



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 09.12.2014 Nr. 5 der TO Dez. I FB 3: Planen und Bauen		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/093/2014		
		Datum: 13.11.2014		
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	09.12.2014		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Rohrkamp"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf des Bebauungsplanes "Rohrkamp" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.10.2014 in der Zeit vom 27.10. bis einschließlich 27.11.2014 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 3 Abs.2 i.V.m. § 214 Abs.4 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2014 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

(Die vorgebrachten Argumente sind im Folgenden in verkürzter Form zusammengefasst. Um den Fehler zu vermeiden, dass eine tendenziöse Reduzierung erfolgt sein könnte, wird ausdrücklich auf die umfangreichen Ausführungen der Eingabeführer verwiesen, die dieser Vorlage beiliegen.)

a) Eingabeführer A, Schreiben vom 7.8. und vom 8.10.2009

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Eingabeführer wendet sich dagegen, dass auf dem Grundstücksstreifen zur Werkstraße ausschließlich gewerblich genutzte Baukörper festgesetzt werden könnten. Im zweiten Schreiben betont er, dass er beabsichtige, dort auch Wohnnutzung zu bauen.	Der BPlan-Entwurf sieht vor, dass im an der zur Werkstraße gelegenen Streifen MI ₂ Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind (im Erdgeschoss wären sie lediglich als Betriebsleiterwohnungen denkbar). Der Architekt des Eingabeführers hat im Herbst 2010 aber bereits ein Konzept für ein Gebäude aufgezeigt, das diesen Vorgaben entspricht. Der Anregung ist bereits gefolgt worden.

b) Eingabeführer B, Schreiben vom April 2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die vier Eingabeführer ziehen einen 1996 gestellten Antrag auf Hinterlandbebauung ausdrücklich zurück. Für sie komme dies mittlerweile keinesfalls mehr in Frage.	Das zuvor vorgesehene rückwärtige zweite Baufenster ist aufgehoben worden. Der Anregung ist bereits gefolgt.

c) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 21.5.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Dem KMRD liegen keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelgefährdung vor. Sollte dennoch eine Überprüfung gewünscht sein, so müsse dies auf Kosten der Grundstückseigentümer geschehen.	Für eine eingehendere Überprüfung durch den KMRD ist kein Bedarf zu erkennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.6.2010, vom 1.6.2012, vom 19.11.2012 und vom 25.11.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz weist darauf hin, dass es im Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen gibt: - die ehemalige Betriebstankstelle der Fa. Schole mit Waschplatz incl. Schlammfang - an der Heizöllageranlage der Fa. Krings habe es 1996 einen Überfüllschaden gegeben, der zwar saniert, aber nicht dokumentiert worden sei. Hier müsse die Stadt Lüdinghausen der Nachforschungspflicht nachkommen und ggfs. eine Kennzeichnung im Plan vornehmen. Der Fachdienst Immissionsschutz regt an, für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlichen GE-Gebiet eine bestandsschützende sowie Änderungen und Erweiterungen zulassende Festsetzung zu ergänzen, wenn die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen werden kann. Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass die Zufahrten für die mehr als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernten Gebäude und -teile ausreichend befestigt, tragfähig und mindestens 3m breit sein müssen. Stichstraßen mit einer Länge über 50m benötigten eine Wendestelle für Einsatzfahrzeuge. ----- In der Stellungnahme zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden seitens des Fachdienstes Immissionsschutz Bedenken geäußert: Gegenüber der Vorentwurfs-Fassung war im Bereich der Werkstraße 17 auf Anregung der	Die Standorte werden gemäß den der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen in der Planzeichnung gekennzeichnet mit der Auflage, dass eine Nutzung dort nur zulässig ist, wenn gegenüber dem Fachdienst Altlasten / Bodenschutz des Kreises Coesfeld der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht ist. Der Anregung ist gefolgt. Der Anregung ist gefolgt. Die Planzeichnung weist eine derartige 6,5m breite GFL-Fläche mit Wendestelle bereits auf. Einige dieser Anforderungen können erst bei konkret vorliegenden Bauantragsunterlagen geprüft werden, wobei dann die Brandschutzdienststelle detailliert beteiligt ist. Der Anregung ist gefolgt. ----- Die Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner (siehe Anlage), die zur Klärung dieser sowie der von Einwender D vorgebrachten Anregungen eingeholt wurde ist Anlass, wegen des Reifenbetriebes aber insbesondere auch des gegenüberliegenden

dortigen Eigentümer (s. Eingabeführer C) die im Vorentwurf vorgesehene MI₂-Festsetzung (mit Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss) in ein Allgemeines Wohngebiet geändert worden. Der Kreis weist jedoch darauf hin, dass von dem dortigen Reifenbetrieb und seinem Schlagschraubereinsatz ein nicht zu vernachlässigendes Emissionsverhalten vorliegt. Hierdurch würde dem Betrieb die planungsrechtliche Grundlage entzogen sowie durch die Zulassung von als WA ausgewiesenen Wohngebäuden ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt herbeigeführt bzw. verschärft. Zudem wird auf den gegenüberliegenden LKW-Anlieferungsbereich des dortigen Garten- und Baumarktes verwiesen. Daher wird angeregt, die MI-Ausweisung im südwestlichen Planbereich wieder bis an die südliche Plangrenze in Tiefe von zwei Baugrundstücken auszuweiten. Der Reifenbetrieb möge mit einer textl. Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO abgesichert werden. Die Abteilung Bauordnung verweist auf zukünftig mögliche Probleme hinsichtlich des Gebietserhaltungsanspruches sowie der Entwicklung benachbarter Gewerbebetriebe. Zudem sei teilweise das Planzeichen für das MI-Gebiet auf einer Fläche mit vorgesehener WA-Festsetzung benutzt worden Die Brandschutzdienststelle gibt allgemeine Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, Anleiterbarkeiten sowie Feuerwehr-Zugänglichkeiten. ----- In der Stellungnahme zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestätigt der Fachdienst Immissionsschutz, dass seinen Anregungen bezüglich der Gebietsausweisung im südlichen Planbereich gefolgt wurde, jedoch der vorhandene Reifenbetrieb nicht gem. § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich abgesichert worden sei. Somit werde dieser Betrieb bei Rechtskraft des Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig, so dass er ggfls. gegen den Planungsträger Schadensersatzansprüche anmelden könne. Die Brandschutzdienststelle gibt wiederholt allgemeine Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, zu Anleiterbarkeiten sowie Feuerwehr-Zugänglichkeiten.	LKW-Anlieferungsbereich des Garten- und Baumarktes die Grundstücke - entgegen der von Einwender C gewünschten WA-Festsetzung - wieder in Mischgebiet (nun in MI₁) rückzuwandeln. Der Anregung wird gefolgt. Gerade der Gebietserhaltungsanspruch sowie die Sicherung der Entwicklung benachbarter Gewerbebetriebe sind Anlass, die Nutzungen im Plangebiet zu zonieren und keine schleichende Entwicklung zu WA- oder gar WR-Bebauung mit höheren Immissionsschutzansprüchen an die gewerblichen Betriebe heranzuführen. Der Hinweis wird aufgegriffen, ohnehin erfolgt wegen der Stellungnahme des Fachdiensts Immissionsschutz sowie des Gutachterbüros eine Rückwandlung in MI-Gebiet. (siehe obige Stellungnahme zur Anregung der Brandschutzdienststelle) ----- Der Anregung ist gefolgt worden. Der Anregung ist zu einem Teil bereits gefolgt, zum anderen Teil kann sie erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.
--	---

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist planungsrechtlich weiterhin zu bedenken, ob und wie die Entwicklung der benachbarten Gewerbebetriebe auch hinsichtlich des Gebietserhaltungsanspruches gesichert werden könne. ----- In der Stellungnahme zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB (ergänzendes Verfahren) gibt die Brandschutzdienststelle erneut allgemeine Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, zu Anleiterbarkeiten sowie Feuerwehr-Zugänglichkeiten.	Die Bebauungsplanaufstellung ist auf Anregung gerade im Hinblick auf die Eindämmung konfliktauslösender neuer Wohnbebauung erfolgt. Der BPlan wird in seiner jetzigen Form als die beste Form gesehen, den Gebietserhaltungsanspruch zu sichern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ----- Der Anregung ist zu einem Teil bereits gefolgt, zum anderen Teil kann sie erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.
---	---

e) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 31.5.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die HWK regt an, die Ausnahmen von Einzelhandelsausschluss für den "Annexhandel" (Anm.: Handel, der im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb steht und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, z.B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf etc.) vor dem Hintergrund jüngerer Rechtssprechung geringfügig umzuformulieren (s. Schreiben). Die für Annexhandel benannte Verkaufsflächenobergrenze von 150m² solle in der Begründung als ortstypisch benannt werden. Darüber hinaus wird angeregt, dass beim Annexhandel auch zugekaufte extern produzierte Waren vertrieben werden dürften, die der Kunde als branchenübliches Zubehör betrachte.	Die Formulierungshilfe der HWK ist in Kombination mit den Grundsätzen des städtischen Einzelhandelskonzeptes übernommen worden. Der Anregung ist gefolgt. Im Rahmen der Offenlegung hat die Handwerkskammer im Schreiben vom 21.5.2012 keine Anregungen und Bedenken mehr vorgetragen. Handelsfirmen neigen dazu, in ihrem Sinne die Erwartung der Kunden hinsichtlich der branchenüblichen Zubehöre sehr großzügig auszulegen. Auf diese Formulierung soll daher von vornherein verzichtet werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Offenlegung hat die Handwerkskammer im Schreiben vom 21.5.2012 keine Anregungen und Bedenken mehr vorgetragen.

f) Thyssengas, Schreiben vom 26.05.2010 und vom 13.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Thyssengas bittet darum, für ihre im Plan bereits wiedergegebene Gasfernleitung einen beidseitig je 3m breiten Schutzstreifen einzutragen.	Die Planzeichnung gibt den Verlauf des städtischen Regenwasserkanaals in der eigenständigen 4m breiten Parzelle des ehemaligen Josefsgrabens als Fläche mit einem Leitungsrecht wieder. Für die Leitungsrechte der sonstigen Versorgungsträger sind grundsätzlich beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im

Zudem müsse zwingend die Signatur von "RWE-Gasleitung" in "Thyssengas-Erdgasleitung" geändert werden. Thyssengas wiederholt in ihrem zweiten Schreiben ihre Stellungnahme und regt Berücksichtigung ihrer Leitung sowie Einbezug in die Planung konkreter Baumaßnahmen an.	Grundbuch eingetragen bzw. in schuldrechtlichen Verträgen gesichert. Daher wird beidseitig der Thyssengas-Leitung der 3m-Schutzstreifen gekennzeichnet und mit der dynamischen Festsetzung gesichert, dass die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern, Dauerstellplätzen etc. grundsätzlich nicht zulässig, wenn nicht ein Nachweis der Unbedenklichkeit vom Versorgungsträger ausgestellt wird. Der Anregung ist gefolgt. Die Signatur ist in die allgemeingültige Aussage "Erdgasleitung" geändert worden, der Name des Eigentümers ist hier unerheblich. Der Anregung ist - eingeschränkt - gefolgt. Der Anregung ist gefolgt, bzw. lediglich auf privatrechtlicher Grundlage zwischen der Thyssengas und den Grundeigentümer zu regeln.
--	---

g) Eingabeführer C, Schreiben vom 19.7.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Eingabeführer wenden sich dagegen, dass ihr Grundstück Werkstraße 17 durch die Lage im MI₂ Wohnungen nur oberhalb des Obergeschosses zulässig sind. Sie halten eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss für nicht marktfähig, so dass sie stattdessen dem südlich angrenzenden WA zugeordnet werden wollen.	Wegen der Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner (siehe Anlage) sowie der von der Immissionsschutzfachbehörde vorgebrachten Anregungen kann die zuvor - auf Wunsch der Eingabeführer C vorgenommene - WA-Festsetzung nicht aufrecht erhalten bleiben. Nach Abwägung der Interessen soll jedoch die MI₁-Festsetzung erfolgen, nach der auch im Erdgeschoss Wohnungen zulässig sind. Es ist aber weiterhin limitiert, dass nur maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, um eine zu massive Konzentration auszuschließen, die auch bspw. mit einer Massierung von Stellplätzen gedrängt auf dem Grundstück einherginge. Der Anregung wird zum Teil gefolgt.

h) Rechtsanwaltskanzlei Harnischmacher • Löer • Wensing für Eingabeführer D, Schreiben vom 15.5.2012, vom 7.11.2012, vom 11.11.2014 und vom 21.11.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Kanzlei vertritt die Interessen des Eigentümers des insgesamt 7.464 m² großen Grundstücks "Rohrkamp 24-26". Die Kanzlei rügt einen vermeintlichen Verfahrensfehler, man habe nicht in dem im Amtsblatt angegebenen Zimmer 309 die Pläne einsehen können, da die Tür verschlossen gewesen sei. Anwalt Halm habe sich im Nebenzimmer 310 nach den Offenlegungsunterlagen erkundigen müssen, die in Zimmer	Die Tatsache, dass Anwalt Halm von der ein Zimmer weiter benachbarten Kollegin (nur drei Zimmer haben das Türschild "Planung") angesprochen wurde und die Unterlagen einsehen konnte zeigt, dass keine Erschweris vorlag. Das Aufbewahren im Metallschrank ergibt sich aus dem großen Planformat und der oftmals

311 gelegen hätten. Somit seien die Unterlagen der Öffentlichkeit nicht zugänglich gewesen, da jedermann leicht und ohne unzumutbare Schwierigkeiten in die Unterlagen Einblick nehmen können müsse.

Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ihres Mandanten sei zukünftig nicht mehr möglich. Es böte sich aufgrund der Umgebungsbebauung für eine Mehrfamilienhausbebauung an, was der BPlan-Entwurf mit seiner GE-Festsetzung jedoch explizit ausschliesse. Dabei sei das GE-Gebiet von Wohnbebauung nahezu umzingelt, so dass ein Ausschluss von Wohnnutzung abwägungsfehlerhaft sei.

Ein Mischgebiet hielte hingegen alle Möglichkeiten für die Zukunft offen, sowohl für Wohnbebauung, als auch für Büronutzung.

Es wird bemängelt, dass die von den im Plangebiet gelegenen Altlastenverdachtsstandorten ausgehenden Nutzungskonflikte nicht in die planerische Konfliktbewältigung eingeflossen seien. Die Gemeinde dürfe die Problembewältigung vorhandener Altlasten nur dann dem späteren, dem Planvollzug dienenden Verwaltungsverfahren überlassen, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistischerweise davon ausgehen könne, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können. Der Stadtrat habe sich vor seiner Beschlussfassung über den Bebauungsplan nicht ausreichend mit dem Altlastenproblem befasst, er habe vor dem Satzungsbeschluss weder die notwendigen Tatsachen ermittelt, noch sonst genügende Erwägungen angestellt, obwohl hierzu Veranlassung bestanden hätte.

vielen ausliegenden Pläne. Trotz personellen Engpasses war durch Vertretung jederzeit gewährleistet, während der Öffnungszeiten in die Pläne einzusehen. Laut Gesetzeskommentierung hätte bereits die Angabe der Adresse des Rathauses ausgereicht.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Der Wunsch des Eigentümers nach möglichst hoher Bodenrendite für das ehemalige Betriebsgrundstück seines Tiefbauunternehmens ist nachvollziehbar - so ist bereits 1998 ist für den Standort auch eine Bauvoranfrage für einen SB-Lebensmittelmarkt und ein Textil-/ Modegeschäft gestellt worden. Das planerische Konzept sieht jedoch vor, dass im Sinne der Konfliktvermeidung typischerweise konfliktträchtige Nutzungen (hier im nördlichen Abschnitt: Wohnen oder andere, die zu Gewerbe sensibel sind) von vornherein ausgeschlossen werden. Zudem sollen auch weiterhin Flächen für herkömmliche Gewerbebetriebe (und die einhergehenden Arbeitsplätze im sekundären Sektor) bereitgestellt bleiben, die auf gewisse Emissionsmöglichkeiten - Rücksicht nehmend auf das Umfeld - wie auch auf die Lage mit Zufahrten zu den Hauptverkehrsachsen angewiesen sind. Sie sollen nicht überall in Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen treten müssen, für die zwar evtl. höhere Bodenpreise gezahlt werden, die jedoch an anderen Standorten des Stadtgebietes funktional besser angeordnet wären.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan hat sich mit den im Plangebiet bekannten Standorten früherer Verunreinigungen befasst:

Der Überfüllschaden eines Heizöltank am Krings-Betriebsleiterwohngebäude ist saniert worden, mit dem Beibehalt der GE-Festsetzung wird hier keine sensiblere Nutzung herangeführt.

Ein Waschplatz und ein Tank auf dem ehemaligen Scholegelände sind ebenfalls in der Zeichnung hervorgehoben. Zum Teil sind Wohngebäude in Nähe dazu errichtet bzw. baugenehmigt worden, unter Einbezug der für Altlasten zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld.

Für die gekennzeichneten Flächen ist die Festsetzung getroffen worden, dass eine Nutzung dieser gekennzeichneten Flächen erst möglich ist, wenn der gutachterliche (und durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld bestätigte) Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgt ist, bzw. eine Bescheinigung der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegt, dass hinsichtlich der geplanten Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggfs. Gefährdungsabschätzung

Die in der BPlan-Begründung getroffenen Feststellungen zu Gewerbelärm und Gerüchen genügte nicht der Ermessungspflicht (<i>Anmerkung: gemeint ist anscheinend Ermittlungspflicht</i>) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Viele Feststellungen zum betrieblichen Emissionsverhalten beruhten auf vagen Vermutungen, stattdessen hätte ein Lärm- bzw. Emissionsgutachten erstellt werden müssen. Ebenso hätte hinsichtlich der Gerüche des Maggi-Werkes ein Geruchsgutachten erstellt werden müssen. Die Gemeinde hätte sich auch Gewissheit darüber verschaffen müssen, ob der Riegel des MI₂ (das sind die Gebäude mittig entlang der Werkstraße, s. Ausschnitt BPlan-Entwurf) breit genug ist, die Einhaltung der für Wohngebiete empfohlenen Planungsrichtpegel zu gewährleisten. Die Kanzlei verweist zur Vermeidung von Wiederholungen auf ihre Stellungnahme vom 15.5.2012. Der Entwurf treffe nach wie vor Festsetzungen, die eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des	nicht erforderlich ist. Dies folgt auch aus der Kommentierung zum BauGB: das BVerwG hat dem Plangeber zugestanden, bei seiner Abwägung auch darauf vertrauen zu dürfen, dass sich ein von der Planung hervorgerufener Konflikt bei vorausschauender Betrachtung anderweitig - ohne abschließende Regelungen im Plan selbst - lösen lassen wird. Das Grundstück des Mandanten ist vom Altlastenthema ohnehin nicht betroffen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner (siehe Anlage), die zur Klärung dieser sowie der vom Fachdienst Immissionsschutz vorgebrachten Anregung eingeholt wurde bestätigt, dass die Planungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nachvollziehbar sind. Hinsichtlich des bislang im Süden gelegenen WA-Gebietes wird der gutachterlichen Empfehlung zur Rückwandlung in ein Mischgebiet gefolgt. In der Gesamtschau ist zusammenzufassen, dass sowohl die gutachterlichen Ausführungen als auch die Stellungnahme der Abteilung Bauordnung nahelegen, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Betriebe dem Wohnen kein zu großes Gewicht zukommen zu lassen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme des Gutachterbüros Uppenkamp und Partner führt aus, dass aus fachlicher Perspektive kein spezielles Geruchsgutachten erforderlich ist, soweit hinsichtlich des Maggi-Werkes keine Beschwerden vorliegen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Rückseitig des MI₂-Riegels liegt kein Wohn- sondern ebenfalls ein Mischgebiet, entsprechend geringer ist der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch. Insbesondere dadurch, dass im Südwesten nun ebenso eine MI-Festsetzung erfolgen soll (siehe Anregung des Fachdienstes Immissionsschutz beim Kr. Coesfeld) ist diese Anregung der Kanzlei irrelevant, zumal die Grundstücke ihres Mandanten im nördlichen Abschnitt des Plangebietes entfernt abseits des MI₂ liegen. Der Anregung wird nicht gefolgt. siehe obige Ausführungen Der BPlan setzt das Grundstück als GE-Gebiet fest. Betriebe der Abstandsklassen I-VII sind im
--	--

Grundstücks unmöglich mache. Es werde als GE-Gebiet ausgewiesen, dennoch schließe man durch die textlichen Festsetzungen nahezu jede sinnvolle wirtschaftliche Nutzung wiederum aus.	Grundsatz ausgeschlossen, können jedoch (bei speziellem Nachweis der atypischen Verträglichkeit zu benachbarten schutzbedürftigen Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden. Vorhandene Betriebe genießen ohnehin Bestandsschutz. Somit können - auch wenn die Abstandsliste (sie fasst die Emissionen von Gewerbebetrieben pauschaliert zusammen und ordnet sie in Abstandsklassen ein, welchen Abstand sie üblicherweise von Wohnbebauung einhalten müssen) ohnehin nur 7 Klassen umfasst - dennoch atypische Betriebe sowie Betriebe dort genehmigt werden, die in dieser Abstandsliste gar nicht aufgeführt werden. Dies wären bspw. Handwerksunternehmen des Baunebengewerbes (Elektriker, Maler, Putzer, Gerüstbauer, Bauunternehmung). Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung muss nicht identisch sein mit der wirtschaftlich optimalen Nutzung. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung könne ein Gewerbebetrieb mit den üblicherweise damit verbundenen Emissionen an dieser Stelle faktisch nicht existieren.	Die o.g. Betriebe zeigen Betriebstypen auf, die auch an anderen Stellen im Siedlungsbereich Lüdinghausens gewerbeflächenbeanspruchend sind und bei der Stadt Lüdinghausen um Grundstücke nachfragen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Selbst nicht-störende Gewerbebetriebe müssten beliefert werden, was störend auf die direkt an drei Seiten des Grundstücks grenzende Wohnbebauung wirken würde.	Das Grundstück ist zu zwei Seiten (nach Süden zum ehem. Betriebsgrundstück Krings, nach Westen zum Gewerbegebiet) n i c h t von Wohnbebauung umgeben. Gerade in diese Richtungen könnten durchaus lärmintensivere Betriebsteile (bspw. Werkstatt einer Kfz-Handlung) orientiert werden.
Daher sei nicht nachvollziehbar, warum man diese Fläche nicht zumindest als Mischgebiet ausgewiesen habe, und eine Wohnnutzung ausschließe, die hier sinnvoll und möglich sei.	Die Stadt verfolgt das städtebauliche Ziel, dass weiterhin Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt bleiben. Zudem wird hier nicht eine vorhandene Zulässigkeit von Wohnen entzogen, sondern lediglich das Grundstück eines Tiefbauunternehmens nicht in Mischgebiets-Charakter aufgewertet. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Zudem wird kritisiert, dass der Handel mit nahezu sämtlichen Gegenständen ausgeschlossen sei, da der Verkauf innenstadttypischer Sortimente unzulässig sei. Für innenstadtuntypische Sortimente sei das Grundstück viel zu klein, weder Gartenmarkt, noch Autohandel oder gar ein Möbelhandel könnten deshalb hier untergebracht werden.	Denkbar wären bspw. Reifen- oder Kfz-Teile-Handel. Zudem existieren in Lüdinghausen durchaus Autohäuser, die mit weniger als 7.464 m² Grundstücksfläche auskommen (Beispiel VW an der Seppenrader Straße: 4.100m²). Ein örtlicher Gebrauchtwagenhändler kommt auch mit 1.600m² aus. Der Handel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll definitiv ausgeschlossen bleiben, um die

Ein Autohandel wäre zudem wiederum wegen des Kundenverkehrs und der Werkstatt hinsichtlich der Wohnbebauung nicht zu verwirklichen. Somit verbliebe im festgesetzten Gewerbegebiet lediglich eine Nutzung als Verwaltungsgebäude o.ä., wofür es aber keine städteplanerischen Gründe gäbe. Daher wird die GE-Festsetzung als abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig gerügt, eine planerische Konfliktbewältigung habe nicht stattgefunden. Mit einer Mischgebietsausweisung für das komplette Baugebiet sowie der ausdrücklichen Möglichkeit, Wohnbebauung auf dem Grundstück des Mandanten zuzulassen wäre hingegen ein Interessenausgleich geschaffen worden. Final wird angeregt, die vorgelegte Planung nicht zu übernehmen und auch für das Grundstück des Mandanten eine Ausweisung als Mischgebietsfläche mit der Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden vorzusehen. Mit Schreiben vom 11.11.2014 bemängelt die Kanzlei zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB (ergänzendes Verfahren) erneut, dass der BPlan-Entwurf die Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück ihres Mandanten unzulässig einschränke, alle wirtschaftlichen Nutzungen würden verhindert. Der Ausschluss von Wohnnutzung sei nicht vereinbar mit der Kenntnis der vorhandenen Wohnungsnot in Lüdinghausen. Des Weiteren sei zu rügen, dass die Änderung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB unzulässig sei, da der	Zentralitätsfunktion der Innenstadt nicht zu beschränken. Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie zuvor ausgeführt könnte ein Autohandel durchaus - mit seiner Werkstatt und seiner Zufahrt bspw. nach Westen zur Werkstraße orientiert - auf dem Grundstück verwirklicht werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Über die oben beispielhaft benannten Gewerbebetriebe hinaus können laut BauNVO auch Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- (nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevant), Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke genehmigt werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Gerade mit der vom Einwender vorgeschlagenen großflächigen Mischgebietsausweitung wäre absehbar, dass sämtliche Neubauvorhaben im Plangebiet wegen der höheren Rendite ausschließlich für Wohnnutzung erfolgen würden. Somit würde drohen, dass sich der Bereich in ein Allgemeines Wohngebiet wandelt, zum Nachteil der dann eingeschränkten Gewerbebetriebe. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird aus den zahlreichen o.g. Gründen nicht gefolgt. Die zu den vorausgegangenen Stellungnahmen beispielhaft aufgeführten zulässigen Nutzungen zeigen auf, dass die GE-Festsetzung durchaus Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen offen lässt, wie sie auch anderweitig im Stadtgebiet betrieben werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Lüdinghausen feststellbare Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist nicht mit einer Wohnungsnot gleichzusetzen. Im Stadtgebiet bieten sich mehrere Standorte an, die eine höhere Lagegunst (bspw. mit Bezug auf Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach § 214 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in
---	---

Bebauungsplan an durchgreifenden materiellen Mängeln leide.	Kraft gesetzt werden. § 214 Abs. 4 BauGB 2004 enthält anders als die Vorgängerregelung in § 215 a BauGB 1998 keine Beschränkung des ergänzenden Verfahrens auf Verfahrens- und Formvorschriften. Ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ist bei allen Fehlern (formell und materiell) möglich. Ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB kommt nur dann nicht in Betracht, wenn sich die Grundkonzeption der Planung als verfehlt erweist oder die Planung als Ganzes in Frage gestellt wird. Dies wäre der Fall, wenn durch das ergänzende Verfahren die Grundzüge der Planung berührt oder der Kern der Abwägungsentscheidung betroffen werden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB dient vor allem der Beseitigung des vom OVG NRW im Urteil vom 28.08.2014 (7 D 8/13.NE) festgestellten Mangels der fehlenden hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Dieser Bestimmtheitsmangel wird in dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt. Die unbestimmten Festsetzungen werden durch die Änderung des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzungen lediglich bestimmt gefasst. Die Grundzüge der Planung werden durch das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB offensichtlich nicht berührt. Es ist deshalb unzutreffend, dass die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB unzulässig wäre. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Kanzlei verweist zudem auf ihre in den vorausgegangenen Verfahrensschritten vorgebrachten Rügen.	siehe obige Ausführungen zu den in den vorausgegangenen Verfahrensschritten vorgebrachten Punkten
Mit Schreiben vom 21.11.2014 wird ergänzend Folgendes vorgetragen: Nach der vorliegenden Planung sei eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ihres Mandanten zukünftig nicht mehr möglich, obwohl es sich aufgrund der Umgebungsbebauung für eine Mehrfamilienhausbebauung anbiete.	Der Wunsch des Eigentümers nach möglichst hoher Bodenrendite für sein Grundstück ist nachvollziehbar. Es existiert jedoch auch Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die nicht in allen Fällen auf neu erschlossene Gewerbegebieten angewiesen sind, sondern in das Umfeld des Standortes Rohrkamp integrierbar sind. Durch die gewerbliche Nachfolgenutzung der bisherigen Gewerbefläche soll die GE-Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Zudem sei in der Begründung falsch ausgeführt, dass bisher auf dem Grundstück ein Tiefbauunternehmen angesiedelt gewesen wäre. Tatsächlich sei dort ein Bürohaus errichtet, in	Das Grundstück ist – laut Titel des seinerzeitigen Bauantrages – seit etwa 1960 als Filiale eines Münsterschens Tiefbauunternehmens genutzt worden, mit entsprechender Lagerhalle zur

dem sich viele Jahre eine Verwaltung der Telekom befunden habe und das gegenwärtig leer stehe.	Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten. Danach sind weitere Nutzungen (u.a. Pharma Hommel im Gebäude am Rohrkamp; Mc Garden) auf dem Grundstück erfolgt, wie auch direkt in Text und Grafik auf Seite 2 der BPlan-Begründung erläutert ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Daher solle sinnvollerweise ein Gebiet ausgewiesen werden, um gebietsverträgliche Nutzungen wie beispielsweise eine Wohnbebauung und auch eine Büronutzung zu ermöglichen.	Der Verweis auf die ehemals erfolgte Büronutzung hat nicht zur Folge, dass entsprechend ein MI-Gebiet festgesetzt werden müsse. Die Büronutzung ist gemäß dem Bebauungsplanentwurf in Verbindung mit dem § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO weiterhin unverändert zulässig. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Der Ausschluss der Wohnnutzung sei wegen der umgebenden Wohnbebauung abwägungsfehlerhaft.	Die östlich der Straße "Rohrkamp" gelegene Wohnbebauung (südl. ist ein Lagergebäude, westlich ein Transportunternehmen, Holzfachmarkt, nördlich Werkwohnungen der VEW) hat nicht zwingend eine gleichartige Zulässigkeit auf dem Grundstück des Mandanten zur Folge. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Erneut wird die fehlende Regelung zu Altlasten als abwägungsfehlerhaft gerügt, weil eine Verschiebung der Problembewältigung auf das Baugenehmigungsverfahren erfolge.	siehe obige Ausführungen zu diesem auch in den vorausgegangenen Verfahrensschritten vorgebrachten Punkt
Die Feststellungen zum Gewerbelärm und zu den Gerüchen seien nicht ausreichend, somit die Ermessensabwägung auch. Man hätte ein Geruchsgutachten auf das nahegelegene Maggi-Werk einholen müssen.	siehe obige Ausführungen zu diesem auch in den vorausgegangenen Verfahrensschritten vorgebrachten Punkt
Es wird gerügt, dass die Festsetzungen des Gewerbegebietes ausschließlich in Teilen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulasse, wodurch die Nutzung des Mandantengrundstücks erheblich eingeschränkt sei, was in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Zwar seien derartige Festsetzungen im Grundsatz zulässig (Bundesverwaltungsgericht, 8.11.2004). Es sei aber zu rügen, dass dies ausschließlich im Hinblick auf das in der Nähe gelegene Maggi-Werk erfolge. Diese einzelfallbezogene Regelung sei nicht durch den § 1 Abs. 4 BauNVO gedeckt.	Das Bundesverwaltungsgericht stellte in dem benannten Beschluss vom 08.11.2004 (4 BN 39/04) fest, dass § 8 BauNVO die Festsetzung eines Gewerbegebiets zulässt, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind und alle weiteren nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Nach diesen Maßstäben ist die Zweckbestimmung des festgesetzten Gewerbegebietes gewahrt. In dem Gewerbegebiet werden zwar Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 2007 NRW ausgeschlossen. Es können jedoch ausnahmsweise Änderungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Betrieben der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 NRW zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Atypik bzw. besondere Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten

Das Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB sei nicht geeignet, um die Unwirksamkeit des BPlanes nach der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG, AZ 7D 8/13.NE) aufzuheben. Dies käme nur für Verfahrens- und Formfehler, nicht hingegen für materielle Fehler (Grundzüge der Planung) in Frage, wie sie das OVG mit der nicht hinreichend bestimmten Höhen-Festsetzung bemängelt hat. Während bislang ausdrücklich die maximale Firsthöhe von 12m und die maximale Firsthöhe von 7,5m benannt wurde, fehle nun jeder Hinweis auf die Kriterien, die für die nun gewählten NN-Höhen entscheidend gewesen seien.	schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 NRW sind danach ausnahmsweise zulässig. Es sind außerdem alle Gewerbebetriebe zulässig, die nicht den Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 2007 NRW unterfallen. Darüber hinaus sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet neben den Gewerbebetrieben, die nicht den Abstandsklassen I - VII unterfallen, nach § 8 Abs. 2 Nr. 2, 4 BauNVO 1990 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausgehend von der oben genannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt. Eine einzelfallbezogene Regelung liegt entgegen der Auffassung des Einwenders nicht vor. Diese Einschätzung teilt im Übrigen auch das OVG NRW im Urteil vom 28.08.2014 (7 D 8/13.NE), wenn es darauf hinweist, dass das Fehlen einer Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Gewerbegebiets nicht festzustellen sein dürfte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. siehe obige Ausführungen zu diesem auch im vorausgegangenen Schreiben vorgebrachten Punkt Die im überarbeiteten BPlan-Entwurf festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen orientieren sich an den bisherigen Zielvorstellungen zur Fortführung der bisherigen Gebäudedimensionen, wählen – aufgrund des vom OVG festgestellten Mangels – nun die Normalnull-(NN-)Höhen als Bezugspunkt. In der BPlan-Begründung ist das mit dem Ziel benannt worden "um künftige Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einzupassen", Seite 11) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..
---	--

**i) Rechtsanwaltskanzlei Richter für Eingabeführer E,
Schreiben vom 26.10.2012, 16.11.2012, 6.12.2012 und 11.11.2014**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Kanzlei vertritt die Interessen des Eigentümers der fünf insgesamt 2.225 m² großen Grundstücke zu "Rohrkamp 18". Grundsätzlich haben die Mandanten keine Bedenken gegen die Erstellung des	Ausschließlich für die Grundstücke Rohrkamp 18 (Einwender) und 16 werden noch zukünftige

Bebauungsplanes, wobei sie darauf hinweisen, dass in den nächsten 10-20 Jahren keine Veränderung der derzeitigen Nutzung beabsichtigt sei. Sie kritisieren jedoch, dass die Baugrenze Ihres Grundstücks von der westlichen Grenze hin einen Abstand von 9m halten müsse, wohingegen die Bebauung auf dem westlichen Grundstück bis auf 6m an sie herangerückt sei. Sie schlagen daher vor, dass die Baugrenze bei ihnen bis auf den gesetzlichen Abstand von 3m erweitert werden möge, so dass zwischen den Gebäuden noch immer 9m verblieben. Zur Unterstützung ihrer Argumentation verweisen sie darauf, dass die Baugrenze für "Werkstraße 19" bis 3m an die Grundstücksgrenze heranrückt. Zudem sollen die beiden separaten Baufenster zu einem großen verschmolzen werden, damit auch eine Bebauung des Zwischenraumes möglich ist. Dies ergebe - ggf. auch mit dem Eigentümer des Flurstücks 190 - bessere Möglichkeiten, wobei die übermäßige Bebauung des Grundstücks bereits durch die GRZ ausgeschlossen sei. Die o.g. gewünschte Baufensterverschmelzung würde eine möglichst variable Bebauung ermöglichen, da Erschließung ohnehin nur über das Flurstück 265 erfolgen könne. Die aktuell gegebenen Baugrenzen stünden dem entgegen.	rückwärtige Baumöglichkeiten "in zweiter Reihe" (für zukünftige Wohnbebauung) eröffnet (siehe "B" in der angehängten Grafik), deren Erschließung aber privat über die Vorderliegergrundstücke erfolgen müsste. Das Baufenster wurde etwa mittig zwischen dem straßenseitigen Baufenster und den westlich gelegenen Gebäuden auf dem Schole-Gelände angeordnet. Die Baugrenzen für Werkstraße 11 und 19 (steht ohnehin bereits an der Stelle) konnten deshalb bis 3m an die östliche Grundstücksgrenze positioniert werden, weil durch den Verzicht der Eigentümer Rohrkamp 8-14 auf rückwärtige Bebauung feststeht, dass dort kein zu enges Aneinanderrücken zu erwarten ist. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan kann nicht den sowohl-als-auch-Fall (es verbleibt bei Gewerbe, oder es wird Wohnen ergänzt) gleichzeitig mit abschließenden Festsetzungen regeln. Daher genießen die vorhandenen über die Baugrenzen hinausragenden Gebäudeteile Bestandsschutz, zudem ist für sie eine Ausnahme definiert, dass Umbauten und Nutzungsänderungen im Umfang der heutigen Ausdehnung per se zulässig sind. Sollte darüber hinaus bspw. das vordere Hauptgebäude mit den rückwärtigen Gewerbehallen verschmolzen werden, wäre das im Wege einer Befreiung in Aussicht zu stellen, wenn dies mit den Belangen des südlich benachbarten Wohngrundstücks vereinbar ist. Für den Fall des Abrisses der Bestandsgebäude und der Neubebauung für Wohnen ist per Festsetzung definiert, dass das vordere Baufenster eine Tiefe von 16m, das rückwärtige Baufenster in zweiter Reihe eine Tiefe von 15m haben soll. Ein großes verschmolzenes Gesamtbaufenster mit einer Tiefe von 46m würde - trotz GRZ-Beschränkung - ein äußerst großes zweigeschossiges Wohngebäude ermöglichen, das die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung sprengen würde. Der Anregung wird nicht gefolgt. Gerade im Fall einer Aufgabe der gewerblichen Nutzung und einer Neubebauung durch Wohnen kann der Einwender wählen, ob er die Erschließung der rückwärtigen Grundstückshälfte über seine Parzelle 265 oder über den nördlichen oder südlichen (Abriss der etwa 3,5m breiten
--	--

Zudem wird darauf verwiesen, dass die westliche Baugrenze der Häuser Rohrkamp 8-14 viel weiter nach Westen reiche, obwohl diese wegen ihrer Größe nicht für eine Bebauung im hinteren Bereich erschlossen werden könnten.	Garage) Abschnitt der Parzelle 247 führen möchte. Die Eigentümer der Häuser Rohrkamp 8-14 hätten durchaus - z.T. sogar beidseitig - die Möglichkeit, Erschließungsstiche zu ihren rückwärtigen Grundstückshälften zu führen. Da sie aber darauf verzichtet haben ist die Baugrenze Richtung Westen in der Tiefe gezogen worden, wie der Anbau Rohrkamp 10a bereits heute reicht. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Aufgrund der Größe der Grundstücke zu "Rohrkamp 18" solle - wie von der Verwaltung vorgesehen - zukünftig eine Baumöglichkeit im hinteren Bereich geschaffen werden. Die rückwärtige Baugrenze mit einem Abstand von 9m zum Nachbargrenze sei jedoch nicht nachvollziehbar, während auf der anderen Seite die Bebauung 3m heranrücke. Hier liege Ungleichbehandlung vor. Der Anwalt verweist darauf, dass die Erschließung des hinteren Bereiches notwendigerweise von der Straße Rohrkamp aus über den Bereich des heutigen Josefsgrabens erfolgen müsse (Parzelle 265). Da die heutige Halle bis auf die Grenze gebaut ist, werde durch den BPlan eine deutliche Verschlechterung für den Mandanten hergestellt. Die Ausführungen der Verwaltung gegen die Verschmelzung zu einem einheitlichen Gesamt-Baufenster auf dem Grundstück überzeuge nicht, da bereits durch die Begrenzung der GRZ eine zu große Bebauung verhindert werde.	Das Baufenster für das Grundstück des Mandanten wurde etwa mittig zwischen dem straßenseitigen Baufenster und den westlich gelegenen Gebäuden auf dem Schole-Gelände angeordnet. Somit hat sich die Festlegung der Baugrenzen daran orientiert, was später vor Ort tatsächlich an Baukörpern und Abständen untereinander zu sehen ist mit der Maßgabe, dass die Häuser nicht zu nah aufeinander rücken. Zugleich ist aber darauf geachtet worden, dass die heutigen Eigentumsgrenzen die gewünschte Entwicklung nicht verhindern. Im Anhang werden verschiedene Varianten aufgezeigt, wie der Eingabeführer sein Grundstück exemplarisch bebauen könnte, - mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größenordnung, - mit Einfamilienhäusern - mit unterschiedlicher Zuordnung der für die Neubauten erforderlichen Stellplätze, - unter Einbezug bzw. unabhängig vom südlichen Nachbarn. Somit ist auch aufgezeigt, dass der Eingabeführer keinen Nachteil hat (siehe obige Ausführungen zu den Bestandsgebäuden), sondern stattliche Wohngebäude (von bspw. 15x25m, zum Vergleich Mehrfamilienhäuser Scholegelände 12x22m) realisieren kann - selbständig oder unter Einbezug des südlichen Nachbarn. Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Konzeption von Bebauungsplänen ergibt sich regelmäßig, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren entweder zuerst die Gesamt-Erstreckung der Baugrenzen oder die Obergrenze der GRZ erreicht wird. Falls die Grundstücke des Mandanten zukünftig neu zugeschnitten werden (Vereinigung / Teilung) wäre es nicht unwahrscheinlich, dass - bei Befolgung der Anregung zu einem einzigen großen verschmolzenen Baufenster - ein Baukörper errichtet würde, der zwar die GRZ von 0,6 einhält, aber dennoch für die Örtlichkeit unangemessen groß wäre. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Ausführungen der Verwaltung zur Erschließung überzeugten nicht, da nicht einzusehen sei, warum die derzeitige vorhandene Garage des dort vorhandenen Wohnhauses abgerissen werden solle. Ebensowenig sei die Begründung der westlichen Baugrenze des straßenseitigen Baufensters zulässig, dass die Eigentümer der Grundstücke Rohrkamp 8 bis 14 auf eine Bebauung im hinteren Bereich verzichtet haben. Deren Grundstücke seien ja auch heute - im Gegensatz zu dem Grundstück des Mandanten - dort unbebaut. Insofern missachte der Abwägungsvorschlag die Einwände des Mandanten unzulässigerweise, so dass er einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten werde. Mit einer entsprechenden Klage müsse gerechnet werden. Mit Schreiben vom 11.11.2014 zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB (ergänzendes Verfahren) richten sich die Bedenken dieser Kanzlei erneut dagegen, dass für das Grundstück ihres Mandanten zwei einzelne Baufenster vorgesehen sind, statt e i n e s einheitlichen Baufensters. Zudem überzeuge der Abstand von 9m zu den angrenzenden Werkstraßen-Grundstücken nicht. Insbesondere werde eine durchgehende Bebauung des Grundstücks in Ost-West-Richtung unmöglich gemacht. Das führe zu verschlechterten Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke des Mandanten, weil die vorgesehenen Baufenster auch das Flurstück (190) eines anderen Eigentümers mit einbezöge, obwohl offene Bebauung vorgeschrieben ist.	Die aufgezeigten Varianten verdeutlichen, wie die Erschließung über die sich hierzu anbietende Parzelle 265 denkbar ist. Der Abriss der südlich des Wohnhauses vom Einwender gelegenen Garage ist lediglich eine Möglichkeit, kein Muss. Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Grundstücke Rohrkamp 8 bis 14 ist eine Baugrenze gezogen worden, die sich bis zur Tiefe des Gebäudes Rohrkamp 10a erstreckt, dort können die Eigentümer umfangreiche Anbauten verwirklichen, eine Bebauung auf der rückwärtigen Grundstückshälfte ist hingegen ausgeschlossen. Für die Grundstücke Rohrkamp 16 und 18 ist rückwärtig ein komplettes neues Baufenster von 15m Tiefe eröffnet worden, für das Bestandsgebäude Hsnr. 18 im Baufenster am Rohrkamp sind zudem Anbauten (bspw. Wintergarten) von 2,50m Tiefe zulässig. Eine "Gleichbehandlung" in der Form, dass die westliche Baugrenze 8-14 geradlinig verlängert würde hätte zur Folge, dass das Baufenster bis 7,5m an das z u s ä t z l i c h e westliche Baufenster heranrücken würde. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die umfangreichen obigen Ausführungen zeigen, dass die Festsetzungen begründet getroffen wurden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines einzelnen weitläufigen Baufensters ist nicht erfolgt, damit keine zu groß dimensionierten Baukörper entstehen können. Stattdessen zeigen die im Anhang exemplarisch dargestellten Baukörper-Anordnungen, dass mehrere Möglichkeiten zur Bebauung in zweiter Reihe bestehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bebauung muss nicht auf 9m an die Nachbargrenzen heranrücken. Bei der Baufenstertiefe von immerhin 15m verbleibt ausreichend Spielraum, um bei Bedarf größere Abstände zu wählen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Anhang exemplarisch dargestellten Baukörper- und Stellplatzanordnungen zeigen, dass der Mandant sein Grundstück auch unabhängig von seinem Nachbarn bebauen kann. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	---

Daher werde angeregt, eine zusätzliche Verbindung der bisherigen Baufenster zu schaffen, so dass auch eine Bebauung in Ost-West-Richtung möglich ist. Im Übrigen werde Bezug auf die Bedenken aus den vorangegangenen Schreiben genommen.	Der Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt. zu diesen Bedenken wird auf die Abwägungsvorschläge der seinerzeitigen Schreiben Bezug genommen.
---	---

Der Entwurf der Satzung, die Begründung sowie die dazugehörigen Unterlagen werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Dem Rat wird empfohlen den Entwurf zum Bebauungsplan „Rohrkamp“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNOV, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 18.12.2012 den Bebauungsplan "Rohrkamp" als Satzung beschlossen.

Er verfolgt insbesondere folgende Ziele

- Regelung eines verträglichen Nebeneinanders der unterschiedlich emittierenden wie auch unterschiedlich sensiblen Nutzer (Gewerbe – auch außerhalb des Geltungsbereiches – contra Wohnen)
- weiterhin Bereitstellung gewerblich nutzbarer Flächen
- keinesfalls Einschränkung für das Umspannwerk durch heranrückende Wohnbebauung (potentielle Erweiterungsbedarfe wegen der energiepolitischen Umbruchsituation)
- Vorgabe eines städtebaulich / gestalterisch verträglichen Rahmens der verschiedenen Baukörper(-größen).

Gegen den Bebauungsplan hat ein privater Eigentümer, der bereits im Beteiligungsverfahren Einwendungen vorgebracht hat, beim Oberverwaltungsgericht Münster ein Normenkontrollverfahren beantragt. Das OVG hat Ende August 2014 das Urteil verkündet, dass der Bebauungsplan unwirksam sei.

Vom OVG ist als wesentlicher Fehler benannt worden, dass die getroffene Festsetzung zur maximalen First- / Traufhöhe des Gebäudes nicht hinreichend bestimmt sei, da das Grundstück an den Rohrkamp wie auch an die Werkstraße grenze, die beiden Straßen aber unterschiedliche Höhenniveaus haben.

Ausdrücklich ist vom OVG jedoch bestätigt worden, dass die Festsetzung "Gewerbegebiet" im Bebauungsplan rechtens ist. Dies ist der vom Kläger vorgebrachte Beschwerdegrund gewesen. Mit einer Wiederholung des Planverfahrens ab der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit anschließendem erneuten Satzungsbeschluss soll der Bebauungsplan "geheilt", d.h. mit Rückwirkung in Kraft gesetzt werden.

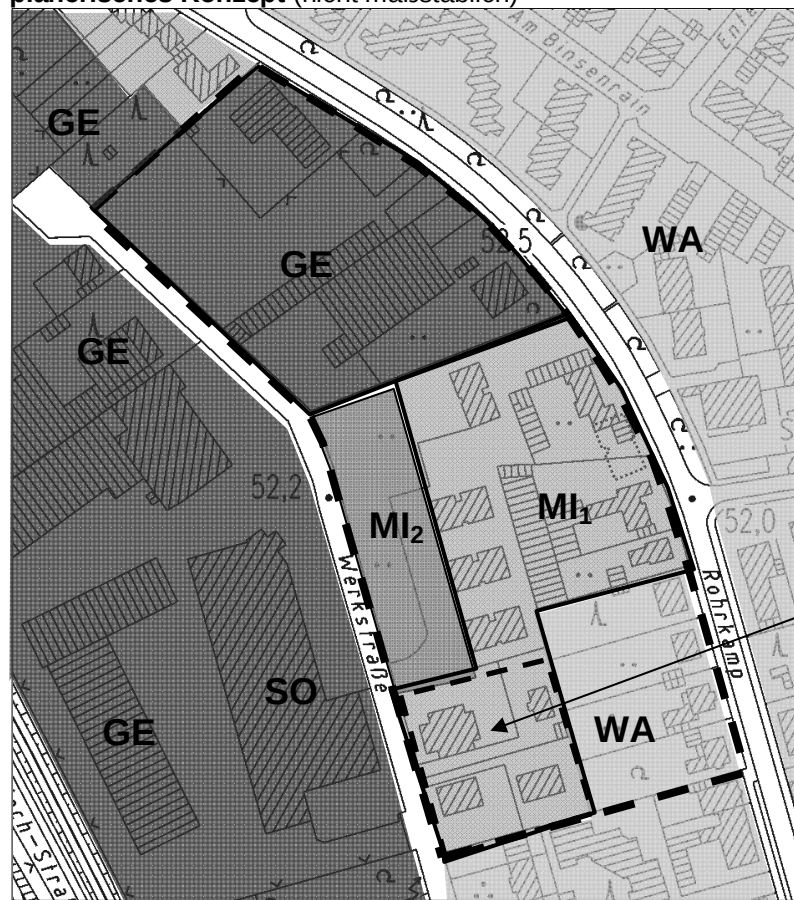
Die Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen „Schole-Gelände“ ist mehrfach Inhalt von Beratungen im KEPS-Vorgänger "APS" gewesen. Ausschuss und Rat hatten eine Veränderungssperre beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für den umliegenden Bereich zu erstellen. Damaliger Anlass war die Bauvoranfrage eines Investors, die bestehende Gewerbehalle "Werkstraße 17" abzureißen und ein Wohngebäude mit 16 Wohnungen zu errichten. Dieses zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollte etwa 21,5 x 23,5 m groß sein. Es wurde mit seinen Abmessungen jedoch gegenüber dem Umfeld als maßstabssprengend bewertet.

Der Bebauungsplanvorentwurf hat die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster schmäler gefasst und auch die Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt, um eine zu starke Massierung auszuschließen. Zudem sind die GE-, MI- und WA-Nutzungen in ihrer Intensität differenziert worden. So soll bspw. das ehemalige Schole-Gelände nach Westen zum jenseits der Werkstraße liegenden Baumarkt durch einen Gebäuderiegel abgeschlossen werden, der im Erdgeschoss zwingend eine gewerbliche / Dienstleistungsnutzung vorgibt, um das Areal planungsrechtlich als Mischgebiet zu entwickeln und somit immissionsschutztechnisch einen Übergang zu schaffen. Eine schleichende Entwicklung des Geländes zum Allgemeinen oder gar Reinen Wohngebiet würde hingegen Konflikte mit dem umgebenden Gewerbe auslösen.

Bestands-Situation

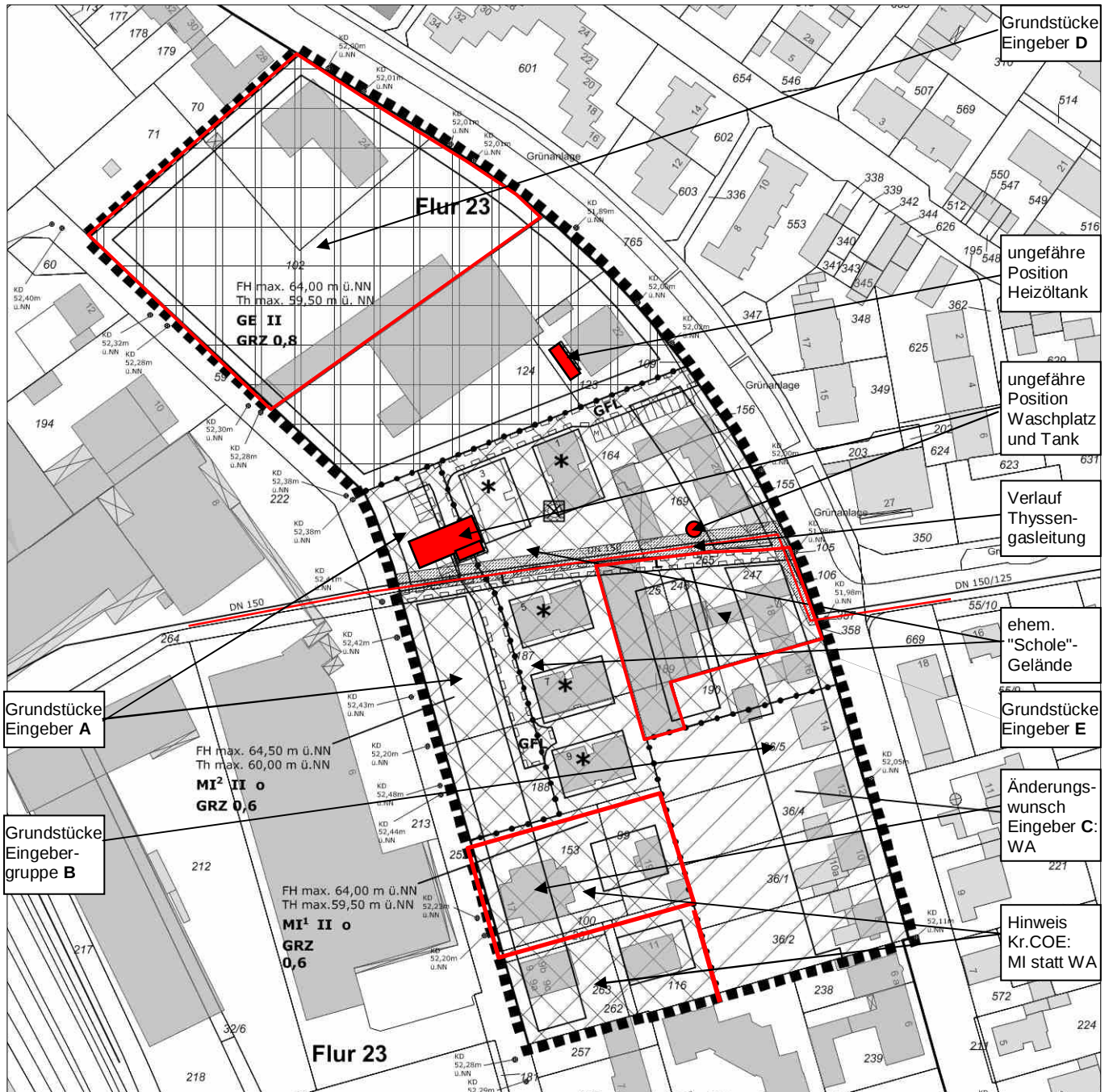


planerisches Konzept (nicht maßstäblich)



Auf Anregung Kr.COE:
MI₁ statt WA

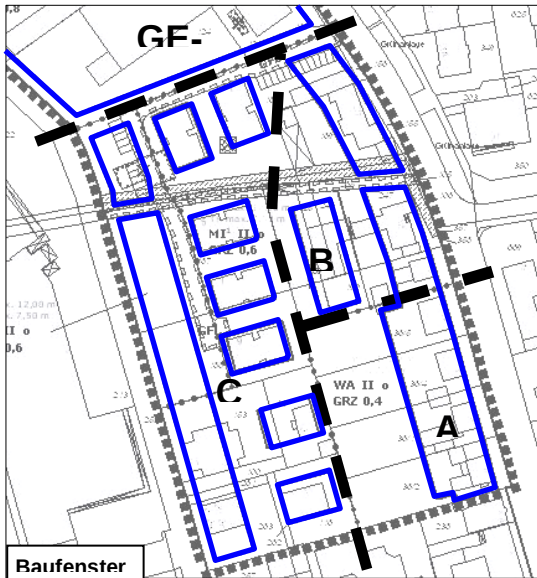
Ausschnitt BPlan-Entwurf (nicht maßstäblich):



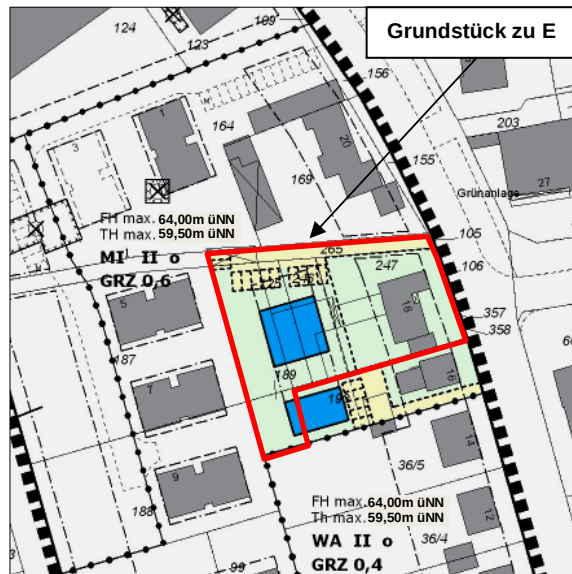
Luftbildauszug (nicht maßstäblich)



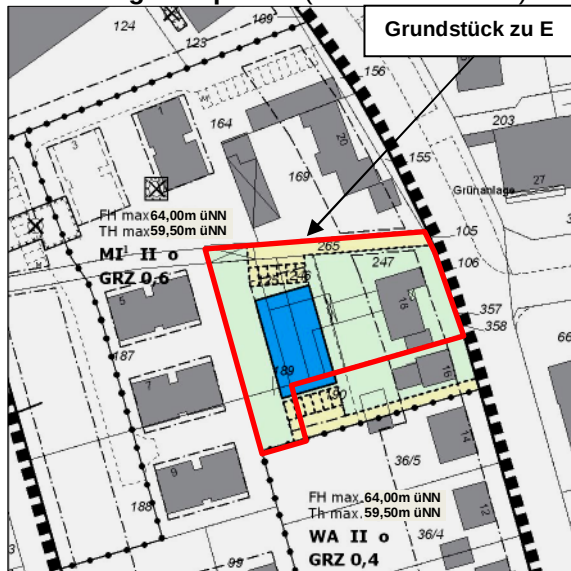
Systematik der Baufenster (nicht maßstäblich):



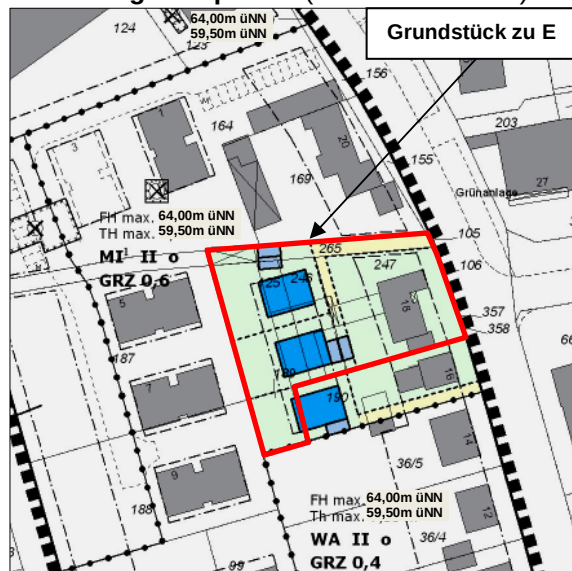
Bebauungsbeispiel 1 (nicht maßstäblich)



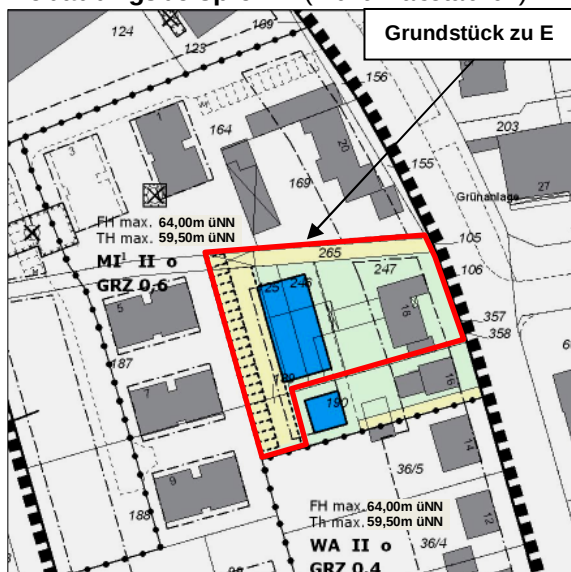
Bebauungsbeispiel 2 (nicht maßstäblich)



Bebauungsbeispiel 3 (nicht maßstäblich)



Bebauungsbeispiel 4 (nicht maßstäblich)



Bebauungsbeispiel 5 (nicht maßstäblich)

