Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat **am 22.06.2006** Nr. 7 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/431/2006
Dez. I FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 08.06.2006

FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.06.2006	1	Vorberatung	
Stadtrat	22.06.2006		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Alter Reitplatz"

I. Beschlussvorschlag:
Der Rat beschließt,
a) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ mit dem um den Bereich des Vereinsheim „Klingendes Spiel“ sowie einer dreieckigen südwestlichen Randfläche erweiteten Geltungsbereich
b) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes „Alter Reitplatz“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 08.05.2006 in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschließlich 08.06.2006 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2006 beteiligt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie der Sitzungsvorlage des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 21.06.06, TOP 1, Vorlagen-Nr. FB 3/417/2006 beigefügt.

a) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 1.6.2006

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Es muss sichergestellt werden, dass die öffentliche Erschließungsstraße vor Erteilung jeglicher Baugenehmigungen ausgebaut und an die B 474 angebunden ist.	Mit dem Landesbetrieb wird eine Regelung gesucht, dass der jeweilige Ausbauzustand der Erschließungsstraße ausreichend ist, um die Grundstücke während der Bauphase ohne Beein-

	trächtigungen anzudienen, und fristgerecht für die Eröffnung des neuen Marktes fertig gestellt zu sein. **Der Anregung wird eingeschränkt gefolgt.**
Hierzu sei der vorherige Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb Straßen NRW erforderlich.	Mit dem Landesbetrieb wird eine Vereinbarung getroffen. **Der Anregung wird gefolgt.**
Für die südlich gelegene Zufahrt des Edeka-Parkplatzes müssen verkehrslenkende Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden.	(gemeint ist die „Ausfahrt nur rechts“ vom Edeka) **Der Anregung kann erst im Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden, sie ist jedoch bereits in der Bebauungsplan-Begründung berücksichtigt.**
Der Landesbetrieb Straßen behält sich vor, im Aufstellungsverfahren für eine Bebauung des alten Sportplatzes weitere verkehrslenkende Maßnahmen zu fordern.	Das Verkehrsgutachten hat berücksichtigt, dass ein künftiges Wohnquartier auf dem Alten Sportplatz Zufahrtsstraßen von der Dülmener Straße, der Halterner Straße sowie der Kastanienallee erhalten soll. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 8.6.2006

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Abteilung **Brandschutz** weist darauf hin, dass im Planbereich eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute über zwei Stunden bereitgestellt werden müsse.	Die Bereitstellung von Löschwasser ist vom Versorgungsträger Gelsenwasser mit 800 Liter pro Minute gewährleistet. **Die Anregung ist berücksichtigt.**
Für Aufenthaltsräume mit bestimmten Höhen ist der zweite Rettungsweg baulich erforderlich.	Die Anregung muss vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden. **Die Anregung kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.**
Stichstraßen mit einer Länge von mehr als 50m seien an ihrem Ende mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge zu versehen.	Um sicherzustellen, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr die Grundstücke erreichen und den Geltungsbereich auch unproblematisch wieder verlassen können, ist hinter dem Baufeld des künftigen Lebensmittel-Discounters eine Fläche für Geh- und Fahrrechte eingezeichnet. **Die Anregung ist berücksichtigt.**
Verkehrsberuhigende Maßnahmen dürften den Einsatz von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen nicht berücksichtigen.	**Die Anregung kann nicht im Bebauungsplan, sondern erst in der anschließenden detaillierten Ausbauplanung berücksichtigt werden.**

c) Stadt Dülmen, Schreiben vom 1.6.2006

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Stadt Dülmen erhebt Bedenken, dass je nach Marktlage künftig durch die Eigentümer eine räumliche und funktionale Verschmelzung ange	Es wird nach einer rechtlich zulässigen Möglichkeit gesucht, die vorgesehene Kombinationslösung zu sichern.

strebt werden könnte. Diese hätte dann hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die zentrale Versorgung und die Versorgung in den Nachbarstädten eine andere Bedeutung. Daher wird angeregt, dass durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan eine funktionelle Zusammenlegung beider Verkaufsflächen ausgeschlossen bleibt.	Der Anregung wird insofern gefolgt, dass eine entsprechende Festsetzung angestrebt wird.
Es wird darauf hingewiesen, dass voneinander abweichend die Begriffe „Sonderbaufläche“ und „Sondergebiet“ verwendet wurden.	Die irrtümliche Verwendung zweier Begriffe wird korrigiert. **Der Anregung wird gefolgt.**

d) Anregung einer Bürgerin, Schreiben vom 14.5.2003

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Weit im Vorfeld, direkt nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, ist vorsorglich Widerspruch gegen die Planung eingelegt worden, eine Begründung werde nachgereicht. Die Bürgerin ist leider im Jahr 2004 verstorben.	Da keinerlei Anhaltspunkt vorliegt, wogegen sich die Anregung richtete, kann auf sie nicht eingegangen werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

e) Anregung mehrerer Bürger, Schreiben vom 6.2., vom 10.5. und vom 7.6.2006

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Bereits vor der offiziellen Beteiligung hatten sich Anlieger an die Stadtverwaltung gewandt. Die Bürger haben von den Besprechungen, die sie im Rathaus führten, eigene Protokolle erstellt mit der Bitte, diese dem Ausschuss und dem Rat vorzulegen und zu diskutieren (s.Anlage).	
Zu den nummeriert aufgeführten Diskussionspunkten: Es wird hinterfragt, ob es nicht Alternativen zum Konzept des Nebeneinanders von Aldi und Edeka und zum Standort Dülmener Straße gebe. Es wurden mehrere Grundstücke an der Halterner Straße sowie am Kreisverkehr angesprochen.	Die Kombination ist deshalb angestrebt, weil so die Sortimentsüberschneidungen verringert werden und ein Konkurrenzkampf, der über kurz oder lang wieder zur Aufgabe eines Marktes führen würde, umgangen ist. Naturgemäß sind Im Vorfeld auch andere Standorte in Erwägung gezogen worden. Die aus Sicht der Einzelhandelsbetreiber erste Wahl – ein Standort am Kreisverkehr – wurde sowohl von der Bezirksregierung als auch von der IHK abgelehnt. Er ist zu abgelegen vom eigentlichen Versorgungsbereich des Ortes. Dieser wie auch andere Standorte sind bereits im APS am 14.12.2004 diskutiert worden. Insbesondere die verkehrliche Anbindung an eine Bundesstraße, die Dorfkernnähe wie auch der Betrieb zweier Märkte unmittelbar nebeneinander sprechen für diesen Standort. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Zudem gebe es auch andere Einzelhandelsbetreiber, so dass man sich nicht alleinig von den Wünschen einer bestimmten Kette leiten lassen müsse.	Der Bebauungsplan sieht allgemein einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Lebensmittel-Discounter vor, er bezieht sich nicht auf bestimmte Betreiber. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Es wird ein Konzept für den gesamten Bereich zwischen der Dülmener und Halterner Straße sowie der Kastanienallee gefordert. Im zweiten Schreiben wird zudem erwartet, dass schlüssige Vorstellungen über Fuß- und Radverbindungen zwischen den großen Baugebieten, dem Dorfzentrum, den Schulen und Kirchen sowie zu den Discountern vorgelegt werden.	Ein Konzept für den gesamten, etwa 8 ha (incl. des vorliegenden Bebauungsplanes) umfassenden unbebauten bzw. zu überplanenden Bereich zwischen der Dülmener und der Halterner Straße ist derzeit in Vorbereitung. Sowohl das Erschließungsgerüst für das neue Wohngebiet, als auch die Quartiersaufteilungen, die baulichen Dichten und die Grünprägungen sind im Zusammenhang mit dem dann zur Realisierung erforderlichen Bebauungsplanes zu diskutieren. Der Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ berücksichtigt diese Entwicklung insofern, als er mit der Erschließungsstraße eine Verknüpfungsoption sichert. Voraussichtlich werden innerhalb des künftigen Wohngebietes auf dem Gelände des heutigen Sportplatzes Wohnsammelstraßen – ggfs. auch separate Fuß-/ Radwege, ggfs. auch über die Freistraße – zur Dülmener und Halterner Straße als Radialen in den Ortskern führen. **Der Anregung wird nur insofern gefolgt, als Verknüpfungsoptionen offen gehalten werden, eine Gesamt-Überplanung findet jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt statt.**
Angeregt wird, ob es nicht eine andere mögliche Gestaltung des Einkaufskomplexes geben könne.	Die Anordnung – Vollsortimenter und Discounter nebeneinander mit einem gemeinsamen Parkplatz zur Dülmener Straße – ist bewusst gewählt worden, um die Möglichkeit für Doppel-Erledigungen zu geben. Für die architektonische Gestaltung der Gebäude sind im Bebauungsplan Vorgaben zur maximalen First- und Traufhöhe (10 und 7m), Dachneigung (15-20°) und zum Fassadenmaterial (unglasiertes rotes Ziegelmauerwerk, für untergeordnete Fassadenanteile von bis zu 30% je Fassadenseite sind auch kupferne / metallene Materialien festgesetzt. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass somit zumindest ein ortsüblicher Rahmen gesteckt ist. Ergänzend sollte allerdings noch die Hauptfirstrichtung aufgegriffen werden, um die Giebelständigkeit des heutigen Edeka zu sichern und fortzuführen. Eine durchgängige Traufständigkeit zur Dülmener Straße wäre in der Tat sehr monoton. Weiter ins Detail gehende Festsetzungen sind schwer in ihrer Erforderlichkeit zu begründen. Die Vorgaben müssen sich auch im Rahmen des Angemessenen bewegen, was ein Investor allgemein realisiert. **Der Anregung wird nur zum Teil gefolgt.** Ein verkehrliches Gutachten hat aufgezeigt, dass

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der B 474 bereits heute ein erhebliches Verkehrsaufkommen vorliegt und eine Entspannung aufgrund der auf Eis gelegten B 474n-Pläne nicht absehbar sei, zumal durch die im Bereich Dülmen B 474n/A 43 verbesserte Anbindung mit weiteren Steigerungen zu rechnen sei.	sowohl die von den beiden Märkten, als auch die künftig über das Wohngebiet auf dem Alten Sportplatz zu erwartenden Mehr-Verkehre so über die neue Erschließungsstraße auf die B 474 geleitet werden können, dass keine Störungen im Verkehrsfluss zu erwarten sind. Die Abwicklung wird auf einer sechsstufigen Skala mit „gut“ beurteilt. Zudem ist vom Landesbetrieb Straßen NRW, der den Verkehrsfluss sicherstellen muss, Zustimmung gegeben worden. Dass die Stadt Lüdinghausen nachdrücklich die Planungen für den Lückenschluss der B 474n forciert, sollte aufgrund der zahlreichen Initiativen unzweifelhaft sein. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Die Verkehre zum geplanten Einkaufszentrum, zum Tennis-, Reit- und Sportverein sowie zur geplanten Wohnbebauung werden zu erheblichen Lärm-, Emissions- und Scheinwerferbelästigungen sowie zu massiven Gefahrenpunkten führen und seien aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht hinnehmbar.	Zu den Lärmemissionen ist ein Gutachten erstellt worden, das den Verkehrs-, wie auch den Sport- und Gewerbelärm untersucht hat. Die Belastungen auf der Dülmener Straße sind auf das Jahr 2015 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1% hochgerechnet worden. **Hinsichtlich der Aussagen zur Lärmproblematik wird nochmals Rücksprache zum Gutachterbüro gesucht, die Ergebnisse fließen in eine Tischvorlage ein.** Abgasbelastungen (vgl. Feinstaubdiskussion) spielen nach allgemeiner Erfahrung nur in großstädtischen Straßen mit beidseitiger weitgehend geschlossener Bebauung eine Rolle. Sie können hier vernachlässigt werden. Ab Ende Juni soll landesweit ein „Luftschadstoff-Screening für verkehrliche Belastungsschwerpunkte“ im Internet zur Verfügung stehen. **Anhand der dann dort vorliegenden Angaben wird die Immissionssituation nochmals überprüft.** Zu den angesprochenen Scheinwerferbelästigungen ist darauf hinzuweisen, dass an mehreren Stellen in Seppenrade T-artige Kreuzungssituationen vorliegen, bei denen die Scheinwerfer einmündender Fahrzeuge auf gegenüberliegende Wohngebäude leuchten. Da die Beleuchtung so eingestellt sein muss, dass sie den entgegenkommenden Verkehr nicht blendet, ist maximal mit einer Aufhellung der zur Straße orientierten Räume zu rechnen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Im zweiten Gespräch wird angeregt, die Zuliefererfahrzeuge in Einbahn zwischen Edeka und Reithalle abzuleiten.	Abgesehen davon, dass der Raum zwischen dem Edeka-Markt und der Grundstücksgrenze mit 3m relativ eng ist, wäre eine derartige Regelung deshalb problematisch, weil die Ausfahrt auf die Dülmener Straße nur in Fahrtrichtung rechts erfolgen soll. Somit müssten die Anliefer-Lkw zunächst durch die Ortsmitte fahren, um Richtung Dülmen, Haltern oder Lüdinghausen gelangen zu können. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Baufenster für die straßenseitige Fassaden-

Die Gestaltung der zu erwartenden gewaltigen Frontflächen sowie des riesigen vorgelagerten Parkplatzes solle sich nicht alleinig nach den Rentabilitätswünschen des Bauherren richten, sondern besonderen Wert darauf legen, was zur Umgebung und zum Rosendorf passt.	front beider Märkte beträgt 67m. Deren Baukörper werden voraussichtlich versetzt zueinander stehen und (nach der befolgten Anregung) giebelständig angeordnet. Somit lässt sich zumindest zum Teil eine Auflockerung erzielen. Die grundsätzlich größere bauliche Dimension zweier solcher Nutzungen lässt sich allerdings nicht abändern. Im Gegenzug ist allerdings zu sehen, dass auch der gewerbliche Betrieb mit dem Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Gesamtlänge zur Dülmener Straße von über 45m aufweist. Zur Gliederung des gemeinsamen Stellplatzes ist bereits festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden muss. Diese Festsetzung wird insofern konkretisiert, dass die Standorte der Bäume unmittelbar den Stellplätzen zuzuordnen sind, damit die Pflanzung nicht nur irgendwo auf dem Grundstück erfolgt. Zudem werden fünf Bäume, die bereits im Grünstreifen entlang der Dülmener Straße stehen, als zu erhalten festgesetzt. **Der Anregung wird zum Teil gefolgt.**
Man solle die im Dorfentwicklungskonzept gemachten Aussagen über Räume und Plätze, Dorfökologie, sowie Ziele und Maßnahmen konsequent berücksichtigen.	Das Dorfentwicklungskonzept zeigt in seiner Gestaltanalyse bspw. für den Bereich bis zum geplanten Discounter eine fehlende Raumleitkante (Plan 5). Hier soll künftig die o.g. Baum-Anpflanzungen festgesetzt werden und die Raumkante des vorhandenen Edeka-Marktes ergänzt werden. Die im DEK vorgeschlagene anzupflanzende Baumreihe in die Tiefe (Plan 9) wird nicht an dieser exakten Stelle erfolgen, sondern entlang der künftigen Erschließungsstraße. Bereits seinerzeit ist eine Erweiterung des Parkplatzes aufgezeigt worden (Plan 10). Insofern sind einige der Punkte aus dem DEK durchaus aufgegriffen. Andere – auch grundlegende Inhalte wie bspw. der Ausbau der Sport- und Freizeitnutzung – lassen sich an diesem Standort hingegen nicht mehr verwirklichen. In den fünfzehn Jahren seit seiner Erstellung sind die verfügbaren Wohnsiedlungserweiterungen ausgeschöpft, so dass jetzt im Umfeld des Alten Reitplatzes die wesentlichen Einwohnerzuwächse zu erwarten sind. Somit ist die Ergänzung des heutigen Einzelhandelsangebotes an diesem Standort städtebaulich vertretbar. **Der Anregung ist – zum Teil – gefolgt.**
Darüber hinaus wurde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens folgende Stellungnahme eingereicht:	
Der neue Straßen-Ast sei derzeit für die beiden Märkte nicht erforderlich, die bestehende Zuwegung reiche aus, weil für das darüber hinaus vor-	Soweit die Märkte alleiniger Inhalt der Planung wären, würde die heutige Zuwegung tatsächlich genügen. Da sie jedoch sowohl für das neue

gesehene Mischgebiet noch keine detaillierten Verwendungszwecke erkenntlich seien, und diese in die Gesamtkonzeption für den Alten Sportplatz einbezogen werden müssten.	Mischgebiet angelegt wird, und auch künftig als Zufahrt für ein Wohngebiet auf dem Alten Sportplatz dienen soll, kann auf ihre Festsetzung nicht verzichtet werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Die abweichende Bauweise nur mit „marktüblichen Größen“ zu begründen, sei nicht nachvollziehbar. Damit wäre eine Baulänge von über 50m ohne nach oben begrenzte Einschränkung möglich.	Bereits der heutige Edeka-Markt hat eine Länge von 47m, Somit wäre bei Festssetzung von „offener Bauweise“ schon nach 3m der Erweiterungsspielraum beendet. Zudem ist keine Baulänge ohne nach oben begrenzte Einschränkung möglich, da das Baufenster – mit versetzten Fronten – eine maximale Abmessung von 69x32m (Vollsortimenter) und 57,35m (Discounter) hat. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Zudem gebe es keine Begründung, warum ein Überschreiten der Abstandsflächen zueinander oder auch ein Aneinanderbauen der Märkte als Ausnahme für zulässig erklärt werden soll.	Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass ggfs. einzelne Abschnitte der Märkte (bspw. Anlieferungszone) auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden könnten, daher ist die Unterschreitung z u e i n a n d e r einbezogen worden. Inwieweit hierdurch nachbarschaftliche Belange Dritter beeinträchtigt werden könnten, ist nicht nachvollziehbar. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Die geplanten 1.000qm Verkaufsfläche für den Vollsortimenter und 800qm für den Discounter seien ohnehin schon am äußersten Limit des Bedarfes.	In Vorgesprächen sind diese Größen von einem einbezogenen Fachbüro sowie von der IHK als angemessen eingestuft worden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Im Vorentwurf seien bei der südlichen Ausfahrt keine Radien zur Dülmener Straße eingezeichnet, daher müsse man davon ausgehen, dass hier keine Ausfahrt vorgesehen sei, obwohl dies in Vorgesprächen zugesichert worden ist.	Wie auch in der Begründung aufgeführt, soll im Südosten des Edeka-Grundstückes eine „Ausfahrt nur rechts“ stattfinden. Die spezielle Eintragung von Radien für Pkw-Schleppkurven vom Privatgrundstück auf die öffentliche Zufahrt ist nicht erforderlich. **Der Anregung ist gefolgt.**
Es sei nicht nachvollziehbar, warum an dieser Stelle nicht auch Linksabbiegen zugelassen werden solle, wo das Verkehrsgutachten doch einen guten Verkehrslauf auf der Dülmener Straße prognostiziert habe.	Vom Landesbetrieb Straßen konnte bereits im Vorfeld keine Zustimmung zu einer solchen Lösung erlangt werden, da sich durch ein Linksabbiegen an dieser Stelle auf kurzem Streckenabschnitt zu viele Überschneidungen verschiedener Fahrtbeziehungen ergeben würden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Im Vorentwurf sei für die Eingrünung des Sondergebietes nur ein 1,5 bis 2m breiter Grünstreifen zur Dülmener Straße zu erkennen, obwohl ein Grünstreifen von 5m als Fortführung des vor Edeka vorhandenen Grünstreifens in Aussicht gestellt worden sei.	Der Vorentwurf wird dahingehend überarbeitet, dass der Grünstreifen zur Dülmener Straße hin vergrößert wird. **Der Anregung wird gefolgt.**
Die Breite der südöstlichen sowie südwestlichen Eingrünung mit Schnitthecken sei nicht zu erkennen.	Die Eingrünungen mit Schnitthecken, die an den Abschnitten vorgesehen sind, die hierzu ausreichend Platz bieten, haben eine Breite von 2m.

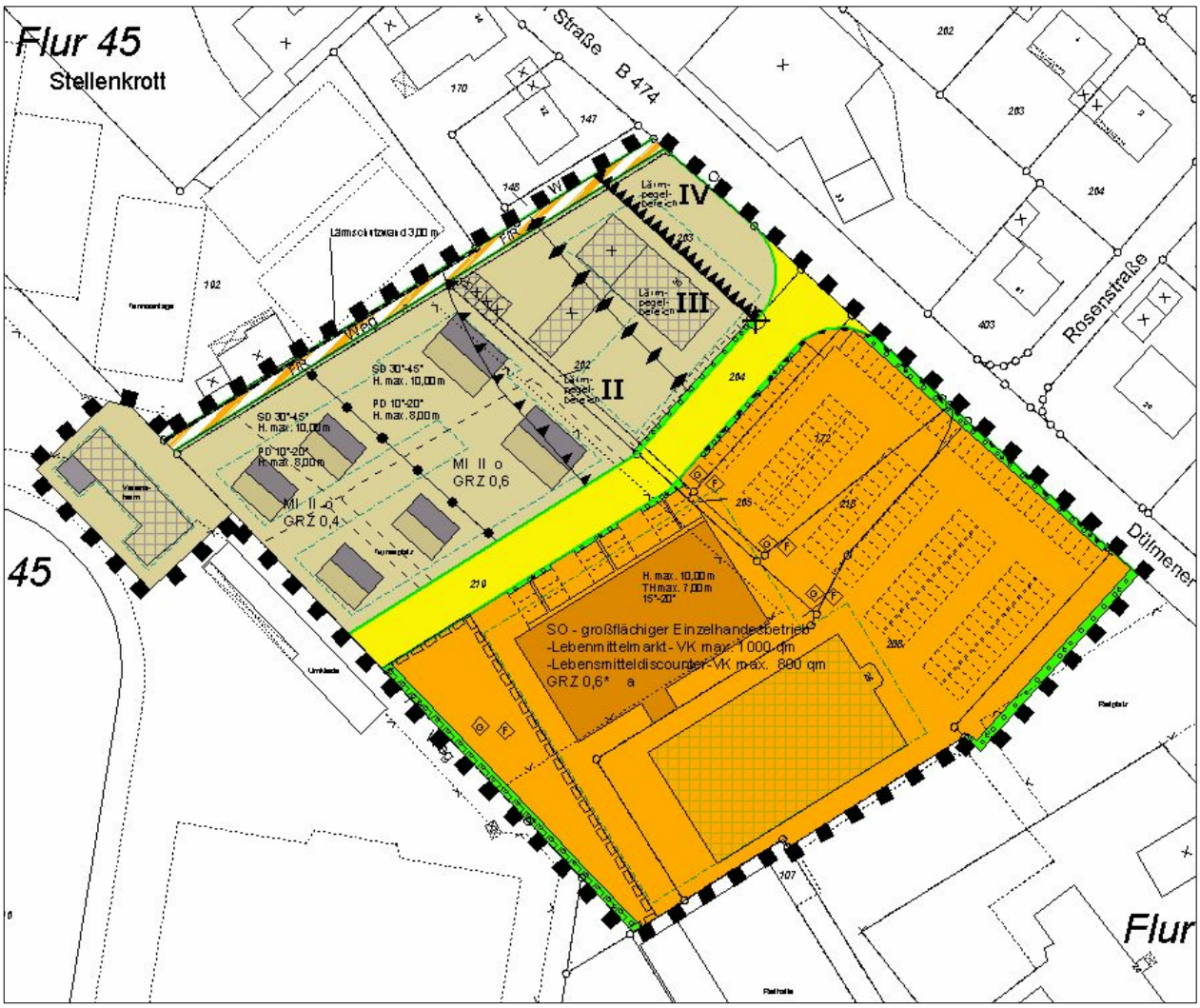
Die Wohn- und Lebensqualität werde durch Fällen von ca. 40 großen Fichten sowie ca. 20 Mischgehölzen erheblich gemindert. Die Anlieger fordern, schon in der frühen Planungsphase zur Bepflanzung und Gestaltung der Außenflächen eingebunden zu werden.	Das Dorfentwicklungskonzept, auf das die Einwender zuvor verwiesen haben, stuft die Fichten als standortfremd ein. Die Mischgehölze auf dem heutigen Reitplatz (Eichen, Birken, Ahorn, Kirschen, Buchen, Linde) lassen sich nicht in das Konzept integrieren. Stattdessen soll der Vorentwurf dahingehend überarbeitet werden, dass entlang der neuen Erschließungsstraße auf dem künftigen Discounter-Grundstück gliedernde Baumpflanzungen festgesetzt werden. **Der Anregung wird eingeschränkt gefolgt.**
Die Anlieger der Dülmener Straße erwarten, dass für den Lärm des Verkehrs, des Parkplatzes sowie der Anlieferung / Kühlung etc. geeignete passive und aktive Emissionsminderungsmaßnahmen auf für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Anlieger vorgeschlagen werden.	**Hinsichtlich der Aussagen zur Lärmproblematik wird nochmals Rücksprache zum Gutachterbüro gesucht, die Ergebnisse fließen in eine Tischvorlage ein.**
Nicht nur die Beschallung des Parkplatzes mit Lautsprecherdurchsagen, sondern generell das Aufstellen von Verkaufsständen und sonstige Zweckentfremdungen sollten untersagt werden.	**Der Anregung wird gefolgt.**
Ebenso sollten Altglascontainer sowie Unterstellhäuschen für Einkaufswagen auf dem Parkplatzgelände ausgeschlossen werden.	Wo Flaschen gekauft werden, sollten auch Sammelstellen eingerichtet werden. Unterstellmöglichkeiten sollten in unmittelbarer Nähe der Eingänge geschaffen werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 20qm Verkaufsfläche könne nach unten korrigiert werden, da die Planung ja von Synergieeffekten ausgehe. Somit könnten auch die Grünflächen vergrößert werden, so dass sich das Gesamtbild wesentlich verbessern würde.	Nach Bauordnung NRW liegt der Richtwert bei 1 Stellplatz je 10-30qm Verkaufsfläche, somit ist hier der Mittelwert gewählt worden. Auch wenn der vorgesehene Standort im Vergleich zum ursprünglich vom Investor gewünschten Grundstück am Kreisverkehr deutlich besser für nichtmotorisierte Kunden erreichbar ist, muss aufgrund des Einzugskreises auch aus den Bauerschaften zumindest mit einem durchschnittlichen Stellplatzbedarf gerechnet werden. Es soll aber mit den Marktbetreibern nach einem Weg gesucht werden, um neben dem Mindestwert auch einen Höchstwert festzulegen. **Der Anregung wird somit zum Teil gefolgt.**

f) Reit- und Fahrverein Seppenrade e.V., Schreiben vom 30.5.2006

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Reit- und Fahrverein legt Einspruch gegen die Bebauungsplan-Aufstellung ein und begründet diesen folgendermaßen:	
Bislang war durch das vorhandene Wegerecht auf dem Edeka-Grundstück und die Anpachtung der Parkplatzflächen ausreichende Zuwegung und Stellplatzfläche für den Reiterverein vorhanden.	Der Bebauungsplan sieht vor, dass künftig die Zuwegung zu Reithalle und -platz über die neue Erschließungsstraße und dann über den rückwärtigen Bereich der beiden Märkte erfolgt. Eine ent-

Dies sei nun nach dem städtischen Flächenankauf sowie den Bebauungsplan-Ausweisungen nicht mehr gewährleistet.	sprechende Fläche für ein Geh- und Fahrrecht ist in die Planzeichnung eingetragen. Der Vorentwurf ist dahingehend zu korrigieren, dass eine dreieckige städtische Verschnittfläche im äußersten Südwesten mit in den Geltungsbereich einbezogen und mit entsprechenden Bindungen festgesetzt wird. So kann die Reitanlage nicht nur angefahren, sondern auf der Fläche auch mit Fahrzeugen auf der Fläche rangiert werden. Die Anregung des Reitervereins auf Beibehalt der bisherigen Zuwegung unterliegt daher dem Ziel, das Nahversorgungsangebot Seppenrades zu verbessern. Für die Zuwegung wird ein anderweitiger Ersatz bereitgestellt, der ausser wenigen Metern größere Distanz keine Nachteile für den Reiterverein darstellt. Es ist allerdings nicht öffentlicher Belang, Stellplätze auf städtischen Flächen für Private bereitzustellen. **Der Anregung wird zum Teil gefolgt.**
Eine Belieferung der Reitanlage mit LKW oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen sei nicht mehr möglich, da die Abstandsflächen, die im BPlan für die Zuwegung (GFL-Fläche) vorgesehen sind, maximal 4m betrügen.	**Die Anregung ist mit der o.g. Änderung berücksichtigt.**
Die Belieferung des Lebensmittelmarktes in einer Entfernung von 15m zum Stalleingang könne aus hygiene- und immissionsrechtlichen Gründen nicht genehmigt werden. Zudem entstünde beim Auslauf der Pferde im Sommer erheblicher Staub. Hier sei im Rahmen des Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten erforderlich.	Bereits heute findet in gleicher Konstellation die Belieferung statt. Die Einhaltung der Hygiene-Richtlinien ist von den Marktbetreibern (bspw. durch Einbau von Schleusenbereichen) zu berücksichtigen. **Die Anregung ist für die Bebauungsplan-Aufstellung nicht relevant.**
Es sei die Eintragung eines uneingeschränkten Fahr- und Wegerechtes zugunsten des Reitervereines erforderlich. Dieses müsse eine Tiefe von mindestens 15m haben, damit das Entmisten, die Futterzufuhr, das Be-und Entladen und die Anfahrt für sämtliche Vereinsmitglieder gewährleistet bliebe.	**Die Anregung ist mit der o.g. Änderung berücksichtigt.**
Aufgrund des Bestandschutzes des Reitervereins solle zur Gleichbehandlung dessen Fläche in den Geltungsbereich mit aufgenommen und für den Reitsport ausgewiesen werden.	Der Flächennutzungsplan zeigt auf, dass für den Bereich des heutigen Sportplatzes wie auch der Reitanlage die Wohnsiedlungserweiterung vorgesehen ist. Der Beibehalt der Reitanlage ist nicht langfristiges städtebauliche Ziel dort. Trotzdessen bleibt der Bestandsschutz der Anlage gewährleistet. **Die Anregung wird nicht befolgt.**
Obwohl der alleinige Beibehalt der Reitanlage als langfristige Perspektive vom Rat als nicht zweckmäßig erachtet würde, habe sich bezüglich der Aussiedlung der Reithalle bis heute nichts getan. Stattdessen habe der Verein erhebliche finanzielle Aufwendungen und Eigenleistungen erbracht.	Die Stadt hat zusammen mit dem Reiterverein die planungsrechtliche Zulässigkeit der neuen Anlage in Ondrup vorbereitet. Darüber hinaus ist dem Verein ein Grundstück im Erbbaurecht in Größe von 17.340qm zu begünstigten Bedingungen bereitgestellt worden. Selbstverständlich wird das

	große Engagement des Vereines anerkannt.
Es wird hinterfragt, wieso die Neuentwicklung von Wohnbauflächen gegenüber dem Beibehalt der Reitanlage höherrangig sei, wo gerade die Vereine dafür sorgten, dass ein vielfältiges Freizeitangebot für die Bürger vorgehalten werde.	Die Bedeutung der Vereine für Seppenrade ist allen Beteiligten bewusst. Für den Ort ist es jedoch wichtig, neue Baumöglichkeiten für die eigene Bevölkerung wie auch für Auswärtige anbieten zu können. Auch die Nahversorgung ist wesentlich für die Attraktivität des Dorfes. Der Beibehalt einer Reitanlage inmitten eines Wohnquartieres wäre städtebaulich aufgrund des Konfliktpotentials wenig sinnvoll.

Zum Fristende der Auslegung sind bislang noch 18 Seiten weiterer Stellungnahmen zur Anregung e) sowie eines weiteren Betroffenen eingegangen. Sie werden – wie die Stellungnahmen zu den Anregungen hinsichtlich des Lärmschutzes – als Tischvorlage nachgereicht.

Auszug aus dem Bebauungsplan-Entwurf (unmaßstäblich)