



|  |                        |                             |                   |              |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Stadtrat</b><br><b>am 12.07.2018</b>                          |                        | öffentlich                  |                   |              |
| Nr. 8 der TO   |                        | Vorlagen-Nr.: FB 3/846/2018 |                   |              |
| Dez. I   | FB 3: Planen und Bauen | Datum: 21.06.2018           |                   |              |
| FBL / stellv. FBL  | FB Finanzen            | Dezernat I / II             | Der Bürgermeister |              |
| <b>Beratungsfolge:</b>   |                        |                             |                   |              |
| Gremium:   | Datum:                 | TOP                         | Zuständigkeit     | Bemerkungen: |
| Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung | 26.06.2018             |                             | Vorberatung       |              |
| Stadtrat   | 12.07.2018             |                             | Entscheidung      |              |

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Wolfsschlucht", 1. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfsschlucht" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.4.2018 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.5. bis einschließlich 8.6.2018 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 30.4.2018 beteiligt.

**A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

**a) Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 23.5.2017**

| Anregungen   | Abwägungsvorschlag                             |
|--|--|
| Die Bezirksregierung verweist darauf, dass der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Lüdinghausen 23" der RAG liege. Zudem liege es über einem Feld der "CBM-RWTH" / "Mobil Erdgas-Erdöl GmbH" mit dem Recht zum <i>Aufsuchen</i> des Bodenschatzes zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen zu wissenschaftlichen / gewerblichen Zwecken. Es seien hierdurch jedoch keinerlei konkrete bergbauliche Maßnahmen gestattet. | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> |

**b) Wasser- und Bodenverband, Stellungnahme vom 15.5.2017 und vom 28.5.2018**

| Anregungen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| Der Wasser- und Bodenverband weist darauf hin, dass die künftige Einleitungsstelle eine wasser- | Von den beiden im Vorfeld erwogenen wasserbautechnischen Lösungen wird von der |

|   |  |
|---|--|
| <p>rechtliche Erlaubnis durch den Kreis Coesfeld benötigt.</p> <p>Ab einer gewissen Einleitungsmenge werde ggfs. bei der Abrechnung eine Erschwererzulage veranschlagt.</p> <hr/> <p>Gegen eine Verrieselung oder Versickerung des Niederschlagswassers habe er erhebliche Bedenken, da bei Starkregen größere Wassermengen unkontrolliert der Wolfsbieke zufließen könnten. Dies hätte auch erhebliche Bodenerosion sowie Sedimenteinträge zur Folge.</p> <p>Daher werde die alternativ in Erwägung gezogene Zuführung des Niederschlagswassers in die bestehenden Teiche außerhalb des Quellgebietes befürwortet.</p> | <p>Versickerung abgesehen, die Wasserführung bis außerhalb des Quellschutzbereiches kommt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung. Dann wird auch die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen sein.<br/><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Details der Abrechnung sind in einer Satzung verankert.<br/><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <hr/> <p>s.o.:<br/>Das Niederschlagswasser wird bis außerhalb des Quellschutzbereiches geführt.<br/><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>s.o.:<br/><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> |
|---|--|

#### c) Landesbetrieb Wald + Holz, Schreiben vom 30.5.2017

| Anregungen  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Der Landesbetrieb Wald und Holz erhebt keine Bedenken gegen die Planung, bittet aber um eine Darstellung der Grünfläche entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenschaft als Wald.</p> | <p>Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Festsetzungen zur Wolfsschlucht und ihrem Bewuchs sind nicht vorgesehen. Es sind keine Veränderungen (Baumfällungen o.ä.) dort geplant.<br/><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |

#### d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 13.6.2017 und vom 6.6.2018

| Anregungen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Die Abteilung "<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>" weist auf widersprüchliche Aussagen in BPlan-Begründung und hydrogeologischem Gutachten hin, die einerseits von Versickerung / Mulden, andererseits von Direkteinleitung des Niederschlagswassers in die Wolfsbieke sprächen.</p> <p>Gemäß des Merkblatts "BWK M3" (Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau) "Ableitung von Anforderungen an Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse" sei die Einleitung in ein "Anfangsgewässer" nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Auch hinsichtlich des Bestandsgebäudes sei hier die Situation zu klären.</p> | <p>Von den beiden im Vorfeld erwogenen wasserbautechnischen Lösungen wird von der Versickerung abgesehen, die Wasserführung bis außerhalb des Quellschutzbereiches kommt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung. Dann wird auch die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen sein.<br/><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Das Bestandsgebäude ist nicht Inhalt der aktuell anstehenden Bebauungsplanänderung, dennoch ist es in die Überlegungen mit einbezogen worden.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde</b> weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes "Olfen-Seppenrade" liegt. Für den Planbereich würden keine Festsetzungen getroffen, das NSG 2.1.09 "Seppenrader Schweiz" liege außerhalb des eigentlichen Änderungsbereiches.</p> <p>Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes weiche der Landschaftsplan auf die Außengrenze des Bebauungsplanes zurück.</p> <p>Für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit müssen noch ausreichende Ersatzmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Eine Niederschlagswassereinleitung in das Naturschutzgebiet müsse noch näher geprüft werden. Keinesfalls dürften Beeinträchtigungen des NSG bzw. des Biotops eintreten. Soweit neue Leitungen vorgesehen seien, bedürften diese einer naturschutzrechtlichen Befreiung, für die auch die Naturschutzvereinigungen einzubinden seien.</p> <hr/> <p>Die <b>Untere Wasserbehörde</b> schließt die – im Falle der Versickerung im Starkregenfall ggfs. erforderliche – Notentlastung in den Quellbereich der Wolfsbieke aus. Gemäß Merkblatts "BWK M3" ist eine Einleitung in ein Anfangsgewässer nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Auch hinsichtlich des bestehenden Clara-Stifts liegen keine Unterlagen vor, dass eine Einleitung beantragt worden sei. Die Lösung dieser Frage müsse noch geleistet werden.</p> <p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde</b> bestätigt, dass das ermittelte Kompensationsdefizit extern z.B. über ein anerkanntes Ökokonto abgelöst werden kann.</p> | <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan "Wolfsschlucht" ist Ende 1998, der Landschaftsplan Anfang 1999 rechtskräftig geworden. Die Aufstellungsverfahren scheinen zeitlich parallel und mit inhaltlichen Überschneidungen durchgeführt worden zu sein. Die UNB hat bereits angekündigt, den Landschaftsplan auf die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes zurückzuführen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist auf Grundlage des neuen Entwurfs überarbeitet worden. Es zeichnet sich ab, dass auf den Ökoflächenpool der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Coesfeld zurückgegriffen werden muss.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <hr/> <p>Von den beiden im Vorfeld erwogenen wasserbautechnischen Lösungen wird von der Versickerung abgesehen, die Wasserführung bis außerhalb des Quellschutzbereiches kommt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung. Dann wird auch die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen sein.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Bestandsgebäude sind nicht Inhalt der BPlan-Änderung.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |
|---|--|

**e) Anreger A, Schreiben vom 14.6.2017**

| Anregungen  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Der Anreger äußert – stellvertretend für acht Familien – folgende Bedenken:</p> <p>Das gem. BPlan-Vorentwurf mit bis zu 35,05 x 25m große und an östlicher Seite bis zum First 16,00m hohe Gebäude verhalte sich rücksichtslos</p> | <p>Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen ist die Gebäudekonzeption der Erweiterung überarbeitet worden: die Höhe ist um ein</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>gegenüber der bestehenden Wohnbebauung "Am Dorn". Sie wurde ausdrücklich als eingeschossig mit max. 25° Dachneigung und ohne Drempe festgesetzt. Damit sei die Erweiterung des Clarastifts in etwa doppelt so hoch wie bspw. das Wohnhaus "Am Dorn 43".</p>                  | <p>Geschoss reduziert worden, der Baukörper leicht L-förmig verschwenkt worden.<br/>Das Gelände fällt vom Bereich der Stellplätze vor dem Neubau bis zum Garten hinter dem Neubau um 3m nach Osten ab. Die Höhenentwicklung ist in die Abwägung mit der angestrebten Gemeinbedarfsnutzung einzustellen.</p>   |
| <p>Das Bauvorhaben sei auch nachteilig für das Orts- und Landschaftsbild. Mit seiner Viergeschossigkeit an der Hanglage dominiere der Neubau nicht nur die nähere Umgebung, sondern auch das weitläufigere Orts- und Landschaftsbild, das sich von Osten her ergibt.</p>        | <p>Die auf Grundlage der Anregungen und der politischen Beratung erfolgte Reduzierung eines Geschosses mildert die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.</p>  |
| <p>Gegenüber dem bisherigen westlichen Bestandsgebäude seien die städtebaulichen Kennwerte überproportional vergrößert worden:<br/>4 Vollgeschosse (statt 2)<br/>GRZ 0,6 (statt 0,4)<br/>GFZ 2,4 (statt 0,8)</p>  | <p>Die höheren Kennwerte ergeben sich aus der Geländeneigung, die die Geschossigkeit (nun auf III Vollgeschosse reduziert) stärker wirksam werden lässt. Zudem soll nur ein eng umgrenzter Bereich der bisher städtischen Parzelle verkauft werden, um hinsichtlich der verbleibenden Umgebung weiterhin vollen Einfluss als Eigentümer beizubehalten. Hieraus resultiert aber auch eine formal höhere bauliche Dichte mit Bezug auf das Kaufgrundstück.</p>  |
| <p>Die Wohnbebauung "Am Dorn" sei dahingehend angelegt worden, dass sie in ihrer Höhe dem Hangverlauf folge und sich dem Gefälle des Berges anpasse. Dieses Grundprinzip werde nun aufgehoben, der Neubau an der Firsthöhe des weiter entfernten Clara-Stiftes fortgeführt.</p> | <p>Die Festsetzungskombination aus Eingeschossigkeit, Dachneigung zwischen 18-28° und Baufensterzuschnitt im BPlan "Auf dem Dorn" führt tatsächlich bei den Wohnhäusern zu einer Bebauung, die sich der Geländekontur anschmiegt.<br/>Der nun überarbeitete Entwurf für die Clarastift-Erweiterung sieht nicht mehr vor, die Firsthöhe horizontal weiterzuführen, während sich das natürliche Gelände nach Osten hin neigt. Stattdessen folgt das Gebäude dem Geländeverlauf – naturgemäß jedoch in größerem Volumen als ein Einfamilienhaus.</p>   |
| <p>Der Parkplatzsuchverkehr werde "Am Dorn" und auf der Mollstraße überproportional zunehmen, da bereits aktuell die Stellplätze nicht reichten und ordnungswidrig geparkt werde.<br/>Es fehlten Angaben zur Unterbringung der Bedienstetenstellplätze.</p>                     | <p>Der überarbeitete Entwurf spiegelt die vorhandenen Stellplätze und ordnet jenseits der Fahrgasse – vor dem geplanten Erweiterungsbau – einen Bereich für Stellplätze an. Weitere zwei Stellplätze sind unmittelbar für die Andienung der Tagespflege vor Kopf "Am Dorn" ergänzt worden. Den konkreten Stellplatzbedarf und dessen Unterbringung muss der Bauherr erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen. In der Begründung für die zweite Beteiligungsrunde wird der Bedarf aber vorausschauend bereits aufgezeigt werden.<br/><b>Der Anregung ist insoweit gefolgt, dass ergänzende Stellplätze vorgesehen sind. Für die öffentliche Auslegung wird die konkrete Bedarfsermittlung vorweg eingebracht.</b></p> |
| <p>Der BPlan-Vorentwurf verstoße gegen das</p>  | <p>Die Grünflächen-Festsetzung der Wolfsschlucht</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>festgelegte Naturschutzgebiet "Seppenrader Schweiz". Die "Fläche für den Gemeinbedarf" überlagere an ihrer südlichen Seite das festgelegte NSG um ca. 4-5m.</p> <p>Zudem wird der Bedarf des Clara-Stifts in Frage gestellt, da eine sehr hohe Bewohneranzahl aus entfernten Orten komme. Hier wird hinterfragt, ob Seppenrade für sie Hochhäuser bauen sollte, damit diese Personen nicht an ihren Wohnorten bleiben müssen.</p> <p>Die Argumente werden mit mehreren Grafiken / Fotos unterstützt, so dass die Anreger die Aufforderung aussprechen, der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.</p> | <p>ragt im Entwurf zur 1. Änderung weiter Richtung Norden als der bisherige, wirksame Bebauungsplan.</p> <p>In der Detailbetrachtung ist aber tatsächlich zu erkennen, dass die seinerzeitige NSG-Abgrenzung auch die Treppenanlage und wenige nördlich davon gelegene Meter einbezogen hatte. Allerdings ist es naheliegend, die Treppenanlage als örtlich nachvollziehbare Grenze heranzuziehen, der aktuelle Bebauungsplan-Vorentwurf hat hierzu die neue Katastergrundlage herangezogen. Die Abgrenzung des Naturschutzgebietes ist seinerzeit auf der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000 erfolgt, die eine Unschärfe von etwa 3m hat. Auch in der Einleitung zum Landschaftsplan wird geregelt "sollte dennoch nicht zweifelsfrei erkannt werden, ob ein Grundstück oder Grundstücksteil betroffen ist oder nicht, gilt das Grundstück oder Grundstücksteil als nicht betroffen."</p> <p>Laut der Gespräche mit der Stiftung resultiert die Dimensionierung des geplanten Baukörpers nicht aus dem Ziel, Senioren aus dem Umland nach Seppenrade zu bewegen, sondern aus den Notwendigkeiten für den wirtschaftlichen Betrieb einer solchen Pflegeeinrichtung.</p> |
|--|--|

#### f) Heimatverein Seppenrade, Schreiben vom 14.6.2017

| Anregungen   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Der Heimatverein äußert seine Stellungnahme auch im Namen der Arbeitsgruppe "Quellen und Siepen":</p> <p>Während sich der vorhandene Baukörper mit seiner Zweigeschossigkeit angemessen an seine Umgebung anpasse, stehe der geplante viergeschossige Baukörper nicht mehr in angemessener Relation zur Wohnbebauung "Am Dorn" sowie zu den östlichen Wirtschaftsgebäuden (inkl. Armenhaus) und dem Wolfsschlucht-Bewuchs. Man werde insbesondere von Osten das Gebäude als Fremdkörper empfinden, da es entgegen der Geländestruktur ausgerichtet ist.</p> <p>Wenn langfristig eine 2. Erweiterung anstünde, die die Höhenrelation der 1. Erweiterung fortführe, werde sich dieser Fremdkörper-Eindruck noch verstärken.</p> | <p>Hier ist auf die vorigen Ausführungen zu inhaltsgleichen Bedenken des Anregers A hinzuweisen.</p> <p>Die überarbeitete Entwurfsfassung hat in einer Besprechung die Zustimmung des Heimatvereins gefunden.</p> <p>Eine zusätzliche 2. Erweiterung hat bislang nie zur Rede gestanden. Es ist aber aufgrund der deutlichen Hangneigung naheliegend, dass eine horizontale Fortführung der Firsthöhe nicht beliebig Richtung Osten ausgeweitet werden</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Aus ökonomischen Gründen sei das Pflegekonzept des Trägers zwar verständlich, die Erweiterung des Pflegeangebotes auch für Bewohner außerhalb Seppenrades und Lüdinghausens wird jedoch in Frage gestellt. Eine derartige Dimensionierung eines Neubaus an landschaftlich exponierter Stelle – begründet mit Nutzungsangeboten für das Umland – sollte kritisch geprüft werden.</p> <p>Das geplante Parkplatzangebot auf der Westseite des Neubaus erscheine zu gering. Es sei davon auszugehen, dass die Stellplätze nicht ausreichen, schon heute werde der Parkraum "Am Dorn" von Besuchern genutzt.</p> <p>Eine Wendemöglichkeit am Eingang zur Wolfsschlucht solle nicht auf der Südseite zwischen Neubau und Treppenanlage geplant werden.</p> <p>Die Bodenversiegelung entziehe der Schüttung der Quelle Wasser. Eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Wolfsbieke mit Verrohrung bzw. befestigter Rinne wird abgelehnt, sie entspreche nicht den Planungsabsichten zur Wolfsschluchtsanierung.</p> <p>Die Ableitung von gegebenenfalls verschmutztem Oberflächenwasser würde das prinzipiell saubere Wasser der Quelle beeinträchtigen, dies müsse ohnedies hinsichtlich des gesetzlichen Quellschutzes überprüft werden.</p> <p>Da noch keine Kompensationsmaßnahme festgelegt sei, wird ein Ausgleich mit räumlicher und funktionaler Beziehung zur Wolfsschlucht und ihren Quellen vorgeschlagen.</p> | <p>kann.<br/><b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b></p> <p>Es wird städtebaulich nicht differenziert werden können oder müssen, ob in der Erweiterung neben Seppenradern und Lüdinghausern auch Auswärtige wohnen – entsprechende Auflagen der Stadt gegenüber dem Träger werden kaum durchzusetzen sein. Zudem würde sich in jedem Einzelfall die Frage stellen, ob nicht eine ungewollte Härte vorläge, oder bpsw. ein Pflegebedürftiger von außerhalb nicht zu seinen Seppenrader Verwandten ziehen könnte.</p> <p>Hier ist auf die vorigen Ausführungen zu inhaltsgleichen Bedenken des Anregers A hinzuweisen.</p> <p>Mit der Wendemöglichkeit ist nicht die Schaffung einer neuen Verkehrsanlage gemeint, sondern lediglich die Nutzung der gepflasterten Fläche am südlichen Ende der bestehenden Park-Reihe.</p> <p>Von den beiden im Vorfeld erwogenen wasserbautechnischen Lösungen wird von der Versickerung abgesehen, die Wasserführung bis außerhalb des Quellschutzbereiches kommt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung. Dann wird auch die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen sein.<br/><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>siehe oben</p> <p>Es wird seitens des Bauherrn intensiv nach Flächen gesucht, die für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden können. Soweit diese nicht gefunden werden, wird auf den Ökoflächenpool der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Coesfeld zurückgegriffen werden müssen.<br/><b>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b></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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfsschlucht" als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Das Clarastift in Seppenrade beabsichtigt aufgrund des starken Bedarfs, sein Pflegeangebot auszuweiten. Daher ist vorgesehen, den vorhandenen Gebäudekomplex nach Osten hin – benachbart der heutigen Stellplätze und Wegefläche platziert – durch einen weiteren Baukörper zu erweitern.

Die Zuwegung über die Fläche des Clarastifts zum Wegesystem entlang der Wolfsschlucht soll beibehalten bleiben, so dass der Zugang zur eigentlichen Wolfsschlucht für die Allgemeinheit offen gestaltet werden soll.

Der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan "Wolfsschlucht" sehen den Standort bereits seit langem als "Fläche für den Gemeinbedarf" vor, eine überbaubare Fläche ist hingegen bislang nicht eingetragen.

In der KEPS-Sitzung am 17.4.2018 sind insbesondere die Überarbeitungen hinsichtlich der Punkte Höhenentwicklung / Massivität des geplanten Gebäudes, Entwässerung aufgezeigt und erörtert worden.

Auch mit dem Gestaltungsbeirat und dem Heimatverein ist die überarbeitete Gestaltung erörtert worden, sie äußerten keine Bedenken mehr.

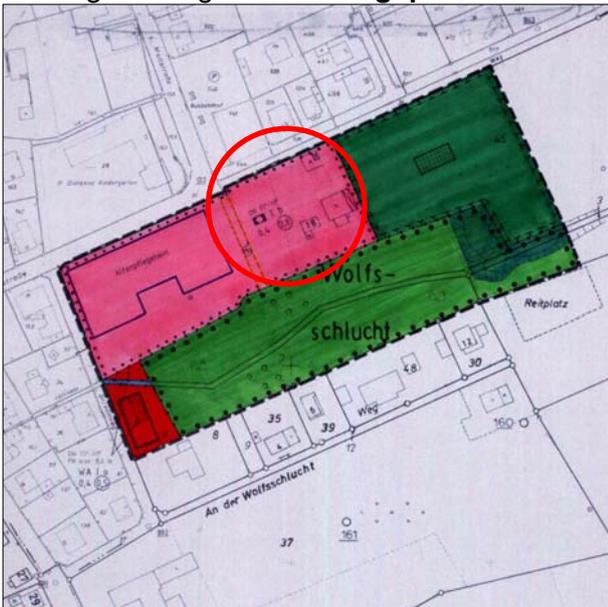
Lage im Stadtgebiet



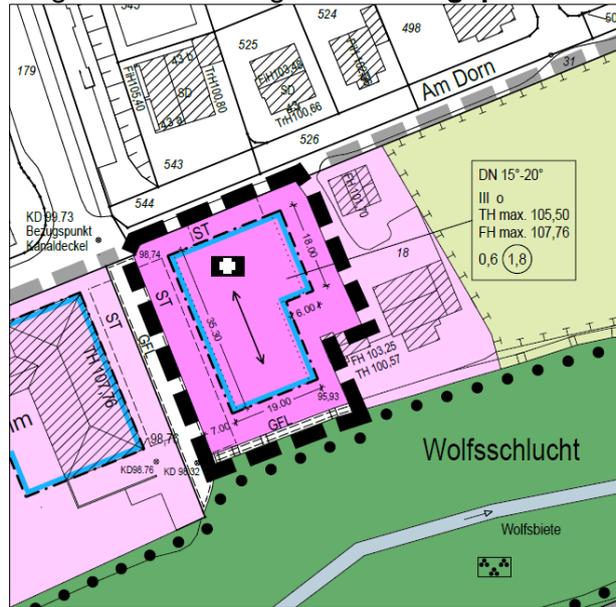
Luftbild



Auszug bisheriger Bebauungsplan



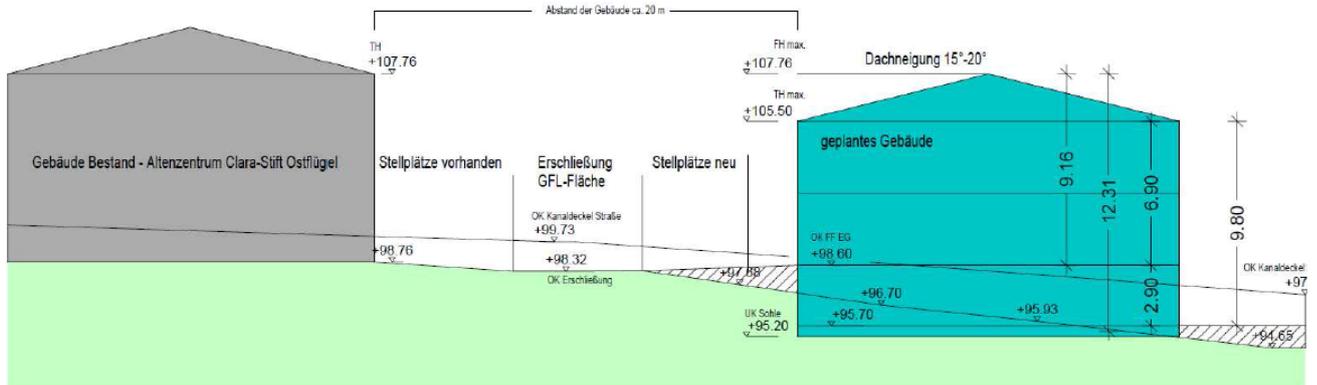
vorgesehener künftiger Bebauungsplan



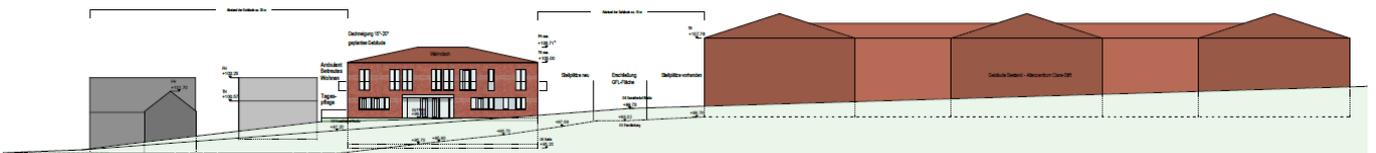
**Gebäudepositionierung (aktuell geplant)**



**Höhenentwicklung (aktuell geplant)**



**Höhenabwicklung von Norden aus gesehen (straßenseitig)**



**Höhenabwicklung von Osten aus gesehen (hang-aufwärts)**

