Anlage 5
pers. vorgelegt,
6. 2. 2006

Besprechung zum Bebauungsplan „Alter Reitplatz" Seppenrade

Datum: 20.01.2006

Ort: Planungsamt im Rathaus Lüdinghausen

Teilnehmer: Herr Blick-Veber, Herr Bertels für die Stadt Lüdinghausen

Gesprächsergebnisse

Herr Blick-Veber stellte zunächst die möglichen Pläne der Stadt Lüdinghausen vor, an der Dülmener Str. neben dem bestehenden Edeka-Markt einen Aldi zu errichten. Hierzu gab er folgende Angaben:

Standort: Der Aldi-Markt solle mit ca. 20 m Abstand parallel zum bestehenden Edeka-Markt nach hinten versetzt errichtet werden. Der Zwischenraum werde von beiden Gebäuden mit ca. 10 m genutzt und baulich verbunden.

Größe des geplanten Aldi Marktes: ca. 47 m Länge x 26 m Breite.

Nutzung des geplanten Aldi-Marktes: ausschließlich als Geschäftsgebäude.

Bauherr: Aldi

Zuwegung: Der Anschluss zur Dülmener Str. solle ca. 8 m vom Gebäude Gudorf entfernt liegen. Die Breite der Straße würde ca. 5,50 m plus Fußgängerweg betragen. Die Straße solle als Ein- und Ausfahrt für die Kunden der beiden Märkte, für die Beschickung der beiden Märkte, als Zufahrt für die noch bestehenden Reithalle und Pferdestelle des Reitervereins, für das Sportgelände Fortuna Seppenrade und für die geplante Wohnbebauung auf dem Rest des alten Reitplatzes und alten Abreitplatzes (vor dem Tennisgelände) genutzt werden. Ob es zudem auch als Zufahrt für das geplante Wohngebiet auf dem noch bestehenden Sportgelände genutzt werden solle, werde bei den weiteren Planungen geklärt. Weiterhin sei ein Ausgang für die Parkplätze beider Märkte in äußerst südlicher Richtung der Parkplätze geplant. Die jetzige Zufahrt gegenüber der Rosenstraße solle geschlossen werden.

Parkplätze: Insgesamt seien vor den Gebäuden ca. 130 Parkplätze geplant. An der nördlichen Längsseite seien zudem 24 Parkplätze vorgesehen. An der

Straßenseite des Parkplatzes solle ein Grünstreifen in der Breite, wie an dem bisherigen Parkplatz, durchgehend entstehen. Entlang des neuen Parkplatzes solle der kombinierte Fuß- und Radweg bis zum bestehenden geschlossen werden.

Die Beschickung beider Märkte solle ausschließlich von der hinteren westlichen Seite der Gebäude erfolgen.

Die geplanten Parkplätze, die beiden Märkte sowie der „alte Reitplatz" bis zu den Tennisplätzen ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiere hierfür zur Zeit noch nicht.

Bezüglich der hohen zu erwartenden Lärm- und Verkehrsbelastungen als Auswirkung dieser Planungen führte Herr Blick-Veber weiterhin aus, dass bei der Planung berücksichtigt werden müsse, dass die Umsetzung der Planungen der Allgemeinheit nutzen solle. Nicht zulässig sei es jedoch, einzelne Bürger übermäßig zu beeinträchtigen. Hierzu zähle z.B. eine übermäßige Verkehrs- oder Lärmbelästigung.

Im Zusammenhang der Vorstellung dieser Planungen mit der späteren Neuplanung des Baugebietes auf dem noch bestehenden Sportgelände wurden von Seiten Herrn Bertels und Herrn Blick-Vebers folgende Aussagen getätigt:

Das geplante Baugebiet auf dem Sportgelände solle voraussichtlich von der Kastanienallee zweimal und von der Haltener Str. ebenfalls zweimal erschlossen werden. Es solle keine direkte Verbindungsstrasse zwischen der Dülmener und der Haltener Straße geben. Ein Bebauungsplan läge nicht vor.

Die bestehende Zufahrt von der Kastanienallee zu den Tennisplätzen und dem Spielmannzugheim werde wie vorhanden weiterhin bestehen bleiben.

Es läge ein Dorfentwicklungsplan von 1991 vor. Dieser wurde für zwei Wochen zur Ansicht überreicht. Der Dorfentwicklungsplan sei laut Herrn Bertels für die jetzige Planung in vielen Punkten nicht mehr relevant.

Die Ausführungen abschließend stellte Herr Blick-Veber mit dem Hinweis, sie hätten noch ein „Bonbon" anzubieten, eine Überplanung seines Grundstückes vor, auf der nach einer möglichen Verlagerung des

derzeitigen sieben zusätzliche Wohnhäuser entstehen könnten. Ein zweiter Plan zeigte eine Möglichkeit mit fünf zusätzlichen Wohnhäusern auf. Hermann Honermann wies darauf hin, dass mit noch ein Mietvertrag für die nächsten vier Jahre bestehe und dieser verlängert würde, falls diese keine geeigneten Ausweichmöglichkeiten hätten. Ebenfalls führte aus, dass aufgrund der massiven Bausubstanz der Hallen diese auch anderweitig genutzt werden könnten, beispielsweise als Sporthalle. Herr Blick-Veber und Herr Bertels sahen dieses als interessante Möglichkeit. Bezogen auf das angesprochene „Bonbon" stellte klar, dass er davon ausgehe, in diesem Bereich so oder so bauen zu dürfen, da er sämtliche Anlieger- und Anschlusskosten, die bislang gefordert wurden, gezahlt habe.

Nach den Ausführungen von Herrn Blick-Veber und Herrn Bertels wurden in der darauffolgenden Diskussion folgende Fragen von Anton, Hermann und Dr. Hermann Honermann erörtert.

---

1. **Welche Alternativen für das ausgeführte Kaufzentrum (hier ein Zusammenschluss eines Edeka-Marktes und Aldi-Marktes) wurden in Erwägung gezogen?**

Es wurden folgende Antworten gegeben:
Eine Möglichkeit sei die Ansiedlung der Aldi und Edeka Märkte nordwestlich am Kreisverkehr im ausgwiesenen Gewerbegebiet gewesen. Dieser Entwurf sei von Seiten der Bezirksregierung und der IHK abgewiesen worden.
Zudem habe es Verhandlungen mit *real* und *Plus* gegeben. Diese haben kein Interesse gezeigt.
Intern habe es eine Planung gegeben, ein Kaufzentrum südlich der Haltener Str. zu errichten. Eine zweite Alternative südlich der Haltener Str. direkt am Ortsausgang wurde ebenfalls in Erwägung gezogen. Beide wurden nicht als geeignet angesehen.
Da Aldi nur an Bundesstraßen ansiedele, seien diese Vorschläge nicht zu verwirklichen gewesen. Ein Vorschlag nördlich der Haltener Str. sei nicht in Erwägung gezogen worden.
Zur Möglichkeit einer getrennten Ansiedlung der Einkaufsmärkte gäbe es keine Pläne.
Hermann Honermann sen. wies darauf hin, es bestände zum Beispiel die Möglichkeit, ein Kaufhaus nördlich der Haltener Str. anzusiedeln mit einer Fußverbindung zum anderen Kaufhaus an der Dülmener Str. Zudem läge ein Kaufhaus an der Haltener Str. wesentlich zentraler.

Der Ausgangspunkt der jetzt vorliegenden Planung des Einkaufskomplexes an der Dülmener Str. sei lediglich der schon bestehende Edeka-Markt gewesen, führte Herr Bertels aus.

Ansonsten konnte keine alternative Planung für ein Gesamtkonzept sowohl das Sondergebiet betreffend als auch bezogen auf das Gebiet jetziger Sportplatz, die Haltener Strasse und für Seppenrade insgesamt vorgelegt werden. Von Herrn Bertels wurde ausgeführt, dass es neben dem Dorfkern einen weiteren Einkaufskomplex geben müsse. Hierfür wurde als einzige Möglichkeit die Kombination Edeka-Markt mit Aldi oder alternativ *Plus* oder *real* Markt genannt. Eine andere mögliche Gestaltung eines Einkaufskomplexes konnte auf Anfrage ebenfalls nicht vorgelegt werden.

gab zu bedenken, dass die jetzige große städtebauliche Veränderung nicht alleine abhängig gemacht werden sollte von den Wünschen eines einzelnen Discounters und dass eine Planung in dieser Größenordnung für die nächsten 30 bis 50 Jahre gesehen werden sollte.

---

2. Welche Planungen liegen für die Dülmener Straße vor?

Von Seiten der Stadt und von Seiten des zuständigen Landesstraßenbauamtes gäbe es zur Zeit keine Veränderungspläne.
Von wurde folgendes zu bedenken gegeben:
Die Bundesstraße B474 wird weiterhin wie im jetzigen Verlauf durch die Ortsmitte von Seppenrade Bundesstraße bleiben. Nach Stand der politischen Situation wird diese nicht wie angekündigt eine Dorfstraße werden, da sämtliche Pläne für eine B474n zur Zeit auf Eis lägen. Herr Bertels sehe diese Entwicklung ebenfalls als sehr bedenklich und wünsche sich diesbezüglich gemeinsame Aktivitäten für eine vernünftige Lösung. Weiterhin wurde von den oben genannten ausgeführt, dass nach dem heutigen schon sehr hohen Verkehrsaufkommen als Durchgangsstraße mit Anbindung des Teilstückes B474n von der Autobahn Dülmen bis nach Visbeck mit erheblich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen sei.

Aufgrund des geplanten Zuweges für das mögliche Einkaufszentrum und die bestehenden oben erwähnten Vereine sowie die noch eventuelle Anbindung an das neue Baugebiet in Kombination mit den vielen Ein- und Ausfahrten an diesem Teilstück der Dülmener Str. sei mit erheblichen Beeinträchtigungen, Lärm-, Emissions- und Scheinwerferbelästigungen sowie massiven Gefahrenpunkten zu rechnen.

Der geplante Zuweg mit den oben erwähnten umfangreichen Anbindungen, Gefahrenstellen und Belästigungen werde unmittelbar an dem Hauseingang des Wohnhauses Hausnummer , das nur 1,80 m von der Straße entfernt liegt, auf die Dülmener Str. stoßen. wiesen ausdrücklich darauf hin, dass dieser geplante Zuweg eine nicht hinnehmbare massive Beeinträchtigung und Gefahrenstelle sei. Es sei eine übermäßige einseitige Belastung Einzelner.
Wünschenswert sei ein Gesamtkonzept für den Ort Seppenrade, da jetzt und in naher Zukunft viele Flächen frei lägen.

Herr Bertels und Herr Blick-Veber wurden zu einer Ortsbegehung eingeladen.
Herr Bertels wies auf eine öffentliche Planungsausschusssitzung über das Sportgelände am 16.02.2006 hin.
Ferner wünschen sich Herr Bertels und Herr Blick-Veber während der weiteren Planungsphase im Gespräch zu bleiben.

Gez.

Anmerkung
Es wurde von Herrn Blick-Veber und Herrn Bertels darauf hingewiesen und ausdrücklich von gewünscht, dass dieses aufgestellte Gesprächsergebnis dem Planungsausschuss der Stadt Lüdinghausen und weitere zuständige Ausschüsse und Institutionen die für diese Angelegenheiten zuständig sind, vorgelegt und diskutiert werden.