



<b>Stadtrat</b> <b>am 06.10.2016</b>		öffentlich		
Nr. 12 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/502/2016		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 15.09.2016		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	06.10.2016		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Burg Vischering"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf zum Bebauungsplan "Burg Vischering" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.7.2016 in der Zeit vom 26.7. bis einschließlich 5.9.2016 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 18.7.2016 beteiligt.

**A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

Folgende Stellungnahmen sind – auch bereits in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung – hierzu eingegangen.

**a) Gelsenwasser AG Schreiben vom 21.4.2015 und vom 29.7.2016**

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

**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 Bepflanzung und die Flächengestaltung weiterhin die Unterhaltung (Befahrbarkeit) erlauben.	Der Anregung wird im Rahmen der detaillierten wassertechnischen Ausbauplanungen gefolgt <b>Der Anregung kann erst zu einem späteren Zeitpunkt gefolgt werden.</b>
Die benannten zusätzlichen Brücken lösen Erschwerer-Beiträge aus.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Die benannte Einleitung von Niederschlagswasser löse ebenfalls Erschwerer-Beiträge aus.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
---	--

**c) Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 30.4.2015**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der KMRD weist auf mögliche Blindgänger einer Bombardierung südlich der Klosterstraße, östlich zur Mühlenstever hin. Baugruben und zu bebauende Flächen sollten daher sondiert werden.</p> <p>Nördlich der Klosterstraße seien keine Maßnahmen erforderlich</p> <p><b>Anmerkung:</b>  <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><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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><b>Der Anregung ist gefolgt worden.</b></p>

**e) LWL Archäologie, Schreiben vom 4.5.2015**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Da bodeneingreifende Maßnahmen ohnehin nur im Benehmen mit dem LWL-Archäologie durchgeführt werden könnten, bestünden seitens der <b>Bodendenkmalpflege</b> 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><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p>

**f) LWL Landschafts- und Baukultur, Schreiben vom 18.5.2015 und vom 29.7.2016**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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>Zudem solle eine Formulierung der BPlan-Begründung dahingehend ergänzt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen, soweit sie Denkmäler (Bauten, Freiraum) betreffen, denkmalverträglich zu gestalten sind.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></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 nicht deckungsgleich mit dem Baudenkmal sein und könne bei der LWL-Archäologie erfragt werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Die Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Attraktivierung der StadtLandschaft soll selbstverständlich auch der Belebung der Denkmäler dienen und somit ihre langfristige Unterhaltung überhaupt ermöglichen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></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.</p> <p><b>Die Anregung ist entbehrlich, da die Planzeichnung die Situation bereits korrekt darstellt.</b></p> <p>Der Sachverhalt ist bekannt, die Planzeichnung differenziert bereits detailliert und zutreffend die unterschiedlichen Eintragungsinhalte.</p>
---	---

<p>Erneut werden weitere Vorschläge zu Formulierungen und graphischer Wiedergabe von Bau- und Bodendenkmal in Planzeichnung, Planbegründung und Umweltbericht gemacht.</p>	<p>Die Vorschläge zur Betonung der außerordentlichen Denkmalbedeutung sind zuvor bereits aufgegriffen worden. Der Begriff "Denkmal" findet sich etwa 30 Mal in der Begründung. Die Planzeichnung gibt das Baudenkmal Burg Vischering inklusive seiner weiten umgebenden Bereiche, sowie die Teilfläche des Bodendenkmals Burg Lüdinghausen – soweit letzteres überhaupt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt – wieder.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--

**g) Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 12.5.2015 und vom 7.9.2016**

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>Das Forstamt weist darauf hin, dass eine Fläche nördlich der Klosterstraße, bei der es sich forstrechtlich um "Wald" handele, als Grünfläche dargestellt sei.</p> <p>Da eine tatsächliche Änderung der derzeitigen Nutzungsart aber nicht vorgesehen sei, werde dieser Darstellung zugestimmt, soweit die Stadt Lüdinghausen bei einer später evtl. beabsichtigten Nutzungsänderung das Forstamt Münsterland zur Abstimmung des erforderlichen Waldersatzes beteilige.</p>	<p>Die Abgrenzung war im Vorentwurf vor dem Hintergrund der seinerzeit noch verfolgten Verlagerung der Bushaltestelle für das St.Antonius-Gymnasiums erfolgt. Sie ist jedoch auf das Maß reduziert worden, das der Kreis Coesfeld als Pächter der Burg Vischering für unabdingbar hält.</p> <p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <p>Es werden keine Waldflächen zur Umwandlung in Anspruch genommen.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Planzeichnung setzt die weiten Bereiche rund um Burg Vischering, die nicht bebaut (Sondergebiet "Kulturzentrum") sind, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Wegenetz" dar.</p> <p>Die Aufforderung des Forstamtes ist hausintern sowie den Kollegen des Kreises Coesfeld, die an jeglicher späterer Nutzungsänderung der Waldflächen beteiligt sein könnten, weitergeleitet worden.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

**h) Kreispolizeibehörde, E-Mail vom 7.5.2015 und vom 23.8.2016**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht sei es zwar positiv, wenn für die mittlerweile alleinig verfolgte Bushaltestelle an der Klosterstraße die Radwegeführung 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</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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p>ein. Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, dass die Optimierung des Vischeringschen Parkplatzes negativ auf den öffentlichen Verkehr der Klosterstraße auswirken könnte.</p> <p>In Anbetracht eines höheren Verkehrsaufkommens an der Ausfahrt dort sollten die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Bäumen und Sträuchern freigehalten werden.</p> <p>Die vorgesehenen Querungshilfen über die Klosterstraße sowie die neuen Wegeführungen werden als Verbesserung der Verkehrssicherheit bewertet.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.</b> Inwieweit die Anregung vor Ort befolgt werden kann, ist aber auch vor dem Hintergrund der Unterschutzstellung als Gartendenkmal zu prüfen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	---

**i) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 20.5.2015 und vom 1.9.2016**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Planung im Rahmen der Regionale 2016 ist mit der <b>Unteren Landschaftsbehörde</b> 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>Seitens des Aufgabenbereiches <b>Oberflächengewässer</b> 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 <b>Untere Landschaftsbehörde</b> bestätigt, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die deutliche ökologische Aufwertung um 66.000 Biotopwertpunkte mehr als ausgeglichen sind.</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><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden aktuell näher geprüft.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die entsprechenden Genehmigungen für wasserbauliche Maßnahmen werden im Vorfeld beantragt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird begrüßt.</b></p>

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Aus Sicht der <b>Straßenverkehrsbehörde</b> 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.	Der Bebauungsplan trifft zur Ausbauplanung keine Aussagen, er grenzt lediglich die Verkehrsflächen ab. <b>Der Anregung kann erst bei der dem Bebauungsplan nachfolgenden straßentechnischen Detailplanung gefolgt werden.</b>

**k) Thyssengas, Schreiben vom 25.7.2016**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Thyssengas weist auf eine durch das Plangebiet verlaufende Gasleitung mit entsprechenden Auflagen hin.	Die Erdgashochdruckleitung ist in der Planzeichnung des BPlanes bereits eingetragen, ein Hinweis auf entsprechende Schutzmaßnahmen aufgenommen. <b>Der Anregung ist bereits gefolgt worden.</b>

Planzeichnung und Begründung des Satzungsentwurfs sowie dazugehörige Unterlagen werden in der Sitzung bereitgehalten und sind auch im Internet (Bürger- / Ratsinformationssystem) hinterlegt.

**B. Beschluss:**

Der Rat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes „Burg Vischering“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

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

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 Baugenehmigungen heranzuziehen ist.

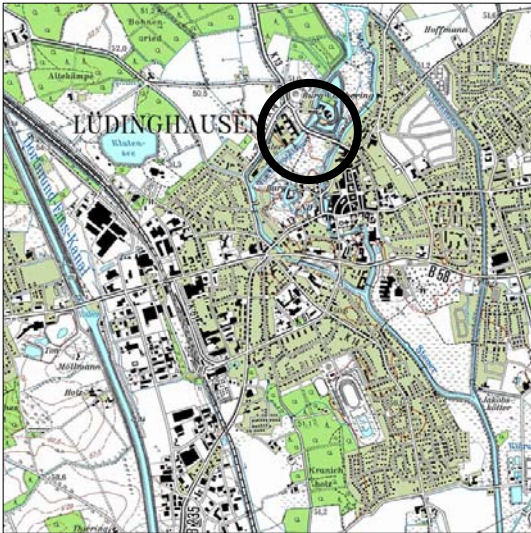
Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen zeigt den gesamten Bereich zwischen den Burgen und bis zur Klosterstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Die Burg Vischering ist dargestellt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Kulturzentrum", die Burg Lüdinghausen als Sonderbaufläche 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. Für Überlappungsbereiche erfolgt die gleichzeitige Aufhebung von Teilen der Bebauungspläne "Burg Lüdinghausen" und "Borg West II".

Die Festsetzungen sind mit der Bauaufsicht sowie den weiteren Fachämtern des Projektpartners Kreis Coesfeld abgestimmt worden.

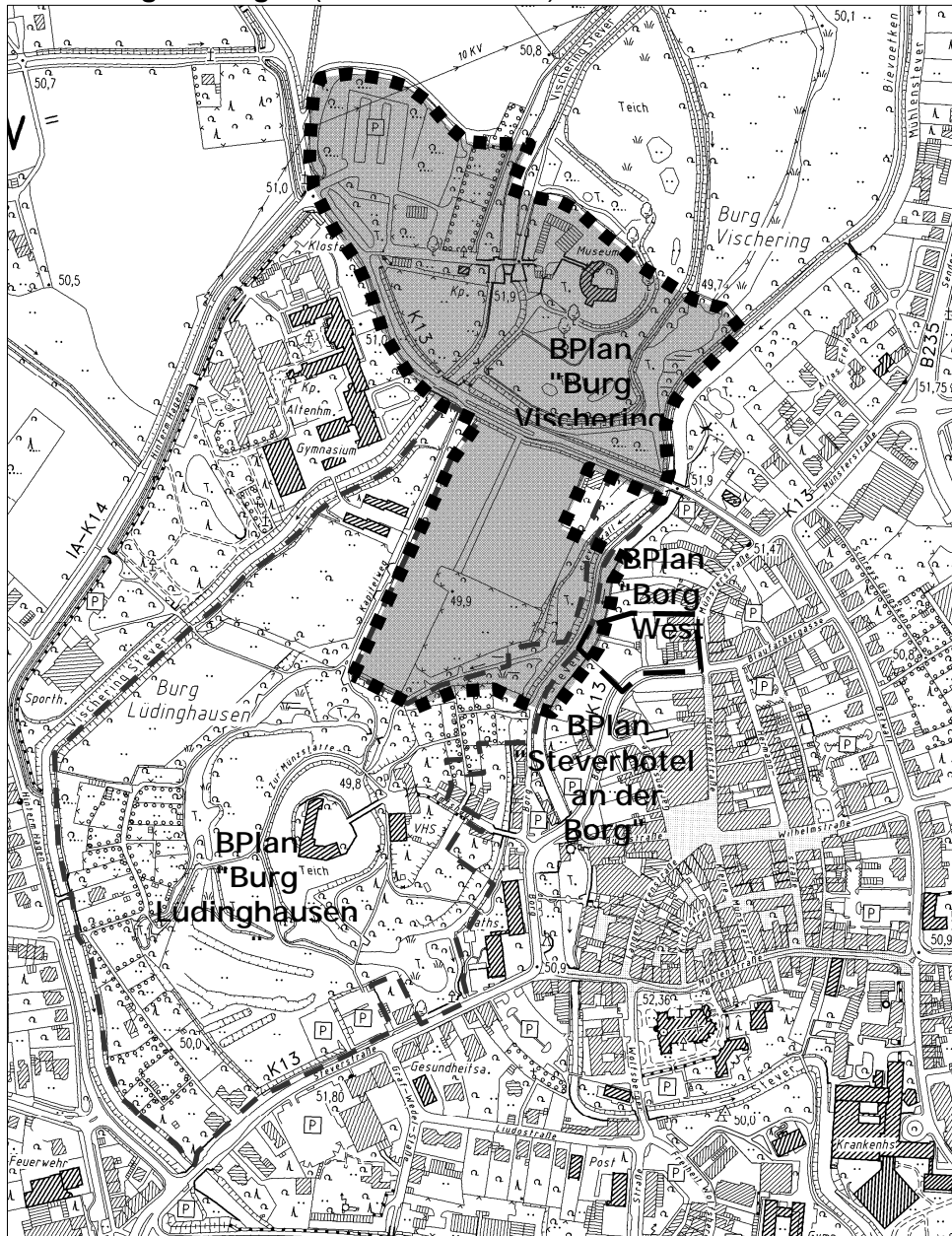
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



BPlan-Abgrenzungen (nicht maßstäblich)



**Masterplan (o.M.)****Ausschnitt BPlan-Entwurf (o.M.)**