

ANLAGE 4

WLV-Landwirtschaftlicher Kreisverband Coesfeld
Borkener Straße 27 · 48653 Coesfeld

**Westfälisch-Lippischer
Landwirtschaftsverband e. V.
Kreisverband Coesfeld**

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung

48653 Coesfeld
Borkener Straße 27

59348 Lüdinghausen

Telefon: 02541 9428-60
Telefax: 02541 9428-70
E-Mail: info-coe@wlv.de
Internet: www.wlv.de



Coesfeld, 22.10.2003 / vdP-bk
(bCremer1_62-269.DOC)

Ihr Ansprechpartner: **Herr van der Poel**

Dritte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wischebrink“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir melden uns namens und im Auftrag unseres Mitglieds, Herrn Peter Cremer, Te-
waagstr. 20, 44141 Dortmund.

Auf die im Rahmen der Niederschrift zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im oben ge-
nannten Planungsverfahren erteilte Vollmacht an den Unterzeichnenden darf verwie-
sen werden.

Als bekannt wird vorausgesetzt, dass Herr Peter Cremer Eigentümer der Immobilie
Dorfbauerschaft 3 in Lüdinghausen-Seppenrade ist. Das Anwesen liegt jenseits des
Kanals gegenüber des Planbereiches Wischebrink.

Auf die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit den 10.06.2003 geltend
gemachten Einwendungen und Anregungen wird verwiesen. Soweit Ihnen im Rah-
men des weiteren Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis-
her nicht gefolgt wurde, werden sie zum Gegenstand dieser Einwendung gemacht.

Durch die Planung und insbesondere die damit eröffnete Möglichkeit der Umsetzung von Bauvorhaben, werden nachteilige Veränderungen befürchtet. Einerseits können diese aus entstehenden Immissionen, wie Lärm und Gerüchen, andererseits aber auch durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, entstehen.

Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals der vorhandene Bewuchs beseitigt wird. In der Anlage legen wir Ihnen einige Computeranimationen vor, auf die diesbezüglich verwiesen wird. Auf Bild Nr. 29 erkennen Sie die Istsituation. Aus dem Wohnzimmerfenster schaut man auf den Böschungsbereich des Kanals mit seinem Bewuchs. Ebenso wird für die Beschreibung des Istzustandes auf die Darstellung auf dem Foto mit der lfd.-Nr. 18 verwiesen. In Bild Nr. 18 weist der rote Pfeil auf den zukünftigen Standort der Siloanlage hin.

Da im Rahmen der Kanalerweiterung der Bewuchs beseitigt wird, ergibt sich ein freier Blick auf das Plangelände. Den optischen Eindruck veranschaulicht deutlich das Bild mit der laufenden Nr. 24.

Aus der Lageskizze (Bild mit der lfd.-Nr. 11) werden die Sehfelder deutlich, wie sie trotz einer scheinbar großen Entfernung auf das Wohnhaus und die Wohnräume unseres Mitglieds einwirken.

Die Siloanlage ist weithin sichtbar und überprägt den gesamten Landschaftsraum. Daraus folgt nicht zuletzt auch eine erhebliche Wertminderung des Eigentums unseres Mitglieds.

Soweit sich Herr Cremer während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit einer Bauhöhe unter Berücksichtigung der Interessen des Allgemeinwohles zur Erweiterung und Ausnutzbarkeit eines Gewerbegebietes erklärt hat, eine Höhe von 25 Metern zu akzeptieren, war damit die Gesamthöhe gemeint. Aus den nunmehr offengelegten textlichen Erläuterungen unter Punkt 2.2 (Maß der baulichen Nutzung; Baukörperhöhen) ergibt sich jedoch nicht eine maximale Baukörperhöhe, sondern auf der Grundlage zu erteilender Dispense eine weitergehende höhere Bebauungsmöglichkeit. Funktionsaufbauten dürfen danach die maximale Höhe von 25 Metern überschreiten. Aber auch diese Teile eines Baukörpers zeitigen die aufgezeigten nachteiligen visuellen Eindrücke.

Den durch die Siloanlage erdrückenden Eindruck macht besonders die Ablichtung mit der lfd.-Nr. 24 deutlich, aber auch bei einer anderen farblichen Gestaltung das Foto mit der Nr. 27. Unter Berücksichtigung der Abwandlung der textlichen und zeichnerischen Festsetzung wird angeregt und gefordert, den beschriebenen negativen Einfluss dadurch zu minimieren, dass eine maximale Bauhöhe einschließlich sämtlicher Aufbauten festgeschrieben wird. Unser Mitglied könnte eine Gesamthöhe von 27,50 Metern unter nachfolgender Bedingung akzeptieren.

Zur Abmilderung der visuellen Beeinträchtigung und daraus folgend auch der Beeinträchtigung bzw. Minderung des Wertes des Eigentums unseres Mitglieds besteht die Bereitschaft, dem Vorhabenträger anzubieten entlang der ebenfalls auf dem Foto Nr. 27 deutlich werdenden Kante innerhalb Landschaft, eine Bepflanzung vorzunehmen. Dies müsste vorab abgesprochen werden. Eine Baumreihe aus Eichen und Linden wäre geeignet, die Nachteile abzumildern.

Soweit bereits frühzeitig auf Immissionsbeeinträchtigungen im Rahmen von Entwicklung von Gerüchen oder Geräuschen hingewiesen worden ist, greift der Erläuterungsbericht unter Punkt 4 „Sonstige Planungsbelange, 4.1. Immissionsschutz“ diese Aspekte auf.

Grundsätzlich wird gefordert, alle erforderlichen und geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um einen weitest gehenden Schutz der Nachbarn und somit der Hofanlage unseres Mitglieds sicherzustellen.

Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass Anlagen entsprechend der Abstandsklassenregelungen I. bis IV. untersagt werden. Gleichzeitig eröffnet jedoch die textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Ausnahmen für die unter die Abstandsklassenregelung IV. fallenden Vorhaben. Zugelassen werden sie, wenn im Einzelfall durch ein Gutachten festgestellt wird, dass keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen von dieser Anlage ausgehen würden.

Nach Durchsicht der Auflistung der Betriebe, die unter die Abstandsklasse IV fallen, wird das grundsätzliche Verbot dieser Anlagen gefordert.

Weitergehend wird gefordert, auch für die Betriebe, die unter die Abstandsklasse V fallen, die Erstellung eines Gutachtens zwingend vorzuschreiben. Die Unbedenklichkeit des Betriebes solcher Anlagen muss vorab prüfbar festgestellt sein. Dies gilt nicht zuletzt auch für die Herstellung und Nutzung des Kanalbereiches, insbesondere bei Lade- und Löschvorgängen.

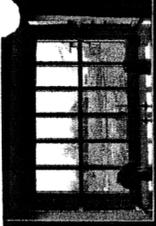
Neben diesen unmittelbar unser Mitglied bzw. die Hofanlage unseres Mitglieds betreffenden Auswirkungen der Planung ist darauf zu verweisen, dass im Planbereich die Entnahmestelle für Wasser für die DKV liegt.

Diesbezüglich drängt sich ein weiteres Problem auf. Weder im Zuge Der Kanalplanungen bestand die Möglichkeit auf Veränderungen im Bereich der Entnahmestelle, unter Berücksichtigung denkbarer nachteiliger Auswirkungen wegen der Wasserführung hinzuweisen, noch besteht sie in diesem Verfahren. Vorsorglich werden die Einwendungen des Wasser- und Bodenverbandes Stever-Lüdinghausen zu diesem Punkt, zum Gegenstand dieser Einwendung gemacht.

Mit freundlichen Grüßen


van der Poel
(Geschäftsführer)

Anlagen



PLAN 2-5

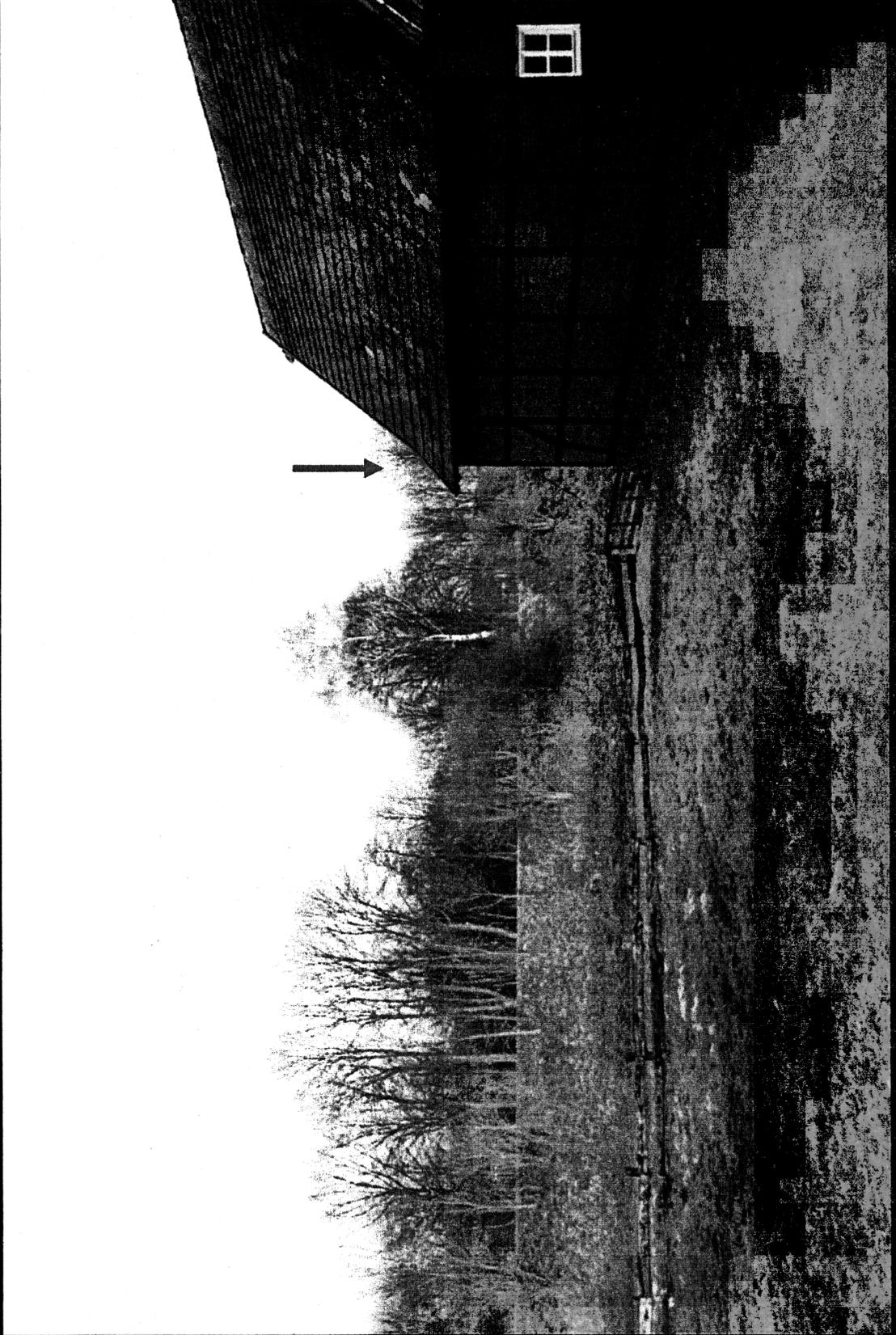
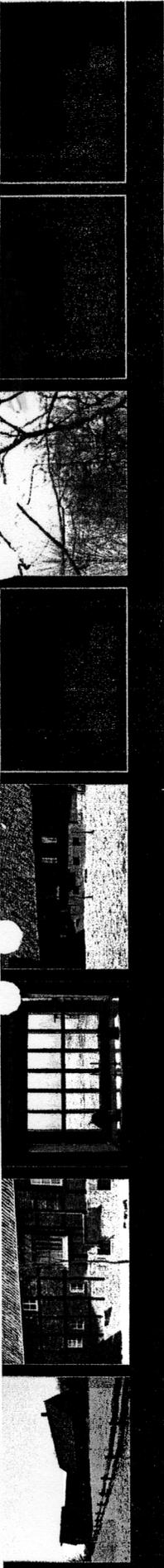
WIESE 6-13

HOF 14-19

SILOS 20-27

FENSTER 28-31





PLAN 2-5

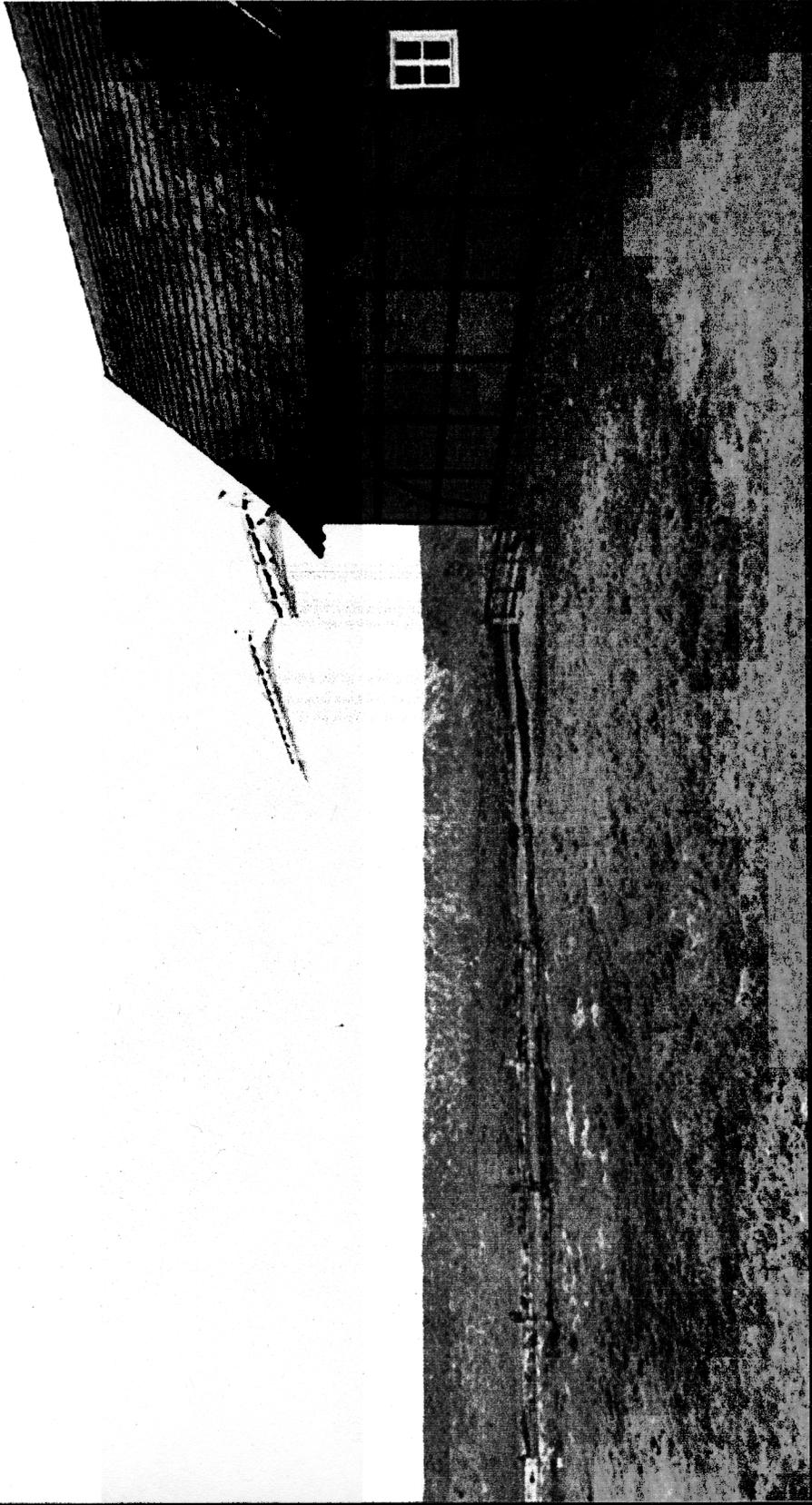
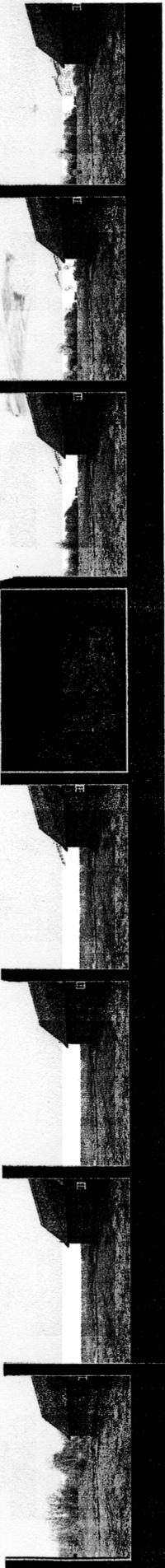
WIESE 6-13

HOF 14-19

SILOS 20-27

FENSTER 28-31





PLAN 2-5

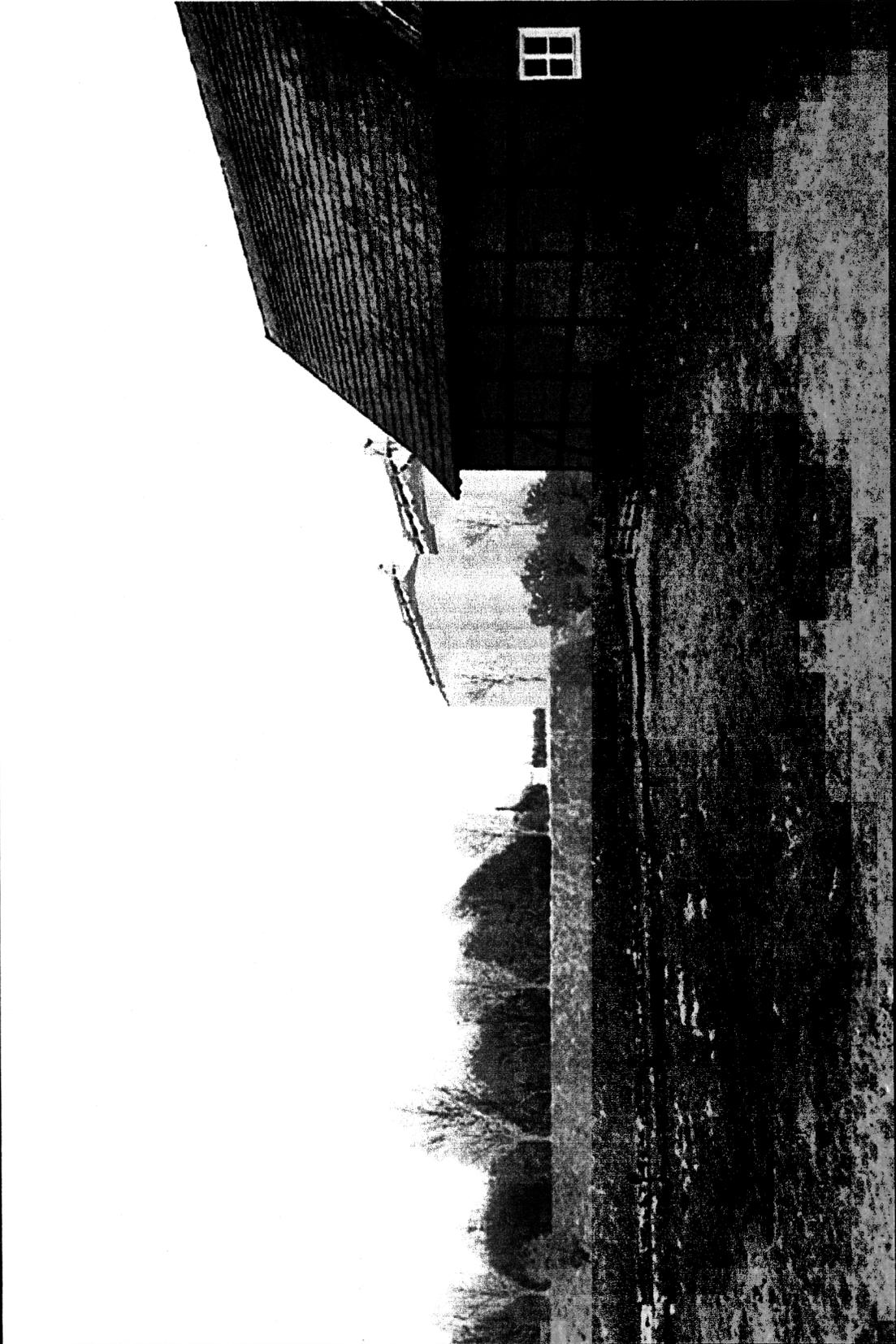
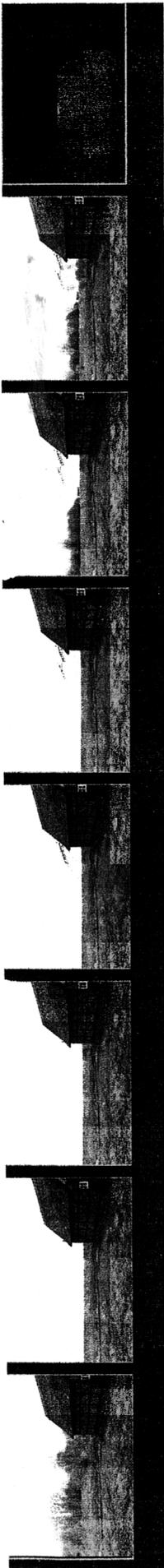
WIESE 6-13

HOF 14-19

SILOS 20-27

FENSTER 28-31





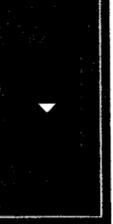
PLAN 2-5

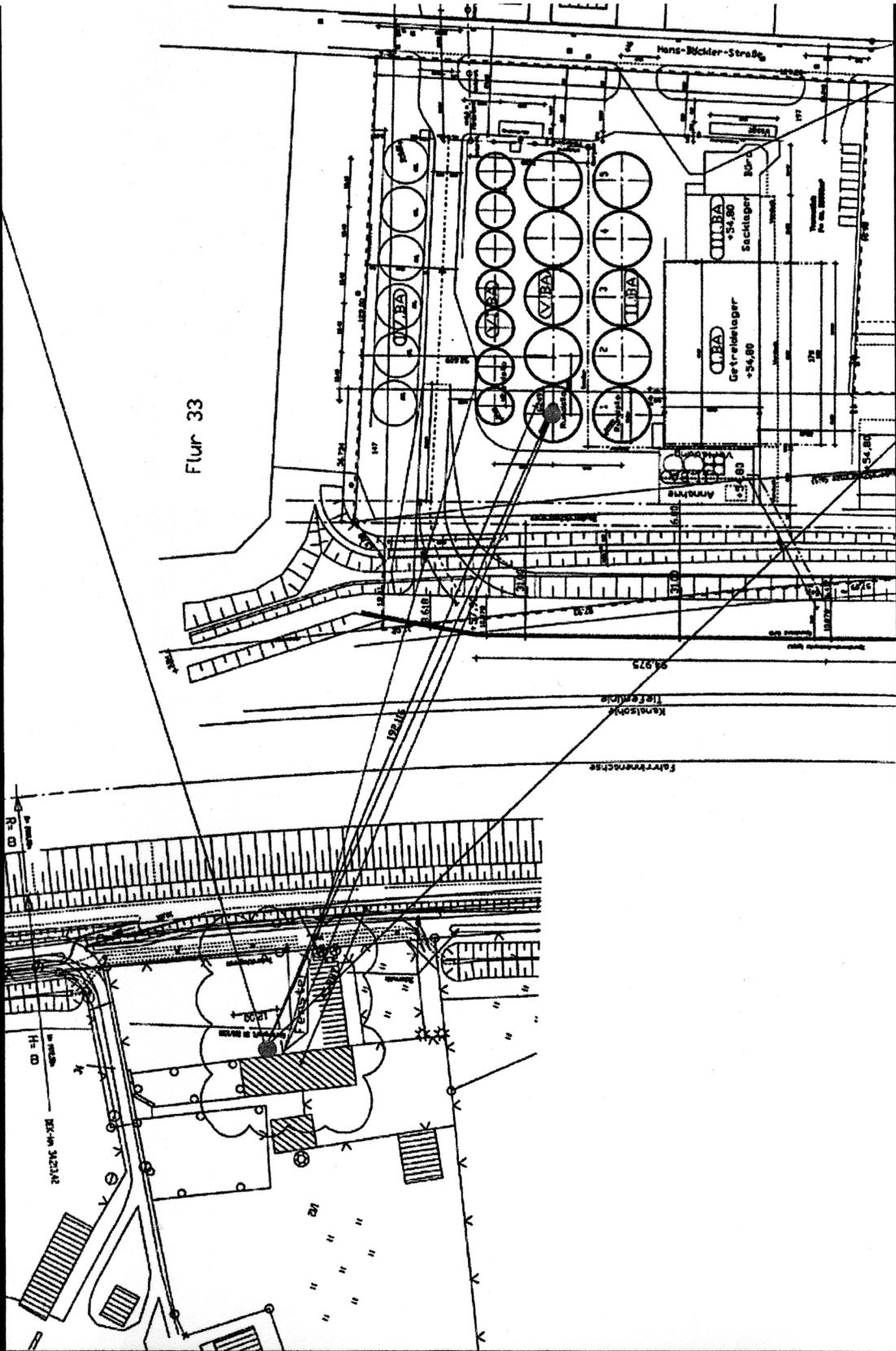
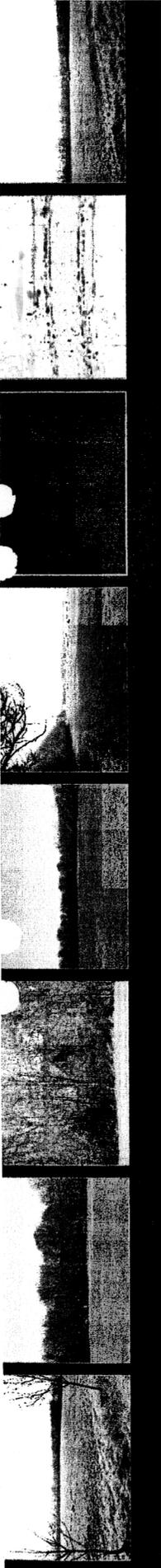
WIESE 6-13

HOF 14-19

SILOS 20-27

FENSTER 28-31





PLAN 2-5

WIESE 6-13

HOF 14-19

SILOS 20-27

FENSTER 28-31



Lüdinghausen, 10.06.03

→ aus dem frühzeitigen
Beteiligungsverfahren

Es erscheint Herr Peter Cremer, Dorfbauerschaft 3 und bringt folgende Bedenken gegen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ vor:

Herr Peter Cremer ist Eigentümer der westlich des Änderungsgebietes und westlich des Dortmund-Ems-Kanals befindlichen Hofstelle Dorfbauerschaft 3. Nach der beabsichtigten und im Erörterungstermin zur Planfeststellung des Dortmund-Ems-Kanals besprochenen Änderung wird das Gewerbegebiet vom Wohnhaus aus frei einsehbar. Die Entfernung zwischen Wohnhaus und Bebauungsmöglichkeit beträgt ca. 150 m. Es wird angeregt,

- 1.) die maximal errichtbare Höhe auf 25 m zu begrenzen. Diese Zusage gilt jedoch unter dem Vorbehalt, dass eine optische Gestaltung durch Eingrünung der beabsichtigten Hochbauten die Beeinträchtigung der Sicht minimiert. Hierzu regt er an, den Bewuchs beidseits des vorhandenen Grabens sowohl während der Bauphase sowie später zu erhalten.
- 2.) Herr Cremer macht darauf aufmerksam, dass die Lärmimmissionen entsprechend der gesetzlichen Regelungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen (Mischgebiets-Schutzansprüche). Das bedeutet nach Auffassung des Anregers, dass die Lärmimmissionen nicht permanent entstehen.
- 3.) Herr Cremer regt an, festzuschreiben, dass nicht mehr als 50 Schiffe pro Jahr entladen werden. Dabei nimmt er Bezug auf bereits geführte Gespräche mit dem potentiellen Investor, der diese Summe als zu erwartende Anzahl nannte.
- 4.) Herr Cremer gibt zu bedenken, dass alle Möglichkeiten zur Minimierung von Geruchs- und Staubimmissionen ausgeschöpft werden sollen.

Herr Cremer bevollmächtigt Herrn van der Poel, Geschäftsführer des landwirtschaftlichen Kreisverbandes Coesfeld mit der Wahrung seiner rechtlichen Interessen.


Herr Peter Cremer


Blick, 10.6.2003

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3/Planung

Lüdinghausen, 10.06.03

-> aus dem frühzeitigen
Beteiligungsverfahren

Es erscheint Herr Holz für den Wasser- und Bodenverband Lüdinghausen und bringt folgende Bedenken gegen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ vor:

Herr Holz regt an, dass

- 1.) jederzeit der Zugang zu den Gewässern durch den Wasser- und Bodenverband zur Unterhaltung – beispielsweise durch Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet sein muss,
- 2.) Er 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 Darstellungen 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) erübrigt sich die Nutzung dieses Stauwehres bei Inbetriebnahme der ursprünglichen Anlage direkt am Werk der DKV.



Herr Anton Holz



Blick, 10.6.2003