



Stadtrat am 12.07.2018		öffentlich		
Nr. 9 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/847/2018		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		21.06.2018
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	26.06.2018		Vorberatung	
Stadtrat	12.07.2018		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Im Rott" 33. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 33. Änderung des Bebauungsplans "Im Rott" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.4.2018 in der Zeit vom 8.5. bis einschließlich 8.6.2018 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 30.4.2018 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

a) Anreger A, Stellungnahme vom 14.5.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Anlieger ist der Meinung, dass die geplante Bebauung keinem Mischgebiets-Charakter mehr entspreche. Daher solle der Bebauungsplanentwurf für die gesamte MU-Fläche dahingehend geändert werden, um dort konsequent eine Wohngebietsausweisung WA zu treffen.	Der bisherige Bebauungsplan setzte den Grundstücksstreifen entlang der Ascheberger Straße vom Sägewerk bis benachbart zum Gelsenwasser-Verwaltungsgebäude als Mischgebiet (MI) fest. Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Sommer 2017 bietet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die neue Kategorie eines "Urbanen Gebietes" (MU) an. Während die Kategorie "Mischgebiet" ein in etwa ausgewogenes Mischungsverhältnis erforderte, kann mit dem MU auch ein Übergewicht einer Nutzung bestehen, soweit eine grundsätzliche Durchmischung gewahrt bleibt. Weil

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ascheberger Straße schon jetzt durch hohe Verkehrsbelastung geprägt sei und das Vorhaben mit drei Mehrfamilienhäusern auf dem ehemaligen Sägewerksgrundstück weitere Verkehrsbelastungen nach sich ziehen werde. Dies möge bei der Erschließung des Grundstücks berücksichtigt und parallel die Straßenführung dahingehend verändert werden, dass die Durchschnittsgeschwindigkeit und dadurch die Lärmbelastung gesenkt wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • es grundsätzliches städtebauliches Ziel bleibt, wegen der Standortgunst an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße (ehemals sogar Bundesstraße) weiterhin Büros, Dienstleister, nicht-störendes Handwerk etc. ansiedeln zu können und • das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen an dieser Schnittstelle / Übergangsbereich in langer Zeit gewachsen ist und die gegenseitige Rücksichtnahme sich bewährt hat, <p>ist die Überlegung zur Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" verworfen worden. Diesem Gedanken entspricht auch der Einbezug einer nördlichen, zur Gelsenwasser gehörigen Fläche im nördlichen Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Dort plant die Firma, Lagerflächen für Materialien anzuordnen, die nur selten benötigt werden. Somit werden künftig mindestens 15% der MU-Fläche definitiv gewerblich (aber ohne entsprechenden Emissionsgrad) genutzt.</p> <p>Eine Verschärfung der Immissionssensibilität durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes könnte auch zur Folge haben, dass Einschränkungen der Emissionsmöglichkeiten für das alteingesessene Betriebsgrundstück der Gelsenwasser resultieren könnten. Dies wäre der seit Jahrzehnten vorhandenen Gemengelage nicht angemessen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Entwurf zur Mehrfamilienhausbebauung sieht vor, dass an zwei Stellen Ein- und Ausfahrten gebündelt zu den rückwärtig angeordneten Stellplätze führen. Somit werden die Kfz vorwärts fahrend zu- / abfahren und somit nur wenig Konfliktpotential auch mit Fußgängern / Radfahrern entwickeln.</p> <p>Der von dem Vorhaben ausgelöste Verkehr wird sich erkennbar in engen Grenzen halten, zudem die absehbare höhere Altersstruktur der Bewohner einen niedrigen Pkw-Besatz erwarten lässt.</p> <p>Maßnahmen im Verkehrsraum der Ascheberger Straße sind allerdings nicht Inhalt der BPlan-Festsetzungen. Sie wurden bereits und werden auch noch parallel mit Anliegern und Politik besprochen.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die verkehrliche Situation, Änderungen des Entwurfs werden nicht vorgenommen.</p>
--	---

b) Anreger B, Stellungnahme vom 1.6.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die beiden Anlieger sind der Meinung, dass die geplante Bebauung keinem Mischgebiets-	Der bisherige Bebauungsplan setzte den Grundstücksstreifen entlang der Ascheberger

Charakter mehr entsprechen. Daher sollte der Bebauungsplanentwurf für die gesamte MU-Fläche dahingehend geändert werden, um dort konsequent eine Wohngebietsausweisung WA zu treffen.

Straße vom Sägewerk bis benachbart zum Gelsenwasser-Verwaltungsgebäude als Mischgebiet (MI) fest.

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Sommer 2017 bietet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die neue Kategorie eines "Urbanen Gebietes" (MU) an. Während die Kategorie "Mischgebiet" ein in etwa ausgewogenes Mischungsverhältnis erforderte, kann mit dem MU auch ein Übergewicht einer Nutzung bestehen, soweit eine grundsätzliche Durchmischung gewahrt bleibt.

Weil

- es grundsätzliches städtebauliches Ziel bleibt, wegen der Standortgunst an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße (ehemals sogar Bundesstraße) weiterhin Büros, Dienstleister, nicht-störendes Handwerk etc. ansiedeln zu können und
- das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen an dieser Schnittstelle / Übergangsbereich in langer Zeit gewachsen ist und die gegenseitige Rücksichtnahme sich bewährt hat,

ist die Überlegung zur Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" verworfen worden.

Diesem Gedanken entspricht auch der Einbezug einer nördlichen, zur Gelsenwasser gehörigen Fläche im nördlichen Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Dort plant die Firma, Lagerflächen für Materialien anzuordnen, die nur selten benötigt werden. Somit werden künftig mindestens 15% der MU-Fläche definitiv gewerblich (aber ohne entsprechenden Emissionsgrad) genutzt.

Eine Verschärfung der Immissionssensibilität durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes könnte auch zur Folge haben, dass Einschränkungen der Emissionsmöglichkeiten für das alteingesessene Betriebsgrundstück der Gelsenwasser resultieren könnten. Dies wäre der seit Jahrzehnten vorhandenen Gemengelage nicht angemessen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ascheberger Straße schon jetzt durch hohe Verkehrsbelastung geprägt sei und das Vorhaben mit drei Mehrfamilienhäusern auf dem ehemaligen Sägewerksgrundstück weitere Verkehrsbelastungen nach sich ziehen werde. Dies möge bei der Erschließung des Grundstücks berücksichtigt und parallel die Straßenführung dahingehend verändert werden, dass die Durchschnittsgeschwindigkeit und dadurch die Lärmbelastung gesenkt wird.

Der Entwurf zur Mehrfamilienhausbebauung sieht vor, dass an zwei Stellen Ein- und Ausfahrten gebündelt zu den rückwärtig angeordneten Stellplätze führen. Somit werden die Kfz vorwärts fahrend zu- / abfahren und somit nur wenig Konfliktpotential auch mit Fußgängern / Radfahrern entwickeln.

Der von dem Vorhaben ausgelöste Verkehr wird sich erkennbar in engen Grenzen halten, zudem die absehbare höhere Altersstruktur der Bewohner einen niedrigen Pkw-Besatz erwarten lässt.

Maßnahmen im Verkehrsraum der Ascheberger

Zudem sei die Beobachtung gemacht worden, dass Fledermäuse weiterhin im Sägewerk vorhanden seien und dass das Asbestdach fachgerecht entsorgt werden müsse, um Belastungen für die angrenzenden Bewohner zu vermeiden.

Straße sind allerdings nicht Inhalt der BPlan-Festsetzungen. Sie wurden bereits und werden auch noch parallel mit Anliegern und Politik besprochen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die verkehrliche Situation, Änderungen des Entwurfs werden nicht vorgenommen.

Der Gutachter hat hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

Aufgrund der im näheren Umfeld des Sägewerks vorhandenen Habitatstrukturen ist ein Vorkommen insbesondere gebäudebewohnender Fledermausarten, wie beispielsweise Zwerg- und Breitflügelfledermaus, im Plangebiet zu erwarten. Ausreichendes Quartierpotenzial ist in den Gebäuden des angrenzenden Siedlungsgebiets von Lüdinghausen anzunehmen. Die Arten differenzieren nicht zwischen Alt- und Neubauten und können daher potentiell an allen geeigneten Gebäuden auch im Umfeld des Planbereiches vorkommen.

Gleichzeitig sind Fledermäuse gute Flieger und legen für die Nahrungsaufnahme auch größere Strecken problemlos zurück. Die Reviere der Zwergfledermaus sind durchschnittlich 19 ha groß, so dass der Aktionsraum einen Radius von rund 2,5 km um den Quartierstandort umfasst. Die Reviere der Breitflügelfledermaus sind durchschnittlich zwischen 4 und 16 km² groß, so dass der Aktionsraum einen Radius von 8 – 12 km um den Quartierstandort umfasst.

Die Beobachtung von jagenden Fledermäusen im Bereich des Sägewerks lässt daher nicht zwingend auf einen Besatz von Gebäuden in unmittelbarer Nähe des Jagdgebietes schließen.

Sowohl das Gebäude als auch der Bunker auf dem Gelände wurden intensiv auf Fledermäuse untersucht. Es fanden sich keinerlei Spuren (Kotspuren, Verfärbungen an Wänden und / oder Balken etc.), die auf einen Besatz durch Fledermäuse hinweisen. Zudem sind kaum geeignete Spaltverstecke für Fledermäuse vorhanden.

Somit ergaben sich weder Hinweise auf regelmäßig genutzte Sommerquartierstandorte noch Zwischenquartiere von Fledermäusen. Eine Winterquartierfunktion für das Gebäude und den Bunker wird aufgrund der einfachen Bauweise ausgeschlossen. Geeignete Winterquartiere sollten weitgehend frostfrei sein. Das ist bei dem betreffenden Gebäudebestand jedoch nicht gegeben.

Das Quartierpotential am gesamten Gebäude ist sehr gering. Essentielle Fledermausquartiere wie Wochenstuben oder Winterquartiere werden im Rahmen der Potenzialanalyse und unter

	<p>Einbeziehung der Ergebnisse der Gebäudekontrolle ausgeschlossen. Gelegentlich genutzte Tagesverstecke einzelner Tiere lassen sich für nahezu kein Gebäude mit letztendlicher Sicherheit ausschließen. Um baubedingte Tötungen zu vermeiden, wird der Abriss daher für die Wintermonate vorgesehen, in denen eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse auszuschließen ist.</p> <p>Somit ist für die planungsrelevanten Fledermausarten mit der Umsetzung des Vorhabens eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.</p> <p>Da gelegentlich genutzte Tagesverstecke einzelner Tiere nicht mit letztendlicher Sicherheit ausgeschlossen werden können und durch die Beobachtung von Fledermäusen am Sägewerk eine Frequentierung des Plangebiets durch Fledermäuse belegt ist, hat der Vorhabenträger als vorsorgliche Artenhilfsmaßnahme das Aufhängen von zwei Fledermauskästen angekündigt.</p> <p>Der Hinweis ist aufgegriffen, der Vorhabenträger wird zusätzliche Ausweichkästen aufhängen.</p> <p>Die in der alten Sägewerksbausubstanz enthaltenen Schadstoffe sind gutachterlich erkannt und bereits hinsichtlich eines Entsorgungskonzeptes aufgeführt. Im Rahmen des anstehenden Gebäudeabrisses – der natürlich auch unabhängig von der Bebauungsplanänderung durchgeführt werden kann – wird die Untere Bodenschutzbehörde die Schadstoffproblematik zu berücksichtigen haben.</p> <p>Der Hinweis wird im Zusammenhang mit dem Abrissantrag zu berücksichtigen sein.</p>
--	--

c) Kreis Coesfeld, Stellungnahme vom 6.6.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Aufgabenbereich Altlasten / Bodenschutz bestätigt, dass der Nachforschungspflicht nachgekommen wurde und verweist auf entsprechende Gutachten, die der Vorhabenträger vorgelegt hat. Daher bestünden keine Bedenken, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Dampfmaschine entsorgt und dokumentiert werden, • vor dem Rückbau des Bunkers Beprobungen dort auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe erfolgen • Haufwerke im Nordwesten / Nordosten extern entsorgt werden, • Auffüllmaterial bis mindestens 35cm unter der späteren Geländeoberkante aufgenommen wird • Kontrollproben nach Abriss erfolgen, dass die 	<p>Die Bebauungsplanbegründung hat bereits aufgeführt, dass wegen der vorherigen Nutzung durch ein Sägewerk auf dem Grundstück "Ascheberger Straße 16" bereits frühzeitig eine orientierende Gefährdungsabschätzung erstellt worden ist. Diese wurde durch eine aktuelle Altlastenuntersuchung ergänzt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Grundstückssituation dort (auch vor dem Hintergrund einer späteren Wohnnutzung und Kinderspielflächen) ein vergleichsweise geringes Schadstoffpotential aufweise. Geringfügige Verunreinigungen wurden in dem Bereich der ehemaligen Dampfmaschine, in Materialaufhäufungen sowie in bituminösen Asphalt ausgebracht. Daher wird vorsorgliche Beseitigung der Auffüllungen bis 35cm unter der</p>

<p>Vorsorgewerte eingehalten werden. Die Nachfolgebebauung ist erst zulässig, wenn eine entsprechende Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich der unbedenklichen Nutzung vorliegt.</p>	<p>späteren Geländeoberkante empfohlen.</p> <p>Eine parallel durchgeführte Bauschadstoffuntersuchung zeigt auf, dass beim Abbruch der alten Sägewerksbauten Baustoffe separiert, in Containern zwischengelagert und einer geregelten Entsorgung zugeführt werden müssen. Dies ist jedoch für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung noch nicht relevant.</p> <p>Eine Kennzeichnung als "Fläche, deren Böden erheblich mit um-weltgefährdenden Stoffen belastet sind" ist nicht erforderlich, da die Schwelle zur Erheblichkeit nicht überschritten ist. Damit in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht vergessen wird, diesen Aspekt zu berücksichtigen, ist eine entsprechende BPlan-Festsetzung getroffen worden, die die Unbedenklichkeitsbescheinigung einfordert.</p> <p>Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</p>
<p>Der Fachdienst Niederschlagswasserbeseitigung weist auf die erforderlichen Anträge nach Wasserhaushaltsgesetz hin.</p>	<p>Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Gewässer, insofern sind auch keine Eingriffe berücksichtigt. Soweit im Zusammenhang mit größeren Versickerungsanlagen entsprechende wasserrechtliche Anträge nötig werden, sind diese ins Baugenehmigungsverfahren einzubetten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Unteren Naturschutzbehörde stimmt der Planung zu und bestätigt, dass kein Ausgleichserfordernis resultiert. Sie empfiehlt, auch für potentielle Fledermäuse Nisthilfen zum Ausweichen aufzuhängen, die Abrissarbeiten im Winter durchzuführen bzw. durch eine ökologische Baubegleitung überwachen zu lassen.</p>	<p>Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er das potentielle Fledermausvorkommen durch Bereitstellung von Ausweichnistkästen bzw. Beschränkung der Abrissarbeiten auf die Winterzeit berücksichtigen soll.</p> <p>Die Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Der Fachdienst Immissionsschutz äußert keine Bedenken, weist aber auf einen Bezeichnungsfehler der Immissionspunkte IP 04 und IP 05 im Lärmschutzgutachten hin.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Erarbeitung des Lärmschutzgutachten ist ein weiterer Immissionspunkt in die Untersuchung eingeschoben worden. Im Fließtext ist allerdings die Änderung der Nummerierung unterblieben. Inhaltlich ergibt sich aber keine veränderte Beurteilung der Immissionssituation.</p>
<p>Die Abteilung Bauordnung empfiehlt hinsichtlich des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet auf eine klare Formulierung.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nach neuer BauNVO eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten, Bordelle und Tankstellen nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind, somit also nicht als Nutzung denkbar sind. Sie wären nicht mit der Nachbarschaft (insbesondere umgebender Wohnnutzung) verträglich</p> <p>Der Hinweis 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 zur 33. Änderung des Bebauungsplans "Im Rott" als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Das an der Ascheberger Straße gelegene Sägewerk in der östlichen Ortslage Lüdinghausen hat vor mehreren Jahren seinen Betrieb eingestellt. Als Nachfolgenutzung ist vorgesehen, drei Mehrfamilienhäuser zu errichten, die z.T. öffentlich gefördert entstehen sollen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine bisherige städtische Grünfläche, die hauptsächlich nur als Wegebegleitgrün diente, künftig für eine gewerbliche Erweiterung eines ansässigen Betriebes zu nutzen. Die hierzu neu hinzugewonnene Fläche kann allerdings nur eingeschränkt (bspw. als Parkplatz für Mitarbeiter) genutzt werden. Dies nimmt der Betrieb bewusst in Kauf.

Zudem sollen für die Gebäude Ascheberger Straße 18, 20, 22, 24 und 26 bisherige, aktuell aber nicht mehr praktikable Festsetzungen des aus dem Jahr 1972 stammenden Bebauungsplanes "Im Rott" so überarbeitet werden, dass sie einer zeitgemäßen und bestandsangepassten Bebauung nicht mehr entgegenstehen. Für sie soll die bisherige Verpflichtung zur geschlossenen (grenzständigen) Bauweise (Reihenhaus) aufgehoben und vielmehr die Möglichkeit zu einer Bebauung in zweiter Reihe eröffnet werden.

Nutzungsart "urbanes Gebiet" MU

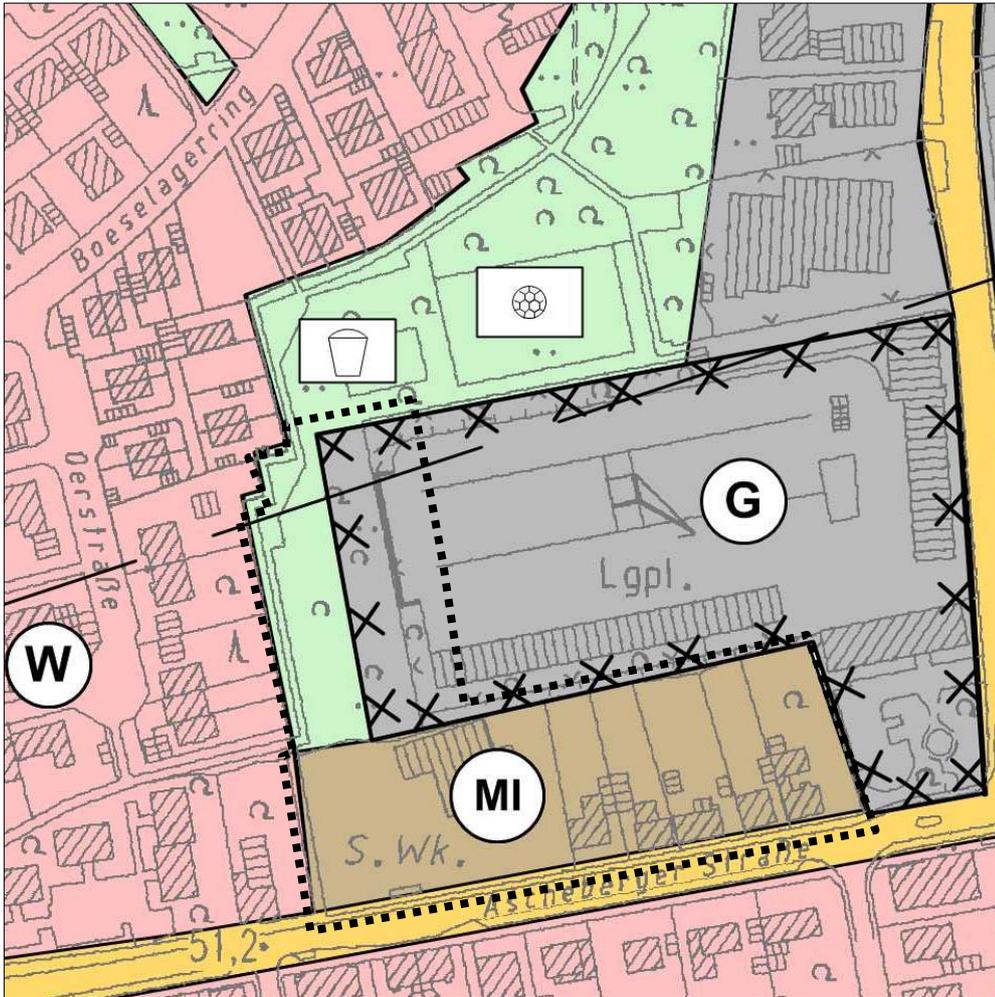
Der bisherige Bebauungsplan hat im Änderungsbereich bislang für den südlichen Abschnitt ein "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Als Gründe lassen sich hierfür anführen

- die gewollte Gliederung im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Gelsenwasser-Betriebsgrundstück,
- die vorhandene Durchmischung aufgrund der Wohnbebauung und des Sägewerks,
- die auch planerisch gewollte Option zur Ansiedlung von nicht-störenden Betrieben an dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die seinerzeit noch als Bundesstraße klassifiziert war.

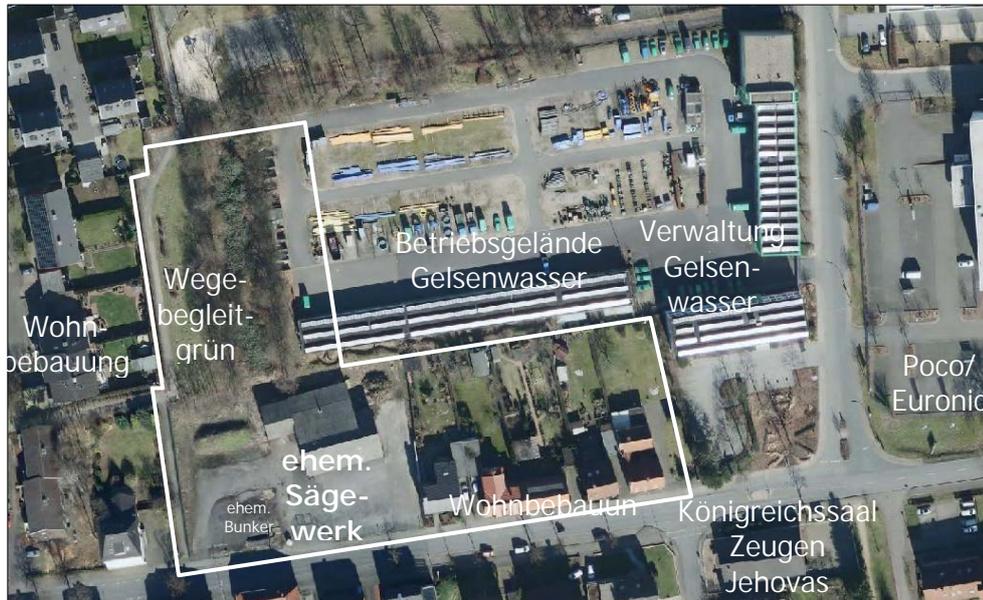
Es bleibt grundsätzliches städtebauliches Ziel, wegen der Standortgunst an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße weiterhin Büros, Dienstleister, nicht-störendes Handwerk etc. ansiedeln zu können. Auch ist das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen an dieser Schnittstelle in langer Zeit gewachsen, die gegenseitige Rücksichtnahme hat sich bewährt.

Während die bisherige Kategorie "Mischgebiet" ein in etwa ausgewogenes Mischungsverhältnis erforderte, kann mit der Kategorie "Urbanes Gebiet" (MU, eingeführt mit der überarbeiteten BauNVO im Sommer 2017) auch ein Übergewicht einer Nutzung bestehen, soweit eine grundsätzliche Durchmischung gewahrt bleibt. Daher wurde diese Festsetzung in der Gemengelage als sinnvoll gewählt.

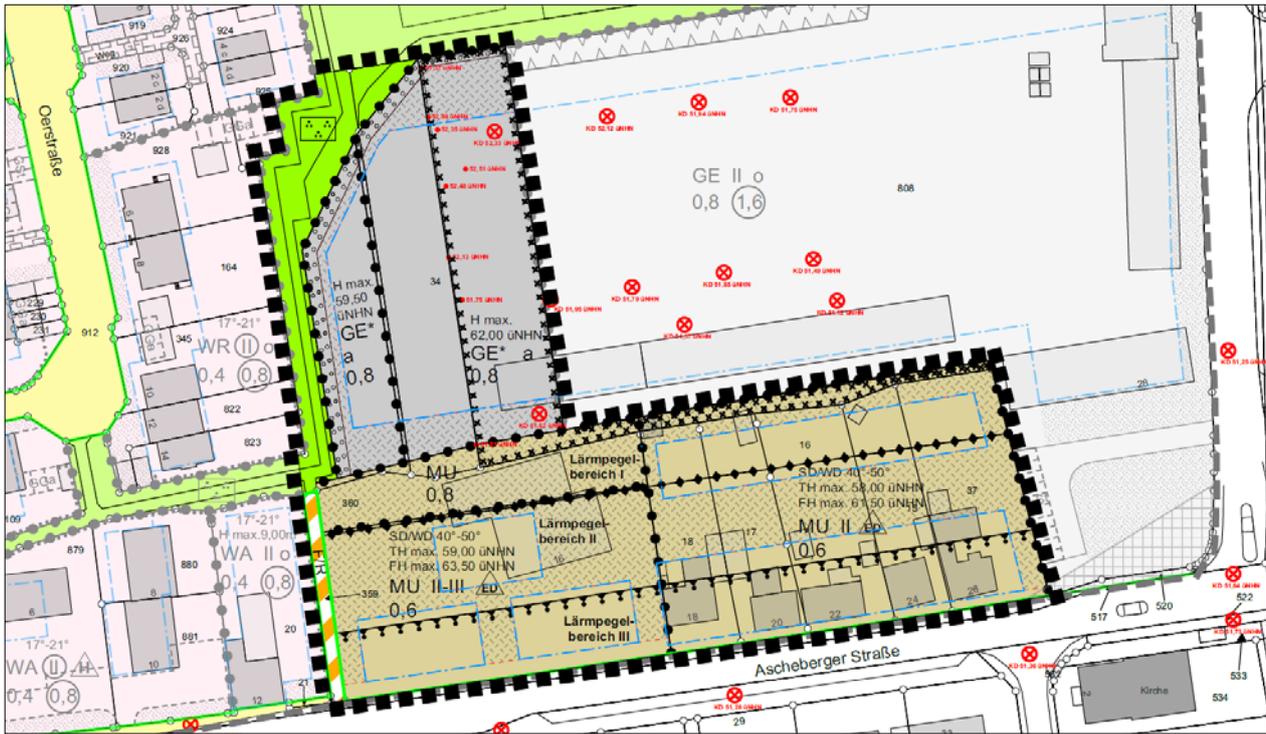
Ausschnitt aus dem FNP (unmaßstäblich)



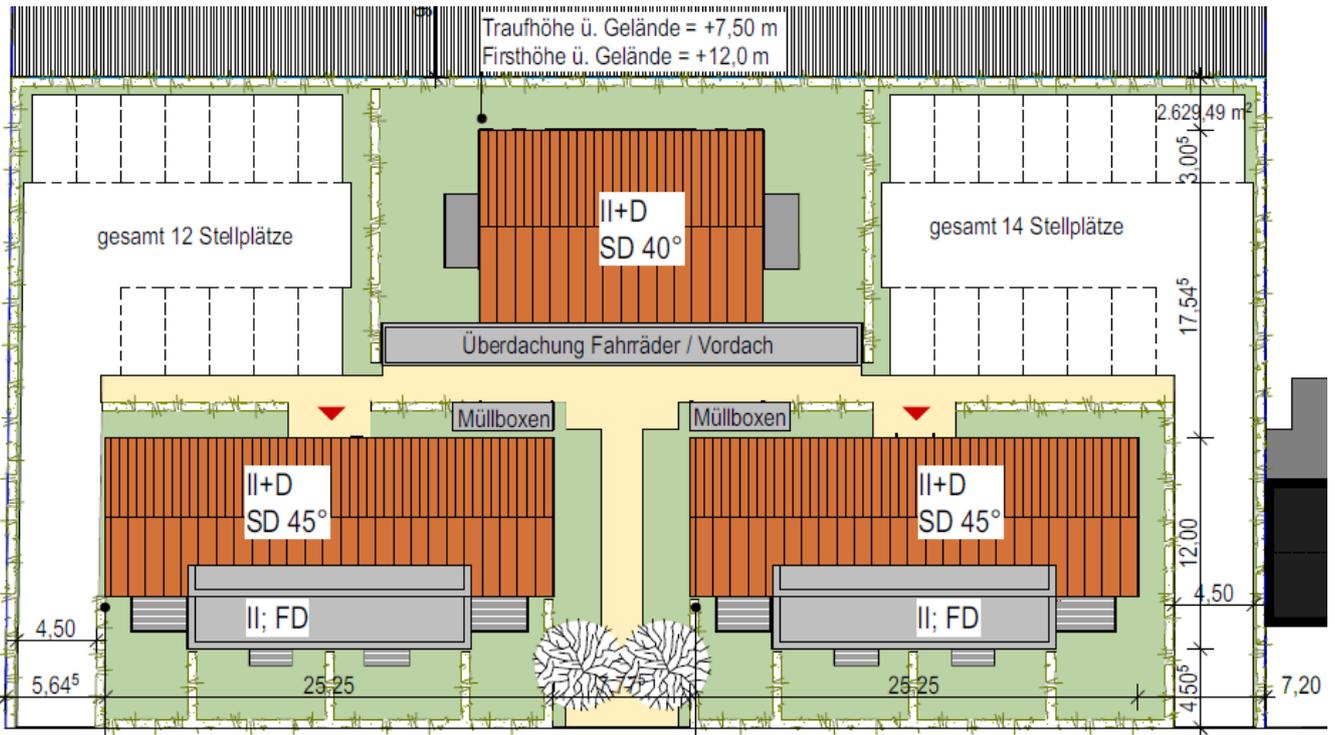
Luftbild (unmaßstäblich)



Entwurf BPlan (unmaßstäblich)



Lageplan Gebäudeentwurf (unmaßstäblich)



Traufhöhe ü. Gelände = +7,50 m
 Firsthöhe ü. Gelände = +12,0 m
 Attikahöhe Dachterrasse ü. Gelände = +7,25

Traufhöhe ü. Gelände = +7,50 m
 Firsthöhe ü. Gelände = +12,0 m
 Attikahöhe Dachterrasse ü. Gelände = +7,25

perspektivische Darstellung