



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 17.10.2013		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/857/2013	
Nr. 10 der TO			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 16.09.2013	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Stadtrat	17.10.2013		Entscheidung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Olfener Straße - Ost"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zum Bebauungsplan "Olfener Straße-Ost" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.7.2013 in der Zeit vom 26.7. bis einschließlich 26.8.2013 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 24.7.2013 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen. Falls nach Versand der APS-Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so würden diese nachgereicht.

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.6. und vom 20.8.2013

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 Untersuchungsumfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden müsse.	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 herausgenommen. Derzeit sind auf den Teilflächen des Grundstücks ein Wohnhaus sowie Ausstellungsflächen eines Gebrauchtwagenhändlers untergebracht, Konflikte bzw. Gefährdungen sind nicht zu erwarten.

Die Untere Landschaftsbehörde fordert, dass die artenschutzrechtlichen Vorsorgemaßnahmen umzusetzen sind.	Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange nennt die BPlan-Begründung die Beschränkung der Rodungszeiten auf Herbst / Winter sowie die Prüfung auf Fledermausvorkommen beim Umbau oder Abriss von Altbauten. Der Anregung wird gefolgt.
Die Brandschutzdienststelle weist auf die üblichen Erfordernisse bezüglich Zufahrten, Achslasten, Löschwasserbereitstellung, Hydrantenanordnung hin.	Die Belange sind bereits berücksichtigt bzw. von den Architekten beim konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.
Die Untere Gesundheitsbehörde weist darauf hin, dass die passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit Beachtung finden sollen.	Die im Lärmschutzgutachten ermittelten Erfordernisse sind in die textlichen Festsetzungen übernommen worden. Der Anregung wird gefolgt.
Die Untere Landschaftsbehörde bittet um Einhaltung der Artenschutzrestriktionen, der Bauzeitenregelungen sowie um eine Abstimmung, soweit Gehölzarbeiten zwischen dem 1.3. und dem 30.9. stattfinden sollten.	Die von der ULB benannten Aspekte sind im Rahmen von Abriss- bzw. Bauanträgen zu befolgen. Der Anregung ist in den nachfolgenden - vom Kreis Coesfeld durchzuführenden - Verfahren zu beachten.

Abstimmungsergebnis **APS**: Es wurde einstimmig beschlossen, nicht nochmals über die einzelnen Abwägungsvorschläge abzustimmen.

b) Landesbetrieb Straßen.NRW, Schreiben vom 13.6. und vom 23.8.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
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.	Der Landesbetrieb (bei Bundes- und Landesstraßen) bzw. der Kreis Coesfeld werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren regelmäßig mit beteiligt. Der Anregung wird gefolgt.
Die aktuelle Stellungnahme wiederholt die erste.	Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis **APS**: Es wurde einstimmig beschlossen, nicht nochmals über die einzelnen Abwägungsvorschläge abzustimmen.

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Bezirksregierung erläutert die für das Plangebiet auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder-Rechte sowie die Rechte auf Untersuchungen zur Feststellung anderer	Ein entsprechender Hinweis findet sich bereits in der Planzeichnung. Der Anregung ist gefolgt.

Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe). Unter dem Plangebiet habe aber bisher kein Bergbau stattgefunden.	
---	--

Abstimmungsergebnis **APS**: Es wurde einstimmig beschlossen, nicht nochmals über die einzelnen Abwägungsvorschläge abzustimmen.

d) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 31.7.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Kampfmittelräumdienst verweist auf zwei frühere Stellungnahmen zu Fundstellen. Die neuere von ihnen (55/3/205728), die im Vorfeld der Neubebauung Ecke Olfener Straße zur Bahnhofstraße hin abgegeben worden ist, verweist auf nur bedingt mögliche Luftbildauswertung sowie zu Verhaltensweisen im (nicht erwarteten) Fall von Kampfmittelfunden. Die ältere Stellungnahme (55/3/206338) konnte in der Kürze hausintern nicht ermittelt werden, ist aber als Kopie beim Kampfmittelräumdienst angefragt worden. Sie liegt noch nicht vor.	Wie im Schreiben des KMRD mitgeteilt, liegt keine unmittelbare Gefährdung für den Planbereich vor. Damit nicht alle Anlieger - auch ohne konkrete Bauabsicht - ihre rückwärtigen Nebenanlagen für die flächendeckende Absuche vorab abräumen müssen, soll nur jeweils im Bedarfsfall bei aktuell vorliegenden Bauvorhaben der Kampfmittelräumdienst angefragt werden. Ein entsprechender Hinweis sowie die Verhaltensempfehlung im Fall von Kampfmittelfunden werden redaktionell in die Planzeichenlegende übernommen. Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis **APS**: Es wurde einstimmig beschlossen, nicht nochmals über die einzelnen Abwägungsvorschläge abzustimmen.

Planzeichnung, Begründung und Gutachten des Satzungsentwurfs werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Der Rat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes „Olfener Straße - Ost“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

Abstimmungsergebnis **APS**: -einstimmig-

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

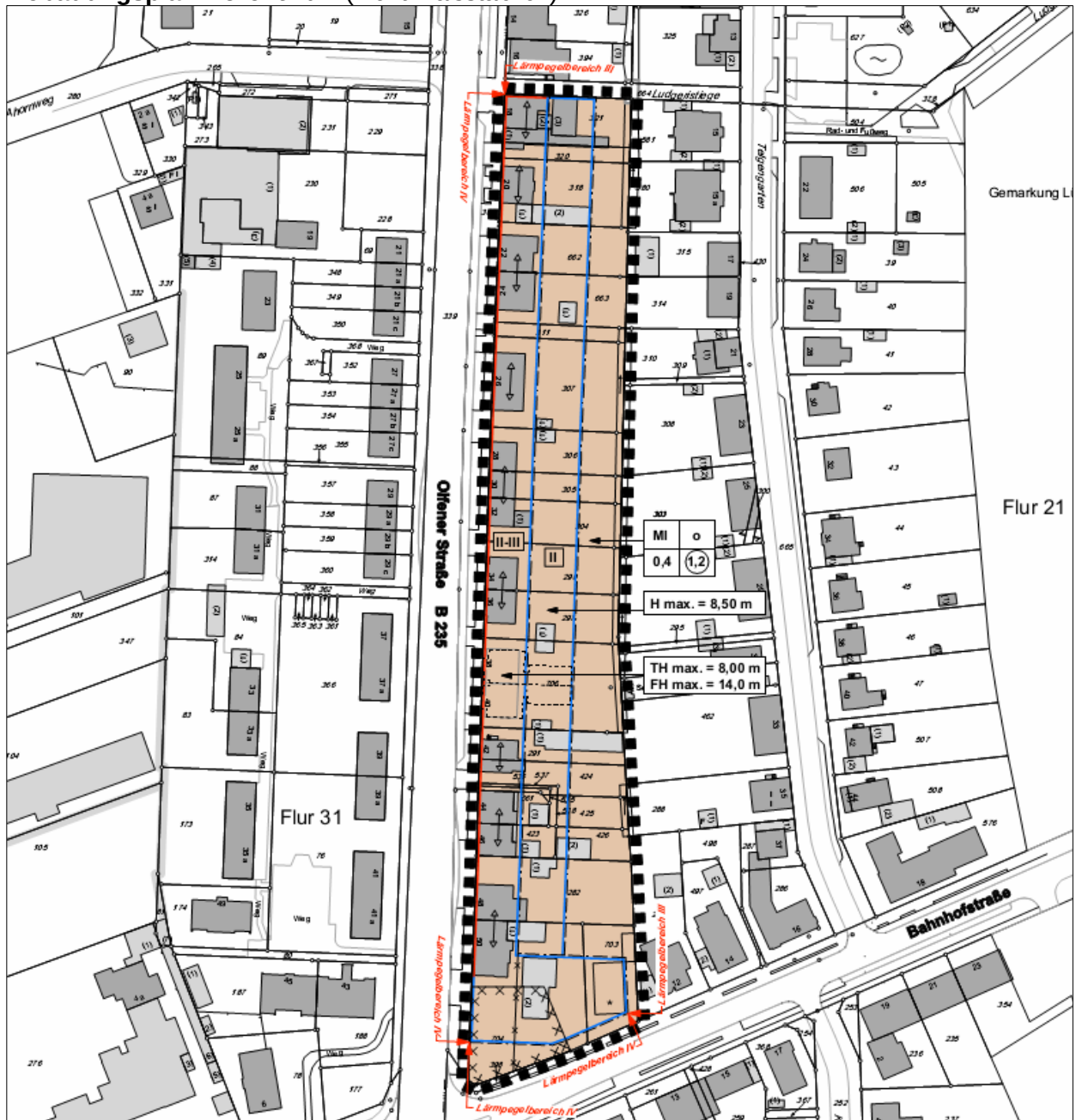
III. Sachverhalt:

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)





Bebauungsvorschlag

Seitenansicht von Norden

Straßenansicht

