



Stadtrat am 08.06.2017		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/620/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 17.05.2017		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	18.05.2017		Vorberatung	
Stadtrat	08.06.2017		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Tetekum-Buschkämpe"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zum Bebauungsplan "Tetekum-Buschkämpe" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.3.2017 in der Zeit vom 24.3. bis einschließlich 25.4.2017 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 16.3.2017 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen.

a) Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine, Schreiben vom 26.6.2014, 27.4.2017 und 3.5.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das Wasser- und Schifffahrtsamt gibt an, dass Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung durch den BPlan nicht überplant werden dürfe.	Flächeneigentum der WSV beginnt erst westlich des Geltungsbereiches. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
Eine Entwässerung in den Dortmund-Ems-Kanal sei nicht genehmigungsfähig.	Eine Entwässerung in den DEK ist nicht beabsichtigt. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist darauf hin, dass vom DEK Immissionen ausgingen.	Die vom DEK ausgehenden Emissionen werden im Verhältnis zu denen des künftigen Gewerbegebietes untergeordnet sein. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Zuwegung zum Damm des DEK müsse gewährleistet sein.	Die Zuwegung bleibt gewährleistet.

Die Kontrolle des Dammes dürfe nicht beeinträchtigt werden.	Die Kontrolle des Dammes bleibt möglich.
Eine Entwässerung in den Kanalseitengraben dürfe nicht erfolgen.	Es ist keine Entwässerung in den Kanalseitengraben vorgesehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Baugruben dürften einen Mindestabstand von 5,00m zur landseitigen Böschung des Kanalseitengrabens nicht unterschreiten.	Der Bebauungsplan greift nicht in die Schutzansprüche des DEK und seiner Nebenanlagen ein. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 3.7.2014 und vom 21.4.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Landesbetrieb Wald und Holz äußert erhebliche Bedenken, da bei der Umsetzung der Planung eine 3.250m² große Waldfläche an der Hofstelle Hanrott umgewandelt werde.</p> <p>Daher müsste anderorts im Verhältnis 1 : 1,5 Wald (4.875m²) aufgeforstet werden. Die Lage der Ersatzaufforstung solle konkret benannt werden.</p>	<p>Es ist bei den Vorplanungen erwogen worden, ob der mit alten westfälischen Höfen einhergehende Bewuchs an der Hofstelle Hanrott nicht erhalten bleiben kann. Bei realistischer Betrachtung kann man jedoch nicht davon ausgehen, dass eine derartige verbleibende Grünfläche isoliert im ansonsten durch Gewerbe geprägten Umfeld noch nennenswerte ökologische Funktionen erfüllen könnte. Vielmehr wäre absehbar, dass der Baumbestand recht bald als wilde Müllkippe mißbraucht würde.</p> <p>Die Ersatzaufforstung soll in der Gemarkung Seppenrade, Flur 31, Flurstück 27 (nördlich des Ortseingangs von Seppenrade) im Anschluss an ein vorhandenes Waldstück erfolgen.</p> <p>Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p>
<p>Die bisherige forstliche Stellungnahme sei angemessen berücksichtigt. Es wird um einen Lageplan der Ersatzaufforstung gebeten.</p>	<p>Der Lageplan wird – gemeinsam mit dem Erstaufforstungsantrag – übermittelt.</p> <p>Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p>

c) Wasser- und Bodenverband "Steuer Lüdinghausen", Stellungnahme vom 16.7.2014 und vom 3.4.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Gewässereigenschaft des Grabens südlich der Heinrich-Hertz-Straße muss in einem wasserrechtlichen Verfahren bis zur Bahnlinie hin aufgehoben werden, so dass der Wasser- und Bodenverband aus der Unterhaltungspflicht entbunden ist.</p>	<p>Es ist in der Tat vorgesehen, den nördlich entlang der Straße verlaufenden Graben bis zur Bahnlinie hin aufzuheben.</p> <p>Der Anregung soll gefolgt werden.</p>
<p>Das südlich des Plangebietes vorhandene, am Wald bis zur Bahnlinie verlaufende Gewässer soll Richtung Westen bis zum Schwitzgraben des Dortmund-Ems-Kanals verlängert und der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes unterstellt werden.</p>	<p>Der Anregung soll gefolgt werden.</p> <p>Der bislang Richtung Norden zur Heinrich-Hertz-Straße gerichtete Verlauf soll in seiner Fließrichtung umgedreht werden, so dass er künftig Richtung Süden und Osten verläuft und dort vorm Waldrand mit dem vorhandenen Graben zusammengeführt werden.</p>
<p>Seine östliche Fortführung, die bislang Richtung</p>	<p>Die Unterquerung des Fuß- und Radweges ist</p>

<p>Süden abzweigt und früher auf Höhe des südöstlichen Waldes die Bahn unterquert hat, soll zukünftig Richtung Norden geleitet werden bis zur Einmündung des alten Gewässers am Hof Hanrott und dort in die vorhandene Grabenführung parallel der Bahntrasse eingeleitet werden. Unter dem Fuß- und Radweg (sollte er weiterhin die Bahnlinie queren) muss ein entsprechender Durchlass gelegt werden.</p>	<p>nicht erforderlich. Der o.g. Graben wird Richtung Osten weitergeführt und dann südöstlich auf Höhe des Waldes durch den vorhandenen Durchlass unter der Bahnlinie geleitet.</p>
<p>Die im Westen verlaufende Verkehrsfläche ist für die Unterhaltung der Gewässer nicht erforderlich und kann aufgegeben werden.</p>	<p>Es bietet sich an, die Verkehrsfläche zumindest im Bebauungsplan als Option weiterhin aufrecht zu erhalten. Aktuell ist geplant, sie reversibel abzubinden und nur noch als Fuß- / Radweg zu nutzen; sie muss alleine wegen der Verkehrsflächen-Festsetzung nicht als Pkw-Trasse ausgebaut sein. Sobald die Südumgehung realisiert würde böte die benannte Verkehrsfläche eine Option zur Erschließung der westlich der Umgehung gelegenen Bereiche.</p>
<p>Ergänzend regt der Wasser- und Bodenverband zum sogenannten "Gewässer 106" an, dass der gesamte Gewässerlauf nivelliert werden möge, um die Abflussmöglichkeiten bis zur Mündung in die Stever zu klären.</p>	<p>Die Tiefbauabteilung wird sich mit dem Wasser- und Bodenverband hinsichtlich der Nivellierung des Gewässers 106 außerhalb des Plangebietes in Verbindung setzen.</p>

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

d) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 15.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das Plangebiet liegt auf verliehenen (Bergwerks-)feldern für die Ruhrkohle AG, die Mobil-Erdgas-Erdöl-GmbH und die RWTH Aachen. Die Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte auf der Ebene des BPlanes sei aus Sicht der BezReg Arnsberg nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wurde aus der Planzeichnung gestrichen. Der Anregung ist gefolgt.</p>
<p>Zudem möge die RAG um Stellungnahme gebeten werden, ob der im BPlan noch aufgenommene Hinweis auf geplanten Steinkohlenbergbau überhaupt noch aktuell nötig sei.</p>	<p>Die Ruhrkohle AG ist bereits beteiligt worden, sie hat keine Einwände vorgebracht. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p>

e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 22.7.2014 und vom 25.4.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen: Die zeichnerische Darstellung der Grenze der Planfeststellung zur Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanales solle überprüft werden, sofern diese als Bestandteil des Bebauungsplanes erforderlich sei</p>	<p>Die im Zusammenhang mit der DEK-Planfeststellung festgesetzte Baubereichsgrenze wird nicht durch entgegenstehende Nutzungen überplant. Zur Information wird sie aber nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der Anregung ist gefolgt worden.</p>

Es wird angeregt, unter den textlichen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise auf dem Bebauungsplan (Nr. III) auf das Erfordernis einer öffentlich-rechtlichen Sicherung hinzuweisen, sofern ohne Grenzabstand gebaut werden soll.

Der Fachdienst **Immissionsschutz** regt an, dass, zumindest für den mittleren Planabschnitt die Ausnahmemöglichkeit für Betriebswohnungen als unzulässig festgesetzt werden sollte. Damit sollte verhindert werden, dass eigentlich nach Abstandserlass zulässigen emittierenden Betrieben nicht die entsprechende Genehmigung versagt werden müsse, weil sie wegen benachbarter Betriebswohnungen erhöhte Rücksicht nehmen müssen.

Seitens des Aufgabenbereiches **Oberflächen-gewässer** ist es für die Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich, den Wasserlauf 108 im Wasser- und Bodenverband zu verlegen. Hierzu sei ein Plangenehmigungsverfahren gem. § 68 Abs.2 WHG durchzuführen. Es wird um rechtzeitige Antragstellung für den Gewässer-ausbau gebeten.

Es wird aus Sicht des Aufgabenbereiches **Kommunale Abwasserbeseitigung** auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und §§ 58 Abs. 1 und 2 LWG für die Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Sie sollten mit dem Fachdienst abgestimmt werden.

Laut **Unterer Landschaftsbehörde** (ULB) erfordere die Planung umfangreiche Eingriffe in den Naturhaushalt, die auch durch die Inanspruchnahme einer struktur- und artreichen alten Hofanlage ausgelöst werden. Für die Folgenbewältigung sei eine Artenschutzprüfung durchzuführen, wonach ggf. art-spezifische vorgezogene Maßnahmen erforderlich werden. Die Prüfung sei vor den vorbereitenden Baufeldmaßnahmen durchzuführen.

Zum Ausgleich des in der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festgestellten Defizits seien im Satzungsbeschluss geeignete Maßnahmen festzusetzen.

Laut **Brandschutzdienststelle** könne eine abschließende Beurteilung zum BPlan erst abgegeben werden, wenn Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangaben in m³) und zur Möglichkeit der

Der Anregung ist gefolgt worden.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf verfolgt tatsächlich das vom Fachdienst Immissionsschutz angeregte Ziel: In den gesonderten textlichen Festsetzungen ist unter "2. Ausschluss bzw. Einschränkungen an sich zulässiger Nutzungen baulicher Anlagen der Gewerbegebiete" auch benannt "Die gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich nicht zulässig."

Der Anregung ist bereits gefolgt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden von der Abteilung Tiefbau bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die erforderlichen Anträge werden von der Abteilung Tiefbau gestellt und zuvor mit dem Fachdienst abgestimmt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Artenschutzprüfung ist erstellt worden.

Der Anregung ist gefolgt worden.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt wurden Öko-Punkte im Öko-Pool des Kreises Coesfeld erworben.

Der Anregung ist gefolgt worden.

Die eigentlichen Dimensionierung der Rohrleitungen, die Aufstellung der Hydranten etc. erfolgt erst in der Straßenausbauplanung, die jedoch noch nicht vorliegt, da zunächst die grundsätzlichen Stellungnahmen aus dem

<p>Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr vorlägen.</p> <p>Erschließungsstraßen seien so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von 10t befahrbar sind.</p> <p>Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, seien am Ende der Straße mit ausreichend groß dimensionierten Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes herzustellen.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestünden aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise zur Bauleitplanung seien aber zu beachten.</p> <p>Hinweis 1: Grundsätzlich stelle die Fläche, die als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wurde, eine Altlastenverdachtsfläche dar. Die UBB folge aber der städtischen Argumentation, dass die Fläche, die in die Zuständigkeit der BlmA fiel, nach Abschluss der DEK Baumaßnahme entsprechend hergerichtet wurde.</p> <p>Hinweis 2: Soweit sich bei den Erschließungsarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, sei die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um die Ursache zu ermitteln und ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung/ Entsorgung der verunreinigten Materialien sicherzustellen.</p> <p>Es werden zum Planvorhaben aus den Belangen des Immissionsschutzes keine weiteren Anregungen vorgetragen. Den mit Stellungnahme vom 22.07.2014 geäußerten Anregungen wurde gefolgt.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbots-tatbestände v.a. durch die Aufgabe der alten Hofstelle Hanrott die in Kap. 8 des artenschutzrechtlichen Gutachtens beschriebenen Maßnahmen detailgenau umzusetzen sind. Bis zur Klärung der offen gebliebenen Brutsituation von Schleiereule und Steinkauz sei jede Veränderung der alten Hofstelle zu</p>	<p>Beteiligungsverfahren abgewartet werden sollten, aus denen theoretisch auch noch Änderungen der generellen Planungen erfolgen könnten.</p> <p>Die Berücksichtigung der von der Brandschutzdienststelle benannten Aspekte kann erst in der Straßenausbauplanung erfolgen.</p> <p>Die Berücksichtigung der von der Brandschutzdienststelle benannten Aspekte wird in der Straßenausbauplanung erfolgen.</p> <p>Die Berücksichtigung der von der Brandschutzdienststelle benannten Aspekte wird in der Straßenausbauplanung erfolgen.</p> <hr/> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in die Legende der BPlan-Zeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im gesonderten Textteil sind umfangreiche dynamische Festsetzungen getroffen, die tatsächlich die von der UNB benannten Aspekte berücksichtigen. Die gewünschte Beteiligung der UNB wird zugesagt. Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
---	--

unterlassen. Für den ggf. erforderlichen Ersatz von Nistmöglichkeiten und Nahrungsflächen im Umfeld werde um weitere Beteiligung gebeten. Der geplanten Ersatzaufforstung am Böckenbusch wird zugestimmt. Die Pflanzung sollte ausreichend Platz für einen artenreichen Uferstreifen an dem südlich angrenzenden Vorfluter lassen.

Aus Sicht des Aufgabenbereiches **Niederschlagswasserbeseitigung** bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird auf den erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und §§ 57 Abs. 1 und 2 LWG hin (Einleitungen in den Buschkämpegraben) hingewiesen.

Der Aufgabenbereich **Oberflächengewässer** erklärt, dass, wie in dem Bebauungsplan beschrieben, der Wasserlauf 108 an der nördlichen Grenze verläuft.

In dem Erläuterungsbericht werde beschrieben, dass der Wasserlauf verlegt werden soll und bereits eine Planung vom Büro U-Plan vorliege. Diese sollte zeitnah der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Im Übrigen sei für die Verlegung eine Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.

Die **Brandschutzdienststelle** weist darauf hin, dass im geplanten Gewerbegebiet Betriebsgebäude mit einer Fläche von mehr als 4000 m² möglich sind. Diese werden grundsätzlich nach der Industriebaurichtlinie beurteilt. Aus dieser wiederum geht hervor, dass für derartige Bauten eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich ist. Daher seien die 192 m³/h die angemessene Löschwasserversorgung für das hier geplante Gewerbegebiet. Die gesamte Löschwasserversorgung für ein Objekt dürfe aus zwei Entnahmestellen sichergestellt werden, wenn eine davon maximal 75 m vom Objekt und die andere maximal 300 m vom Objekt entfernt ist. Ein abschließendes Konzept zur Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes müsse noch erstellt und mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden.

Im Frühjahr 2017 sind in Ergänzung zu den Untersuchungen des Jahres 2016 zwei weitere Begehungen erfolgt. Bei den Gebäudekontrollen wurden bis afu eine einzelne Kotspur, die ggfs. von Steinkauz oder Schleiereule stammen könnte, keine Requisiten (Gewölle, Federn, Kotstellen, Todefunde, Eierschalen o.ä.) festgestellt, so dass lediglich eine gelegentliche Nutzung anzunehmen ist.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind daher adäquate Maßnahmen zur Schaffung gleichartiger Nahrungsstätten im Umfeld zu vereinbaren.

Der Anregung wird gefolgt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden von der Abteilung Tiefbau bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Einbindung der Unteren Wasserbehörde für die nachfolgende Gewässerplanung erfolgt seitens der Abteilung Tiefbau.

Der Anregung wird gefolgt.

Die der Bebauungsplan-Aufstellung erst nachfolgende Infrastrukturplanung des Tiefbaus hat die geforderte Dimensionierung des Leitungsnetzes sowie der Anordnung von Löschwasser-Entnahmestellen zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der von der Brandschutzdienststelle benannten Aspekte wird in der Straßenausbauplanung erfolgen.

Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG NRW Aufgabe der Gemeinde. In den eingereichten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemacht. Eine abschließende Stellungnahme könne daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen.

f) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 15.7.2014 und vom 11.4.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Landesbetrieb bat in seinem damaligen Schreiben die Stadt um eigenverantwortliche Überprüfung, ob der seinerzeit an der "Olfener Straße" / "Rudolf-Diesel-Straße" geplante Kreisverkehr leistungsfähig genug sei, den zu erwartenden Mehrverkehr zu bewältigen.</p>	<p>Von der Abteilung Tiefbau wurde eingeschätzt, dass der damals geplante Kreisverkehr eine deutlich ausreichende Dimension haben werde, um die von der Gewerbegebietserweiterung zu erwartenden Mehrverkehre abzuwickeln. Die Anregung war somit berücksichtigt.</p>
<p>Der noch zur seinerzeitigen ersten Behördenbeteiligung vom Landesbetrieb geplante Kreisverkehr an der B 235 / Einmündung Werner-von-Siemens-Straße könne wegen Grunderwerbsschwierigkeiten nicht realisiert werden. Daher möge die Stadt einen Nachweis erbringen, dass der Knotenpunkt auch bei dem noch durch das GE-Gebiet hinzukommenden Verkehr leistungsfähig genug ist.</p>	<p>Ein entsprechender Nachweis ist am 2.5. dem Landesbetrieb zugemailt worden, die Güte des künftigen Verkehrsflusses ist insgesamt mit "B" (Skala Stufen A (beste Qualität) bis F (schlechteste Qualität)) ermittelt worden. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p>

g) Lippeverband, Schreiben vom 21.7.2014 und vom 19.4.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Lippeverband weist darauf hin, dass eine Regenklärung von Dachflächen auch in Gewerbegebieten nicht zwingend erforderlich sei. Daher wird zur Effizienzoptimierung der Regenklärung für die Straßenabflüsse empfohlen, ob diese Dachflächenniederschlagsabflüsse nicht im Gebiet versickert werden könnten oder getrennt von den behandlungsbedürftigen Regenabflüssen abgeleitet werden können.</p>	<p>Die Anregung ist im Zuge der Entwässerungsplanung geprüft worden. Allerdings haben sich keine sinnvollen Versickerungsmöglichkeiten finden lassen. Der Anregung, die Möglichkeit zu prüfen ist gefolgt worden. Das Ergebnis führt aber nicht zu geänderten Festsetzungen.</p>
<p>Da einige wasserwirtschaftliche Grundlagendaten wie bspw. Menge / Qualität des anfallenden Abwassers noch nicht bekannt seien, wird um weitere Beteiligung des Lippeverbandes zu deren Abstimmung gebeten.</p>	<p>Die Einbindung des Lippeverbandes für die nachfolgende Infrastrukturplanung erfolgt seitens der Abteilung Tiefbau. Der Anregung wird gefolgt.</p>

h) Wasserstraßenneubauamt (WSNA) Datteln, Schreiben vom 28.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das WSNA weist darauf hin, dass im Plangebiet eine Fläche liege, die im Planfeststellungsbeschluss zur DEK-Erweiterung als Kompen-</p>	<p>Die benannte Fläche liegt zwar im Geltungsbereich, ist jedoch nicht für Bebauung überplant. Sie soll in ihrer Funktion keinerlei</p>

<p>sationsfläche festgesetzt sei. Soweit die Stadt einen Eingriff in diese Maßnahme vornehme müsse der erneut kompensiert und das WSNA Datteln von seiner Kompensationsverpflichtung freigestellt werden.</p>	<p>Einschränkungen erhalten. Eine Verlagerung dieser Ausgleichsmaßnahme oder gar die Übernahme der Ausgleichsverpflichtung ist nicht vorgesehen. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Ausgleichsfläche entsprechend gekennzeichnet und von konkurrierenden Nutzungen freigehalten wird.</p>
<p>Darüber hinaus gehe man davon aus, dass das Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine hinsichtlich der Belange des Betriebes und der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Eigentümerin eines dortigen Grundstücks ebenfalls seitens der Stadt beteiligt werde.</p>	<p>Das Wasser- und Schifffahrtsamt in Rheine ist bereits beteiligt worden. Die BIMA übernimmt für ihre Fläche im Plangebiet keine hoheitliche Funktion, sondern ist lediglich als Eigentümerin zu sehen. Die Planung wird ihr im Offenlegungsverfahren zur Kenntnis gegeben. Der Anregung wird gefolgt.</p>

i) Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Schreiben vom 15.7.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Im Süden des Plangebietes befindet sich die planfestgestellte 110kV-Bahnstromleitung Datteln – Münster. Der örtliche Schutzstreifen betrage beidseitig zur Leitungsachse bis zu 30m. Da aus den Bauunterlagen hervorgehe, dass Bebauungen innerhalb dieses Schutzstreifens geplant sind, werde um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.</p>	<p>Die Planzeichnung greift exakt die von der DB AG (Abt. I.EFF2) am 20.12.2011 per E-Mail benannten beidseitigen 22m Schutzstreifen auf. Die Deutsche Bahn AG wird auch weiterhin im Verfahren eingebunden sein. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p>

j) Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) Archäologie, Schreiben vom 25.6.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Hofstelle Hanrott sei bis ins Jahr 1458 nachweisbar, was eine grundsätzliche archäologische Denkmalswürdigkeit auslöse. Durch die nun vorliegende Planung können zukünftig der Hofstandort und die umliegenden Flächen überbaut werden. Daher müsse die Stadt als Verursacher dieser Veränderung im Umweltbericht die näheren Hintergründe zu diesem Kultur- und Sachgut erforschen. Sie solle entsprechende Voruntersuchungen veranlassen, um mögliche historische Überlieferungen zu identifizieren.</p>	<p>Auf die seinerzeitige Anregung der LWL-Archäologie hat die Stadt Lüdinghausen lange streifenförmige Schürfungen auf den Ackerflächen sowie punktuelle Schürfungen an der Hofstelle Hanrott beauftragt. Diese haben keine archäologisch bedeutsamen Befunde ergeben. Der Anregung ist gefolgt worden.</p>

k) Einwander A, Schreiben vom 23.4.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Nachbarn regen an, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Wiederaufforstung zur Landschaftlichen Eingrünung zu verwenden. Die bis dato angedachte Fläche sei nicht ausreichend, um ein raumwirksames Erscheinungsbild zu entwickeln.</p>	<p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können deutlich nicht in vollem Umfang im Plangebiet umgesetzt werden. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes setzt der BPlan einen Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher fest, der Richtung Süden über 10m breit ist. Dieser schließt auch die optische Lücke zwischen</p>

<p>Auch könne jetzt schon der Zwickel, der bei der optional geplanten Südumgehung entsteht, bepflanzt werden, um eine tatsächlich wahrnehmbare Abgrenzung zur baukulturell bedeutenden Hofanlage Grube zu erhalten.</p> <p>Um für diese Hofanlage auch eine unterhalt-sichernde Nutzung zu ermöglichen, könne ein Anschluss an die geplante Südumgehung notwendig werden. Für den weiteren Unterhalt der Baumassen des mittlerweile gegründeten "Zentrums für historische Baukultur" im 500jährigen Hallenhaus werde eine rentierliche Nutzung benötigt.</p>	<p>Waldfläche und Dortmund-Ems-Kanal, die bislang eine Sichtbeziehung zwischen dem Hof Grube und dem künftigen Gewerbegebiet ermöglichte. In dem Schutzstreifen unterhalb der Bahn-Hochspannungsleitung dürfen aber keine Pflanzungen vorgenommen werden, die zu den Leitungen emporwachsen könnten. Eine weitere Eingrünung ist daher nicht sinnvoll. Der Anregung zu einer weiteren Eingrünung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan hat die Besonderheit, dass er zumindest als Option die bogenförmige Trasse einer möglichen Südumgehung freihält. Der dadurch entstehende Zwickel wird – bis die finale Entscheidung über das Ob einer Südumgehung getroffen wird – als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Falls es nicht zu einer Südumgehung kommt, kann auch dieser für Gewerbe genutzt werden. Er sollte daher nicht bepflanzt werden. Der Anregung zu einer Bepflanzung auf der Zwickelfläche wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Zeit ist der zum Hof Grube führende Kanalseitenweg abgepollert und nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar, um Schleichverkehre am Hof entlang auszuschließen. Sollte tatsächlich eine Südumgehung gebaut werden, so wäre mit dem Straßenbaulastträger zu verhandeln, auch für den Hof Grube eine unmittelbare Anbindung von der Umgehung aus anzulegen. Die Anregung kann erst dann aufgegriffen werden, wenn sich tatsächlich Planung und Trägerschaft für eine Südumgehung konkretisieren.</p>
--	---

I) IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 21.4.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die IHK regt in der zweiten Beteiligungsrunde an, den bisherigen Einzelhandelsausschluss (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) zu erweitern, so dass auch sonstige Verkaufsflächen, die die Schwelle zur Großflächigkeit (i.d.R. 1.200m² Geschossfläche / 800m² Verkaufsfläche) überschreiten würden, unzulässig sind.</p>	<p>Das inhaltliche Ziel der IHK-Anregung wird begrüßt. Der § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung lässt großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnten, sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, ohnehin außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zu. Insofern besteht keine Veranlassung, derartige Verkaufsstätten ausschließen zu müssen, da sie bereits nach den bisherigen Maßgaben nicht zulässig sind.</p>

<p>Zu den bislang bereits getroffenen Festsetzungen für den Annexhandel wird eine Umformulierung vorgeschlagen, nach welcher auch der zu erwartende Umsatz des Annexhandels untergeordnet sein müsse. Zudem dürfe die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten werden, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche dürften nicht entstehen.</p> <p>Zudem wird der Anschluss an das Glasfasernetz für eine leistungsfähige Kommunikation angeregt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nahezu sämtliche von der IHK vorgeschlagenen Kriterien sind bereits in den bisherigen textlichen Festsetzungen enthalten. Lediglich die Komponente "Umsatz" ist nicht erfasst. Da der Annexhandel aber nicht grundsätzlich, sondern nur als Ausnahme unter bestimmten Bedingungen zulässig sein soll, wird der zu erwartende Umsatz als ein zu prüfender Aspekt einfließen. Zudem stehen die Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Lüdinghausen, so dass nicht zu befürchten ist, dass eine störende Einzelhandelsansiedlung dort stattfindet.</p> <p>Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzung mit daraufhin nochmals erforderlichem Beteiligungsverfahren ist jedoch nicht sinnvoll, da sich hierdurch eine Verzögerung in der Flächenbereitstellung für gewerbliche Betriebe ergäbe.</p> <p>Dieses Ziel wird auch seitens der Stadt Lüdinghausen verfolgt, es ist aber nicht mit Hilfe der Bauleitplanung zu erreichen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

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 "Tetekum-Buschkämpe" als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

Ergebnis KEPS-Sitzung 18.05.2017:	Ja:	11
	Nein	3
	Enthaltungen	2

(Stv. Holz hat an der Abstimmung nicht teilgenommen.)

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Das Gewerbegebiet "Tetekum" hat sich dynamisch entwickelt. Durch die Ansiedlungen des RVM-Betriebshofes, des PeWe-Werks sowie weiterer einzelner Betriebe stehen kaum noch vermarktbar Gewerbeflächen zur Verfügung.

Um auch zukünftig An- und Umsiedlungsinteressen auf etwa 10 ha GE-Grundstücken verwirklichen zu können, soll das Gewerbegebiet gemäß der Entwicklungsperspektive aus dem FNP in Richtung Süden erweitert werden.

Das städtebauliche Konzept hierzu weist gegenüber üblichen Planungen mehrere **Besonderheiten** auf:

Noch offen ist die **Standortentscheidung** eines dort ansiedlungsinteressierten örtlichen Unternehmens, das eventuell **Flächen größeren Umfangs** in Anspruch nehmen würde. Um die

Möglichkeit offen zu halten,

- diesen einen großflächigen oder
- ggfs. mehrere kleinteiligere Betriebe

anzusiedeln, wird das Erschließungsraster nicht abschließend festgesetzt.

Für den Fall, dass die große Lösung zum Tragen kommt, wäre es nicht nur eine Option, auf einzelne Straßenabschnitte verzichten zu können, vielmehr müssten sie sogar zwingend entfallen, um die Betriebsflächen nicht unnötig zu zerschneiden.

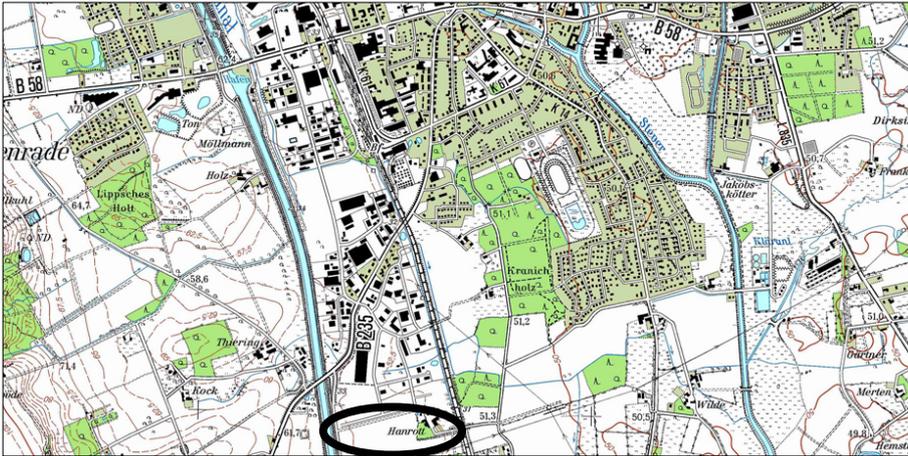
Erst wenn feststeht, dass kein großflächiger Betrieb im mittleren und westlichen Bereich ansiedelt, wird die gestrichelt wiedergegebene Straßenführung umgesetzt.

Die andere Besonderheit bezieht sich auf den überörtlichen, regionalen Verkehr:

Zur Bewältigung der verkehrlichen Probleme, die auf der Ortsdurchfahrt der B 58 und B 235 durch Lüdinghausen zu erkennen sind, beinhaltet der BPlan die **Option**, einen Teilabschnitt einer **Südümgehung** durch seinen Geltungsbereich zu führen. Auch wenn hierzu kurz- wie mittelfristig kein Straßenbaulastträger erkennbar ist, soll diese Trasse zumindest in der Planzeichnung eingestrichelt und somit von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden, die die Straßenverwirklichung dauerhaft verhindern würden.

Der freizuhaltende Bereich wird zunächst als Fläche für die Landwirtschaft vorgehalten. Sollte final eine Entscheidung getroffen sein, dass eine Südümgehung nicht in dem dort vorgesehenen Bereich verlaufen wird, soll ein BPlan-Änderungsverfahren durchgeführt werden, das eine Umwidmung zu gewerblicher Baufläche vorsieht. Der aktuell zur Beratung anstehende BPlan schafft keine planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau einer Südümgehung.

In der Vergangenheit hat es sich mehrfach ergeben, dass durch die Sensibilität vorhandener Betriebsleiterwohnungen Ansiedlungen emittierender Betriebe erschwert bzw. gar verhindert wurde. Der nun zur Überplanung anstehende Bereich soll daher **gänzlich von Betriebsleiterwohnungen und -häusern frei gehalten** werden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**Luftbildausschnitt (nicht maßstäblich)**

BPlan-Vorentwurf (nicht maßstäblich)

← Norden

