



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 17.09.2015 Nr. 3 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/252/2015	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 28.08.2015	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	17.09.2015		Vorberatung

Beratungsgegenstand: Bebauungsplan "Höckenkamp-Nord"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Höckenkamp“ einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Der Ausschuss spricht sich dafür aus, den Kindergarten benachbart zum Grünzug an der Stadtfeldstraße zu positionieren.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Höckenkamp-Nord" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.7.2015 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.7.2015 bis einschließlich 20.8.2015 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 9.7.2015 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

a) LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 21.7.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der LWL weist darauf hin, dass von mittelalterlichen Vorgängerbauten auf der Hofstelle Höckenkamp auszugehen sei. Um Aufschluss über die Vorgängerbauten zu erhalten, die im Bereich des zur Überplanung vorgesehenen Gebäudebestandes liegen könnten, solle eine archäologische Überprüfung eingeplant werden. Die werde sich baubegleitend an dem Abzug der Flächen auf die notwendige	Mit dem LWL wird ein Ortstermin durchgeführt, um den Umfang der zu leistenden Untersuchungen auf ein vertretbares Mindestmaß zu reduzieren.

Tiefe der Straßenfundamentierung orientieren. Sollten dann Funde auftreten, müsse dem von der Stadt einzustellenden Fachpersonal die Zeit eingeräumt werden, diese ausreichend dokumentieren zu können.	
---	--

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 19.8.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Aufgabenbereich Immissionsschutz weist darauf hin, dass sich nördlich und östlich des Plangebietes Hofstellen befinden. Den Akten des Kreises könnten zu deren landwirtschaftlichen Tierhaltungen keine Angaben zum genehmigten Tierbestand entnommen werden. Im weiteren Planverfahren sei daher der Tierbestand zu ermitteln und gegebenenfalls die Einhaltung des gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie für das Plangebiet heranzuziehenden Immissionswertes durch eine Prognose nachzuweisen.	Laut Aktenlage der Stadtverwaltung bzw. nach Auskunft der Eigentümer - ist auf einer der Hofstellen die Viehhaltung eingestellt, - werden auf der zweiten winters 4, höchstens 8 Rinder und im Sommer ca. 5 Schafe gehalten und - werden auf der dritten lediglich noch 15 Hühner gehalten. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Immissionsschutz kann bei diesen geringen Zahlen sowie der günstigen (vom Plangebiet wegwehenden) Hauptwindrichtung Westsüdwest auf ein Geruchsgutachten verzichtet werden, da keine nennenswerten Belästigungen zu erwarten sind. Der Anregung ist gefolgt, die Zahlen sind ermittelt, ein spezielles Geruchsgutachten ist jedoch entbehrlich.
Der Aufgabenbereich Kommunale Abwasserbeseitigung weist auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 58.1 LWG hin.	Die Tiefbauabteilung wird die erforderlichen Anträge stellen.
Seitens der Unteren Landschaftsbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Kompensationskonzept mit externem Ausgleich wird unterstützt. Die Alleen an der Stadtfeldstraße und des Baumschulenswegs sind zu erhalten.	Der Baumbestand ist vermessen und erfasst. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt ihn insoweit, dass er südlich der Stadtfeldstraße und westlich des Baumschulensweges keinerlei Einzelzufahrten von den Baugrundstücken (über die Baumwurzelbereiche) auf diese Straßen zulässt, sondern lediglich an drei Stellen die Haupt-Sammelstraßen heranzuführt. Die Straßenverkehrsfläche ist so dimensioniert, dass ein Fuß- / Radweg südlich bzw. westlich der vorhandenen Bäume geführt werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen oder Erdwärmenutzung in Betracht gezogen werden, so seien diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.	Die Anträge wären seitens der Bauherren zu stellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Brandschutzdienststelle fordert zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung den Nachweis eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden	Die Gelsenwasser AG hat bestätigt, dass sie die geforderter Löschwassermenge bereitstellen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) unitymedia, Schreiben vom 23.7.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Unitymedia bittet um weitere Beteiligung, damit ihr grundsätzliches Interesse an einer Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebieten berücksichtigt werden kann.	Bei der Ausbauplanung für die Erschließung wird die unitymedia seitens der Fachplaner beteiligt. Der Anregung wird gefolgt.

d) Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Schreiben vom 27.7.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Unter dem Plangebiet liegen die auf Steinkohle verliehen Bergwerksfelder "Lüdinghausen 1 und 6". Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Zu möglichen zukünftigen, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassenen bergbaulichen Tätigkeiten solle die RWTH Aachen als Bergwerkseigentümerin beteiligt werden.	Die RWTH Aachen ist beteiligt gewesen. Von dort wurden keine Berührungs- oder Konfliktpunkte zwischen der Stadt Lüdinghausen und den bergrechtlichen Belangen der RWTH gesehen. Der Anregung ist gefolgt.

e) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 29.7.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Es seien keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliege. Es wird auf die üblichen Verhaltensweisen hingewiesen, falls ungewöhnliche Verfärbung im Boden auftaucht oder verdächtige Gegenstände geborgen werden. Aufgrund der Luftbilddauswertung werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TW, im Bereich der Bombardierung. Es sei möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde sei deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen. Anmerkung: <i>Aus Datenschutzgründen fordert der KMRD, die Stellungnahme nicht als Anlage zu veröffentlichen.</i>	Die Verhaltensempfehlung wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.

f) Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 19.8.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
------------	--------------------

Die Telekom äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich sei. Das könne bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolge. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolge der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollten so früh wie möglich der Deutschen Telekom angezeigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
---	--

g) Gelsenwasser AG, Schreiben vom 27.7. und 21.8.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Gelsenwasser AG bestätigt, dass aus den in der Nähe der Baumaßnahme gelegenen Hydranten im Brandfall eine Löschwassermenge von bis zu 96m³/h entnommen werden könne. Sie weist aber auch darauf hin, dass sich die Versorgungsverhältnisse sowie der Standort von Hydranten durch rohrnetztechnische Maßnahmen und durch Umstände, die außerhalb des Unternehmens lägen, ändern können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet "Höckenkamp-Süd" ist weitestgehend vermarktet und zu einem großen Anteil aktuell auch in der Bebauung. Daher ist vorgesehen, nun auch die nördliche Hälfte des Baugebietes zu entwickeln.

Die gebietsprägenden Aspekte des südlichen Abschnitts sind in das bauliche Konzept für die nördliche Hälfte übernommen worden:

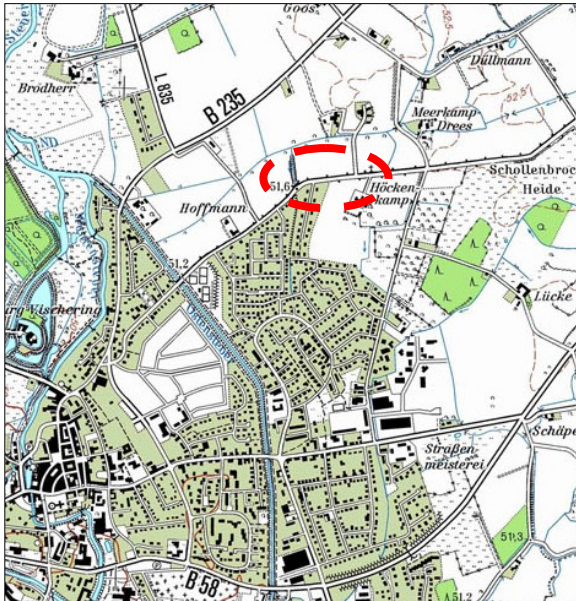
- Der in Süd-Nord-Richtung orientierte **Grünstreifen** wird bis zur Stadtfeldstraße fortgeführt. Die vorhandene Allee entlang der Hofzufahrt Höckenkamp ist integriert.
- Die **zeilenartige Bebauung** entlang der Stichstraßen ist weitestgehend südausgerichtet und gibt die Chance für optimierte Solar-Einträge.
- Das vorhandene **Wohngebäude der Hofstelle** kann **erhalten** bleiben.
- Wie im seinerzeitigen Gesamtkonzept vorgesehen, werden die **Nord-Süd-Achsen** bis zur **Stadtfeldstraße** verlängert, zudem wird eine weitere nordöstliche **Anbindung an den Baumschulenweg** geknüpft.
- An der Stadtfeldstraße ist – gut für Pkw erreichbar, aber auch am Grünzug und an den Fuß- / Radwegen gelegen – eine Option als **Kindergartenstandort** gefunden worden. Dieser ist in der Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" realisierbar, die Parzelle kann langfristig – nach einer Aufgabe der Sondernutzung – aber ebenso für Wohngebäude genutzt werden.

Um das Baugebiet für Fußgänger und Radfahrer besser anzubinden, wird von Seiten der Stadtverwaltung die Realisierung einer Brücke favorisiert, die in Verlängerung der "Dr. Kleinsorge-Straße" zum "Dietrich Bonhoeffer-Ring" über die Ostenstever führt. Sie würde – weniger gestört vom motorisierten Verkehr – auf kürzerem Wege in die Innenstadt führen.

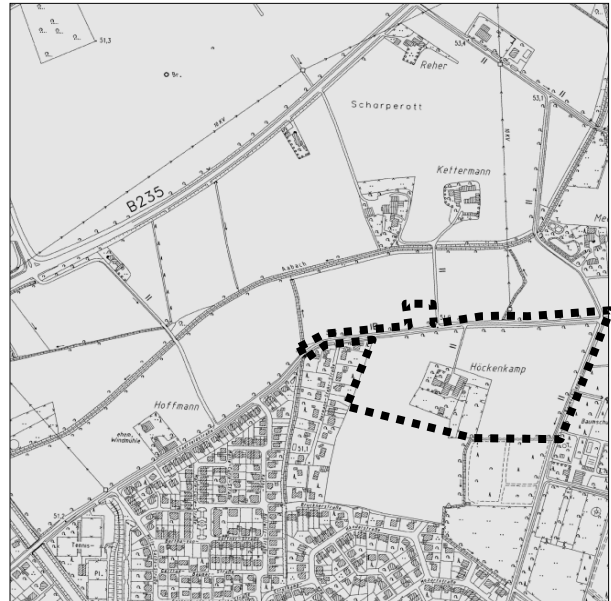
Gegebenenfalls finden hausintern noch Überarbeitungen des Entwurfes im Detail (bspw. Zuschnitt der Grundstücke, Verlängerung der "abweichenden Bauweise", Vermeidung von Hinterliegergrundstücken) statt.

Voraussichtlich am 30.9.2015 soll im Kapitelsaal eine Bürgerinformation stattfinden, in welcher nochmal das Plankonzept vorgestellt werden soll, aber auch interessierte Bauherren grundsätzliche Erst-Informationen zum Baugebiet erhalten.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Bebauungskonzept (unmaßstäblich)

