



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 28.04.2005</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/152/2005		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	18.04.2005	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
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:**

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.3.2005 in der Zeit vom 23.3.2005 bis einschließlich 07.04.2005 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 14.3.2005 beteiligt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie beigelegt.

**a) Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 22.3.2005**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Telekom weist auf angrenzende Telekommunikationsanlagen hin und bittet darum, dass rechtzeitig vor Erstellung der Erschließung die Verlegung neuer Anlagen koordiniert wird.	Der Anregung wird gefolgt.

**b) Stadt Selm, Schreiben vom 7.4.2005**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Die Stadt Selm bittet um weitergehende Informationen, inwieweit durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Umsatzverlagerungen aus dem Umland – insbesondere aus Selm zu erwarten sind.	Die Stadt Lüdinghausen bemüht sich, vom Einzelhandelsgutachter Junker & Kruse konkretisierende Angaben hierüber zu bekommen.

**c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 11.4.2005**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die <b>Untere Landschaftsbehörde</b> trägt die Planung und das Ausgleichskonzept mit. Für die Grünlandfläche müsse die dauerhafte Erhaltung sichergestellt und eine langfristige extensive Nutzung vorgesehen werden, was beispielsweise durch landwirtschaftliche Verpachtung im Zusammenhang mit dem Kulturlandschaftsprogramm KULAP geschehen könne.</p> <p>Die Brandschutzstelle weist auf die Hydrantenaufstellung gem. Regelwerk hin und fordert, dass die Löschwassermenge von 800 l/min. für mindestens zwei Stunden sichergestellt werden müsse. Stichstraßen, die länger als 50m sind, seien mit Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge zu versehen.</p>	<p>Die Stadt wird entsprechende Pachtverträge abschließen, die sich am KULAP orientieren.</p> <p>Die Regelung zur Hydrantenaufstellung erfolgt erst in der Detailplanung zum Straßenausbau. Zu den bereitstellbaren Löschwassermengen steht eine Stellungnahme der Gelsenwasser noch aus. Die Stichstraße wird dahingehend geprüft, ob die größten Feuerwehrfahrzeuge Lüdinghausens dort wenden können, und ggfs. angepasst.</p>

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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Herr Grimmert führt folgende Argumente gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf an:</p> <p>Eine zusätzliche Verkaufsfläche von 850qm auf der grünen Wiese verhindere die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt und trage daher zur weiteren Verödung des städtischen Kerngebietes bei.</p> <p>Es würden durch die Ansiedlung ca. 1.200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag</p>	<p>Das fachlich anerkannte Büro Junker&amp;Kruse, das im Stadtgebiet Lüdinghausen auf langjährige Erfahrung zurückgreifen kann, hat die Verträglichkeit des Vorhabens aufgezeigt. Darüber hinaus gilt es festzustellen, dass intensive Bemühungen der Stadt bei verschiedenen Nahversorgern nicht bewirken konnten, dass beispielsweise eine Nachfolge-Ansiedlung für den Edeka-Neukauf am Markt erfolgt.</p> <p>Die derzeit an der Bundesstraße stattfindenden Straßenbauarbeiten zielen darauf ab, u.a. zwei</p>

ausgelöst, die über die bereits jetzt überlastete B 58 geleitet werden und zu Staus und Unfallgefahren durch den Querungsverkehr führten.

Die Anwohner des "Paterkamp" würden bereits heute durch den Verkehr auf der B 58 und L 835 erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, die in den nächsten Jahren weiter zunehmen werden. Durch Mc Donalds, den TÜV, die Rettungswache und die Gärtnerei ergäben sich bereits jetzt zusätzliche Lärmquellen. Die für das Wohngebiet zulässigen Grenzwerte würden durch den Lidl-Parkplatz, die Anlieferung und die Lüftung weit überschritten.

Im Immissionsgutachten seien die Licht-Immissionen völlig ausser acht gelassen, die zumindest bei der Bebauungsplanaufstellung Paterkamp hinsichtlich der Gärtnerei berücksichtigt werden mussten.

Es wird angeregt, den Baukörper des Lebensmittel-Discounters entlang der Nord-Süd-Achse zu spiegeln oder auf die Ost-West-Achse auszurichten (Anlieferung könne im Ostteil stattfinden), so dass das Gebäude selber einen Lärmschutz zum Paterkamp bilden würde. Hierzu zeigt er vier Alternativen auf (vgl. Anhang zu dieser Vorlage).

Querungshilfen auf Höhe der Steverseitenwege zu installieren, um das Überwinden der B 58 einfacher und sicherer zu machen

Zu den Lärmimmissionen ist ein Gutachten erstellt worden, dass die benannten Aspekte berücksichtigt und nachweist, dass die für das Allgemeine Wohngebiet Paterkamp geltenden Werte nach den Bebauungsplan-Festsetzungen eingehalten werden.

Hierzu ist mit dem Gutachterbüro Kontakt aufgenommen worden, inwieweit für eine durch den Bebauungsplan zulässige östliche Erweiterung der Gärtnerei Anpflanzungen erforderlich sind, um die Licht-Immissionen einzudämmen.

Die Varianten 1-3 berücksichtigen nicht, dass im südlichen Bereich der SO<sub>1</sub>-Fläche der Verlauf des verrohrten Westruper Baches liegt und für Wartungs-/ Reparaturaufgaben zugänglich bleiben muss und nicht dauerhaft durch einen Baukörper überbaut werden darf. Daher ist diese Fläche mit einem "Leitungsrecht" belegt, dass diese Notwendigkeit sichert. Daher ist diese auch von der Stadt bereits geprüfte "liegende" Variante verworfen worden.

Die Variante 4 ordnet die Anlieferzone im Norden des Gebäudes an, um die Lärmproblematik zu entschärfen. Der Bebauungsplan-Entwurf trifft keine Festsetzungen, wo die Anlieferung erfolgen muss, somit stünde dem Investor diese Möglichkeit auch frei. Mit Herrn Grimberts Vorschlag 4 ist allerdings verbunden, dass sich das Gebäude mit seiner Rückseite zur prominenten Stelle B 58 präsentiert, was der Investor mit großer Wahrscheinlichkeit ablehnen würde, und auch stadtgestalterisch nur wenig zufriedenstellende Lösungen erwarten lässt. Beim derzeit vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf ist die Anlieferungsrückseite zumindest durch die bestehenden Gebäude auf dem kreiseigenen Grundstück abgeschirmt. Zudem liegt es im Interesse des Discounters wie auch der Kunden, dass zwischen den Stellplätzen und dem Eingang (der sicherlich nicht direkt neben der Anlieferzone angeordnet wird) kurze Wege möglich sind. Diese würden sich jedoch bei der Variante 4 deutlich verlängern. Hinsichtlich dieses Punktes wird jedoch mit dem Investor Kontakt aufgenommen. Zu dem in zwei Varianten vorgeschlagenen zusätzlichen Lärmschutzmauern lässt sich aber

<p>Bei zusätzlich 20.000 Fahrzeugen pro Monat seien sicherlich weitere Maßnahmen nötig, zumal Änderungen der Öffnungszeiten oder Verkehrsberuhigungen auf dem nördlichen Ast der Selmer Straße weitere Verlagerungen auf die B 58 bringen würden.</p> <p>Im Jahr 1998 hat die Stadt Lüdinghausen Herrn Grimmert die Erlaubnis gegeben, die im BPlan Paterkamp nördlich eines Erschließungsstiches festgesetzte Grünfläche als Zufahrt zu seinem Carport auszubauen. Er bittet um Beteiligung bei den weiteren Planungen für den Fuß-/Radweg. Die geplante Streckenführung des Fuß-/Radweges sei nur wenig sinnvoll, da die sichere Querung der B 58 nicht gewährleistet sei. Daher werde bereits jetzt vorsorglich Widerspruch gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes eingelegt.</p>	<p>grundsätzlich festhalten, dass das Lärmschutzgutachten bereits in der bislang vorliegenden Bebauungsplanfassung die Einhaltung der Grenzwerte bescheinigt. Insofern lassen sich solche freiwilligen Maßnahmen nur schwer erzwingen.</p> <p>Der Anreger führt leider nicht auf, ob er sich auf verkehrslenkende, lärmreduzierende oder andere Maßnahmen bezieht. Jedoch werden die zu erwartenden Verkehrsmengen in der Gesamtsumme des dort fließenden Verkehrs auch vom Landesbetrieb Straßen als nicht gravierend gesehen, dass derartige Maßnahmen angegangen werden müssten.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum detaillierten Straßen- und Wegeausbau. Die vorhandene Zuwegung wird in der Ausbauplanung für den Fuß-/ Radweg berücksichtigt.</p> <p>Der vorgesehene Fuß- und Radweg ist durchaus zweckmäßig, alleine bereits schon, um aus dem Paterkamp heraus ohne Auto zum Discounter gelangen zu können. Die Bedenken sind insbesondere nicht schlüssig, wenn zugleich die Pkw-Lastigkeit des Vorhabens beklagt worden ist. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum der Einwender ein Anrecht auf Beibehalt der Grünfläche haben sollte.</p>
---	---

Darüber hinaus werden von der Bezirksregierung, der IHK, der Handwerkskammer, dem Landesbetrieb Straßen und dem Staatlichen Umweltamt noch Stellungnahmen erwartet, die aufgrund der knappen Zeitfolge zwischen Stellungnahmefrist und Versand der APS-Vorlagen noch nicht aufgeführt werden konnten. Sie werden jedoch baldestmöglich bzw. als Tischvorlage nachgereicht.

## Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

