<p>Untersuchungsumfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden müsse.</p>	<p>herausgenommen. Derzeit sind auf den Teilflächen des Grundstücks ein Wohnhaus sowie Ausstellungsflächen eines Gebrauchtwagenhändlers untergebracht, Konflikte bzw. Gefährdungen sind nicht zu erwarten. Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die Untere Landschaftsbehörde fordert, dass die artenschutzrechtlichen Vorsorgemaßnahmen umzusetzen sind.</p>	<p>Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange nennt die BPlan-Begründung die Beschränkung der Rodungszeiten auf Herbst / Winter sowie die Prüfung auf Fledermausvorkomen beim Umbau oder Abriss von Altbauten. Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die Brandschutzdienststelle weist auf die üblichen Erfordernisse bezüglich Zufahrten, Achslasten, Löschwasserbereitstellung, Hydrantenanordnung hin.</p>	<p>Die Belange sind bereits berücksichtigt bzw. von den Architekten beim konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen..</p>

b) Landesbetrieb Straßen.NRW, Schreiben vom 13.6.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Landesbetrieb trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Da die Erschließung der ggfs. nachzuverdichtenden Grundstücke evtl. Änderungen oder Anpassungen bestehender Zufahrten zur B 235 / K 61 erfordern, sollte im jeweiligen Fall Einvernehmen mit der zuständigen Straßenmeisterei aufgenommen werden.</p>	<p>Der Landesbetrieb (bei Bundes- und Landesstraßen) bzw. der Kreis Coesfeld werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren regelmäßig mit beteiligt. Der Anregung wird gefolgt.</p>

c) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 10.6.2013

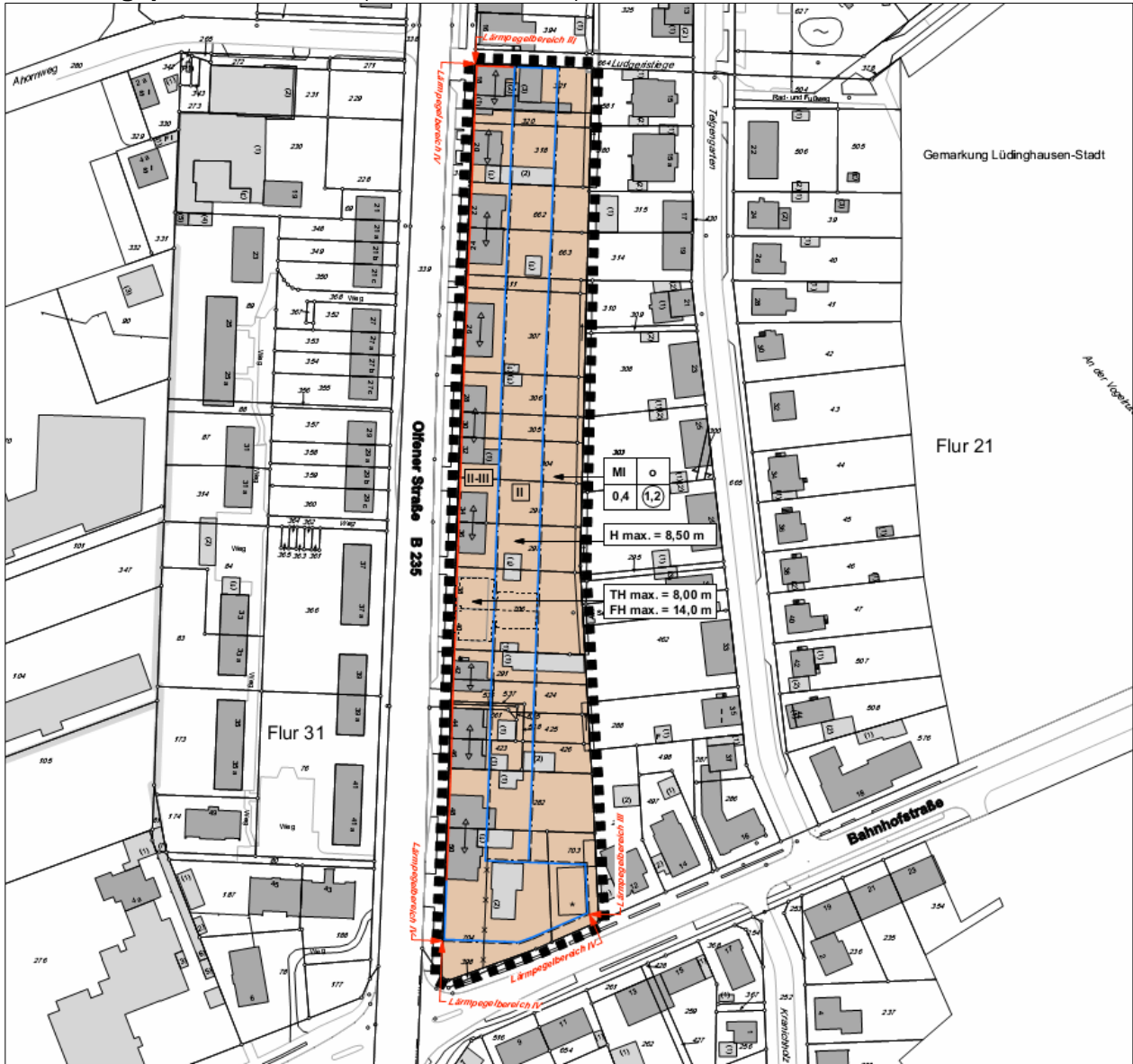
Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Bezirksregierung erläutert die für das Plangebiet auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder-Rechte sowie die Rechte auf Untersuchungen zur Feststellung anderer Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe). Unter dem Plangebiet habe aber bisher kein Bergbau stattgefunden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis findet sich bereits in der Planzeichnung. Der Anregung ist gefolgt.</p>

Der Bauverein hat das Altgebäude "Olfener Straße 38-40" abgerissen und ersetzt es aktuell in einer ersten Realisierungsstufe zunächst auf Grundlage des § 34 BauGB durch einen Neubau, der sich an der bisherigen Gestalt orientiert und die Prägung der Umgebung aufnimmt.

Um in einer zweiten Realisierungsstufe einen Anbau ergänzen zu können, soll mit Hilfe einer Bebauungsplan-Aufstellung ein entsprechend tiefes Baufenster festgesetzt werden. So kann der Bauverein dann im Anbau im tiefer liegenden Erdgeschoss Stellplätze vorsehen und in einem zweiten Realisierungsschritt (unmittelbar anstehend) darüber auf zwei Etagen Wohnbebauung ermöglichen.

Eine rückwärtige Verdichtung der bis zu 50m tiefen Grundstücke ist städtebaulich wünschenswert, da somit in gewissem Maße die Inanspruchnahme von Freiraum vermieden werden kann.

Bebauungsplan-Vorentwurf (nicht maßstäblich)



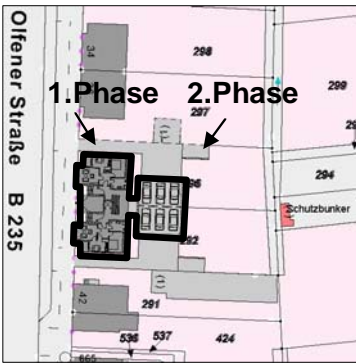
ehem. Tankstellenstandort (aus dem Altlastenverzeichnis)



Straßenansicht Altgebäude Olfener Straße 38-40



Bebauungsvorschlag



Seitenansicht von Norden



Straßenansicht

