



Stadtrat am 25.06.2015		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/223/2015		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		08.06.2015
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	25.06.2015		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wieschebrink" - 11. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.12.2015 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.1.2015 bis einschließlich 23.2.2015 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 23.1.2015 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

a) Westnetz GmbH Dortmund, Schreiben vom 18.02.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 16,00 m = 32,00 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung (110-kV-Hochspannungsfreileitung Lüdinghausen-Seim, Bl. 1638 (Maste 2 bis 4)).</p> <p>Der Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 vom 10.02.2015 eingetragen. Dieser kann im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2.000 entnommen werden. In diesem</p>	<p>Der Leitungsverlauf ist – wie in der Äußerung ausgeführt – bereits einschließlich des Schutzstreifens im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Es ist geplant, im Bereich der Seppenrader Straße 26 - 28 die für das Gewerbegebiet eng umgrenzten Einzelhandelszulässigkeiten der bislang gültigen Bebauungsplanfassung künftig auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2011 und seiner Grundsätze zu erweitern. Exemplarisch ist die Ansiedlung einer Tankstelle, einer Schnellgastronomie, einer KFZ-Waschstraße und eines Reifenservice / -händlers geprüft worden. Hierzu werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Sämtliche Vorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind frühzeitig mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Hierfür werden baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NN- bzw. NHN-Höhen) zur und Stellungnahme benötigt. Ferner werden die Namen und die Anschrift des Bauherren und des Grundstückseigentümers benötigt.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, hinsichtlich der Leitungsrechte besteht ohnehin eine Grundbuch-Eintragung, die den Fortbestand der Leitung sichert.</p>
---	---

b) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 19.02.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Durch die Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung einer Tankstelle, einer Schnell-Gastronomie, einer Kfz-Waschstraße und eines Reifenhändlers auf dem Gewerbegebiet geschaffen werden.</p> <p>Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 58, Abschnitt 56.2 an und soll über eine vorhandene sowie über eine neue zusätzliche Anbindung an die Bundesstraße erschlossen werden. Der betroffene Streckenabschnitt der Bundesstraße liegt innerhalb der OD Lüdinghausen und weist laut Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 eine Belastung von DTV = 13.201 Kfz/d und einen Anteil an Schwerlastverkehr von SV = 7 % auf.</p> <p>Die geplante Gebietserschließung wurde durch das Ingenieurbüro pbh aus Osnabrück in einem Verkehrsgutachten und in einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation untersucht. Wenngleich laut dem Verkehrsgutachten das zukünftige Verkehrsaufkommen an den geplanten Anbindungen generell abgewickelt werden kann, sind dennoch wichtige Aspekte hinsichtlich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraße abschließend nicht hinreichend untersucht und berücksichtigt worden.</p> <p>Im Bereich der Waschanlage ist laut dem Lageplan eine Anbindung an den "Darley-Park"</p>	<p>Bzgl. des Zu- und Abgangsverkehrs zur Seppenrader Straße ist eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Ansiedlung insbesondere einer Tankstelle sowie einer Systemgastronomie in dem Plangebiet erstellt worden (Neubau Jet-Tankstelle –Verkehrstechnische Untersuchung Erläuterungsbericht 03/2014, Planungsbüro Hahm, Osnabrück, April 2014). Sie hat exemplarisch die grundsätzliche Machbarkeit eines derartigen Verkehrsfrequenz-Erzeugers geprüft. Dazu ist anhand der beschriebenen Nutzungskonstellation für die hier in Rede stehende Angebotsplanung die verkehrliche vorhandene und zu erwartende Situation untersucht worden.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den langfristigen Prognosehorizont 2025 eine Anbindung der Zu- / Abfahrt zu einer Tankstelle aus verkehrsplanerischer Sicht als unkritisch einzustufen ist, • eine Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte in befriedigender Form gegeben ist und • eine übermäßige Stauung von Linksabbiegern vermieden werden kann. <p>Die Untersuchung für die bauplanungsrechtliche Ebene ersetzt nicht bzw. nimmt nicht die gegenüber dem Straßenbaulastträger im hierfür erforderlichen Baugenehmigungsverfahren</p>

vorgesehen. Gegen eine mögliche Erschließung der Unternehmen Marktkauf und Toom-Baumarkt über die geplante Tankstellenzufahrt bestehen erhebliche Bedenken, da hierdurch das Verkehrsaufkommen an den geplanten Anbindungen zusätzlich erhöht würde. Ferner sind diese Firmen bereits über zwei Zufahrten gut erschlossen. Das Verkehrsgutachten weist in der Spitzenstunde eine Überstauung der Linksabbiegerspur im Zuge der Bundesstraße auf, hierdurch wird der Verkehr auf der Bundesstraße zeitweise behindert. In der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation ist eine erhöhte Wartezeit für nach links auf die Bundesstraße einbiegende Verkehrsteilnehmer zu beobachten. In dem Verkehrsgutachten wurden die Unfallsituation sowie die Betroffenheit des ÖPNV nicht berücksichtigt. Ein von Straßen NRW im Vorfeld geforderter straßenverkehrstechnischer Entwurf liegt dem Verkehrsgutachten bisher nicht bei.

Vor diesem Hintergrund wurde das geplante Vorhaben sowie die Erschließung zwischen der Stadt Lüdinghausen und der Regionalniederlassung Münsterland am 15.9.2014 mit folgendem Ergebnis erörtert:

1. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung an den geplanten Ab- und Zufahrten ist aus Gründen der Leichtigkeit und der Sicherheit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraße zu vermeiden. Die derzeit im Konzeptlageplan hinterlegten bautechnischen Details der Waschstraßenzufahrt sind nicht hinreichend gestaltet, um eine widerrechtliche Benutzung der Zufahrt zu unterbinden. Die Erschließung der Waschstraße ist so zu gestalten, dass eine Umfahrung für den übrigen Verkehr unattraktiv wird. Um die Durchgängigkeit vom „Darleypark“ auf das Plangebiet zu erschweren und Schleichverkehre zu unterbinden, ist eine Überplanung dieser Zufahrt notwendig. Ferner ist diese Planung nachvollziehbar im Detail darzustellen.

konkretisiert zu erbringenden Nachweise der verkehrssicheren und leistungsfähigen Abwicklung. Hierzu sind dem Straßenbaulastträger im Genehmigungsverfahren detailliertere verkehrstechnische Entwürfe für einen Sicherheitsaudit vorzulegen.

Die Aspekte hinsichtlich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraße können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend vertieft untersucht und berücksichtigt werden. Detaillierte Planungen erfolgen daher in Abstimmung mit Straßen NRW erst zu gegebener Zeit.

Der Anregung kann erst im Rahmen der Entwurfsplanung für das Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.

Erläuterung Verkehrsplanungsbüro pbh

Das Flächennutzungskonzept vom 07.08.2013, erstellt durch P.V.U Service & Consulting GmbH, sieht keine Durchgängigkeit für den Verkehr vom Parkplatz des Toom-Baumarktes bzw. des Marktkaufes in der Hans-Böckler-Straße vor. Es ist vorgesehen, dass Nutzer des o. g. Parkplatzes die Waschstraße über eine südliche Zufahrt anfahren können und nach Nutzung der Waschstraße das B-Plangebiet über die nördliche Ausfahrt zur Seppenrader Straße verlassen können. Ein ungehindertes Durchfahren ohne Nutzung der Waschstraße ist nicht möglich, bzw. kann durch eine bauliche Vorrichtung zur Verkehrsflussregelung unterbunden werden.

In der Verkehrsuntersuchung wurde unterstellt, dass die Schrankenanlage zu jeder Zeit geschlossen ist und keine zusätzlichen Verkehre (über die Nutzer der Waschstraße hinaus) vom Parkplatz Toom das Plangebiet befahren können. Es sollte daher sichergestellt werden, dass die Schrankenanlage im Regelfall geschlossen ist. Dies ist ggfs. als Auflage in der Baugenehmigung festzusetzen und sollte zudem im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden

Die Planzeichnung hat dieses Erfordernis bereits durch einen deutlichen Planeinschrieb *"Eine Durchfahrtsverbindung zur B 58 Seppenrader Straße B 58 ist grundsätzlich unzulässig. Ausschließlich für die Anfahrt einer Waschanlage ist für das Gewerbegebiet eine Zufahrt aus dem*

<p>2. Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sind die Ab- und Zufahrten gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) zu planen. Im Bereich der geplanten Anbindungen sind die Sichtfelder gemäß Punkt 6.3.9.3, RAST 06, sicherzustellen und dauerhaft freizuhalten.</p> <p>3. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit und insbesondere der Verkehrssicherheit im Bereich der Bundesstraße ist für Zu- und Abfahren ein straßenbautechnischer Entwurf durch ein Fachbüro aufzustellen. Dieser straßenbautechnische Entwurf ist gemäß den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit an Straßen (ESAS) zu auditieren.</p> <p>4. Die möglichen Rückstaulängen im Bereich der Tankstelle und dem Parkplatzrondell sind zu bemessen. Im Bereich der Zu- und Abfahren ist ein Rückstau bis auf die Bundesstraße auszuschließen. Hierbei ist insbesondere die innere Erschließung des Kreisverkehrs (Parkplatzanlage) in Verbindung mit dem „Drive Inn“ des geplanten Restaurants zu überprüfen und bei Bedarf zu optimieren.</p>	<p><i>Sondergebiet im Süden zulässig. Dem Grunde nach gilt hier ein Durchfahrtsverbot, mithin soll keine verkehrliche Vernetzung der beiden Bereiche möglich sein. (Regelung über städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB)"</i> aufgegriffen.</p> <p>Dies ist zusätzlich als Auflage in der Baugenehmigung festzusetzen.</p> <p>Inhaltlich ist der Anregung grundsätzlich gefolgt, die exakte bauliche Konkretisierung bleibt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren muss aufzeigen, dass die Erschließung der durch die lt. Angebots-Bebauungsplan generell denkbaren Vorhaben grundsätzlich möglich ist. Dies ist hier der Fall. Ein Anspruch auf eine detaillierte Entwurfsplanung im Bebauungsplanverfahren liegt nicht vor, da der B-Plan auch nur grundsätzliche Aussagen zur Bebauung macht. Lediglich der Bereich, der ohne Ein- und Ausfahrt zur B 58 bleiben muss, ist ebenso wie das grundsätzliche Durchfahrtsverbot vom Darley-Park bereits festgesetzt.</p> <p>Die Planung der Zu- und Abfahren gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), insbesondere Sichtfelder, sollten bis zum Einreichen des Bauantrages festgestellt und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden.</p> <p>Der Anregung kann erst im Rahmen der Baugenehmigungsplanung gefolgt werden.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren muss die Erschließung des Vorhabens lediglich möglich sein. Ein mit dem Straßenbaulastträger abgestimmter, straßenbautechnischer Entwurf gemäß den Empfehlung für das Sicherheitsaudit an Straßen (ESAS) muss daher erst im Baugenehmigungsverfahren erstellt und auditiert werden.</p> <p>Der Anregung kann erst im Rahmen der Baugenehmigungsplanung gefolgt werden.</p> <p>Die mittleren Rückstaulängen für den vom Grundstück auf die Seppenrader Straße ausfahrenden Verkehr wurden mittels der Verkehrsflusssimulation ermittelt. Danach stellen sich folgende Rückstaulängen (für die Mischspur) ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mittlere Staulänge: 8,6 m • maximale Staulänge: 31 m <p>Bis zum Parkplatzrondell ist gemäß des Nutzungskonzeptes P.V.U. ein Abstand von 30 m bis zur Seppenrader Straße geplant. Da es sich bei den Rückstaulängen um Mittelwerte mehrerer Simulationsflächen handelt, kann nicht ausgeschlossen, dass es im Einzelfall zu einem</p>
--	--

5. Die Vereinbarkeit der geplanten Erschließung mit der vorhandenen Busbucht ist zu überprüfen und die eventuell notwendige Verlegung der Bushaltestelle mit den Beteiligten (RVM) zu erörtern.

Rückstau bis in das Parkplatztrondell kommen kann. Da es sich im B-Planverfahren nur um ein mögliches Nutzungs- und Erschließungsvorhaben des Grundstückes handelt, können bis zur Baugenehmigung noch Änderungen auftreten. Im Zuge der Entwurfsplanung zur Baugenehmigung sollte die innere Erschließung geprüft und ggf. angepasst werden.

Der Anregung kann erst im Rahmen der Baugenehmigungsplanung gefolgt werden.

Die Busbucht wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt. Während der morgendlichen Spitzenstunde (07:00 bis 08:00 Uhr) verbleiben an beiden Haltestellen zusammen ca. 9 Busse (7 auf der südlichen und 2 auf der nördlichen Seite). 6 der Busse verkehren nur an Schultagen. Auf der nördlichen Seite der Seppenrader Straße ist eine Busbucht vorhanden. Auf der südlichen Straßenseite befindet sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Zu- und Ausfahrt ein Haltestellenkap.

Bei der nördlichen Busbucht kann aufgrund der Länge der Busbucht davon ausgegangen werden, dass hier keine Beeinträchtigung für den Kfz-Verkehr auf der Seppenrader Straße auftreten.

Bei dem Haltestellenkap auf der südlichen Straßenseite, unmittelbar östlich der Zu- und Ausfahrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu dicht auffahrende Fahrzeuge auf der Seppenrader Straße die Zu- und Ausfahrt blockieren und so das Ein- bzw. Ausfahren behindern. Es kann unterstellt werden, dass in einem solchen Fall die Bildung eines Rückstaus nicht die Dimension annehmen wird, als wenn der Bahnübergang geschlossen ist. Daher kann zwar von einer möglichen Beeinträchtigung des Verkehrs ausgegangen werden, aber ein Überstauen der Linksabbieger erscheint sehr unwahrscheinlich. Möglich ist auch, dass dem Bus folgende Fahrzeuge ausreichend Abstand halten, um die Zu- und Ausfahrt freizuhalten. Dieses Fahrverhalten ist empirisch nicht ohne weiteres erfassbar bzw. prognostizierbar.

Die Verkehrsflusssimulation hat gezeigt, dass es in seltenen Fällen dazu kommen kann, dass die Linksabbiegespur überstaut und sich ein Rückstau von bis zu 90 m bilden kann. Dieser Rückstau entsteht dann, wenn nach der Öffnung der Schranken der Rückstau auf der Seppenrader Straße noch nicht abgebaut ist und links in das Plangebiet einfahren wollende Fahrzeuge durch diesen Rückstau blockiert werden. Die Simulation hat auch gezeigt, dass die Rückstaulänge nicht ausreicht, um bis in den Bahnübergang zurückzustauen.

Es kann unterstellt werden, dass der sich durch einen Bushalt entstehende Rückstau hinter dem

	<p>Bus auf der Seppenrader Straße nicht so deutlich ausgeprägt, wie durch die Schrankenschließzeit. Deshalb wird das Risiko einer Überstauung der Linksabbiegespur auch deutlich geringer sein und vor allem die maximale Rückstaulänge die 105 m bis zum Bahnübergang nicht erreichen.</p> <p>Das Verschieben der Haltestelle um einige Meter in Richtung Ost scheint auch aus fachplanerischem Blickwinkel machbar, da der Haltestellenbereich lediglich durch die Blindenleiteinrichtungen und andersfarbige Pflastersteine markiert ist und keine baulichen Maßnahmen an der Fahrbahn erforderlich sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Verlagerung der Bushaltestelle um einige Meter Richtung Osten wird vom Verkehrsplanungsbüro mit dem Landesbetrieb und der RVM erörtert.</p>
<p>6. Zur Reduzierung der im Verkehrsgutachten aufgezeigten Rückstaulänge im Verlauf der Bundesstraße ist die Verlängerung der Linksabbiegespur im Bereich der Sperrflächenmarkierung zu prüfen.</p>	<p>Hinter der Linksabbiegespur von der Seppenrader Straße zum B-Plangebiet befindet sich aktuell eine Sperrfläche bis zu einer Querungshilfe. Die Länge der Sperrfläche beträgt ca. 12 m, so dass hier die Möglichkeit bestehen würde, durch Ummarkierung Platz für bis zu zwei weitere Pkw zu schaffen, sodass eine Linksabbiegespur mit einer Aufstellfläche von ca. 42 m entstehen könnte. Dies würde sich sicherlich positiv auf die Überstauwahrscheinlichkeit der Linksabbiegespur auswirken. Es ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass die Simulation gezeigt hat, dass das Überstauen der Linksabbieger nur dann mit nennenswerter Ausprägung auftritt, wenn der Bahnübergang nach einer Schließzeit wieder geöffnet wird und sich der Rückstau auf der Seppenrader Straße aus Richtung Westen kommend noch nicht abgebaut hat und das Linkseinbiegen in das BPPlan-Gebiet so verhindert wird. Somit erfolgt zwar eine kurzzeitige Überstauung der Linksabbiegespur, dieser Rückstau reicht aber nicht bis zum Bahnübergang zurück und ist bis zur nächsten Schrankenschließzeit wieder abgebaut. Somit ist die Verlängerung der Linksabbiegespur sicherlich eine Möglichkeit, das Risiko der Bildung der Überstauung zu vermindern bzw. die Rückstaulängen auf der B 58 zu reduzieren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Verlängerung der Sperrflächenmarkierung wird vom Verkehrsplanungsbüro mit dem Landesbetrieb erörtert.</p>
<p>Aus dem vorgelegten Entwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass die vorgenannten Punkte bisher nicht weiterverfolgt wurden. Bis zur Umsetzung der oben aufgeführten verkehrlichen Aspekte ist jedoch eine abschließende Beurteilung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Zuge der</p>	<p>Der Vorentwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes ändert inhaltlich nicht grundsätzlich die Gebietskategorie "Gewerbegebiet". Diese war bereits Inhalt des seit 1974 gültigen Bebauungsplanes "Wieschebrink", der bis zur 2. Änderung (2004) nahezu ohne jegliche Nutzungsbeschränkungen generell Gewerbe-</p>

<p>Bundesstraße durch Straßen NRW nicht möglich. Da die gesicherte verkehrliche Erschließung eine maßgebliche Voraussetzung für die geplante Gebietsnutzung darstellt, wird eine Verlagerung der vorgenannten Punkte auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren von Straßen NRW nicht mitgetragen.</p> <p>Von Straßen NRW bestehen daher hinsichtlich der neuen Gebietsnutzung und der geplanten Erschließung aus den vorgenannten Gründen Bedenken.</p> <p>Sofern die leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung der Gebietsfläche durch keine Optimierung der Planung im weiteren Bauleitverfahren sichergestellt werden kann, werden diese Bedenken von hier zurückgestellt.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sämtliche Kosten inklusive der anfallenden Unterhaltungsmehrkosten für eventuell notwendige verkehrslenkende Maßnahmen oder Baumaßnahmen gemäß dem FStrG von der Stadt Lüdinghausen zu tragen sind.</p>	<p>betriebe nahezu jeglicher Intensitäten zuließ. Tatsächlich bereitet der Vorentwurf zur 11. Änderung jedoch im wesentlichen mit seinen geänderten Festsetzungen im GE₁</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu Einzelhandels-Festsetzungen (Tankstellensortimente) die voraussichtliche Ansiedlung einer branchenüblichen Jet-Tankstelle und • zur Zulässigkeit von Schank- und Speiswirtschaften die voraussichtliche Ansiedlung eines Burger King vor. <p>Da es sich hierbei jedoch um einen allgemeinen Angebots-Bebauungsplan – nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit viel konkreteren Vorgaben – handelt, steht es dem Grundstückseigentümer frei, eine breite Palette verschiedenster Gewerbebetriebe (vom frequenzarmen Dentallabor bis hin bspw. zur frequenzintensiven Tankstelle) dort zu errichten. Inwieweit er letztlich ggfs. den Nachweis der leistungsfähigen und verkehrssicheren Erschließung (bspw. auch durch ein Sicherheitsaudit) erbringen kann, hängt von der konkreten Projekt-Ausgestaltung im Baugenehmigungsverfahren ab. Der Hinweis des Landesbetriebs, der hierzu seine Bedenken aktuell im Vorfeld der abstrakten Bebauungsplanes aufgezeigt hat, wird dem Investor für seine weitere Projektrealisierung mit auf den Weg gegeben.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Kosten (auch Unterhaltungsmehrkosten), bei dem sich der Landesbetrieb verständlicherweise unmittelbar an die Kommunen wendet, muss mit dem Investor eine vertragliche Regelung zur Übernahme getroffen werden, damit der Stadt keine (Folge-)Kosten entstehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

c) Regionalverkehr Münsterland GmbH, Schreiben vom 20.02.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Es wird darum gebeten bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen, dass die bestehende Haltestelle „Darley- Park“ in dem derzeitigen Bereich erhalten bleibt, da Fahrgäste von dort u.a. das naheliegende Einkaufszentrum oder auch das Biologische Zentrum erreichen können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bushaltestelle an der Seppenrader Straße wird nach Auskunft des Betreibers Regionalverkehr Münsterland nur wenig frequentiert, dennoch soll diese an dem Standort erhalten bleiben. Eine Verlegung ist nicht sinnvoll, da die Haltestelle im Bedarfsfall von den Gelenkbussen bei ihrer heutigen Lage weiterhin wie gewohnt angefahren werden kann.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, der Erhalt Bushaltestelle ist berücksichtigt.</p>

d) Lippeverband, Schreiben vom 23.02..2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten: Es wird darum gebeten, bei anstehenden Neustrukturierungen von Flächen abflussmindernde Maßnahmen wie durchlässige Stellplatzbefestigungen soweit wie möglich zu berücksichtigen. Ansiedelnde Gewerbebetriebe sollten auf die Möglichkeiten der Regenwassernutzung hingewiesen werden, um den Abfluss von Regenwasser in die Kanalisation auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen</p>	<p>Von Flächen abflussmindernde Maßnahmen wie durchlässige Stellplatzbefestigungen sind in dem Plangebiet vor dem Hintergrund der zukünftig hier vorgesehenen Nutzungen im Sinne eines stark verschmutzten Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des LWG nicht vorgesehen.</p> <p>Die Brauchwassernutzung liegt im Ermessen der einzelnen Betriebe unter Berücksichtigung der relevanten Vorgaben des Gesundheitsamtes des Kreises Coesfeld hierzu.</p> <p>Seitens der Tiefbauabteilung ist darauf hingewiesen worden, dass die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser begrenzt ist (s.u.). Daher ist für den konkreten baulichen Vorentwurf zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Rückhaltung bzw. verzögerten Einleitung installiert werden können</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

e) Kreispolizeibehörde Coesfeld, Schreiben vom 19.02.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Betroffen ist die Seppenrader Straße (B 58, Abschnitt 56.2). Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße. Die B 58 weist jeweils einen Fahrstreifen in Fahrtrichtung (FR) Stadtmitte und Kanal auf. In der Mitte der Fahrbahn befinden sich Abbiegestreifen in andere Straßen und Grundstücke. Straßenbegleitend sind rechtsseitig in beiden FR „Gemeinsame Fuß- und Radwege“ gemäß Verkehrszeichen 240 angelegt. In Höhe der Ein- / Ausfahrt des Plangebietes befindet sich an der B 58 die Bushaltestelle „Darley-Park“, auf der nördlichen Straßenseite angelegt als Busbucht, auf der südlichen als Bushaltestelle am Fahrbahnrand.</p> <p>Es ist planerisch festgeschrieben, die vorhandene Linksabbiegespur der Seppenrader Straße und die vorhandene Zu- und Abfahrt zum Plangebiet zu nutzen. Der bereits vorhandene abgesenkte Bordstein zeigt offensichtlich besagte Zu- und Abfahrt an.</p> <p>Zusätzlich besteht die Möglichkeit eine Zufahrt von der Seppenrader Straße, FR Stadtmitte, mit der alleinigen Möglichkeit rechts abzubiegen, einzurichten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zu- und Abfahrt ist ebenso wie die Möglichkeit eine Zufahrt von der Seppenrader Straße, FR Stadtmitte, mit der alleinigen Möglichkeit rechts abzubiegen, lagegenau festgesetzt. Die Linksabbiegespur liegt außerhalb des Plangebietes. Eine Festsetzung hierzu ist daher bereits aus formalen Gründen nicht möglich. Es erscheint auch entbehrlich, auf die verbindliche Nutzung einer im Straßenraum vorhandenen Linksabbiegespur im Bebauungsplan hinzuweisen.</p> <p>Die vorhandene Zufahrt wird demnächst nicht mehr genutzt, sie wird stadteinwärts geringfügig versetzt. Das hat den Vorteil, dass der heutige „Konflikt“ mit der stadtauswärts anschließenden Linksabbiegespur (Zufahrt Stahlgiesserei) entschärft wird</p>

<p>Es wird auf einen Aspekt hingewiesen, der sich möglicherweise gefahren erhöhend auswirken könnte: Die Bushaltestelle auf der südlichen Straßenseite der Seppenrader Straße befindet sich in Höhe der Linksabbiegespur in das Plangebiet. Das könnte bedeuten, dass haltende Gelenkbusse (ca. 18,0 m lang), die beim Bushalt die Länge des Haltestellenbereiches überschreiten, das Linksabbiegen in das Plangebiet be- oder verhindern.</p> <p>In Anbetracht der erheblichen Verkehrsbelastung (DTV 2010: 13201 Kfz, davon 932 Kfz SV) der B 58 könnte sich folgender Konflikt ergeben: Auf der Linksabbiegespur in das Plangebiet (Länge ca. 33 m) könnte es zu einem Rückstau bis auf die Richtungsfahrbahn der Bundesstraße in FR Kanal kommen.</p> <p>Nicht vergessen werden darf in diesem Zusammenhang, dass sich in unmittelbarer Nähe, östlich der Adam-Stegerwald-Straße, ein beschränkter Bahnübergang befindet. Ein Rückstau auf der B 58 mit Blockade des Bahnübergangs könnte fatale Folgen nach sich ziehen. Diese Problematik sollte mit dem Baulastträger thematisiert werden.</p> <p>In Gegenrichtung, FR Stadtmitte, könnte sich folgendes Szenario abspielen: Der Omnibus hält an der Bushaltestelle. Da er auf der Richtungsfahrbahn hält und die Fahrbahn mit Verkehrszeichen 295 (Fahrstreifenbegrenzung und Fahrbahnbegrenzung) markiert ist, darf er vom nachfolgenden Verkehr nicht überholt werden. Nachfolgende Fahrzeuge fahren bis zum haltenden Bus auf und blockieren wiederum den nach links in das Plangebiet abbiegenden Fahrzeugverkehr. Auch das könnte -wie zuvor schon beschrieben zum Rückstau des Fahrzeugverkehrs in FR Kanal führen. Aus diesem Grund sollte eine Verlegung der Bushaltestelle, die nach Angaben des Planungsbüros von Gelenkbussen angefahren wird, grundsätzlich nicht von vorn herein ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls müsste die Bushaltestelle für die FR Stadtmitte in Form einer Busbucht angelegt werden.</p> <p>Es wird im Zuge der Anhörung um Überprüfung der Hinweise durch die RVM als sachkundige Dienststelle gebeten, sofern eine diesbezügliche Stellungnahme nicht bereits eingeholt worden ist.</p>	<p>Der Anregung, die heute vorhandene Linksabbiegespur der Seppenrader Straße und die vorhandene Zu- und Abfahrt zum Plangebiet zu nutzen, festzuschreiben / festzusetzen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bushaltestelle an der Seppenrader Straße wird nach Auskunft des Betreibers Regionalverkehr Münsterland nur wenig frequentiert, dennoch soll diese auf Wunsch des Betreibers an dem Standort erhalten bleiben. Eine Verlegung ist nicht sinnvoll, da die Haltestelle im Bedarfsfall von den Gelenkbussen bei ihrer heutigen Lage weiterhin wie gewohnt angefahren werden kann.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das von der Kreispolizeibehörde erstellte Szenario bildet die ungünstigste Situation ab, die sicher eintreten kann aber nicht muss. Beide Fahrbahnen sind vom Verkehr einsehbar. Für den Zeitraum des Bushaltes kann es beim Einsatz eines Gelenkbusses dazu kommen, dass die Zu- und Abfahrt in das Plangebiet kurzfristig blockiert ist. Zunächst ist ausreichend Raum für den von der Seppenrader Straße links einbiegenden Verkehr in der Verziehungsspur. Nur wenn diese Fläche „vollgelaufen“ ist, kann es zu einer kurzfristigen Rückstaubildung auf der Geradeausspur in der Seppenrader Straße kommen. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass dann – sofern nicht gleichzeitig an der gegenüberliegenden Haltestelle ein Bus steht – die in Fahrrichtung vorhandene Ausweichfläche / Straßenraumverbreiterung an der Haltestelle zum Vorbeifahren genutzt werden kann.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die RVM ist bereits in das Planverfahren einbezogen worden.</p>
--	---

Zur Betrachtung der Unfallgefahr wurde die Unfalllage der letzten drei Jahre (01.01.2012 - 31.12.2014) ausgewertet. Im Bereich der Seppenrader Straße, zwischen Bahnübergang und Einfahrt zum Plangebiet, ereigneten sich insgesamt 15 Verkehrsunfälle (VU). Bei sechs dieser VU fuhr ein Kfz auf ein anderes verkehrsbedingt haltendes Kfz auf. Es handelt sich in allen Fällen um VU der Kategorie 5 (VU mit leichtem Sachschaden). Die Unfallauswertung zeigt deutlich, dass es auf der Seppenrader Straße recht häufig zur Staubildung mit Unfallfolge kommt. Sofern bezüglich der Bushaltestelle in FR Stadtmitte eine Prüfung mit zufriedenstellendem Ergebnis erfolgte, bestehen seitens der Polizei keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Art.

Problemstellung:

Ein an der Bushaltestelle auf der südlichen Fahrbahnseite haltender Bus behindert infolge seiner Länge das Einfahren in das Plangebiet.

1. Linksabbieger von der Linksabbiegespur der Seppenrader Straße können nicht in das Plangebiet einfahren und überstauen die Linksabbiegespur, wodurch sich in der Folge ein Rückstau bis zum Bahnübergang bildet.

2. In Fahrtrichtung Stadtmitte fahren dem Bus folgende Fahrzeuge zu dicht auf, so dass im Falle des Haltes in der Bushaltestelle die Zu- und Ausfahrt durch Pkw blockiert ist und das Einbiegen in das Plangebiet nicht mehr möglich ist. Auch hier wird eine Überstauung der Linksabbiegespur evtl. bis hin zum Bahnübergang befürchtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterung Verkehrsplanungsbüro pbh

Derzeit wird die Haltestelle Darley-Park von 9 Bussen während der morgendlichen Spitzenstunde von 7:00 Uhr bis 8:00 Uhr angefahren. Davon halten 7 an der südlichen und 2 an der nördlichen Haltestelle. 6 dieser Busse verkehren nur an Schultagen und dienen wohl überwiegend dem Schülerverkehr. Die Bushaltestelle weist eine Länge von ca. 18,6 m auf. Bis zum Beginn der geplanten Zu- und Ausfahrt ist eine Länge von ca. 35,5 m gegeben. Bei einer Breite der Zu- und Ausfahrt von bis zu 10 m würde eine Aufstelllänge von 25,5 m für den Bus verbleiben. Bei Gelenkbussen mit maximal 18 m Länge würde nur dann eine Blockierung der Zu- und Ausfahrt durch den Bus erfolgen, wenn er nicht die komplette Haltestellenlänge ausmacht. Das Blockieren der Zu- und Ausfahrt durch folgende Fahrzeuge kann nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn in der StVO das Rücksichtnahmegebot gegeben ist, kann dennoch eine Blockierung der Zu- und Ausfahrt durch Pkw erfolgen.

Die Verkehrsflusssimulation hat gezeigt, dass es in seltenen Fällen dazu kommen kann, dass die Linksabbiegespur überstaut und sich ein Rückstau von bis zu 90 m bilden kann. Dieser Rückstau entsteht dann, wenn nach der Öffnung der Schranken der Rückstau auf der Seppenrader Straße noch nicht abgebaut ist und links in das Plangebiet einfahrende Fahrzeuge durch diesen Rückstau blockiert werden.

Die Simulation hat auch gezeigt, dass die Rückstaulänge nicht ausreicht, um bis in den Bahnübergang zurückzustauen.

Es kann unterstellt werden, dass der sich durch einen Bushalt entstehende Rückstau hinter dem Bus auf der Seppenrader Straße nicht so deutlich ausgeprägt, wie durch die Schrankenschließzeit.

<p>30.06.2014 - Vorabzug) gefertigt. Diese weist bei Umsetzung der im Kapitel 6 genannten Minderungsmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete aus. Aus den Belangen des Immissionsschutzes werden daher gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Bedenken angemeldet.</p> <p>Laut Aufgabenbereich Grundwasser sollte die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.</p> <p>Seitens der Brandschutzdienststelle ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde. Ein entsprechender Nachweis gehört zur Begründung und muss ergänzt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Wassernetzes ist von der Gelsenwasser AG bestätigt worden. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p>
---	---

g) Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 19.02.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Stadt Lüdinghausen hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle, einer KFZ-Waschstraße, eines Schnellrestaurants sowie KFZ-bezogene Dienstleistungsbetriebe zu schaffen. Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" erfolgt für den Planbereich eine zeichnerische Festsetzung als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO. Darüber hinaus ermöglichen die textlichen Festsetzungen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Lüdinghauser Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes, - Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 200 qm mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, - Gastronomiebetriebe als Gewerbebetriebe sowie - Lagerplätze. <p>Im Regionalplan Münsterland ist der Planbereich</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich festgelegt. Daher gibt es keine landesplanerischen Bedenken gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes.</p> <p>Darüber hinaus ist in einem Gewerbegebiet Einzelhandel nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig. Abschließend wird daher festgestellt, dass es keine Ziele der Raumordnung gibt, die der vorgelegten Planung entgegenstehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

h) Abteilung Tiefbau, Stadt Lüdinghausen, Schreiben vom 23.1.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser ist begrenzt, hier ist gegebenenfalls eine Rückhaltung zu installieren.</p>	<p>Für den konkreten baulichen Vorentwurf ist zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Rückhaltung bzw. verzögerten Einleitung installiert werden können</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

i) Einwander A Schreiben vom 15.5.2013 und 22.2.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Wir sind uns der Lage unseres Grundstückes in einem Gewerbemischgebiet im Klaren und haben auch selbstverständlich nichts dagegen einzuwenden, dass unser Nachbar innerhalb der Grenzen gesetzlicher Bestimmungen auf seinem Grundstück Bauvorhaben verwirklicht. Im Gegenzug erwarten wir selbstverständlich ebenfalls, dass unser Wohn- und Arbeitsraum innerhalb derselben gesetzlichen Grenzen geschützt und erhalten wird. Dem Sorge zu tragen, obliegt unserem Nachbarn, unter Aufsicht des Bauamts der Stadt Lüdinghausen. Wie bereits von Ihnen vorgeschlagen, bestünde eine Möglichkeit darin, entlang der Grundstücksgrenze eine 5 m hohe Lärmschutzmauer zu errichten. Das lehnen wir aufgrund des reduzierten Tageslichteinfalls und aus ästhetischen Gründen ab. Gleichermaßen empfinden wir es als nicht zumutbar, die dem Flurstück zugewandten Fenster zuzumauern. Diese Fenster existierten bereits, als wir das Haus erwarben. Sie deuteten an, dass der Eigentümer Zweifel daran geäußert hat. Es ist selbst für Laien deutlich zu erkennen, dass die Fensterhöhen zur originalen Bausubstanz gehören – insbesondere im älteren Teil des Hauses: Dort sind selbst noch die ursprünglichen Fensterrahmen vorhanden. Sollte diese Frage weiterer Klärung bedürfen, so steht es unserem Nachbarn natürlich frei, entsprechende Dokumente oder Pläne beizubringen bzw. auf seine Kosten einen Gutachter zu beauftragen der diesen Sachverhalt</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt keine zwingende Grenzbebauung zu dem Einwandergrundstück fest. Städtebaulich besteht hierzu keine Veranlassung. Sollte es zu einer zwischen den Nachbarn zu vereinbarenden Grenzbebauung kommen, wäre dieses mittels Baulast zu sichern. Ob eine solche Anbaubaulast bereits vorliegt bedarf in dem Bauleitplanverfahren nicht der Klärung.</p> <p>Auch bedarf es innerhalb des Änderungsgebietes nicht der Festsetzung einer Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zu dem Einwandergrundstück, um damit den Grenzabstand sicherzustellen. Die notwendige einzuhaltende seitliche Abstandsfläche ergibt sich ohnehin aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Zudem ist für die festgesetzte abweichende Bauweise bestimmt, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.</p> <p>Diese Festsetzung wird für das Änderungsgebiet ebenso wie für das gesamte Plangebiet bereits heute in dem rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen. Abweichungen hiervon wären also einzelfallbezogen zu betrachten und zu behandeln.</p>

endgültig klären kann.

Ein weiterer Vorschlag lautete, dass die bestehenden Fenster – zu Lasten unseres Nachbarn – durch Modelle ausgetauscht würden, die die durch den Betrieb der Waschstraße entstehende Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß zurückschrauben würden. Hierdurch wären betroffen: Die dem Flurstück zugewandten Fenster im EG: 1 Galerie fenster und 4 Werkstattfenster. Im 1. OG: 1 Fenster im Schlafräum, 1 Fenster in der Küche. Im Dachgeschoss: 4 Fenster.

Sollte ein Sachverständiger mittels Lärmschutzgutachten zweifelsfrei feststellen können, dass dies möglich ist, so sind wir gerne damit einverstanden. Dies immer unter der Voraussetzung, dass uns durch die Realisierung des Bauvorhabens keine weiteren unzumutbaren Nachteile entstehen, sämtliche Arbeiten vollständig zu Lasten unseres Nachbarn ausgeführt werden und die Art der Ausführung der Arbeiten der aktuellen äußeren und inneren Gestaltung des Hauses entspricht.

Dies alles ist als eine grundsätzliche Zustimmung sub conditione zu verstehen – über die genaueren Pläne und den Zeitrahmen ihrer Verwirklichung bitten wir durch den Bauherrn oder durch von ihm beauftragte Dritte auf dem Laufenden gehalten zu werden und behalten uns die Einlegung von Rechtsmitteln vor.

Im Großen und Ganzen haben wir nichts gegen die geplanten Änderungen einzuwenden; Wir sind uns der Lage unseres Grundstückes in einem Gewerbegebiet bewusst und haben auch selbstverständlich nichts dagegen einzuwenden, dass unser Nachbar innerhalb der Grenzen gesetzlicher Bestimmungen auf seinem Grundstück Bauvorhaben verwirklicht. Wir möchten allerdings im Vorfeld auf ein eventuelles Missverständnis hinweisen und zu dessen Klärung beitragen. Im Textteil der geplanten Änderung weisen die Planer ja bereits darauf hin, dass Neubauten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Aus den Planzeichnungen die der Eigentümer beigebracht hat geht jedoch hervor, dass er die geplante Systemgastronomie direkt an unser Wohngebäude an der Seppenrader Str. 24 anzubauen wünscht. Zwar ist unser Wohngebäude grenzständig doch ist nie eine Absprache getroffen worden, die es dem Nachbarn gestatten würde an unser Haus anzubauen. Auch gibt es keine dahin deutende Anbaubaulast, die eingetragen wäre. Die auf das Nebengrundstück hinausgehenden Fenster genießen Bestandsschutz und sollen auch

Das Einwendergrundstück liegt innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes. Der Einwender bringt zum Ausdruck, dass er sich der Lage seines Grundstückes / seiner Immobilie innerhalb eines solchen Gewerbegebietes bewusst ist. Planungsrechtliche Absicht der Stadt Lüdinghausen war es, dort ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Nach den vorliegenden Unterlagen sind für diese betriebsungebundenen Wohnnutzungen daher Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO getroffen worden. Eine Gemengelage liegt daher nicht vor, der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch entspricht daher der getroffenen Gebietsausweisung. Demnach sind für das Einwendergrundstück die Immissions-Schutzansprüche zu reklamieren, wie sie für die Wohn- und Arbeitsnutzung innerhalb eines Gewerbegebietes gelten.

Eine Lärmschutzwand ist in der aktuellen Änderungsplanung nicht festgesetzt. Der Einwand bezieht sich auf einen älteren Diskussionsstand bzgl. der Hochbauplanungen an dem Standort. Der notwendige Immissionsschutz hat unter Berücksichtigung der in dem Änderungsgebiet tatsächlich entstehenden Nutzungen zu erfolgen.

weiterhin erhalten bleiben. Uns ist es wichtig, dass unser Nachbar die vorgesehenen Abstandsflächen zu unserem Gebäude einhält und wir widersprechen in aller Deutlichkeit dem Ansinnen des Eigentümers an unser Wohngebäude eine Systemgastronomie anzubauen. Insofern wäre es also eventuell sinnvoll, in der endgültigen Version dieses Planes eine Baugrenze zu unserer Seite hin einzuzeichnen und somit die Notwendigkeit dieser Abstandsfläche zu verschriftlichen, so dass solche Unklarheiten in Zukunft nicht mehr entstehen können.

Dabei ist in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ im Sinne des Gebotes der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu verfahren.

Notwendige Schutzvorkehrungen können einerseits im Bau einer Schallschutzwand bestehen. Eine Alternative wäre, die durch den Lärm betroffenen Fenster (Immissionsorte) zu gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen so umzubauen, dass sie gemäß TA Lärm nicht als Immissionsort gelten. Beispiele dafür sind z.B. festverglaste, nicht zu öffnende Fenster, die dann über eine mechanische Lüftung verfügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen innerhalb des Änderungsgebietes ist ein Nachweis erforderlich, dass der Betrieb der gewerblichen Anlagen die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einhält. Sollten die vorgegebenen Anforderungen nicht eingehalten werden, sind geeignete Maßnahmen zur Lärminderung durchzuführen.

Erst im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist die konkrete Ausgestaltung der Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebietes bekannt. Daher ist dann im Detail einzuschätzen, ob und ggfs. welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die heute bereits faktisch und planungsrechtlich vorhandene Gebietstypik „Gewerbegebiet“ weder in dem Änderungsbereich noch im Bereich der potentiellen Immissionsorte verändert wird.

Der vom Investor hinzugezogene Fachanwalt hat zu der Einwendung folgende rechtliche Einschätzung abgegeben:

Einwender A verlangt, dass die zum Grundstück unseres Mandanten hinausgehenden Fenster Bestandsschutz genießen und erhalten bleiben. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Wieschebrink“ setzt für das Grundstück des Einwenders A eine abweichende Bauweise fest, wobei grundsätzlich ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist und nur die Länge des Gebäudes 50 m überschreiten darf. Hieraus folgt, dass § 6 Abs. 1 S. 2 a) BauO NRW keine Anwendung findet, wonach kein Grenzabstand einzuhalten ist, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden muss.

Auch § 6 Abs. 1 S. 2 b) BauO NRW findet keine Anwendung, da eine grenzständige Bebauung nicht durch entsprechende Anbaubaulast auf dem Nachbargrundstück gesichert ist. Unterstellt man, dass das Gebäude Seppenrader Straße 24 mit seinen Fenster in der Grenz wand zulässigerweise errichtet worden ist, genießt das Gebäude einschließlich der Fensteröffnungen Bestandsschutz.

Jegliche auf dem Grundstück (*des Investors*)

	<p>geplante Bebauung muss deshalb nach dem Entwurf der 11.Änderung des Bebauungsplanes Wieschebrink einen Grenzabstand einhalten, dessen Tiefe sich nach den Regelungen des § 6 BauO NRW richtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, konkrete immissionstechnische Vorgaben (Lärmschutzwand, Schallschutzfenster o.ä.) ergeben sich erst aus dem Baugenehmigungsverfahren, wenn das Bauvorhaben im Detail feststeht. Gleiches gilt für die Einhaltung der Abstandsflächen.</p>
--	--

j) Einwender B, Schreiben vom 23.2.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Ich bin Eigentümer der o. g. Adresse (Gem. LH-Stadt, Flur 33, Flst 151). An der Grenze zum Planungsgrundstück befindet sich auf meinem Grundstück, neben dem Wohnhaus, an der westlichen Grenze, ein weiteres Gebäude.</p> <p>Lt. des Bebauungsplanentwurfes soll westlich direkt angrenzend an mein Grundstück und des Gebäudes eine Waschanlage errichtet werden. Die Firma Uppenkamp und Partner untersucht den Schallschutz nur beim Status quo. Eine zulässige künftige Bebaubarkeit des Grundstücks wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Insofern ist das Gutachten unbrauchbar.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung von Uppenkamp + Partner berücksichtigt sämtliche relevanten Immissionsorte im derzeitigen baulichen Bestand. Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes / Immissionsortes des Einwenders (im Gutachten benannt als "IP 2") würde hier für die schalltechnische Untersuchung keine Veränderung in den Ergebnissen bringen. Der Immissionsschutzanspruch für das hier in Rede stehende Wohnen wäre immer im Sinne eines sogenannten betriebsgebundenen Wohnens zu sehen. Ein darüber hinausgehender Schutzanspruch ist durch die Wohnnutzung an dem Standort nicht zu reklamieren. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Änderungsgebiet und der Immissionsort bereits heute gemeinsam innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes liegen. Es stellt sich die Frage, warum bei einer Erweiterung des Gebäudes / Immissionsortes des Einwenders innerhalb des Änderungsgebietes ein Lärmschutz zugunsten des Immissionsortes vorgesehen werden soll, da dann augenscheinlich der Immissionsort selbst durch sein „Heranrücken“ Auslöser eines möglichen Immissionskonfliktes wäre. Das schalltechnische Gutachten ist also nicht unbrauchbar, sondern bildet exakt die Grundlage ab, auf der nachfolgend Immissionsschutzmaßnahmen vorgesehen werden können, sofern der „Konfliktauslöser“ im Änderungsgebiet liegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der vom Investor hinzugezogene Fachanwalt hat zu der Einwendung folgende rechtliche Einschätzung abgegeben:</p> <p>Einwender B reklamiert die Berücksichtigung einer künftigen Bebaubarkeit des Grundstückes bei der Erstellung des Schallgutachtens.</p> <p>Nach Ziffer 2.3 i. V. m. Nr. A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am</p>

	<p>stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Bei unbebauten Flächen ist der maßgebliche Immissionsort der Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Das Grundstück des Einwenders, das Grundstück Adam-Stegerwald-Straße 1a ist in seinem östlichen Teil bebaut, sodass richtigerweise der Immissionsort vor dem Fenster in der Westfassade des Gebäudes betrachtet worden ist.</p> <p>Nach dem Bebauungsplan ist jedoch das Flurstück 151 auch weiter in Richtung Westen bebaubar. Deshalb könnte es sachgerecht sein, vorliegend einen fiktiven Immissionsort 3 m vor der westlichen Grundstücksgrenze im Sinne des Anhangs A.1.3 b) der TA Lärm anzunehmen. Allerdings gilt die Ausdehnung des Immissionsschutzes auf noch nicht bebaute Flächen nach gesetzeskonformer Auslegung nur, soweit in Betracht kommende künftige Bauvorhaben hinreichend konkret sind und die Bauausführung in überschaubarer Zukunft zu erwarten ist. Bloß denkbare (schutzbedürftige) Bauvorhaben sind nicht zu berücksichtigen.</p> <p><i>(Vgl. Feldhaus/Tegeeder, in: Feldhaus, BundesimmissionsschutzrechtKommentar, B 3.6, TA Lärm Nr. 2, Rn. 32a; Hansmann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht-Kommentar, TA Lärm Nr. 2, Rn. 17.)</i></p> <p>Letztendlich kann jedoch die Frage, ob die bislang nicht bebaute östliche Fläche des Flurstückes 151, wie vom Einwender B verlangt, im Lärmschutzgutachten zu berücksichtigen ist oder nicht dahingestellt bleiben, denn der im ausgewiesenen Gewerbegebiet einzuhaltende Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) nachts wird nach dem Vorabzug des Immissionsschutzgutachtens des Büros Uppenkamp & Partner auf dem gesamten Grundstück eingehalten.</p> <p>Es ist deshalb richtig, wenn die Bedenken des Einwenders im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	---

k) Einwender C Schreiben vom 20.2.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Anbei erhalten Sie meine vorläufige, tabellarische Stellungnahme zum Vorentwurf 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine 6 m hohe Schallschutzwand ist auf meiner Grundstücksgrenze ohne meine Zustimmung nicht zulässig. Eine Zustimmung werde ich nicht erteilen. 2. Eine Zustimmung zum Einbau von nicht offenbaren Schallschutzfenstern werde ich 	<p>Zu 1.) siehe Abwägung zu Einwender A Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>ebenfalls nicht erteilen.</p> <p>3. Das Büro Uppenkamp und Partner untersucht den Schallschutz nur beim Status quo. Die zulässige weitere Bebaubarkeit des Grundstücks wird nicht berücksichtigt. Insofern ist das Gutachten unbrauchbar.</p> <p>4. Die Nichtnotwendigkeit eines Schallschutzes für die Waschstraße bezweifle ich. Ein weiterer Nachweis wird zu gegebener Zeit notwendig sein.</p>	<p>Zu 3.) siehe Abwägung zu Einwender B Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Tankstelle mit Waschstraße, einer Systemgastronomie sowie weiteren Dienstleistungseinrichtungen an der Seppenrader Straße in Lüdinghausen, Uppenkamp + Partner, Ahaus, Juni 2014 ist exemplarisch die grundsätzliche Machbarkeit der Bauvorhaben in dem Gewerbegebiet nachgewiesen worden. Dabei ist für den Angebotsplan anhand der o.g. Planvorhaben exemplarisch die lärmtechnische Umsetzbarkeit geprüft worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im weiteren Umfeld befindlichen Gewerbebetriebe als potentielle Vorbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte als nicht relevant einzustufen sind. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzungen, die auch eine Auto-Waschanlage umfassen, ist Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen zu erbringen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>5. Die Unterbringung der Nutzung des Weges vom Marktkauf zur Seppenrader Straße als „Schleichweg“ ist in keiner Weise sichergestellt.</p>	<p>Zu 5.) Bzgl. einer Unterbindung von Schleichverkehr durch das Änderungsgebiet zwischen „Marktkauf“ und Seppenrader Straße sind auf der Ebene der Bauleitplanung die dort möglichen Hinweise aufgenommen worden. Die Sicherstellung und Umsetzung des Durchfahrtsverbotes, also für Kfz-Verkehr vom Marktkauf-Standort der nicht die potenzielle Waschanlage zum Ziel hat, ist ebenso baulich durch den Bauherrn vorzusehen, wie eine Durchfahrt von der Seppenrader Straße zum Marktkauf-Standort baulich ausgeschlossen werden muss. Wenn dieses nicht dauerhaft sichergestellt werden kann, wäre ordnungsbehördlich die „Fahrverbindung“ zwischen dem Änderungsgebiet und Marktkauf-Standort zu untersagen. Dieses wäre jederzeit auch in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des</p>

6. Weitere Bedenken behalte ich mir ausdrücklich vor.	<p>Bebauungsplanes möglich, da die Verbindung der beiden betroffenen Grundstücke keine zwingende Erschließungsvoraussetzung ist. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

I) Einwender D, Schreiben vom 19.12.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Wir teilen mit, dass wir mit der Errichtung einer zusätzlichen „großen Waschstraße“ an diesem Standort nicht einverstanden sind und beantragen dies aus dem Planverfahren auszuschließen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits 3 existierende Waschanlagen. Eine weitere Ansiedlung ist weder aus einem standortbezogenen konkreten Bedarf heraus gerechtfertigt noch wirtschaftlich sinnvoll. Eine derartige Agglomeration würde keine Arbeitsplätze schaffen, sondern diese ungesunde Verdrängung an den bestehenden Standorten würde unverhältnismäßig viele Arbeitsplätze vernichten. Eine existenzbedrohende Situation für die bestehenden Betriebe und deren Mitarbeiter würde entstehen, die auch über das Teilsegment der Waschstraße hinausgehen würde. Eine Vernichtung von Arbeitsplätzen wäre die sofortige Folge. In diesem Fall wären bis zu 50 Arbeitsplätze bedroht. Für beide Unternehmen ist das Betreiben der Autowaschanlage existenziell. Es ist hinlänglich bekannt, dass zum Beispiel im KFZ Handel, handwerkliche Leistungen und sonstige Dienstleistungen wirtschaftlich voneinander abhängen. Die Margen etwa im Neuwagenvertrieb sind in Deutschland derart niedrig, dass der Betrieb eines Autohauses alleine i.d.R. nicht mehr wirtschaftlich sein kann. Es bedarf der Kombination mit ertragsreicheren Dienstleistungen, wie z.B. dem Betreiben einer Waschstraße, um einen Standort und ein Unternehmen wie bei uns aufrechterhalten zu können. Wir verweisen hier auf den Branchenvergleich des Deutschen KFZ Gewerbes und mögliche Expertisen der Innung des KFZ Gewerbes Coesfeld. Ebenso verhält es sich bei der anderen Waschstraße. Ein Familienunternehmen, welches bei einer Verdrängung Ihrer Wascheleistungen durch eine „ große Waschstraße“ erhebliche finanzielle Einbußen zu befürchten hat. Hier stehen nicht nur die Arbeitsplätze im Fahrzeugpflegebereich zur Disposition, sondern auch die 25 Mitarbeiter im Bereich Glas und Gebäudereinigung des Wasch und Pflegecenters. Die Gebäude und Glasreinigung wird auch in den</p>	<p>Die kommunale Bauleitplanung ist unabhängig von jeglichem Wettbewerbsschutz durchzuführen. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, steuernd bzgl. der Zulässigkeit und Ansiedlung einzelner Einrichtungen tätig zu werden. Dieses ist den Kommunen (mit Ausnahme der Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben) nicht möglich / erlaubt. In dem im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Gewerbegebiet wäre eine solche Waschanlage bereits heute an dem Standort zulässig. Dieses Ansiedlungsvorhaben ist nicht erst mit der hier in Rede stehenden Änderungsplanung an dem Standort zulässig. Die für Lüdinghausen zuständige IHK wie auch die Handwerkskammer ist als Träger öffentlicher Belange in dem Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Dem Einspruch / den Bedenken bzgl. der Zulässigkeit einer Waschstraße in dem Plangebiet / Gewerbegebiet wird nicht gefolgt.</p>

<p>Autohäusern, wie bei uns durchgeführt. So besteht zwischen den Waschstraßenbetreibern in Lüdinghausen ein gesundes Konkurrenzverhältnis. Dies wäre nach Errichtung einer großen Waschstraßenkette mit Dumpingpreisen nicht mehr möglich.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Zusammenhänge bei der nächsten Sitzung darzustellen und in die Diskussion einzubringen bzw. als Tagesordnungspunkt zu benennen. Ebenso führen wir diesen Einspruch als Beitrag im Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie des Verfahrens gem. § 4 Abs.1 Bau GB ein.</p> <p>Wir beantragen weiterhin die Anhörung der IHK und Handelskammer Nord Westfalen sowie der Handwerkskammer Münster als auch der Kreishandwerkerschaft Coesfeld.</p>	
---	--

Der Eigentümer beabsichtigt, auf dem Grundstück Seppenrader Straße 26-28 (Größe: ca. 8.400 m²)

- eine Tankstelle (nordwestliches Gebäude in der Grafik),
- eine Schnell-Gastronomie (evtl. "Burger King", nordöstliches Gebäude in der Grafik),
- eine große Kfz-Waschstraße (bisher nordöstliches, jetzt südöstliches Gebäude in der Grafik),
- einen Reifenservice / -händler (südwestliches Gebäude in der Grafik),

zu errichten.

Aus **stadtfunktionaler** Sicht ergibt sich somit die Möglichkeit,

- einen weiteren Tankstellenanbieter anzusiedeln und
- den an der nördlichen Münsterstraße gelegenen Reifenbetrieb ins Gewerbegebiet zu verlagern und so in der nördlichen Innenstadt neue Entwicklungspotentiale zu eröffnen.

Aspekt Verkehr

Die 11. Änderung ist als üblicher Angebots-Bebauungsplan vorgesehen. Anders als bspw. bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, bei denen das Projekt in großer Tiefe und Detailgenauigkeit fixiert ist, wird für die vorliegende BPlan-Änderung die bisherige pauschale Festsetzung als "Gewerbegebiet" beibehalten, so dass eine weite Spanne verschiedenster Nutzungen denkbar ist. Um im Grundsatz aber bereits vorab einschätzen zu können, ob die Anbindung zweier verkehrsintensiver Vorhaben wie Jet-Tankstelle und BurgerKing an die B 58 überhaupt leistbar ist, hat der Vorhabenträger vorab schon das **Verkehrsplanungsbüro pbh** aus Osnabrück eine Verkehrsflusssimulation erstellen lassen. Dabei soll die zentrale Zu- und Ausfahrt einzig von der B 58 aus erfolgen. Zusätzlich wünscht Jet eine direkte Zufahrtmöglichkeit "nur rechts rein" aus Fahrtrichtung Seppenrade kommend, um unmittelbar die Zapfsäulen ansteuern zu können.

Da eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen dem Darley-Park und der B 58 kategorisch ausgeschlossen ist, ist im südlichen Abschnitt momentan eine tropfenförmige Aufpflasterung / Verkehrsführung dort vorgesehen. Somit kann man die Waschstraße nach dem Marktkauf-Einkauf direkt ansteuern, mit Hilfe der Führung durch die Waschstraße ist ein Schleichverkehr jedoch ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan als pauschalisierte rahmengebende Satzung gibt diese verkehrlichen Erfordernisse beispielhaft und auch textlich fixiert wieder. Die letztgültige verkehrstechnische Beurteilung sowie der Sicherheitsaudit können jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn die bauliche und verkehrliche Detailplanung erfolgen.

Aspekt Einzelhandel

Die eng umgrenzten **Einzelhandels**zulässigkeiten "Gewerbegebiet GE₁" der bislang gültigen BPlan-Fassung (bedingt durch das städtebauliche Ziel, neben dem Darley-Park nicht ein Subzentrum entstehen zu lassen) sollen auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts 2011 und seiner Grundsätze (siehe S. 98 zum Sonderstandort "Seppenrader Straße / Hans-Böckler-Straße") überarbeitet werden. Nach dem derzeit vom Investor aufgezeigten Konzept sind keine Einzelhandelsnutzungen mehr vorgesehen, lediglich noch die in Tankstellen üblichen Sortimente. Um dennoch – für den Fall, dass

bspw. die Waschstraße oder der Imbiss nicht realisiert bzw. aufrecht erhalten werden können – alternative innenstadtverträgliche Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen, sind optional verträgliche Einzelhandelszulässigkeiten festgesetzt worden.

Aspekt Immissionsschutz

Die **Immissionsschutzgutachter Uppenkamp und Partner** haben – ebenfalls vorab im Detaillierungsgrad über die eigentlichen Erfordernisse eines Angebotsbebauungsplanes hinausgehend – exemplarisch bereits die vom Investor ins Auge gefassten Nutzungen (s.o.) dahingehend überprüft, inwieweit sie sich lärmtechnisch in dem Umfeld realisieren lassen. Inwieweit das Vorhaben zur Sicherstellung des Immissionsschutzes tatsächlich durch seitliche Lärmschutzwände flankiert werden wird, ob deren Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück selber oder (durch Privatvereinbarungen untereinander fixiert) auf den Nachbargrundstücken, oder aber Lärmschutzfenster an den Nachbarhäusern eingebaut werden, bleibt den Detailprüfungen im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

städtebaulicher Vertrag

Mit dem Vorhabenträger soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dieser soll sicherstellen, dass er

- bei einer erfolgreichen BPlan-Änderung für diesen Standort den Alt-Standort seines Reifenservices an der nördlichen Münsterstraße verlagert,
- sämtlich verkehrliche Kosten (wie bspw. Markierungsarbeiten, Aufweitungsspuren, Ampel, Bushaltestellenverlegung etc.; inklusive der anfallenden Unterhaltungsmehrkosten) im Bereich der B 58 Seppenrader Straße, die durch das Vorhaben ausgelöst werden von ihm getragen werden, auch wenn sich der Landesbetrieb Straßen NRW an die Stadt Lüdinghausen als Träger der Bauleitplanung wendet.

Übernahme von Planungskosten

Aufgrund der Vielzahl der im Stadtgebiet und im städtischen Interesse noch anstehenden anderweitigen Planungsaufgaben hat der Investor zur Beschleunigung des Planverfahrens das **Planungsbüro Drees+Huesmann** beauftragt. Auch die zur Planänderung erforderlichen Gutachterkosten (Verkehr, Immissionsschutz) wurden vom Investor übernommen.

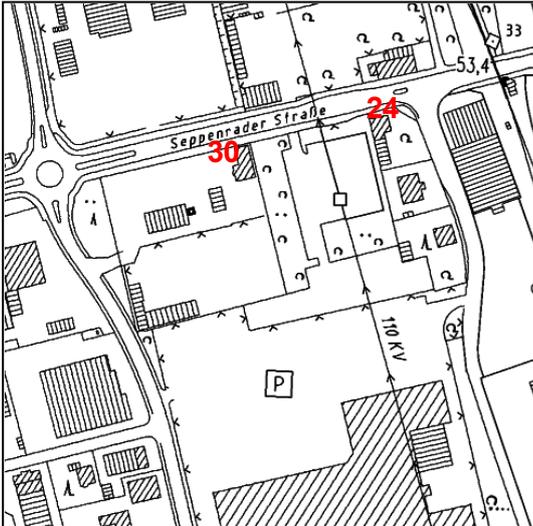
Projektskizze (nicht maßstäblich)



Straßenabschnitt (nicht maßstäblich)



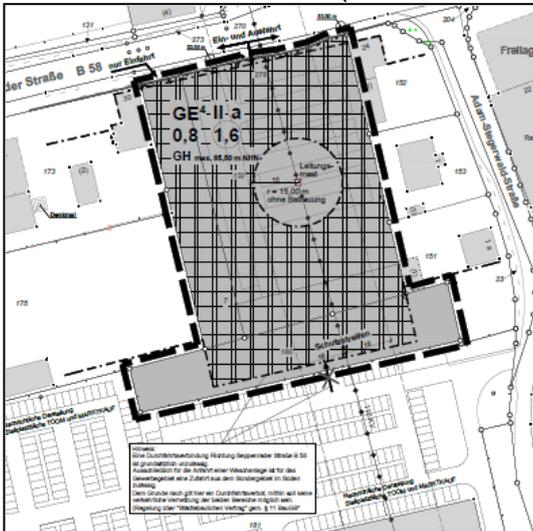
Übersicht (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Ausschnitt neuer BPlan (nicht maßstäbl.)



Ausschnitt alter BPlan (nicht maßstäbl.)

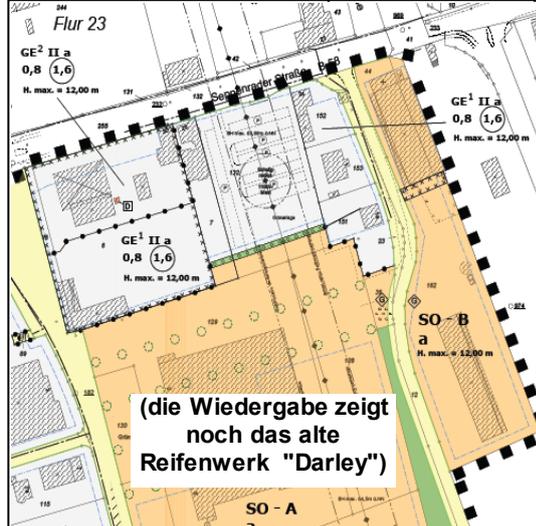


Foto Seppenrader Str. 24



Foto Seppenrader Str. 30

