



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 28.04.2005		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/155/2005	
Nr. 5 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	18.04.2005
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.04.2005		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wieschebrink"

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" hat entsprechend Beschluss vom 26.06.2003 nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.9.2003 in der Zeit vom 23.9.2003 bis einschließlich 23.10.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 16.9.2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie beigelegt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 20.10.2003

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Untere Landschaftsbehörde trägt das Ausgleichskonzept mit und regt an, dass die Pflegemaßnahmen nach Maßgabe des Kulturlandschaftsprogrammes KULAP erfolgen. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung solle mit der ULB abgestimmt und sichergestellt werden.</p> <p>Die Abteilung Brandschutz weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung aus dem DEK nur sichergestellt werden könne, wenn für die Feuerwehr eine direkte Zufahrt zum Kanal möglich ist und eine Aufstellfläche mit Entnahmemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge angelegt werde.</p>	<p>Die Umweltstelle der Stadt Lüdinghausen steht mit der Unteren Landschaftsbehörde in regelmäßigem konstruktiven Kontakt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Eintragung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr und der Rettungskräfte über die von der RaiLog vorgesehene Zuwegung zur Entladestelle. Eine entsprechende Vereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss mit dem Flächeneigentümer getroffen. Der Anregung wird gefolgt.</p>

b) Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine

(WSA), Schreiben vom 26.11.2003

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das WSA Rheine bezieht sich nochmals auf sein Schreiben vom 26.5.2003:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es während der Bauphase zur Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanales im Planungsbereich zu Beeinträchtigungen kommen könne.</p> <p>Der Planfeststellungsbeschluss für die Lose 5&6 liege noch nicht vor.</p> <p>Die Bundeswasserstraße DEK dürfe nicht überplant werden, Oberflächen- und Schmutzwässer nicht in den Kanal eingeleitet werden.</p> <p>Darüber hinaus sei eine im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungsflächen für den DEK" gekennzeichnete Grünfläche im landschaftspflegerischen Begleitplan zur DEK-Planfeststellung als wiederherzustellende Ackerfläche festgesetzt.</p>	<p>Der damalige Abwägungsvorschlag lautete wie folgt:</p> <p><i>Der Hinweis betrifft den vorübergehenden Zustand während der Bauarbeiten und ist Inhalt des Planfeststellungsverfahrens, jedoch nicht dieses Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Der Bebauungsplan wird erst nach dem Planfeststellungsbeschluss Rechtskraft erlangen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Planfeststellungsbeschluss liegt inzwischen vor.</p> <p><i>Die Bebauungsplanänderung bereitet keine derartigen Maßnahmen vor.</i></p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt.</p> <p>Der nun vorliegende Planfeststellungsbeschluss zeigt für den Bereich weiterhin Unterhaltungsflächen für den DEK, insofern wird die planfestgestellte Fachplanung in dieser bisherigen Weise nachrichtlich übernommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

c) Wasser- und Bodenverband Lüdinghausen, Niederschrift vom 21.10.2003

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Überfahrten vom Gelände der RCG zu der Entladestation über den neuen Verlauf des Katenbergbaches müsse mindestens die gleiche Dimensionierung haben, wie das künftig vorgesehene Dükerrohr unter dem Dortmund-Ems-Kanal hindurch.</p>	<p>Der Bebauungsplan kann keine derartigen Festsetzungen treffen. Hier sollte der Wasser- und Bodenverband auf die Untere Wasserbehörde einwirken, um im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis diese Belange durchzusetzen.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p>

d) Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband, Coesfeld, Schreiben vom 22.10.2003

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der WLV vertritt die Interessen der jenseits des Dortmund-Ems-Kanales benachbarten Herrn Cremer. Es wird auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hingewiesen, die durch die max. 25m hohen Silos (untergeordnete techn. Anlagen auch höher) entsteht. Daher wird gefordert, dass alle erforderlichen und geeigneten Maßnahmen ergriffen werden, um einen</p>	<p>Die Interessen von Herrn Cremer sind durch eine Anpflanzung berücksichtigt worden, wie er in seinem Schreiben vom 23.3.2005 (s.u.) mitgeteilt hat.</p> <p>Die Anregung hat sich somit erübrigt.</p>

<p>weitestgehenden Schutz der Nachbarn sicherzustellen.</p> <p>Darüber hinaus weist der WLW auf die möglichen nachteiligen Auswirkungen im Bereich der Wasserentnahmestelle DKV hin, und greift daher die Einwendungen des Wasser- und Bodenverbandes Stever-Lüdinghausen auf. (Der Wasser- und Bodenverband hat in der frühzeitigen Beteiligung folgende Anregung eingebracht:</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband Stever Lüdinghausen regt an, dass zur Unterhaltung der Gewässer jederzeit der Zugang durch den Wasser- und Bodenverband– beispielsweise durch Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes - gewährleistet sein muss.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband regt an, zur Kenntnis zu nehmen, dass eine Wasserentnahmestelle (einschließlich des dazugehörigen Stauwehres) im nördlichen Abschnitt des Katenbergbaches vorhanden ist, die bei Bestandserhalt eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan erfordern würde. Es wird gefordert, dieses Stauwehr zu beseitigen. Aufgrund der veränderten Situation (keine geklärten Abwässer mehr im von Norden kommenden, gemeinsam mit dem Katenbergbach in den Entlastungsgraben mündenden Josefsgraben) erübrige sich die Nutzung dieses Stauwehres bei Inbetriebnahme der ursprünglichen Anlage direkt am Werk der DKV.)</p>	<p>Der damalige Abwägungsvorschlag lautete wie folgt:</p> <p><i>Die Zugänglichkeit zur Gewässerunterhaltung muss nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern ist ohnehin per Satzung des Wasser- und Bodenverbandes gegenüber allen Anliegern gewährleistet.</i></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><i>Auf die vorhandene Wasserentnahmestelle wird per Plan-Einschrieb hingewiesen. Eine Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Die Entnahme ist ein wasserrechtlicher Sachverhalt, der zwischen Privaten geregelt wird, und für den der Kreis Coesfeld Aufsichtsbehörde ist. Der Belang entzieht sich somit der Bauleitplanung.</i></p> <p>Der Einschrieb ist in der Planzeichnung bereits vorhanden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	--

e) DEKO Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft, Schreiben vom 29.8.2003

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die DEKO als Eigentümerin des Flurstücks 668 (das ist die große südliche unbebaute Fläche) weist darauf hin, dass auf dem betroffenen Grundstück die Errichtung einer Brennerei oder eines Tanklagers möglich sein sollte.</p> <p>Um eine optimale Grundstücksnutzung und -verwertung zu gewährleisten, sollte nur der Betrieb von Einzelhandelsgeschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten, nicht jedoch sämtlicher Einzelhandel ausgeschlossen sein.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf setzt für das benannte Grundstücke eine Nutzung als Industriegebiet mit den Abstandsklassen V – VII fest. Soweit es sich um eine übliche Brennerei handelt, ist die Errichtung am Standort gemäß Abstandsliste zulässig.</p> <p>Der Anregung ist somit gefolgt.</p> <p>In Lüdinghausen bestehen nur wenige Standorte, die Betriebe mit dem Emissionsgrad eines Industriegebietes aufnehmen können. Diese wertvollen Potentiale sollen nicht für nicht-integrierte Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen erscheine ungewöhnlich, zumal im sonstigen Gewerbegebiet Wieschebrink ebenfalls Betriebsleiterwohnungen vorhanden seien.</p> <p>Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollten zur optimalen Grundstücksverwertung im Planbereich zulässig sein.</p> <p>Die Baukörperhöhe sollte auf max. 25 bzw. 20m festgelegt werden, da eine solche Lagerhalle für die gewerbliche Tätigkeit der DEKO evtl. erforderlich sein könnte.</p>	<p>Die benannte Fläche soll wie bereits erwähnt für Betriebe mit vergleichsweise hohem Emissionsgrad zur Verfügung stehen können. Betriebsleiterwohnungen würden diese Möglichkeit wiederum deutlich einschränken. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In Lüdinghausen bestehen nur wenige Standorte, die Betriebe mit dem Emissionsgrad eines Industriegebietes aufnehmen können. Diese wertvollen Potentiale sollen nicht für Nutzungen aufgegeben werden, für die geeignetere Standorte zur Verfügung stehen Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach intensiver Auseinandersetzung konnte die von der DEKO benannte Höhe für den nördlichen, aktuell für Hochtanks projektierten Bereich als städtebaulich vertretbar vermittelt werden. Allerdings soll zum jetzigen Zeitpunkt noch keine allgemeingültige Festsetzung dieser Höhe für den gesamten Geltungsbereich getroffen werden, die ein Freibrief für zahlreiche weitere Anlagen dieser Dimension bedeuten würde. Sollten derartige Höhen tatsächlich näher ins Auge gefasst werden, sollten zunächst Visualisierungen nachweisen, dass das Stadt- wie auch Landschaftsbild hiervon nicht gravierend beeinträchtigt werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	--

f) Herr Cremer, Schreiben vom 23.3.2005

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Herr Cremer hatte im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie über den WLW im Offenlegungsverfahren auf die Störung des Landschaftsbildes hingewiesen, die sein angrenzendes Grundstück beeinträchtige. Mit Schreiben vom 23.3.2005 zieht er seinen Einwand zurück</p>	<p>Der Anregung ist somit hinfällig.</p>

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" einschließlich Begründung gem. §10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung sollte mit der unter Pkt. a) benannten Änderung (Eintragung einer GFL-Fläche für die Feuerwehrzuwegung bis zum Kanal) abschließend vom Rat beschlossen werden.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

