



Stadtrat am 02.10.2014				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/044/2014	
Nr. 7 der TO					
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 16.09.2014	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat		02.10.2014		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:**Bebauungsplan Gewerbegebiet "Tetekum-Buschkämpe"****I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Tetekum - Buschkämpe“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Tetekum-Buschkämpe" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.6.2014 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.6.2014 bis einschließlich 23.7.2014 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 18.6.2014 beteiligt.

a) Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine, Schreiben vom 26.6.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das Wasser- und Schifffahrtsamt gibt an, dass Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung durch den BPlan nicht überplant werden dürfe.	Flächeneigentum der WSV beginnt erst westlich des Geltungsbereiches. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
Eine Entwässerung in den Dortmund-Ems-Kanal sei nicht genehmigungsfähig.	Eine Entwässerung in den DEK ist nicht beabsichtigt. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist darauf hin, dass vom DEK Immissionen ausgingen.	Die vom DEK ausgehenden Emissionen werden im Verhältnis zu denen des künftigen

	Gewerbegebietes untergeordnet sein. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

b) Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 3.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Landesbetrieb Wald und Holz äußert erhebliche Bedenken, da bei der Umsetzung der Planung eine 3.250m ² große Waldfläche an der Hofstelle Hanrott umgewandelt werde. Daher müsste anderorts im Verhältnis 1 : 1,5 Wald (4.875m ²) aufgeforstet werden. Die Lage der Ersatzaufforstung solle konkret benannt werden.	Es ist bei den Vorplanungen erwogen worden, ob der mit alten westfälischen Höfen einhergehende Bewuchs an der Hofstelle Hanrott nicht erhalten bleiben kann. Bei realistischer Betrachtung kann man jedoch nicht davon ausgehen, dass eine derartige verbleibende Grünfläche isoliert im ansonsten durch Gewerbe geprägten Umfeld noch nennenswerte ökologische Funktionen erfüllen könnte. Vielmehr wäre absehbar, dass der Baumbestand recht bald als wilde Müllkippe mißbraucht würde. Daher wird aktuell nach einer geeigneten Aufforstungsfläche gesucht. Der Standort soll dann mit dem Forstamt abgestimmt werden. Die Anregung ist somit berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

c) Wasser- und Bodenverband "Stever Lüdinghausen", Stellungnahme vom 16.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Gewässereigenschaft des Grabens südlich der Heinrich-Hertz-Straße muss in einem wasserrechtlichen Verfahren bis zur Bahnlinie hin aufgehoben werden, so dass der Wasser- und Bodenverband aus der Unterhaltungspflicht entbunden ist.	Es ist in der Tat vorgesehen, den nördlich entlang der Straße verlaufenden Graben bis zur Bahnlinie hin aufzuheben. Zur Zeit wird nach der Möglichkeit gesucht, wie die Wasserableitung alternativ erfolgen kann (siehe unten). Der Anregung soll gefolgt werden.
Das südlich des Plangebietes vorhandene, am Wald bis zur Bahnlinie verlaufende Gewässer soll Richtung Westen bis zum Schwitzgraben des Dortmund-Ems-Kanals verlängert und der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes unterstellt werden.	Es bietet sich an, den zum Teil trocken gefallen Graben zu reaktivieren und bis zum Schwitzgraben zu verlängern. Aktuell wird nach einer entsprechenden Wasserführung gesucht. Der Anregung soll gefolgt werden.
Seine östliche Fortführung, die bislang Richtung Süden abzweigt und früher auf Höhe des südöstlichen Waldes die Bahn unterquert hat, soll zukünftig Richtung Norden geleitet werden bis zur Einmündung des alten Gewässers am Hof Hanrott und dort in die vorhandene Grabenführung parallel der Bahntrasse eingeleitet werden. Unter dem Fuß- und Radweg (sollte er weiterhin die Bahnlinie queren) muss ein entsprechender Durchlass gelegt werden.	Die Anregung wird aktuell auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.
Die im Westen verlaufende Verkehrsfläche ist für die Unterhaltung der Gewässer nicht erforderlich	Es bietet sich an, die Verkehrsfläche zumindest im Bebauungsplan als Option weiterhin aufrecht

und kann aufgegeben werden.	zu erhalten. Aktuell ist geplant, sie reversibel abzubinden und nur noch als Fuß- / Radweg zu nutzen; sie muss alleine wegen der Verkehrsflächen-Festsetzung nicht als Pkw-Trasse ausgebaut sein. Sobald die Südumgehung realisiert würde böte die benannte Verkehrsfläche eine Option zur Erschließung der westlich der Umgehung gelegenen Bereiche. Die Anregung wird nicht gefolgt.
-----------------------------	--

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

d) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 15.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das Plangebiet liegt auf verliehenen (Bergwerks-)feldern für die Ruhrkohle AG, die Mobil-Erdgas-Erdöl-GmbH und die RWTH Aachen. Die Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte auf der Ebene des BPlanes sei aus Sicht der BezReg Arnsberg nicht erforderlich. Zudem möge die RAG um Stellungnahme gebeten werden, ob der im BPlan noch aufgenommene Hinweis auf geplanten Steinkohlenbergbau überhaupt noch aktuell nötig sei.	Der Hinweis wird aus der Planzeichnung gestrichen. Der Anregung wird gefolgt. Die Ruhrkohle AG ist bereits beteiligt worden, sie hat keine Einwände vorgebracht. Die Anregung ist somit berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 22.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Aus bauordnungs- und bauplanungs-rechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen: Die zeichnerische Darstellung der Grenze der Planfeststellung zur Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanales solle überprüft werden, sofern diese als Bestandteil des Bebauungsplanes erforderlich sei Es wird angeregt, unter den textlichen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise auf dem Bebauungsplan (Nr. III) auf das Erfordernis einer öffentlich-rechtlichen Sicherung hinzuweisen, sofern ohne Grenzabstand gebaut werden soll. Der Fachdienst Immissionsschutz regt an, dass, zumindest für den mittleren Planabschnitt die Ausnahmemöglichkeit für Betriebswohnungen als unzulässig festgesetzt werden solle. Damit solle verhindert werden, dass eigentlich nach Abstandserlass zulässigen emittierenden	Die im Zusammenhang mit der DEK-Planfeststellung festgesetzte Baubereichsgrenze wird nicht durch entgegenstehende Nutzungen überplant. Zur Information wird sie aber nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf verfolgt tatsächlich das vom Fachdienst Immissionsschutz angeregte Ziel: In den gesonderten textlichen Festsetzungen ist unter "2. Ausschluss bzw. Einschränkungen an sich zulässiger Nutzungen baulicher Anlagen der Gewerbegebiete" auch

Betrieben nicht die entsprechende Genehmigung versagt werden müsse, weil sie wegen benachbarter Betriebswohnungen erhöhte Rücksicht nehmen müssen.	benannt "Die gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich nicht zulässig." Der Anregung ist bereits gefolgt.
Seitens des Aufgabenbereiches Oberflächen-gewässer ist es für die Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich, den Wasserlauf 108 im Wasser- und Bodenverband zu verlegen. Hierzu sei ein Plangenehmigungsverfahren gem. § 68 Abs.2 WHG durchzuführen. Es wird um rechtzeitige Antragstellung für den Gewässer-ausbau gebeten.	Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden von der Abteilung Tiefbau bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Der Anregung wird gefolgt.
Es wird aus Sicht des Aufgabenbereiches Kommunale Abwasserbeseitigung auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und §§ 58 Abs. 1 und 2 LWG für die Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Sie sollten mit dem Fachdienst abgestimmt werden.	Die erforderlichen Anträge werden von der Abteilung Tiefbau gestellt und zuvor mit dem Fachdienst abgestimmt. Der Anregung wird gefolgt.
Laut Unterer Landschaftsbehörde (ULB) fordere die Planung umfangreiche Eingriffe in den Naturhaushalt, die auch durch die Inanspruchnahme einer struktur- und artreichen alten Hofanlage ausgelöst werden. Für die Folgenbewältigung sei eine Artenschutzprüfung durchzuführen, wonach ggf. artspezifische vorgezogene Maßnahmen erforderlich werden. Die Prüfung sei vor den vorbereitenden Baufeldmaßnahmen durchzuführen.	Selbstverständlich lösen die intensiv überbauten Gewerbegrundstücke starke Eingriffe in den Naturhaushalt aus. Hierzu ergibt sich bereits aus der gesetzlichen Verpflichtung, dass entsprechender Ausgleich geschaffen werden muss. Die Umweltstelle der Stadt Lüdinghausen sucht eine Möglichkeit, um im Außenbereich massive und zusammenhängende ökologische Wertsteigerungen zu erzielen. Auch die Artenschutzprüfung muss der ULB seitens der Umweltstelle vorgelegt werden Der Anregung wird gefolgt.
Zum Ausgleich des in der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festgestellten Defizits seien im Satzungsbeschluss geeignete Maßnahmen festzusetzen.	Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis zum Satzungsbeschluss benannt sein. Der Anregung wird gefolgt.
Laut Brandschutzdienststelle könne eine abschließende Beurteilung zum BPlan erst abgegeben werden, wenn Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangaben in m³) und zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr vorlägen.	Die eigentlichen Dimensionierung der Rohrleitungen, die Aufstellung der Hydranten etc. erfolgt erst in der Straßenausbauplanung, die jedoch noch nicht vorliegt, da zunächst die grundsätzlichen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren abgewartet werden sollten, aus denen theoretisch auch noch Änderungen der generellen Planungen erfolgen könnten. Die Berücksichtigung der von der Brandschutzdienststelle benannten Aspekte kann erst in der Straßenausbauplanung erfolgen.
Erschließungsstraßen seien so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von 10t	Die Berücksichtigung der von der Brandschutzdienststelle benannten Aspekte wird in der Straßenausbauplanung erfolgen.

befahrbar sind. Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, seien am Ende der Straße mit ausreichend groß dimensionierten Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes herzustellen.	Die Berücksichtigung der von der Brandschutzdienststelle benannten Aspekte wird in der Straßenausbauplanung erfolgen.
--	--

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

f) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 15.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Landesbetrieb bittet die Stadt um eigenverantwortliche Überprüfung, ob der derzeit an der "Olfener Straße" / "Rudolf-Diesel-Straße" geplante Kreisverkehr leistungsfähig genug ist, den zu erwartenden Mehrverkehr zu bewältigen.	Nach Einschätzung der Abteilung Tiefbau wird der benannte Kreisverkehr eine deutlich ausreichende Dimension haben, um die von der Gewerbegebietserweiterung zu erwartenden Mehrverkehre abzuwickeln. Die Anregung ist somit berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

g) Lippeverband, Schreiben vom 21.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Lippeverband weist darauf hin, dass eine Regenklärung von Dachflächen auch in Gewerbegebieten nicht zwingend erforderlich sei. Daher wird zur Effizienzoptimierung der Regenklärung für die Straßenabflüsse empfohlen, ob diese Dachflächenniederschlagsabflüsse nicht im Gebiet versickert werden könnten oder getrennt von den behandlungsbedürftigen Regenabflüssen abgeleitet werden können.	Die Anregung wird aktuell im Zuge der Entwässerungsplanung geprüft. Soweit dies möglich ist wird von der angeregten Option Gebrauch gemacht, um die erforderliche öffentliche Infrastruktur auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Anregung, die Möglichkeit zu prüfen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

h) Wasserstraßenneubauamt (WSNA) Datteln, Schreiben vom 28.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das WSNA weist darauf hin, dass im Plangebiet eine Fläche liege, die im Planfeststellungsbeschluss zur DEK-Erweiterung als Kompensationsfläche festgesetzt sei. Soweit die Stadt einen Eingriff in diese Maßnahme vornehme müsse der erneut kompensiert und das WSNA Datteln von seiner Kompensationsverpflichtung freigestellt werden.	Die benannte Fläche liegt zwar im Geltungsbereich, ist jedoch nicht für Bebauung überplant. Sie soll in ihrer Funktion keinerlei Einschränkungen erhalten. Eine Verlagerung dieser Ausgleichsmaßnahme oder gar die Übernahme der Ausgleichsverpflichtung ist nicht vorgesehen. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Ausgleichsfläche entsprechend gekennzeichnet und von konkurrierenden Nutzungen freigehalten wird.
Darüber hinaus gehe man davon aus, dass das Wasser- und Schiffsahrtsamt Rheine hinsichtlich	Das Wasser- und Schiffsahrtsamt in Rheine ist bereits beteiligt worden.

der Belange des Betriebes und der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Eigentümerin eines dortigen Grundstücks ebenfalls seitens der Stadt beteiligt werde.	Die BIMA übernimmt für ihre Fläche im Plangebiet keine hoheitliche Funktion, sondern ist lediglich als Eigentümerin zu sehen. Die Planung wird ihr im Offenlegungsverfahren zur Kenntnis gegeben. Der Anregung wird gefolgt.
---	--

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

i) Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Schreiben vom 15.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Im Süden des Plangebietes befindet sich die planfestgestellte 110kV-Bahnstromleitung Datteln – Münster. Der örtliche Schutzstreifen betrage beidseitig zur Leitungsachse bis zu 30m. Da aus den Bauunterlagen hervorgehe, dass Bebauungen innerhalb dieses Schutzstreifens geplant sind, werde um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.	Die Planzeichnung greift exakt die von der DB AG (Abt. I.EFF2) am 20.12.2011 per E-Mail benannten beidseitigen 22m Schutzstreifen auf. Die Deutsche Bahn AG wird auch weiterhin im Verfahren eingebunden sein. Die Anregung ist somit berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

j) Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) Archäologie, Schreiben vom 25.6.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Hofstelle Hanrott sei bis ins Jahr 1458 nachweisbar, was eine grundsätzliche archäologische Denkmalwürdigkeit auslöse. Durch die nun vorliegende Planung können zukünftig der Hofstandort und die umliegenden Flächen überbaut werden. Daher müsse die Stadt als Verursacher dieser Veränderung im Umweltbericht die näheren Hintergründe zu diesem Kultur- und Sachgut erforschen. Sie solle entsprechende Voruntersuchungen veranlassen, um mögliche historische Überlieferungen zu identifizieren.	Mittlerweile sind vom LWL-Archäologie weitere Vorschläge für die Vorgehensweise und zur Abfrage geeigneter Firmen eingegangen. Entsprechende Angebote werden zur Zeit eingeholt, um diesen Aspekt Kultur- und Sachgüter im Umweltbericht ausreichend erläutern und berücksichtigen zu können. Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

Das Gewerbegebiet "Tetekum" hat sich dynamisch entwickelt. Durch die Ansiedlungen des RVM-Betriebshofes, des PeWe-Werks sowie weiterer einzelner Betriebe stehen kaum noch vermarktbare Gewerbeflächen zur Verfügung.

Um auch zukünftig An- und Umsiedlungsinteressen auf etwa 10 ha GE-Grundstücken verwirklichen zu können, soll das Gewerbegebiet gemäß der Entwicklungsperspektive aus dem FNP in Richtung Süden erweitert werden.

Das städtebauliche Konzept hierzu weist gegenüber üblichen Planungen mehrere **Besonderheiten** auf:

Momentan steht die **Standortentscheidung** eines ansiedlungswilligen Unternehmens an, das eventuell **Flächen größeren Umfangs** in Anspruch nehmen muss. Um die Möglichkeit offen zu halten,

- diesen einen großflächigen oder
- ggfs. mehrere kleinteiligere Betriebe

anzusiedeln, wird das Erschließungsraster nicht abschließend festgesetzt.

Für den Fall, dass die große Lösung zum Tragen kommt, wäre es nicht nur eine Option, auf einzelne Straßenabschnitte verzichten zu können, vielmehr müssten sie sogar zwingend entfallen, um die Betriebsflächen nicht unnötig zu zerschneiden.

Erst wenn feststeht, dass kein großflächiger Betrieb im mittleren und westlichen Bereich ansiedelt, wird die gestrichelt wiedergegebene Straßenführung umgesetzt.

Die andere Besonderheit bezieht sich auf den überörtlichen, regionalen Verkehr:

Zur Bewältigung der verkehrlichen Probleme, die auf der Ortsdurchfahrt der B 58 und B 235 durch Lüdinghausen zu erkennen sind, beinhaltet der BPlan die **Option**, einen Teilabschnitt einer **Südumgehung** durch seinen Geltungsbereich zu führen. Auch wenn hierzu kurz- wie mittelfristig kein Straßenbaulastträger erkennbar ist, soll diese Trasse zumindest in der Planzeichnung eingestrichelt und somit von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden, die die Straßenverwirklichung dauerhaft verhindern würden.

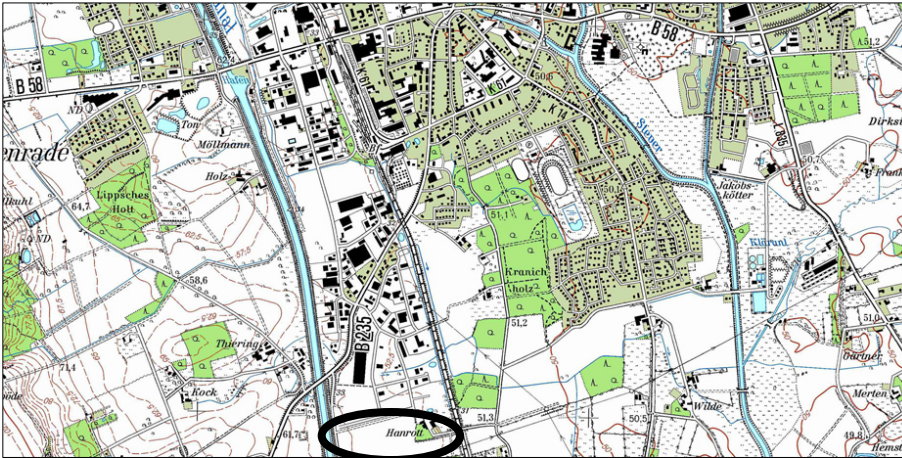
Der freizuhaltende Bereich wird zunächst als Fläche für die Landwirtschaft vorgehalten. Sollte final eine Entscheidung getroffen sein, dass eine Südumgehung nicht in dem dort vorgesehenen Bereich verlaufen wird, soll ein BPlan-Änderungsverfahren durchgeführt werden, das eine Umwidmung zu gewerblicher Baufläche vorsieht. Der aktuell zur Beratung anstehende BPlan schafft keine planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau einer Südumgehung.

In der Vergangenheit hat es sich mehrfach ergeben, dass durch die Sensibilität vorhandener Betriebsleiterwohnungen Ansiedlungen emittierender Betriebe erschwert bzw. gar verhindert wurde. Der nun zur Überplanung anstehende Bereich soll daher **gänzlich von Betriebsleiterwohnungen und -häusern frei gehalten** werden.

Die 1850 am Hof Hanrott gebaute Mäusescheune soll auf den südwestlich benachbarten Hof Grube zu den dortigen Denkmälern umgesiedelt werden.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan ist zunächst noch mit mehreren offenen Punkten hinsichtlich Entwässerung, Natur- und Artenschutz in das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingebracht worden. Diese Aussagen werden noch im Offenlegungsverfahren zu treffen sein.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Luftbildausschnitt (nicht maßstäblich)



BPlan-Vorentwurf (nicht maßstäblich)

