



Stadtrat am 25.06.2015		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/224/2015		
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 "Burg Vischering"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Burg Vischering“ 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 zum Bebauungsplan "Burg Vischering" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.3.2015 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.4.2015 bis einschließlich 20.5.2015 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 15.4.2015 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen:

a) Gelsenwasser AG Schreiben vom 21.4.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Gelsenwasser AG weist auf ihre in der Klosterstraße gelegene Wasserleitung hin.	Soweit im Rahmen von Umbaumaßnahmen an der Klosterstraße derartig tief in den Straßenbaukörper eingegriffen wird, ist die Lage dieser Leitung zu berücksichtigen. Der Anregung wird im Rahmen der straßenbautechnischen Detailplanung gefolgt.

b) Wasser- und Bodenverband, Schreiben vom 22.4.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Aufwertung der Uferbereiche (temporäre Vernässung) sei mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, damit die	Der Anregung wird im Rahmen der detaillierten wassertechnischen Ausbauplanungen gefolgt Der Anregung kann erst zu einem späteren

Bepflanzung und die Flächengestaltung weiterhin die Unterhaltung (Befahrbarkeit) erlauben.	Zeitpunkt gefolgt werden.
Die benannten zusätzlichen Brücken lösen Erschwerer-Beiträge aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die benannte Einleitung von Niederschlagswasser löse ebenfalls Erschwerer-Beiträge aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 30.4.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der KMRD weist auf mögliche Blindgänger einer Bombardierung südlich der Klosterstraße, östlich zur Mühlensteier hin. Baugruben und zu bebauende Flächen sollten daher sondiert werden.</p> <p>Nördlich der Klosterstraße seien keine Maßnahmen erforderlich</p> <p>Anmerkung: <i>Aus Datenschutzgründen fordert der KMRD, die Stellungnahme nicht als Anlage zu veröffentlichen.</i></p>	<p>Der Hinweis auf die erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung ist in der Planlegende mit aufgenommen, der betroffene Bereich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er wird im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

d) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 07.5.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Für den Planbereich ist kein Bergbau verzeichnet, insofern sei nicht mit bergbaulichen Nachwirkungen zu rechnen.</p> <p>Hinsichtlich zukünftiger bergbaulicher Tätigkeiten solle mit der Ruhrkohle AG als Eigentümerin der Bergwerksfelder Kontakt aufgenommen werden.</p>	<p>Die Ruhrkohle AG hat in ihrem Schreiben vom 18.5.2015 weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden.</p>

e) LWL Archäologie, Schreiben vom 4.5.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Da bodeneingreifende Maßnahmen ohnehin nur im Benehmen mit dem LWL-Archäologie durchgeführt werden könnten, bestünden seitens der Bodendenkmalpflege LWL keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Der LWL ist mit seinen verschiedenen Abteilungen (Boden-, Bau- und Garten-) der Denkmalpflege in die Entwicklung des Konzepts eingebunden, eine gemeinsame Begehung hat nochmals den Wunsch der Denkmalpfleger verdeutlicht, zu nahezu allen Maßnahmen denkmalfachliche Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

f) LWL Landschafts- und Baukultur, Schreiben vom 18.5.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der LWL regt an, in der BPlan-Begründung zu erwähnen, dass die Burgen und ihr Umfeld als Denkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste der Stadt Lüdinghausen eingetragen sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Zudem solle eine Formulierung der BPlan-Begründung dahingehend ergänzt werden, dass</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

<p>die vorgesehenen Maßnahmen, soweit sie Denkmäler (Bauten, Freiraum) betreffen, denkmalverträglich zu gestalten sind.</p> <p>Auch unter Pkt. 1.3.1 der BPlan-Begründung solle erwähnt werden, dass die Burgen und ihr Umfeld denkmalgeschützt sind.</p> <p>Zudem solle dort im letzten Absatz auf die gestaltete Landschaft einschließlich des Bewuchses hingewiesen werden.</p> <p>Auf den öffentlichen Belang "Denkmalschutz und Denkmalpflege" solle in Kapitel 1.4. hingewiesen werden.</p> <p>Die Erhaltung und Pflege denkmalgeschützter Objekte und Flächen solle in der Begründung als Hauptinhalt des Masterplanes ergänzt aufgeführt werden.</p> <p>Das Gräftensystem der Burg Vischering sei denkmalkonstituierend. Durch die vorgesehenen naturnahen Aufweitungen der Uferzonen dürfe keinesfalls das überkommene Gräftensystem verändert werden. Neue Brücken müssten neben den wasserrechtlichen Anforderungen auch denen des Denkmalschutzes entsprechen.</p> <p>Da der Umweltbericht bislang fehle, sei hierzu noch keine Stellungnahme möglich. Die Inhalte der gemeinsamen Begehung vom 25.2.2015 seien im Umweltbericht zu beachten.</p> <p>Zu Punkt 4.5 der BPlan-Begründung werden zwei Formulierungsvorschläge eingebracht, die die Bedeutung des Denkmalschutzes hervorheben.</p> <p>Die Abgrenzungssignatur für das Baudenkmal "Burg Vischering" gelte gleichermaßen für das Baudenkmal "Burg Lüdinghausen", denn auch das Umfeld der Burg Lüdinghausen stehe unter Baudenkmalsschutz, Diesbezüglich seien Plandarstellung und Legende nachzubessern.</p> <p>Die Abgrenzung der Bodendenkmäler müsse</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Attraktivierung der StadtLandschaft soll selbstverständlich auch der Belebung der Denkmäler dienen und somit ihre langfristige Unterhaltung überhaupt ermöglichen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Für das <i>Baudenkmal</i> "Burg Lüdinghausen" existiert eine eigenständige flächige Abgrenzung rund um die Burg, die u.a. die Gräfte, das Bauhaus und sogar Bereiche bis zur Steverstraße umfasst. Sie ragt jedoch nicht in den Geltungsbereich des BPlan-Vorentwurfes hinein. Der Bereich des <i>Bodendenkmals</i> "Burg Lüdinghausen" erstreckt sich hingegen auch bis in den Geltungsbereich und ist korrekt in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Deren Wiedergabe in der Planzeichnung hat ohnehin nur informativen Charakter, sie ändert / ersetzt die denkmalfachliche Eintragung nicht. Die Anregung ist entbehrlich, da die Planzeichnung die Situation bereits korrekt darstellt.</p> <p>Der Sachverhalt ist bekannt, die Planzeichnung</p>
--	--

nicht deckungsgleich mit dem Baudenkmal sein und könne bei der LWL-Archäologie erfragt werden.	differenziert bereits detailliert und zutreffend die unterschiedlichen Eintragungsinhalte.
--	--

g) Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 12.5.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das Regionalforstamt erhebt insofern Bedenken, dass durch die Erweiterung des Vischering-Parkplatzes eine Umwandlung von Waldflächen erfolge, für die ein Ersatz von 1:2 gefordert werde.</p> <p>Die Umweltprüfung möge eine Gegenüberstellung der umgewandelten Waldflächen und der erforderlichen Ersatzaufforstungsfläche aufzeigen.</p>	<p>Die Abgrenzung ist vor dem Hintergrund der seinerzeit noch verfolgten Verlagerung der Bushaltestelle für das St.Antonius-Gymnasiums erfolgt. Sie wird nun jedoch auf das Maß reduziert, das der Kreis Coesfeld als Pächter der Burg Vischering für unabdingbar hält.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

h) Kreispolizeibehörde, E-Mail vom 7.5.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht sei es zwar positiv, wenn für die mittlerweile alleinig verfolgte Bushaltestelle an der Klosterstraße die Radwegführung und der Aufstellbereich (der Busse) an der Klosterstraße voneinander getrennt werden sollen, so dass die Konfliktsituation entschärft werde.</p> <p>Nachteilig sei jedoch, dass bewusst in Kauf genommen wird, dass weiterhin zur Spitzenstunde Busse auf der Klosterstraße warten müssen. Somit tritt diesbezüglich keine Verbesserung der verkehrlichen Situation vor Ort ein.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.</p>	<p>Die Entscheidung, die Bushaltestelle nicht auf den Parkplatz der Burg Vischering zu verlegen, erfolgt aufgrund der deutlich vorgetragenen Bedenken des St. Antonius-Gymnasiums.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

i) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 20.5.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Planung im Rahmen der Regionale 2016 ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die ökologische Aufwertung des Geländes mehr als ausgeglichen sind. Für die Anerkennung eines Kompensationsüberschusses ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.</p> <p>Vor Beginn der Baumaßnahmen sind vor allem die Gehölz- und Uferbereiche artenschutzrechtlich zu begutachten, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.</p>	<p>Die flächenbezogene exaktere Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird nachfolgend erstellt. Es ist davon auszugehen, dass durch die mit der StadtLandschaft vorgesehenen Maßnahmen (insbesondere der Aufwertung des Maisackers) eine deutliche ökologische Aufwertung erfolgt, die auch für anderweitige Maßnahmen angerechnet werden kann.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden aktuell näher geprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

<p>Seitens des Aufgabenbereiches Oberflächen-gewässer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass für Veränderungen an den Gewässern vorab eine Genehmigung gem.§ 68 WHG bzw. gem. § 99 LWG zu beantragen sei.</p> <p>Des Weiteren sind die wasserrechtlichen Vorschriften insbesondere bezüglich Vorhaben im Überschwemmungsgebiet zu beachten.</p>	<p>Die entsprechenden Genehmigungen für wasserbauliche Maßnahmen werden im Vorfeld beantragt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
---	--

j) Kreis Coesfeld, Straßenverkehrsbehörde, E-Mail vom 28.5.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Bei den späteren Detailplanungen solle jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf geachtet werden, die geplanten Querungsstellen an der K13 „Klosterstraße“ möglichst so zu gestalten, dass insbesondere die Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch Hecken o.ä.) und den untergeordneten Radfahrern und Fußgängern schon durch die Gestaltung klar ist, dass hier eine vorfahrtberechtigte Straße verläuft.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft zur Ausbauplanung keine Aussagen, er grenzt lediglich die Verkehrsflächen ab. Der Anregung kann erst bei der dem Bebauungsplan nachfolgenden straßen-technischen Detailplanung gefolgt werden.</p>

Der KEPS hat in zahlreichen (Sonder-)Sitzungen das Regionale 2016-Projekt "Stadt Landschaft WasserBurgenWelten" begleitet, die Beratungen über die sich konkretisierenden Details werden nun zuständigkeitshalber im Bauausschuss geführt.

Um die im Masterplan von JKL vorgesehenen Maßnahmen planungsrechtlich zu unterstützen hat die Bauaufsicht des Kreises Coesfeld angeregt, einen sogenannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, der als Grundlage für später zu erteilende Baugenehmigungen herangezogen werden kann.

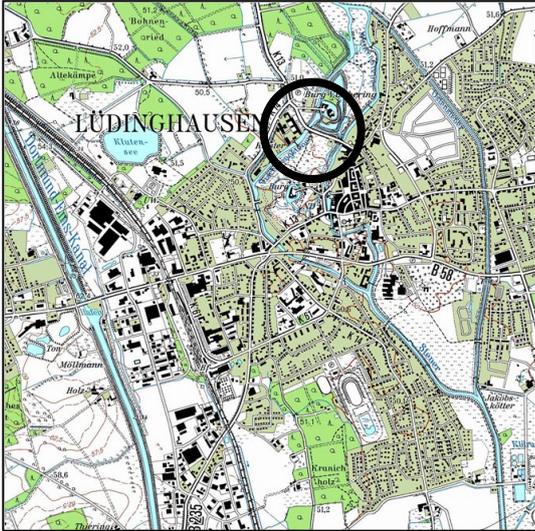
Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen zeigt den gesamten Bereich zwischen den Burgen und bis zur Klosterstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Die Burg Vischering ist dargestellt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Kulturzentrum", die Burg Lüdinghausen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Jugendeinrichtungen sowie Rathausnutzungen".

Die Notwendigkeit der Bebauungsplan-Aufstellung ergibt sich aus den punktuell vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des von der Stadt erworbenen Maisackers an der Klosterstraße (Wegeführungen, Aufenthaltsmöglichkeiten etc.) und der Burg Vischering (innere Ertüchtigung und Attraktivierung, Optimierung der Stellplatzanlage).

Für den südlich angrenzenden Bereich, der auch Bestandteil der StadtLandschaft WasserBurgenWelt ist, existiert bereits der Bebauungsplan "Burg Lüdinghausen". Er setzt die Burg als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Jugendeinrichtungen sowie Rathaus" fest, die Bereiche um die Burg als "öffentliche Grünfläche" bzw. "Wasserfläche". Vergleichbare Festsetzungen soll auch der zukünftig nördlich daran angrenzende Bebauungsplan treffen.

Die Festsetzungen werden mit der Bauaufsicht des Projektpartners Kreis Coesfeld abgestimmt, um zielgerichtet die einzelnen Punkte des Vorhabens genehmigen zu können, die sich momentan im politischen Abstimmungsprozess (ABVBU) befinden.

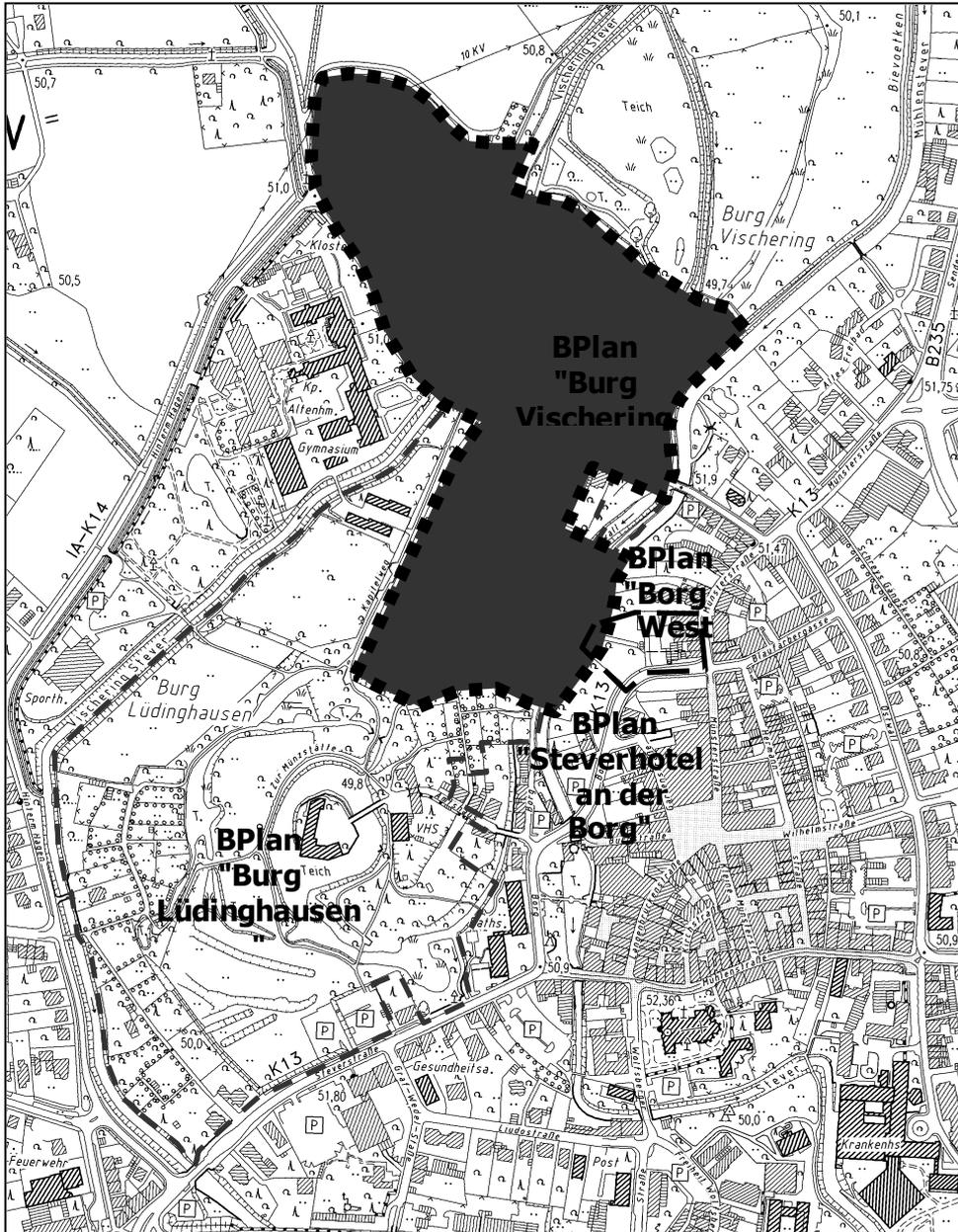
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



6
Luftbild (nicht maßstäblich)



BPlan-Abgrenzungen (nicht maßstäblich)



Masterplan JKL (ohne Maßstab)



7

Ausschnitt BPlan-Vorentwurf (o.M.)

