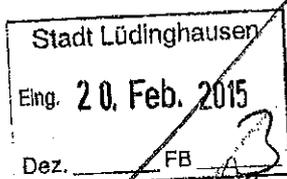


→ de Klug

Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
Borg 2
59348 Lüdinghausen



Spezialservice Strom

Ihre Zeichen Wieschebrink 11. Änd.
Ihre Nachricht 23.01.2015
Unsere Zeichen DRW-S-LK/1638/ld/98.545/Bx
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5789
E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 18. Februar 2015

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“

110-kV-Hochspannungsfreileitung Lüdinghausen - Selm, Bl. 1638 (Maste 2 bis 4)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 16,00 m = 32,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 vom 10.02.2015 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

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 Schnell-Gastronomie, einer KFZ-Waschstraße und eines Reifenservice/händlers geprüft worden. Hierzu haben wir keine Anregungen vorzubringen.

Wir möchten jedoch noch auf Folgendes hinweisen:

Sämtliche Vorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind frühzeitig mit uns abzustimmen. Hierfür benötigen wir baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NN- bzw. NHN-Höhen) zur und Stellungnahme. Ferner benötigen wir den Namen und die Anschrift des Bauherren und des Grundstückseigentümers.

Wir haben Ihre Unterlagen über die **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster**, erhalten. Bezüglich der weiteren von der Westnetz betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

ld150218.e02 Lüdinghausen Bl. 1638

Ein Unternehmen der RWE



Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Crönner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADE330
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

Gläubiger-IdNr.
DE05ZZ00000109489

USt-IdNr. DE 8137 98 535

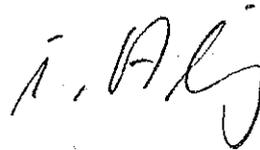
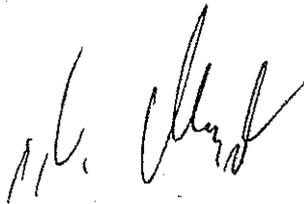
Selle 2

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH



Anlage
Lageplan, Maßstab 1 : 2000
Lageplan, Maßstab 1 : 500

Verteiler
Bl. 1638
DRW-S-LG (Doku)

→ zu Alex Wirschederich 11. Ad



Stadt Lüdinghausen
Eing. 20. Feb. 2015
Dez. FB

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Münsterland
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

Regionalniederlassung Münsterland

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich III / Planung
Postfach 1531
59335 Lüdinghausen

K.R.
10-2015
27.2.15

Kontakt: Frank Steinbuß
Telefon: 02541/742-132
Fax: 02541/742-271
E-Mail: frank.steinbuss@strassen.nrw.de
Zeichen: 2030/4402/1.13.03.08/B58/Lüdinghausen
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 19.02.2015

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

- A. Ihr Schreiben mit Az.: Wieschebrink 11. Änd. vom 23.01.2015
- B. Besprechung zwischen der Stadt Lüdinghausen und Straßen. NRW am 15.09.2014
- C. Mein Schreiben mit Az.: 030/4402/1.13.03.08/B58/Lüdinghausen vom 23.06.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ nehme ich wie folgt Stellung:

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.

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.

Die geplante Gebietserschließung wurde durch das Ingenieurbüro pbh aus Osnabrück in einem Verkehrsgutachten und in einer mikroskopischen Verkehrssimulation 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.

VORBEREITUNG

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Münsterland

Wahrkamp 30 · 48653 Coesfeld
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld
Telefon: 02541/742-0
kontakt.ml.msl@strassen.nrw.de

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.

Von Straßen. NRW bestehen daher hinsichtlich der neuen Gebietsnutzung und der geplanten Erschließung aus den vorgenannten Gründen Bedenken.

Sofern die leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung der Gebietsfläche durch eine Optimierung der Planung im weiteren Bauleitverfahren sichergestellt werden kann, werden diese Bedenken von hier zurückgestellt.

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.

Weitere Anregungen und Bedenken werden von Straßen. NRW im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gemäß § 4 (1) BauGB nicht vorgetragen.

Bei der weiteren Bauleitplanung bitte ich mich zu gegebener Zeit erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



Frank Steinbuß

Blick Matthias

Von: Markus Kleymann <Markus.Kleymann@rvm-online.de>
Gesendet: Freitag, 20. Februar 2015 10:52
An: Blick Matthias
Betreff: Änderung Bebauungsplan Wieschebrink

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

wir haben Ihre Information zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Wieschebrink“ erhalten. Wir bitten darum, bei den anstehenden 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.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Kleymann
Verkehrsmanagement

Regionalverkehr Münsterland GmbH
Rudolf-Diesel-Straße 8
59348 Lüdinghausen
Telefon: 02591 939-421
Telefax: 02591 939-111
markus.kleymann@rvm-online.de

Besuchen Sie uns im Internet unter:
www.rvm-online.de
www.facebook.com/meine.rvm

Die Schlaue Nummer für Bus & Bahn in NRW:
01806 504030
(Pro Verbindung: 20 ct. aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunk max. 60 ct.)

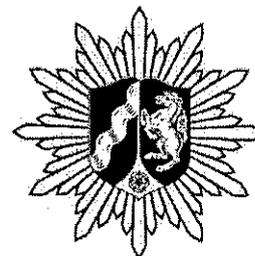
--
--

Regionalverkehr Münsterland GmbH
Krögerweg 11 48155 Münster

Geschäftsführer:
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) André Pieperjohanns
Aufsichtsratsvorsitzender:
Kreisdirektor Joachim L. Gilbeau
Sitz: Münster - AG Münster HRB 1489
HELABA, Landesbank Hessen Thüringen
Kto.-Nr. 215426 BLZ 300 500 00
IBAN DE91 3005 0000 0000 2154 26
BIC WELADED
Steuer-Nr. 336/5710/1084

WVG-Unternehmensgruppe
RVM Regionalverkehr Münsterland GmbH, RVM-VD RVM-Verkehrsdienst GmbH, VBK
Verkehrsbetrieb Kipp GmbH
RLG Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH, RLG-VD RLG-Verkehrsdienst GmbH
VKU Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH, VKU-VD VKU-Verkehrsdienst GmbH
WLE Westfälische Landes-Eisenbahn GmbH, WLE-Spedition GmbH
WVG Westfälische Verkehrsgesellschaft mbH

**Der Landrat
als Kreispolizeibehörde
Coesfeld**



Kreispolizeibehörde Coesfeld, Postfach 1653, 48636 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen

- per Email -

19. Februar 2015

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

V – 61.07.02

bei Antwort bitte angeben

Michael Duesmann

Telefon 02541-14-343

Telefax 02541-14-221

Michael.Duesmann

@polizei.nrw.de

**Stellungnahme zur Öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur
11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“**

Hier: Stellungnahme aus verkehrspolizeilicher Sicht

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

In Ihrem Schreiben vom 23.01.2015 baten sie im Zuge der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur 11. Änderung des o. a. Bebauungsplanes.

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.

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.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit eine Zufahrt von der Seppenrader Straße, FR Stadtmitte, mit der alleinigen Möglichkeit rechts abzubiegen, einzurichten.

Dienstgebäude:

Daruper Straße 7

48653 Coesfeld

Telefon 02541-14-0

Telefax 02541-14-226

poststelle.coesfeld

@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/coesfeld

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: R62

Haltestelle: Münsterort

Zahlungen an

Landeskasse Düsseldorf

Kto-Nr.: 618 20

BLZ: 300 500 00 Helaba

IBAN:

DE24300500000000061820

BIC: WELADED

Ich möchte auf einen Aspekt aufmerksam machen, der sich möglicherweise gefahrenerhöhend auswirkt.

Die Bushaltestelle auf der südlichen Straßenseite der Seppnradler 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.

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.

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.

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.

Deswegen bitte ich im Zuge der Anhörung um Überprüfung meiner Hinweise durch die RVM als sachkundige Dienststelle, sofern eine diesbezügliche Stellungnahme nicht bereits eingeholt worden ist.

Zur Betrachtung der Unfallgefahr habe ich die Unfalllage der letzten drei Jahre (01.01.2012 - 31.12.2014) ausgewertet. Im Bereich der Seppnradler 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.

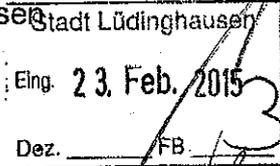
Sofern bezüglich der Bushaltestelle in FR Stadtmitte eine Prüfung mit zufriedenstellendem Ergebnis erfolgte, bestehen seitens der Polizei keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Art.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
i. A. Duesmann, PHK

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen



Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrats
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 143, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 19.02.2015

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Durch die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ soll Baurecht für konkrete Bauwünsche des Grundstückseigentümers geschaffen werden. Der Änderungsbereich wird als Angebotsplanung ausgewiesen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, in dem nicht erheblich belästigende Anlagen und Betriebe zugelassen werden.

Westlich und östlich befinden sich Wohnnutzungen, die ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Der Begründung ist unter Punkt 9.33 „Immissionsschutz“ zu entnehmen, dass diese Wohnnutzungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung sich in einer Gemengelage befinden. Planungsrechtliche Absicht der Stadt Lüdinghausen war es dort ein Gewerbegebiet zu entwickeln, nach den hiesigen Unterlagen sind für diese betriebsungebundenen Wohnnutzungen daher Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen worden. Eine Gemengelage liegt daher nicht vor, der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch entspricht daher der getroffenen Gebietsausweisung.

Der Änderungsbereich soll durch eine Tankstelle, eine Waschstraße, ein Schnellrestaurant sowie einen Autoreparatur und –reifenservice bebaut werden. Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde auf der Grundlage der Angebotsplanung zur immissionsschutzrechtlichen Umsetzbarkeit der v.g.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland
Kto. Nr. 59 001 370
BLZ 401 545 30
IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE33WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG
Kto. Nr. 5 114 960 600
BLZ 428 613 87
IBAN DE68 4288 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund
Kto. Nr. 1 929 460
BLZ 440 100 46
IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Nutzungen eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 03 0104 13 des Büros Uppenkamp +Partner vom 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.

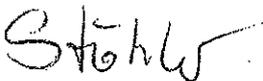
Laut Aufgabenbereich **Grundwasser** sollte die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde 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.

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.

Aus **bauordnungsrechtlicher** Sicht und seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister
Postfach 15 31
59335 Lüdinghausen

nachrichtlich per Mail
an den Kreis Coesfeld

11. Änderung des Bebauungsplans "Wieschebrink"
Landesplanerische Anfrage an die Ziele der Raumordnung gemäß §34 LPlG

1. Ihr Schreiben vom 23.01.2015
2. Mein Schreiben vom 05.12.2012, Az. 32.02.01.02 COE
3. Ihr Schreiben vom 16.11.2012

Sehr geehrter Herr Borgmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

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 Bebauungsplans "Wieschebrink" erfolgt für den Planbereich eine zeichnerische Festsetzung als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO. Darüber hinaus ermöglichen die textlichen Festsetzungen

- 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.

19. Februar 2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
32.02.01.02 COE

Auskunft erteilt:
Gundhilde Greiwe

Durchwahl:
411-1408

Telefax: 411-
Raum: 312

E-Mail:
gundhilde.greiwe
@brms.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Domplatz 1 - 3
48143 Münster
Telefon: 0251 411-0
Telefax: 0251 411-2525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:

Domplatz: Linien 1, 2, 10, 11,
12, 13, 14, 22
Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Bürgertelefon:
0251 411 - 4444

Grünes Umweltschutztelefon:
0251 411 - 3300

Konto der Landeskasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)

BLZ: 300 500 00
Konto: 61 820
IBAN: DE24 3005 0000 0000
0618 20
BIC: WELADED3

Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452



Im Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich festgelegt. Daher gibt es keine landesplanerischen Bedenken gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes

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 stelle ich daher fest, dass es keine Ziele der Raumordnung gibt, die der vorgelegten Planung entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Greiwe'. The signature is written in a cursive style.

Gundhilde Greiwe

Stadt Lüdinghausen
Herrn Richard Borgmann

Borg 2
59348 Lüdinghausen

FB3

z. k. u. d. O.

u. u. *N. ...*

N. ...

PL 12/11

Lüdinghausen, am 15. Mai 2013

Betreff: Termin vom 14. Mai 2013 / JET-Tankstelle / Carlo Sommer

Sehr geehrter Herr Borgmann,

Während eines Termins im Rathaus - am 15. Mai 2013 - informierten Sie uns freundlicherweise über die Bauvorhaben unseres Nachbarn, I, auf dem neben unserem Grundstück liegenden Flurstück 132. Hier geht es u.a. um die Errichtung einer Discounttankstelle die zuvor eigentlich an der Ecke Rohrkamp / Seppenrader Straße hätte gebaut werden sollen.

Wir danken Ihnen für dieses Gespräch und stehen Ihnen (und natürlich auch Herrn, bzw. den zukünftigen Pächtern) auch in Zukunft gerne zur Verfügung, um dieses Projekt zu einem allen Parteien gefälligen Abschluss zu bringen.

Sie informierten uns insbesondere über die zu erwartende Lärmbelastung einer zur geplanten Tankstelle zugehörigen Autowaschstraße die direkt an unser Grundstück grenzen würde.

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, I, unter Aufsicht des Bauamts der Stadt Lüdinghausen.

Wie bereits von Ihnen vorgeschlagen, bestünde eine Möglichkeit darin, entlang der Grundstücksgrenze eine 5m 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 Herr Sommer Zweifel daran geäußert hat. Es ist selbst für Laien deutlich zu erkennen, dass die Fensterhöhlen 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 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 Galeriefenster und 4 Werkstattfenster. Im 1. OG: 1 Fenster im Schlafraum, 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.

Mit herzlichen Grüßen,

i.A.

Einwender A

als Antrag
Stadt Lüdinghausen
Fachbereich Planen und Bauen
Herrn Matthias Blick-Weber

Borg 2
59348 Lüdinghausen

Per Telefax: 02591 / 926-260

Lüdinghausen, am 22.02.2015

Betreff: frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes
„Wieschebrink“

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

Ich beziehe mich auf unser Gespräch vor einigen Wochen bezüglich der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“.

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 Herr [Name] 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 Bestandschutz und sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Uns ist es wichtig, dass unser Nachbar die vorgesehenen Abstandflächen zu unserem Gebäude einhält und wir widersprechen in aller Deutlichkeit dem Ansinnen Herrn Sommers 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.

Unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes werden wir uns weiter über die Bauvorhaben unseres Nachbarn auf dem Läuenden halten und würden die Möglichkeit in Erwägung ziehen Rechtsmittel einzulegen, sollten wir unsere Rechte in dieser Sache gefährdet sehen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit frühzeitig die geplante 11. Änderung des Bebauungsplans „Wieschebrink“ einsehen zu können sowie für die Unterstützung durch Sie und Ihre Kollegen im Amt.

Mit herzlichen Grüßen,

Stellungnahme zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
„Wieschebrink“ 11. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin der 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.

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. Insofern ist das Gutachten unbrauchbar.

Lüdinghausen, den 23.02.2015

eingegangen 23.02.2015

Einwender C

Ben

Stadt Lüdinghausen

Planungsamt

Persönliche Übergabe

Lüdinghausen, den 20.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren

Anbei erhalten Sie meine vorläufige, tabellarische Stellungnahme zum Vorentwurf

11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“

1. Eine 6m 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 ebenfalls nicht erteilen.
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.
4. Die Nichtnotwendigkeit eines Schallschutzes für die Waschanlage bezweifle ich. Ein weiterer Nachweis wird zu gegebener Zeit notwendig sein.
5. Die Unterbindung der Nutzung des Weges vom Marktkauf zur Seppenrader Straße als „Schleichweg“ ist in keiner Weise sichergestellt.
6. Weitere Bedenken behalte ich mir ausdrücklich vor.

Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass ich jede anwaltliche und gerichtliche Unterstützung in Anspruch nehmen werde.

Mit freundlichen Grüßen

Einwender D

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2013 12:52
An: Borgmann Richard
Betreff: Planung Stadtentwicklung-Wischebrink-

Stadt Lüdinghausen
z.Hd Herrn Borgmann
Borg 2

59348 Lüdinghausen

Donnerstag, 19. Dezember 2013

Betreff: Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 26.09.2013
Beratungsgegenstand: Wischebrink-11.Änderung

Sehr geehrter Herr Borgmann,
sehr geehrte Damen und Herren Ausschussmitglieder,

wir durften am 26.09.2013 der o.g. öffentlichen Sitzung beiwohnen.
Hier ging es um die geplante Bebauung im Wischebrink.
Herr Sommer möchte dort auf seinem Grundstück u. A. eine „große Waschstraße“ errichten.

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 Ford Kaiser aufrecht erhalten 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 Firma [REDACTED]. Ein Familienunternehmen, welches bei einer Verdrängung Ihrer Waschleistungen 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 Autohäusern, wie [REDACTED] durchgeführt. So besteht zwischen den Waschstraßenbetreibern in Lüdinghausen ein gesundes Konkurrenzverhältnis. Dies wäre nach Errichtung einer großen Waschstraßenkette mit Dumpingpreisen nicht mehr möglich.

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 BauGB ein.

Wir beantragen weiterhin die Anhörung der IHK und Handelskammer Nord Westfalen sowie der Handwerkskammer Münster als auch der Kreishandwerkerschaft Coesfeld.

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben.

Mit freundlichen Grüßen

