



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 22.06.2006		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/431/2006/1		
Nr. 7 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 21.06.2006		
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"
erg. Sitzungsvorlage

TISCHVORLAGE

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 erweiterten 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.

Nach Versand der Vorlagen sind noch folgende Stellungnahmen eingegangen:.

e) Anregung mehrerer Bürger, Schreiben vom 6.2., vom 10.5. und vom 7.6.2006 **Ergänzung durch Schreiben eines Anwalts vom 8.6.2006**

In der versandten Vorlage sind Aktenvermerke mit aufgeführt, die die Einwender von Gesprächen erstellt haben, die die Stadtverwaltung im Vorfeld des Planverfahrens mit ihnen geführt haben. Der

Aktenvermerk der Stadtverwaltung zum 1. Gespräch ist zur Vollständigkeit dieser Tischvorlage beigelegt.

Das viele Seiten umfassende Schreiben der Anwaltskanzlei geht auf sehr detaillierte einzelne Punkte des Lärm- und des Verkehrsgutachtens ein. Sie sind den Gutachterbüros übermittelt worden. Noch nicht zu allen konnten schriftliche Stellungnahmen der Gutachter eingeholt werden, so dass die Berücksichtigung nochmals vor der öffentlichen Auslegung geklärt wird.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Zu den bereits benannten Anregungen sind folgende Punkte durch eine von den Einwendern beauftragte Kanzlei eingegangen: Für die geplante Erschließungsstraße bestehe kein Bedarf. Laut Bebauungsplan-Begründung sei sie für das neue Wohnquartier auf dem Alten Sportplatz erforderlich, dieses sei jedoch weder Gegenstand dieses Entwurfes, noch befinde sich die Planung hierzu in der Aufstellung. Die Erschließung müsse sich daher am Bedarf des vorliegenden Plangebietes ausrichten. Die beiden Märkte könnten über die bisherige Edeka-Zufahrt erschlossen werden	Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke zwischen der Dülmener Straße und dem heutigen Sportplatzgelände steuern. Hierzu gehört zum einen die Ergänzung des Einzelhandels-Angebotes, zum anderen jedoch auch die möglichst zeitnahe Entwicklung eines Mischgebietes im nordwestlichen Bereich des Alten Reitplatzes. Dieser Bereich wäre bei einem Verzicht auf den Straßen-Ast nicht erschlossen. Daher kann auf ihn nicht verzichtet werden. Darüber hinaus zeigt der FNP deutlich, dass eine Verlagerung des heutigen Sportplatzes angestrebt wird, der Bebauungsplan für seinen Neu-Standort ist bereits rechtsverbindlich. Eine der Zufahrten zu dem künftigen Wohnquartier, neben weiteren von der Halterner Straße und auch der Kastanienallee, soll über den hier zur Rede stehenden Straßen-Ast erfolgen. Es wird städtebaulich nicht für sinnvoll gehalten, auf diese unmittelbare Anbindung an eine Bundesstraße zu verzichten, und stattdessen Verkehre umwegig und zunächst über in der Netzhierarchie nachrangige Straßen an das übergeordnete Netz heranzuführen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Märkte könnten nur dann über die bisherige Edeka-Zufahrt erschlossen werden, wenn zugleich auf eine Mischgebiets-Entwicklung im nordwestlichen Bereich (sie wäre ansonsten unerschlossen, bis die Bebauung des Alten Sportplatzes erfolgt) verzichtet würde. Dieser Bereich soll jedoch bereits jetzt umgesetzt werden. Bereits im frühen Stadium der Planung ist vom Landesbetrieb Straßen gefordert worden, dass nicht mehrere Ein- und Ausfahrten in kurzem Abstand auf die Dülmener Straße erfolgen sollen, die Zustimmung zu der nun vorgesehenen Edeka-Ausfahrt „nur rechts“ war daher schon ein Zugeständnis. Die angeregte Beibehaltung der bisherigen Parkplatz- Zu- und Abfahrt würde zugleich ausschließen, dass das künftige Wohnquartier überhaupt in diesem Bereich eine Anbindung an

Der Parkplatz sei mit 150 Stellplätzen überdimensioniert. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes seien bei 1 Stellplatz je 20qm Verkaufsfläche für die anvisierte Größe von 1.800qm nur 90 Stellplätze erforderlich, somit könne auf 60 Stellplätze verzichtet werden. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Sport-, Reit- und Vereinsanlagen könne auch weiterhin über die teils öffentlichen, teils privaten Flächen erfolgen. Das geplante Mischgebiet könne von dem künftigen Quartier auf dem Gelände des Alten Sportplatzes aus erschlossen werden. Der Bebauungsplan sei nicht aus dem FNP entwickelt, weil dieser das geplante Mischgebiet als SO-Fläche darstellt.	die Dülmener Straße bekommen kann. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die 150 Stellplätze sind nicht die nach Bebauungsplan-Festsetzung geforderten, sondern etwa die Obergrenze dessen, was sich für das Grundstück konstruieren lässt. Durch die angeregte Verbreiterung des Grünstreifens zur Dülmener Straße wird die Gesamtzahl voraussichtlich bereits reduziert. Die Gutachten hingegen berücksichtigen die Größe, die maximal zu erwarten ist, um auf der sicheren Seite zu sein. Für das Sondergebiet wird nochmals nach einem Spielraum (Mindest- und Höchstwert) gesucht, der die städtebaulichen wie die betrieblichen Belange berücksichtigt. Im Gegenzug ist das Verhalten der Kunden zu berücksichtigen, die trotz aller gestalterischen Wünsche eines attraktiven Umfeldes für sich selber beanspruchen, wie selbstverständlich immer einen freien Parkplatz zu erlangen. Der Anregung wird eingeschränkt gefolgt. Wie zuvor bereits aufgeführt, würde dies zugleich das Mischgebiet im Geltungsbereich ausschließen, bis der Alte Sportplatz als Wohnquartier umgesetzt ist, und zudem die Anbindung dieses Quartieres an die Dülmener Straße verhindern. Der Anregung wird nicht gefolgt. Abgesehen von der daraus entstehenden zeitlichen Verzögerung ist es insbesondere verkehrsplannersicher wie auch städtebaulicher Grundsatz, die motorisierten Verkehre möglichst nah dem übergeordneten Straßennetz zuzuordnen. Bei der angeregten Lösung würden die Pkw zunächst quer durch das gesamte Quartier bis zur Halterner Straße geführt oder zur Kastanienallee, von wo aus sie dann auf die Dülmener / Halterner Straße gelangten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Bereits die Begründung zum Bebauungsplan führt hierzu aus, dass bei der Aufstellung des heute wirksamen Flächennutzungsplanes seinerzeit die Sondergebietsfläche klinkenartig nach Nordwesten erweitert vorgesehen gewesen ist. Dieser jenseitig der künftigen Hapterschließungsstraße gelegene rückwärtige Bereich von 0,36ha (das entspricht 19,4% des Geltungsbereiches) greift nun im Bebauungsplan die Darstellung des vorhandenen Mischgebietes an der Dülmener Straße auf. Aufgrund des konkretisierten Bebauungsentwurfes kann die eigentliche SO-Fläche reduziert werden, woraus sich offenkundig keine Nachteile für den Einwender ergeben. Aufgrund der nicht als parzellenscharf zu beurteilenden Darstellung lassen sich somit die künftig für den Bebauungs-
---	--

Die geplanten Festsetzungen „SO – großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelmarkt, VK max. 1.000qm und Lebensmitteldiscounter VK max. 800qm“ sei nicht zulässig, da die benannten Nutzungen keine bestimmten Anlagetypen des großflächigen Einzelhandels seien, sondern nur der Weg über den Ausschluss bestimmter Sortimente gewählt werden könne. Die Planung einzelner Projekte sei laut Bundesverwaltungsgericht nicht zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes mit Ausschluss der gem. BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen würde nicht mehr den Charakter eines Mischgebietes wahren. Regelungen zu Mischgebieten würden in §6 und nicht in §7 der BauNVO getroffen. Soweit nicht Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet ausgeschlossen werden, wären sie mit bis zu 800qm Verkaufsfläche auch im Mischgebiet zulässig. Somit wären sie jedoch wiederum im Zusammenhang mit den beiden Märkten als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Die Nutzung als Mischgebiet sei gar nicht beabsichtigt, sondern es werde nur ein Wohngebiet als	plan vorgesehenen Festsetzungen aus den übergeordneten und vorbereitenden Planungen ableiten. Die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planung bezieht sich nicht auf ein einzelnes Projekt, vielmehr sind die Festsetzungen allgemein auf bestimmte Gebietskategorien bzw. Anlagetypen bezogen. Die Festsetzungen werden dahingehend präzisiert, dass allgemein anerkannte Definitionen für Discounter und Vollsortimenter hinsichtlich der Sortimentsbreite aufgenommen werden. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Festsetzung überarbeitet wird. Die Festsetzung „die ansonsten gem. §7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen“ ist <i>abschließend</i> gedacht und soll nicht Beispiel einer Auflistung sein, was <i>insbesondere</i> ausgeschlossen ist. Insofern soll das „ , wie“ gestrichen werden. Nur diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Dieser teilweise Ausschluss ist gem. §1(5) BauNVO zulässig, die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bezug wird korrigiert. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind kleinere Einzelhandelsbetriebe auch im hier festgesetzten Mischgebiet denkbar, es gibt Überlegungen zur Verlagerung eines in der Ortslage gelegenen, heute beengten Betriebes. Alleine schon das Baufenster des Bereiches, der westlich an das Grundstück Dülmener Straße 30 grenzt, zeigt mit seiner Tiefe von 45m bei einer Breite von rechtwinklig nur 17m auf, dass keinesfalls ein dritter Markt errichtet werden soll und kann. Die sogenannte „Agglomeration“ zum Sondergebiet tritt nach der Rechtsprechung (Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts, 24.11.2005) zudem erst dann ein, wenn ein einheitliches, an sich großflächiges Einzelhandelskonzept unter dem Aspekt der Umgehung in kleinteilige Fachmärkte zerlegt würde. Dies ist für die westlich angrenzende Mischgebietsfläche keinesfalls anzunehmen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Mischgebiet ist offenkundig als solches vorgesehen und nicht als Etikettenschwindel, um
--	--

Mischgebiet bezeichnet, um die Grenzwerte einhalten zu können. Das Schallgutachten gehe irrtümlich von Orientierungswerten für ein Misch- statt eines Allgemeinen Wohngebietes aus, so dass die Werte der DIN 18005 von 55dB(A) tags um 11dB(A) und von 40dB(A) nachts um 15dB(A) überschritten würden.	Richtwerte zu umgehen. Hier ist zum einen auf die Standortgunst zu verweisen, zum anderen auf die an der Dülmener Straße vorhandenen gemischten Nutzungen (Edeka, Genossenschaft, landwirtschaftliches Lohnunternehmen, Gastronomie, Fahrschule, Reinigung). So sind hier beispielsweise gut Bürogebäude für freie Berufe (bspw. Kanzleien, Praxen, Krankengymnasten) denkbar, die in Wohngebieten nur nachrangig mit einzelnen Räumen zulässig wären. Es spricht auch nichts gegen sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Schallgutachten geht korrekterweise von einem Mischgebiet aus, wie es aus den o.g. Gründen städtebaulich gewollt ist. Insofern liegen die <i>Orientierungswerte</i> der DIN 18005 tags und nachts jeweils um 5dB(A) höher (60/45dB(A)). Die <i>Richtwerte</i> der „Techn. Anleitung Lärm“ (tags 60 dB(A), nachts 45dB(A)), die für Gewerbelärm (hier: Märkte und Vereinsheim Klingendes Spiel) anzuwenden sind, werden aufgrund der im BPlan befolgten Minderungsverschlüsse ausschließlich am Immissionspunkt (IP) 3 im äußersten Westen überschritten, weil dort das Gutachten bislang von deutlich intensiverer Nutzung des Musiker-Vereinsheimes ausgegangen ist. Hierzu wird eine exakte Messung sowie eine Überarbeitung des Gutachtens erfolgen. Die hinsichtlich der Verkehrsräusche herangezogenen <i>Grenzwerte</i> der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung, (BImSchV), die formal nur für den Neubau bzw. wesentliche Änderungen von Verkehrswegen gelten, liegen hier für Mischgebiete bei 64dB(A) tags und 54dB(A) nachts. Aufgrund der heutigen Belastung und der o.g. jährlichen 1%igen Zunahme auf der B 474 werden die <i>Orientierungswerte</i> der DIN 18005 (60/45dB(A)) bis zu einer Tiefe von 15m tags und 40m nachts überschritten. Dies ist das Ergebnis der – auf Tempo 50 – korrigierten Lärmberechnung. Deshalb wurden im Bebauungsplan schalldämmende Fassaden bei der Neuerrichtung von Gebäuden festgesetzt (Lärmpegelbereiche). Die 18.BImSchV, die für Sportanlagen anzuwenden ist, setzt für Mischgebiete 60dB(A) tags, 55dB(A) zu Tagesrand- und Ruhezeiten, sowie 45dB(A) nachts fest. Überschreitungen dieser Werte wären zu Ruhezeiten bei vollständiger Belegung der Tennisplätze zu erwarten. Dies soll durch eine 3m hohe Lärmschutzwand sowie durch noch abzustimmende weitere Maßnahmen behoben werden. Die Anregung wird insoweit beachtet, dass das Lärmgutachten in den o.g. Punkten er-
---	---

Aus den Tabellen könne nicht entnommen werden, ob beide Märkte für die Lärmbetrachtung zugrunde gelegt wurden. Durch den Lärm der B 474 würden die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einer Tiefe von 20m tags um bis zu 6dB(A) und bis zu 40m nachts um bis zu 10dB(A) überschritten. Es seien für die Verkehrszahlen auf der B 474 Werte aus dem Jahr 2000 herangezogen worden, obwohl die aktualisierte Zählung aus dem Jahr 2005 vorläge, die deutlich höhere Belastungen erwarten ließe. Mit festgestellten 66-70dB(A) seien gesundheitsgefährdende Grenzwerte erreicht. Bei Überschreitung dieser Schwelle sei eine Erhöhung durch öffentliche Planung nicht zulässig. Bei Überschreitung dieser Schwelle müsse zudem eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen (Sport, Gewerbe, Verkehr) vorgenommen werden. Für die dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke an der Dülmener Straße müssten ebenfalls die Immissionsbelastungen ermittelt werden. Hier würden gesundheitsgefährdende Grenzwerte überschritten, so dass eine Erhöhung durch öffentliche Planung nicht zulässig sei. Weitere Lärmbelastungen durch die Parkplatzerweiterung sowie durch Andienung und Betrieb der beiden Märkte seien nicht hinnehmbar. Aufgrund der im Verkehrsgutachten benannten Aufstauungen auf der neuen Erschließungsstraße sei permanentes An- und Abfahren im Kreuzungsbereich zu erwarten, was jedoch im Schall-	gänzt wird. Dem Gutachten ist auf den Seiten 34 und 35 des Anhangs zu entnehmen, dass beide Märkte berücksichtigt worden sind. Der Anregung ist soweit gefolgt. Die auf Tempo 50 korrigierte Lärmberechnung hat ergeben, dass aufgrund der heutigen Belastung und der o.g. jährlichen 1%igen Zunahme auf der B 474 die <i>Orientierungswerte</i> der DIN 18005 (60/45dB(A)) bis zu einer Tiefe von 15m tags und 40m nachts überschritten werden. Deshalb wurden im Bebauungsplan schalldämmende Fassaden bei der Neuerrichtung von Gebäuden festgesetzt (Lärmpegelbereiche). Die Anregung wird insoweit beachtet, dass die Überarbeitung des Lärmgutachtens ergänzt wird. Auf Seite 12 der Begründung ist erläutert, dass die aktualisierten Daten der landesweiten Zählung aus dem Jahr 2005 voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte vorliegen werden. Stattdessen sind die 2000er-Daten unter Annahme eines jährlichen Anstiegs des Verkehrsaufkommens um 1% auf das Jahr 2015 hochgerechnet worden. Sollten im Laufe des Planverfahrens die neuen Zahlen vorliegen, so werden sie dahingehend überprüft, ob sie von dieser prognostizierten Entwicklung abweichen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Berücksichtigung der gesundheitsgefährdenden Grenzwerte wird nochmals mit dem Gutachter erörtert. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass das Gutachten um diesen Punkt ergänzt wird. Nach erster Stellungnahme des Lärmgutachters sind die einzelnen Lärmquellen nach der DIN 18005 nicht zu summieren, sondern einzeln zu betrachten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten hat aufgezeigt, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben die Richt- bzw. Grenzwerte auch ausserhalb des Geltungsbereiches einhalten, wenn die im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen ergriffen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Verkehrsgutachten führt kein permanentes An- und Abfahren auf, sondern kommt zu dem Ergebnis, dass die „Rückstaulänge“ von 1Pkw zu 95% nicht, von 2Pkw zu 99% nicht überschritten
---	--

gutachten nicht berücksichtigt worden sei. Die Verkehrsgeräusche in einem Abstand von bis zu 500m vom Betriebsgrundstück seien fehlerhafterweise nicht untersucht worden. Es sei durch die Pkw-Bewegungen während der Öffnungszeiten der Märkte nahezu mit einer Verdoppelung der Belastungszahlen auf der B 474 zu rechnen, so dass eine Verdoppelung der Verkehrsgeräusche um 3dB(A) zu rechnen sei. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung würden bei weitem überschritten. Es seien auch für das Verkehrsgutachten Werte für die B 474 aus dem Jahr 2000 herangezogen worden, obwohl die aktualisierte Zählung aus dem Jahr 2005 vorläge, die deutlich höhere Belastungen erwarten ließe. Die zugrundegelegten Belastungszahlen seien an einem Mittwoch- und Donnerstagnachmittag ermittelt worden, obwohl es Freitagsnachmittags wesentlich stärkeres Verkehrsaufkommen gebe. Die Verkehrsuntersuchung prognostiziere für den Aldi- wie für den Edeka-Markt geringere Pkw-Bewegungen, als das Schallgutachten ermittelt habe.	wird. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Gutachten auf Seite 8 benannten 3 gleichzeitig zu erfüllenden Kriterien, die eine Betrachtung der von den Betriebsgrundstücken ausgehenden Verkehre auf den öffentlichen Verkehrsflächen im 500m-Umfeld fordert, sind nach Aussage des Gutachters nicht erfüllt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Aussage des Gutachterbüros ist nicht mit diesen Zunahmen zu rechnen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV nicht überschritten werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Verkehrsgutachterbüro Brilon Bondzio Weiser nimmt hierzu Bezug: Das Verkehrsgutachten basiert nicht auf den Querschnittszählungen der Straßenverkehrszählung 2000. Am 6. April 2006 wurde eine eigene Verkehrszählung durchgeführt, die die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte bildete. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Verkehrsgutachterbüro Brilon Bondzio Weiser nimmt hierzu Bezug: Gemäß EVE 91 (Empfehlungen für Verkehrserhebungen) an einem Normalwerktag an den Tagen Dienstag bis Donnerstag durchzuführen. Diese Vorgabe wurde in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt Der Anregung wird nicht gefolgt. Beide Gutachterbüros haben die für ihre fachlichen Bereiche maßgeblichen, allgemein anerkannten Beurteilungsgrundlagen herangezogen. Die Prognose des Kfz-Aufkommens ist im Verkehrsgutachten nach einer Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen aus dem Jahr 2000 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ erstellt worden. Dieses wird unter Verkehrsplanern als Standardwerk angesehen und bundesweit angewendet. Das Lärmgutachten ist nach der bayerischen Parkplatzlärmstudie berechnet worden. Die ermittelten Werte sind vom Fachdienst des Staatlichen Umweltamtes überprüft und für die Situation in Seppenrade als plausibel eingestuft worden.
--	---

Für den Edeka-Markt werde lediglich das zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt, obwohl der gesamte Ziel- und Quellverkehr des Edeka-Marktes über die künftige Erschließungsstraße und die zusätzliche Ausfahrt des Edeka-Marktes abgewickelt werden solle. Die Zahlen in der Addition der prognostizierten Verkehrsbelastung seien zu verdoppeln, dann könne die Dülmener Straße den einmündenden Verkehr jedoch nicht mehr aufnehmen.

Das Schallgutachten berücksichtige nicht, dass künftig mit Ladenöffnungszeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr zu rechnen ist.

Insbesondere an Turniertagen werde der Parkplatz – überwiegend ausserhalb der Geschäftszeiten – auch von Sportplatzbesuchern genutzt, was im Gutachten nicht berücksichtigt worden sei.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Aufkommen nicht der Summe zweier einzelner Märkte entspricht, sondern dass sich durch Doppel-Erledigungen etliche Überschneidungen ergeben.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das vorhandene Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes ist bereits in der Ausgangszählung berücksichtigt.

Das Verkehrsgutachterbüro Brilon Bondzio Weiser nimmt hierzu Bezug:

Die Verkehrserzeugungsrechnung für den Edeka-Markt wurde nach den Vorgaben der Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen durchgeführt. Die Zählung am heutigen Edeka-Markt ergab bei einer Verkaufsfläche von 820qm in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein Quellverkehrsaufkommen von 72 Kfz/h und ein Zielverkehrsaufkommen von 71 Kfz/h. Die heutige Verkaufsfläche entspricht in etwa der geplanten Verkaufsfläche des Aldi-Marktes. Die Zählergebnisse bestätigen die Ergebnisse der in einschlägigen Veröffentlichungen dargelegten Untersuchungen, nach denen ein Vollsortimenter pro qm Verkaufsfläche weniger Kunden anzieht als ein vergleichbarer großer Discounter. Unter der Verwendung von sogen. Standardganglinien lässt sich aus den Spitzenstundenwerten ein heutiges Gesamtverkehrsaufkommen von je 670 Quell- und Zielfahrten pro 24h ableiten, dies entspricht 1.340 Bewegungen pro Tag. Durch die Erweiterung werden jeweils 125 zusätzliche Quell- und Zielfahrten, also 250 Bewegungen prognostiziert, so dass sich insgesamt ein Wert von 1.590 Bewegungshäufigkeiten pro Tag ergibt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Lärmgutachten geht von den heutigen Ladenöffnungszeiten aus. Niemand vermag zu sagen, ob es bei der aktuellen Regelung bleibt, oder ob gar eine gänzliche Freigabe erfolgt. Grundsätzlich ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass durch eine Verlängerung der Ladenöffnungszeiten ein erhöhtes Bewegungsaufkommen entsteht, es wird voraussichtlich nur weiter über den Tagesverlauf verteilt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die werktäglichen sogen. Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6:00 - 7:00 und 20:00 - 22.00 Uhr die Schwerpunkte des Einkaufsverhaltens bilden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung wird infofern gefolgt, dass der Lärm durch das Besucher-Parken in die Betrachtung des Sportlärms einbezogen wird. Das Gutachten wird entsprechend ergänzt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Sport-

Das Schallgutachten berücksichtige nicht, dass die Erschließungsstraße künftig auch als Hauptzufahrt für das neue Wohnquartier auf dem Alten Sportplatz dienen solle und somit Verkehrslärm erzeuge. Auch aus diesem Grund solle das rückwärtige Wohnquartier mit in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Erschließungsstraße werde im Einmündungsbereich zur Dülmener Straße auf privaten Flächen geplant, obwohl der Eigentümer nicht zu einem Verkauf bereit sei. Neben den passiven sollten auch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. die Verlegung von Flüster-Asphalt, eine Lärmschutzwand entlang der Dülmener Straße und um das Sondergebiet herum, die Einhausung der Ladezonen sowie die Beibehaltung der bestehenden Parkplatzzufahrt vorgesehen werden. Die Kosten für den entsprechenden Auflagen zum passiven Schallschutz an den bestehenden Gebäuden seien der Stadt als Planungsträger aufzuerlegen, da ansonsten gesundheitsgefährdende Belastungen zu erwarten seien. Es werde nicht berücksichtigt, dass das Wohnzimmer des Gebäudes Dülmener Straße 33 wegen seiner unmittelbaren Lage gegenüber der Einmündung der neuen Straße durch Lichtkegel anfahrender LKW aufgeleuchtet werde und so ein unerträglicher Disco-Effekt entstehe. Aufgrund der o.g. Punkte wird angeregt, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, da sie für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters nicht erforderlich sei. Alternativ wird – ausschließlich nur für die Beschickung der beiden Märkte und zum Erreichen der beiden Stellplätze – vorgeschlagen, dass... ... die bestehende Zuwegung in der bisherigen	platzgelände zu verlagern. Die Geräuschentwicklung, die durch zusätzliche Verkehre des neuen Wohngebietes „Alter Sportplatz“ auf der Erschließungsstraße entsteht, wird in eine neue <i>Lärm</i>untersuchung einbezogen, wenn konkrete Entwürfe hierzu vorliegen. Der Einbezug des neuen Quartiers in das <i>Verkehrs</i>-gutachten ist erfolgt, weil hieraus ggfs. flächenrelevante Ergebnisse (bspw. eine separate Linksabbiegerspur) resultierten, die im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Vorentwurf muss an dieser Stelle geändert werden. Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten hat aufgezeigt, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben die Richt- bzw. Grenzwerte auch ausserhalb des Geltungsbereiches einhalten, wenn die im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen ergriffen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Auflagen zum passiven Schallschutz an den bestehenden Gebäuden beruhen voraussichtlich ausschließlich auf den Lärmbelastungen durch die B 474. Insofern ist die Stadt hier nicht als Planungsträger in der Pflicht. Der Anregung wird nicht gefolgt. An mehreren Stellen in Seppenrade liegen T-artige Kreuzungssituationen vor, wie sie an der neuen Zufahrtsstraße und dem gegenüberliegenden Wohngebäude benannt werden. Es ist nicht zu erkennen, dass eine unverhältnismäßige Belästigung durch Aufhellungen entstehen würde. Das Zusammentreffen, dass Anlieferungs-LKW zu dunklen Tageszeiten den Aufleuchtungseffekt verursachen und zugleich das Wohnzimmer genutzt wird, dürfte sich auf sehr wenige Gelegenheiten beschränken. Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie oben geschildert, ist die Festsetzung der Er-
--	---

Breite genutzt werden solle, ... die Wegerechte für Reiterverein und Sportverein erhalten bleiben sollten, ... der Kundenparkplatz auf unter 90 Stellplätze reduziert werden sollte, .. die zu erwartenden Lärm- und Immissionsbelastungen durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger beiderseits der Dülmener Straße behoben werden sollten, ... die Erschließung als Hauptzufahrt von der Dülmener Straße zu den vielleicht später zu erwartenden Baugebieten über diese Zuwegung ausgeschlossen werden solle, ... das Mischgebiet auf ein Wohngebiet herabgestuft und über das künftige neue Wohngebiet auf dem Alten Sportplatz erschlossen werden solle, ... der Schallschutz hieran ausgerichtet werden solle.	schließungsstraße planerisches Ziel, um auch eine Erschließung des im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Mischgebietes, als auch der künftig vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Alten Sportplatz zu ermöglichen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Reiter- und den Sportverein bleiben gewahrt, nur ihre Zuwegungsstrecke wird geändert. Auch die unmittelbaren Zufahrten auf das Grundstück bleiben unverändert. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung würde die Stellplatzzahl unter den Durchschnitt der Richtwertes 1 Stpl. je 10-30qm Verkaufsfläche senken. Trotz des anzunehmenden Synergieeffektes (Doppel-Einkäufe) wird der vorgeschlagene Wert (entspricht 1 Stpl. je 20qm) wegen der doch eher ländlichen Prägung Seppenrades und des Einzugsbereiches bis in die umliegenden Bauernschaften für zu niedrig gehalten. Mit den potentiellen Betreibern wie auch mit der Bauaufsicht des Kreises Coesfeld soll jedoch erörtert werden, inwieweit zumindest ein reduzierter Wert angesetzt werden kann Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten hat aufgezeigt, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben die Richt- bzw. Grenzwerte auch ausserhalb des Geltungsbereiches einhalten, wenn die im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen ergriffen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist städtebauliches und auch verkehrliches Ziel, das künftige Baugebiet auf dem Alten Sportplatz an mehrere Straßen anzubinden. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum zur übergeordneten Bundesstraße keine direkte Zufahrt erfolgen sollte. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Mischgebiet soll die für diese Kategorien zulässigen Nutzungen beherbergen, insofern ist eine Umwidmung in ein Wohngebiet nicht städtebauliches Ziel. Insbesondere eine rückwärtige und umwegige Anbindung, die keine Zufahrt zur Dülmener Straße hat, ist aus den o.g. Gründen nicht zweckmäßig. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Schallschutz wird an den vorhandenen und geplanten Mischgebietsnutzungen orientiert. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	--

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Folgende – zu den obigen Ausführungen nahezu wortgleiche – Punkte wurden durch die von einem weiteren Einwender beauftragte Kanzlei vorgebracht: Die Erschließungsstraße werde im Einmündungsbereich zur Dülmener Straße auf privaten Flächen geplant, obwohl der Eigentümer nicht zu einem Verkauf bereit sei. Für die geplante Erschließungsstraße bestehe kein Bedarf. Laut Bebauungsplan-Begründung sei sie für das neue Wohnquartier auf dem Alten Sportplatz erforderlich, dieses sei jedoch weder Gegenstand dieses Entwurfes, noch befinde sich die Planung hierzu in der Aufstellung. Die Erschließung müsse sich daher am Bedarf des vorliegenden Plangebietes ausrichten. Die beiden Märkte könnten über die bisherige Edeka-Zufahrt erschlossen werden	Der Vorentwurf muss an dieser Stelle geändert werden. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke zwischen der Dülmener Straße und dem heutigen Sportplatzgelände steuern. Hierzu gehört zum einen die Ergänzung des Einzelhandels-Angebotes, zum anderen jedoch auch die möglichst zeitnahe Entwicklung eines Mischgebietes im nordwestlichen Bereich des Alten Reitplatzes. Dieser Bereich wäre bei einem Verzicht auf den Straßen-Ast nicht erschlossen. Daher kann auf ihn nicht verzichtet werden. Darüber hinaus zeigt der FNP deutlich, dass eine Verlagerung des heutigen Sportplatzes angestrebt wird, der Bebauungsplan für seinen Neu-Standort ist bereits rechtsverbindlich. Eine der Zufahrten zu dem künftigen Wohnquartier, neben weiteren von der Halterner Straße und auch der Kastanienallee, soll über den hier zur Rede stehenden Straßen-Ast erfolgen. Es wird städtebaulich nicht für sinnvoll gehalten, auf diese unmittelbare Anbindung an eine Bundesstraße zu verzichten, und stattdessen Verkehre umwegig und zunächst über in der Netzhierarchie nachrangige Straßen an das übergeordnete Netz heranzuführen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Märkte könnten nur dann über die bisherige Edeka-Zufahrt erschlossen werden, wenn zugleich auf eine Mischgebiets-Entwicklung im nordwestlichen Bereich (sie wäre ansonsten unerschlossen, bis die Bebauung des Alten Sportplatzes erfolgt) verzichtet würde. Dieser Bereich soll jedoch bereits jetzt umgesetzt werden. Bereits im frühen Stadium der Planung ist vom Landesbetrieb Straßen gefordert worden, dass nicht mehrere Ein- und Ausfahrten in kurzem Abstand auf die Dülmener Straße erfolgen sollen, die Zustimmung zu der nun vorgesehenen Edeka-Ausfahrt „nur rechts“ war daher schon ein Zugeständnis. Die angeregte Beibehaltung der bisherigen Parkplatz- Zu- und Abfahrt würde zugleich ausschließen, dass das künftige Wohnquartier überhaupt in diesem Bereich eine Anbindung an die Dülmener Straße bekommen kann.

Der Parkplatz sei mit 150 Stellplätzen überdimensioniert. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes seien bei 1 Stellplatz je 20qm Verkaufsfläche für die anvisierte Größe von 1.800qm nur 90 Stellplätze erforderlich, somit könne auf 60 Stellplätze verzichtet werden. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Sport-, Reit- und Vereinsanlagen könne auch weiterhin über die teils öffentlichen, teils privaten Flächen erfolgen. Das geplante Mischgebiet könne von dem künftigen Quartier auf dem Gelände des Alten Sportplatzes aus erschlossen werden. Der Bebauungsplan sei nicht aus dem FNP entwickelt, weil dieser das geplante Mischgebiet als SO-Fläche darstellt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die 150 Stellplätze sind nicht die nach Bebauungsplan-Festsetzung geforderten, sondern etwa die Obergrenze dessen, was sich für das Grundstück konstruieren lässt. Durch die angeregte Verbreiterung des Grünstreifens zur Dülmener Straße wird die Gesamtzahl voraussichtlich bereits reduziert. Die Gutachten hingegen berücksichtigen die Größe, die maximal zu erwarten ist, um auf der sicheren Seite zu sein. Für das Sondergebiet wird nochmals nach einem Spielraum (Mindest- und Höchstwert) gesucht, der die städtebaulichen wie die betrieblichen Belange berücksichtigt. Im Gegenzug ist das Verhalten der Kunden zu berücksichtigen, die trotz aller gestalterischen Wünsche eines attraktiven Umfeldes für sich selber beanspruchen, wie selbstverständlich immer einen freien Parkplatz zu erlangen. Der Anregung wird eingeschränkt gefolgt. Wie zuvor bereits aufgeführt, würde dies zugleich das Mischgebiet im Geltungsbereich ausschließen, bis der Alte Sportplatz als Wohnquartier umgesetzt ist, und zudem die Anbindung dieses Quartieres an die Dülmener Straße verhindern. Der Anregung wird nicht gefolgt. Abgesehen von der daraus entstehenden zeitlichen Verzögerung ist es insbesondere verkehrsplannersicher wie auch städtebaulicher Grundsatz, die motorisierten Verkehre möglichst nah dem übergeordneten Straßennetz zuzuordnen. Bei der angeregten Lösung würden die Pkw zunächst quer durch das gesamte Quartier bis zur Halterner Straße geführt oder zur Kastanienallee, von wo aus sie dann auf die Dülmener / Halterner Straße gelangten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Bereits die Begründung zum Bebauungsplan führt hierzu aus, dass bei der Aufstellung des heute wirksamen Flächennutzungsplanes seinerzeit die Sondergebietsfläche klinkenartig nach Nordwesten erweitert vorgesehen gewesen ist. Dieser jenseitig der künftigen Hapterschließungsstraße gelegene rückwärtige Bereich von 0,36ha (das entspricht 19,4% des Geltungsbereiches) greift nun im Bebauungsplan die Darstellung des vorhandenen Mischgebietes an der Dülmener Straße auf. Aufgrund des konkretisierten Bauentwurfes kann die eigentliche SO-Fläche reduziert werden, woraus sich offenkundig keine Nachteile für den Einwender ergeben. Aufgrund der nicht als parzellenscharf zu beurteilenden Darstellung lassen sich somit die künftig für den Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen aus den über-
---	---

Die geplanten Festsetzungen „SO – großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelmarkt, VK max, 1.000qm und Lebensmitteldiscounter VK max. 800qm“ sei nicht zulässig, da die benannten Nutzungen keine bestimmten Anlagetypen des großflächigen Einzelhandels seien, sondern nur der Weg über den Ausschluss bestimmter Sortimente gewählt werden könne. Die Planung einzelner Projekte sei laut Bundesverwaltungsgericht nicht zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes mit Ausschluss der gem. BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen würde nicht mehr den Charakter eines Mischgebietes wahren. Regelungen zu Mischgebieten würden in §6 und nicht in §7 der BauNVO getroffen. Soweit nicht Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet ausgeschlossen werden, wären sie mit bis zu 800qm Verkaufsfläche auch im Mischgebiet zulässig. Somit wären sie jedoch wiederum im Zusammenhang mit den beiden Märkten als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Die Nutzung als Mischgebiet sei gar nicht beabsichtigt, sondern es werde nur ein Wohngebiet als	geordneten und vorbereitenden Planungen ableiten. Die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planung bezieht sich nicht auf ein einzelnes Projekt, vielmehr sind die Festsetzungen allgemein auf bestimmte Gebietskategorien bzw. Anlagetypen bezogen. Die Festsetzungen werden dahingehend präzisiert, dass allgemein anerkannte Definitionen für Discounter und Vollsortimenter hinsichtlich der Sortimentsbreite aufgenommen werden. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Festsetzung überarbeitet wird. Die Festsetzung „die ansonsten gem. §7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen“ ist <i>abschließend</i> gedacht und soll nicht Beispiel einer Auflistung sein, was <i>insbesondere</i> ausgeschlossen ist. Insofern soll das „ , wie“ gestrichen werden. Nur diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Dieser teilweise Ausschluss ist gem. §1(5) BauNVO zulässig, die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bezug wird korrigiert. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind kleinere Einzelhandelsbetriebe auch im hier festgesetzten Mischgebiet denkbar, es gibt Überlegungen zur Verlagerung eines in der Ortslage gelegenen, heute beengten Betriebes. Alleine schon das Baufenster des Bereiches, der westlich an das Grundstück Dülmener Straße 30 grenzt, zeigt mit seiner Tiefe von 45m bei einer Breite von rechtwinklig nur 17m auf, dass keinesfalls ein dritter Markt errichtet werden soll und kann. Die sogenannte „Agglomeration“ zum Sondergebiet tritt nach der Rechtsprechung (Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts, 24.11.2005) zudem erst dann ein, wenn ein einheitliches, an sich großflächiges Einzelhandelskonzept unter dem Aspekt der Umgehung in kleinteilige Fachmärkte zerlegt würde. Dies ist für die westlich angrenzende Mischgebietsfläche keinesfalls anzunehmen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Mischgebiet ist offenkundig als solches vorgesehen und nicht als Etikettenschwindel, um Richtwerte zu umgehen. Hier ist zum einen auf
--	--

Mischgebiet bezeichnet, um die Grenzwerte einhalten zu können.

Das Schallgutachten gehe irrtümlich von Orientierungswerten für ein Misch- statt eines Allgemeinen Wohngebietes aus, so dass die Werte der DIN 18005 von 55dB(A) tags um 11dB(A) und von 40dB(A) nachts um 15dB(A) überschritten würden.

die Standortgunst zu verweisen, zum anderen auf die an der Dülmener Straße vorhandenen gemischten Nutzungen (Edeka, Genossenschaft, landwirtschaftliches Lohnunternehmen, Gastronomie, Fahrschule, Reinigung).

So sind hier beispielsweise gut Bürogebäude für freie Berufe (bspw. Kanzleien, Praxen, Krankengymnasten) denkbar, die in Wohngebieten nur nachrangig mit einzelnen Räumen zulässig wären. Es spricht auch nichts gegen sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Schallgutachten geht korrekterweise von einem Mischgebiet aus, wie es aus den o.g. Gründen städtebaulich gewollt ist. Insofern liegen die *Orientierungswerte* der DIN 18005 tags und nachts jeweils um 5dB(A) höher (60/45dB(A)). Die *Richtwerte* der „Techn. Anleitung Lärm“ (tags 60 dB(A), nachts 45dB(A)), die für **Gewerbelärm** (hier: Märkte und Vereinsheim Klingendes Spiel) anzuwenden sind, werden aufgrund der im BPlan befolgten Minderungsvorschläge ausschließlich am Immissionspunkt (IP) 3 im äußersten Westen überschritten, weil dort das Gutachten bislang von deutlich intensiverer Nutzung des Musiker-Vereinsheimes ausgegangen ist. Hierzu wird eine exakte Messung sowie eine Überarbeitung des Gutachtens erfolgen.

Die hinsichtlich der **Verkehrsrgeräusche** herangezogenen *Grenzwerte* der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung, (BlmSchV), die formal nur für den Neubau bzw. wesentliche Änderungen von Verkehrswegen gelten, liegen hier für Mischgebiete bei 64dB(A) tags und 54dB(A) nachts. Aufgrund der heutigen Belastung und der o.g. jährlichen 1%igen Zunahme auf der B 474 werden die *Orientierungswerte* der DIN 18005 (60/45dB(A)) bis zu einer Tiefe von 15m tags und 40m nachts überschritten. Dies ist das Ergebnis der – auf Tempo 50 – korrigierten Lärmberechnung. Deshalb wurden im Bebauungsplan schalldämmende Fassaden bei der Neuerrichtung von Gebäuden festgesetzt (Lärmpegelbereiche).

Die 18.BlmSchV, die für **Sportanlagen** anzuwenden ist, setzt für Mischgebiete 60dB(A) tags, 55dB(A) zu Tagesrand- und Ruhezeiten, sowie 45dB(A) nachts fest. Überschreitungen dieser Werte wären zu Ruhezeiten bei vollständiger Belegung der Tennisplätze zu erwarten. Dies soll durch eine 3m hohe Lärmschutzwand sowie durch noch abzustimmende weitere Maßnahmen behoben werden.

Die Anregung wird insoweit beachtet, dass das Lärmgutachten in den o.g. Punkten ergänzt wird.

Aus den Tabellen könne nicht entnommen werden, ob beide Märkte für die Lärmbetrachtung zugrunde gelegt wurden. Durch den Lärm der B 474 würden die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einer Tiefe von 20m tags um bis zu 6dB(A) und bis zu 40m nachts um bis zu 10dB(A) überschritten. Es seien für die Verkehrszahlen auf der B 474 Werte aus dem Jahr 2000 herangezogen worden, obwohl die aktualisierte Zählung aus dem Jahr 2005 vorläge, die deutlich höhere Belastungen erwarten ließe. Mit festgestellten 66-70dB(A) seien gesundheitsgefährdende Grenzwerte erreicht. Bei Überschreitung dieser Schwelle sei eine Erhöhung durch öffentliche Planung nicht zulässig. Bei Überschreitung dieser Schwelle müsse zudem eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen (Sport, Gewerbe, Verkehr) vorgenommen werden. Aufgrund der im Verkehrsgutachten benannten Aufstauungen auf der neuen Erschließungsstraßen sei permanentes An- und Abfahren im Kreuzungsbereich zu erwarten, was jedoch im Schallgutachten nicht berücksichtigt worden sei. Die Verkehrsräusche in einem Abstand von bis zu 500m vom Betriebsgrundstück seien fehlerhafterweise nicht untersucht worden.	Dem Gutachten ist auf den Seiten 34 und 35 des Anhangs zu entnehmen, dass beide Märkte berücksichtigt worden sind. Der Anregung ist soweit gefolgt. Die auf Tempo 50 korrigierte Lärmberechnung hat ergeben, dass aufgrund der heutigen Belastung und der o.g. jährlichen 1%igen Zunahme auf der B 474 die <i>Orientierungswerte</i> der DIN 18005 (60/45dB(A)) bis zu einer Tiefe von 15m tags und 40m nachts überschritten werden. Deshalb wurden im Bebauungsplan schalldämmende Fassaden bei der Neuerrichtung von Gebäuden festgesetzt (Lärmpegelbereiche). Die Anregung wird insoweit beachtet, dass die Überarbeitung des Lärmgutachtens ergänzt wird. Auf Seite 12 der Begründung ist erläutert, dass die aktualisierten Daten der landesweiten Zählung aus dem Jahr 2005 voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte vorliegen werden. Stattdessen sind die 2000er-Daten unter Annahme eines jährlichen Anstiegs des Verkehrsaufkommens um 1% auf das Jahr 2015 hochgerechnet worden. Sollten im Laufe des Planverfahrens die neuen Zahlen vorliegen, so werden sie dahingehend überprüft, ob sie von dieser prognostizierten Entwicklung abweichen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Berücksichtigung der gesundheitsgefährdenden Grenzwerte wird nochmals mit dem Gutachter erörtert. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass das Gutachten um diesen Punkt ergänzt wird. Nach erster Stellungnahme des Lärmgutachters sind die einzelnen Lärmquellen nach der DIN 18005 nicht zu summieren, sondern einzeln zu betrachten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Verkehrsgutachten führt kein permanentes An- und Abfahren auf, sondern kommt zu dem Ergebnis, dass die „Rückstaulänge“ von 1Pkw zu 95% nicht, von 2Pkw zu 99% nicht überschritten wird. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Gutachten auf Seite 8 benannten 3 gleichzeitig zu erfüllenden Kriterien, die eine Betrachtung der von den Betriebsgrundstücken ausgehenden Verkehre auf den öffentlichen Verkehrsflächen im 500m-Umfeld fordert, sind nach Aussage des Gutachters nicht erfüllt. Der Anregung wird nicht gefolgt.
---	--

Es sei durch die Pkw-Bewegungen während der Öffnungszeiten der Märkte nahezu mit einer Verdoppelung der Belastungszahlen auf der B 474 zu rechnen, so dass eine Verdoppelung der Verkehrsgeräusche um 3dB(A) zu rechnen sei. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung würden bei weitem überschritten. Für die dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke an der Dülmener Straße würden keine Immissionsbelastungen ermittelt, obwohl dies aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens erforderlich sei. Es seien auch für das Verkehrsgutachten Werte für die B 474 aus dem Jahr 2000 herangezogen worden, obwohl die aktualisierte Zählung aus dem Jahr 2005 vorläge, die deutlich höhere Belastungen erwarten ließe. Die zugrundegelegten Belastungszahlen seien an einem Mittwoch- und Donnerstagnachmittag ermittelt worden, obwohl es Freitagsnachmittags wesentlich stärkeres Verkehrsaufkommen gebe. Die Verkehrsuntersuchung prognostiziere für den Aldi- wie für den Edeka-Markt geringere Pkw-Bewegungen, als das Schallgutachten ermittelt habe.	Nach Aussage des Gutachterbüros ist nicht mit diesen Zunahmen zu rechnen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Isophonen-Karten zu den Gewerbe- (auch Parkplatz-) und Sportemissionen zeigen auf, dass die Immissionsbelastungen auch über den Geltungsbereich hinaus ermittelt worden sind. Hinsichtlich der Belastungen auf der B 474 sind sie auf das Plangebiet beschränkt worden, weil hier Aussagen zum Lärmschutz auf neu zu errichtende Gebäude zu treffen waren. Mit dem Lärmgutachter soll jedoch Rücksprache gehalten werden, inwieweit die Darstellung dieser Problematik auch jenseits der B 474 relevant ist. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Relevanz nochmals mit dem Lärmgutachter aufgegriffen wird. Das Verkehrsgutachterbüro Brilon Bondzio Weiser nimmt hierzu Bezug: Das Verkehrsgutachten basiert nicht auf den Querschnittszählungen der Straßenverkehrszählung 2000. Am 6. April 2006 wurde eine eigene Verkehrszählung durchgeführt, die die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte bildete. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Verkehrsgutachterbüro Brilon Bondzio Weiser nimmt hierzu Bezug: Gemäß EVE 91 (Empfehlungen für Verkehrserhebungen) an einem Normalwerktag an den Tagen Dienstag bis Donnerstag durchzuführen. Diese Vorgabe wurde in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt Der Anregung wird nicht gefolgt. Beide Gutachterbüros haben die für ihre fachlichen Bereiche maßgeblichen, allgemein anerkannten Beurteilungsgrundlagen herangezogen. Die Prognose des Kfz-Aufkommens ist im Verkehrsgutachten nach einer Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen aus dem Jahr 2000 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ erstellt worden. Dieses wird unter Verkehrsplanern als Standardwerk angesehen und bundesweit angewendet. Das Lärmgutachten ist nach der bayerischen
---	--

Für den Edeka-Markt werde lediglich das zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt, obwohl der gesamte Ziel- und Quellverkehr des Edeka-Marktes über die künftige Erschließungsstraße und die zusätzliche Ausfahrt des Edeka-Marktes abgewickelt werden solle. Die Zahlen in der Addition der prognostizierten Verkehrsbelastung seien zu verdoppeln, dann könne die Dülmener Straße den einmündenden Verkehr jedoch nicht mehr aufnehmen. Das Schallgutachten berücksichtige nicht, dass künftig mit Ladenöffnungszeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr zu rechnen ist.	Parkplatzlärmstudie berechnet worden. Die ermittelten Werte sind vom Fachdienst des Staatlichen Umweltamtes überprüft und für die Situation in Seppenrade als plausibel eingestuft worden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Aufkommen nicht der Summe zweier einzelner Märkte entspricht, sondern dass sich durch Doppel-Erledigungen etliche Überschneidungen ergeben. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das vorhandene Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes ist bereits in der Ausgangszählung berücksichtigt. Das Verkehrsgutachterbüro Brilon Bondzio Weiser nimmt hierzu Bezug: Die Verkehrserzeugungsrechnung für den Edeka-Markt wurde nach den Vorgaben der Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen durchgeführt. Die Zählung am heutigen Edeka-Markt ergab bei einer Verkaufsfläche von 820qm in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein Quellverkehrsaufkommen von 72 Kfz/h und ein Zielverkehrsaufkommen von 71 Kfz/h. Die heutige Verkaufsfläche entspricht in etwa der geplanten Verkaufsfläche des Aldi-Marktes. Die Zählergebnisse bestätigen die Ergebnisse der in einschlägigen Veröffentlichungen dargelegten Untersuchungen, nach denen ein Vollsortimenter pro qm Verkaufsfläche weniger Kunden anzieht als ein vergleichbarer großer Discounter. Unter der Verwendung von sogen. Standardganglinien lässt sich aus den Spitzenstundenwerten ein heutiges Gesamtverkehrsaufkommen von je 670 Quell- und Zielfahrten pro 24h ableiten, dies entspricht 1.340 Bewegungen pro Tag. Durch die Erweiterung werden jeweils 125 zusätzliche Quell- und Zielfahrten, also 250 Bewegungen prognostiziert, so dass sich insgesamt ein Wert von 1.590 Bewegungshäufigkeiten pro Tag ergibt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Lärmgutachten geht von den heutigen Ladenöffnungszeiten aus. Niemand vermag zu sagen, ob es bei der aktuellen Regelung bleibt, oder ob gar eine gänzliche Freigabe erfolgt. Grundsätzlich ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass durch eine Verlängerung der Ladenöffnungszeiten ein erhöhtes Bewegungsaufkommen entsteht, es wird voraussichtlich nur weiter über den Tagesverlauf verteilt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die werktäglichen sogen. Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6:00 - 7:00 und 20:00 - 22.00 Uhr die Schwerpunkte des Einkaufsverhaltens bilden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird infofern gefolgt, dass der
--	---

Insbesondere an Turniertagen werde der Parkplatz – überwiegend ausserhalb der Geschäftszeiten – auch von Sportplatzbesuchern genutzt, was im Gutachten nicht berücksichtigt worden sei. Das Schallgutachten berücksichtige nicht, dass die Erschließungsstraße künftig auch als Hauptzufahrt für das neue Wohnquartier auf dem Alten Sportplatz dienen solle und somit Verkehrslärm erzeuge. Auch aus diesem Grund solle das rückwärtige Wohnquartier mit in den Geltungsbereich einbezogen werden. Neben den passiven sollten auch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. die Verlegung von Flüster-Asphalt, eine Lärmschutzwand entlang der Dülmener Straße und um das Sondergebiet herum, die Einhausung der Ladezonen sowie die Beibehaltung der bestehenden Parkplatzzufahrt vorgesehen werden. Die Kosten für die entsprechenden Auflagen zum passiven Schallschutz an den bestehenden Gebäuden seien der Stadt als Planungsträger aufzuerlegen, da ansonsten gesundheitsgefährdende Belastungen zu erwarten seien. Es werde nicht berücksichtigt, dass sich Aufenthaltsräume des Gebäudes Dülmener Straße 30 unmittelbar am Kreuzungsbereich der neuen Straße mit der B 474 befinden. Sie würden durch Lichtkegel anfahrender LKW aufgeleuchtet, so dass ein unerträglicher Disco-Effekt entstehe. Aufgrund der o.g. Punkte wird angeregt, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, da sie für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters nicht erforderlich sei. Alternativ wird – ausschließlich nur für die Beschickung der beiden Märkte und zum Erreichen der beiden Stellplätze – vorgeschlagen, dass... ... die bestehende Zuwegung in der bisherigen Breite genutzt werden solle,	Lärm durch das Besucher-Parken in die Betrachtung des Sportlärms einbezogen wird. Das Gutachten wird entsprechend ergänzt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Sportplatzgelände zu verlagern. Die Geräuscentwicklung, die durch zusätzliche Verkehre des neuen Wohngebietes „Alter Sportplatz“ auf der Erschließungsstraße entsteht, wird in eine neue <i>Lärm</i>untersuchung einbezogen, wenn konkrete Entwürfe hierzu vorliegen. Der Einbezug des neuen Quartieres in das <i>Verkehrs</i>-gutachten ist erfolgt, weil hieraus ggfs. flächenrelevante Ergebnisse (bspw. eine separate Linksabbiegerspur) resultierten, die im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten hat aufgezeigt, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben die Richt- bzw. Grenzwerte auch ausserhalb des Geltungsbereiches einhalten, wenn die im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen ergriffen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Auflagen zum passiven Schallschutz an den bestehenden Gebäuden beruhen voraussichtlich ausschließlich auf den Lärmbelastungen durch die B 474. Insofern ist die Stadt hier nicht als Planungsträger in der Pflicht. Der Anregung wird nicht gefolgt. An mehreren Stellen in Seppenrade liegen T-artige Kreuzungssituationen und Einmündungsbereiche vor, wie hier benannt werden. Es ist nicht zu erkennen, dass eine unverhältnismäßige Belästigung durch Aufhellungen entstehen würde. Das Zusammentreffen, dass Anlieferungs-LKW zu dunklen Tageszeiten den Aufleuchtungseffekt verursachen und zugleich die Aufenthaltsräume genutzt werden, dürfte sich auf sehr wenige Gelegenheiten beschränken. Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie oben geschildert, ist die Festsetzung der Erschließungsstraße planerisches Ziel, um auch
---	---

... die Wegerechte für Reiterverein und Sportverein erhalten bleiben sollten, ... der Kundenparkplatz auf unter 90 Stellplätze reduziert werden sollte, .. die zu erwartenden Lärm- und Immissionsbelastungen durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger beiderseits der Dülmener Straße behoben werden sollten, ... die Erschließung als Hauptzufahrt von der Dülmener Straße zu den vielleicht später zu erwartenden Baugebieten über diese Zuwegung ausgeschlossen werden solle, ... das Mischgebiet auf ein Wohngebiet herabgestuft und über das künftige neue Wohngebiet auf dem Alten Sportplatz erschlossen werden solle, ... der Schallschutz hieran ausgerichtet werden solle.	eine Erschließung des im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Mischgebietes, als auch der künftig vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Alten Sportplatz zu ermöglichen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Reiter- und den Sportverein bleiben gewahrt, nur ihre Zuwegungsstrecke wird geändert. Auch die unmittelbaren Zufahrten auf das Grundstück bleiben unverändert. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung würde die Stellplatzzahl unter den Durchschnitt der Richtwertes 1 Stpl. je 10-30qm Verkaufsfläche senken. Trotz des anzunehmenden Synergieeffektes (Doppel-Einkäufe) wird der vorgeschlagene Wert (entspricht 1 Stpl. je 20qm) wegen der doch eher ländlichen Prägung Seppenrades und des Einzugsbereiches bis in die umliegenden Bauernschaften für zu niedrig gehalten. Mit den potentiellen Betreibern wie auch mit der Bauaufsicht des Kreises Coesfeld soll jedoch erörtert werden, inwieweit zumindest ein reduzierter Wert angesetzt werden kann Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten hat aufgezeigt, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben die Richt- bzw. Grenzwerte auch ausserhalb des Geltungsbereiches einhalten, wenn die im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen ergriffen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist städtebauliches und auch verkehrliches Ziel, das künftige Baugebiet auf dem Alten Sportplatz an mehrere Straßen anzubinden. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum zur übergeordneten Bundesstraße keine direkte Zufahrt erfolgen sollte. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Mischgebiet soll die für diese Kategorien zulässigen Nutzungen beherbergen, insofern ist eine Umwidmung in ein Wohngebiet nicht städtebauliches Ziel. Insbesondere eine rückwärtige und umwegige Anbindung, die keine Zufahrt zur Dülmener Straße hat, ist aus den o.g. Gründen nicht zweckmäßig. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Schallschutz wird an den vorhandenen und geplanten Mischgebietsnutzungen orientiert. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	---

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das StUA regt an, dass an einem Immissionspunkt IP 4 im Mischgebiet der Richtwert trotz Lärmschutzwand zur Tennisanlage um 2dB(A) überschritten werde. Daher wird angeregt, die Nutzung der Tennisfelder 1 und 2 in den Ruhezeiten einzustellen. Am Immissionspunkt IP 3 im Mischgebiet würde der Richtwert um 5dB(A) überschritten, was durch Gespräche im Eingangsbereich bei Feiern im Vereinsheim verursacht werde. Daher wird angeregt, dass bei den vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Vereinsheim der Eingangsbereich an der der Bebauung abgewandten Seite angeordnet werden solle.	In gemeinsamer Rücksprache mit der Lärmgutachter und dem Verein ist zu klären, inwieweit ggfs. durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen die Überschreitung behoben werden kann. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass alternative Möglichkeiten gesucht werden. Nach einem weitergehenden Gespräch mit dem Spielmannszug „Klingendes Spiel“ zeichnet sich ab, dass die bislang angenommene Emissionen aus dem Vereinsheim bei weitem nicht die Ausmaße annehmen, wie sie ursprünglich eingeschätzt wurden. Zudem sollen über die Prognose hinaus auch Messungen der tatsächlichen Situation stattfinden. Voraussichtlich wird die bislang eingeschätzte Überschreitung des Richtwertes nicht eintreten. Der Anregung ist insofern gefolgt.

i) Dt. Telekom AG, Schreiben vom 30.5.2006

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Telekom hat keine Bedenken. Sie regt jedoch an, einen Hinweis über Kabeltrassen und Baumstandorte in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Baumaßnahmen und Leitungszonen sollten koordiniert werden.	Es ist nicht zweckmäßig, sämtliche möglicherweise relevanten technischen Regelwerke in die Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Koordination erfolgt durch die Abteilung Tiefbau regelmäßig im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen Der Anregung kann erst im Rahmen der detaillierten Straßenausbauplanung gefolgt werden.

j) Lippeverband, Schreiben vom 9.6.2006

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Eine Stellungnahme könne erst abgegeben werden, wenn prüfbar nachgewiesen worden ist, welche zusätzlichen Wassermengen dem Pumpwerk und der Kläranlage künftig zugeleitet werden.	Bereits in der Gesamtnetzberechnung aus 2004 für Seppenrade sind diese Mengen einbezogen worden und insoweit schon berücksichtigt. Mehrmengen hierzu fallen nicht an. Die Weiterleitung nach Lüdinghausen – und insofern die an der Kläranlage zu einem Zeitpunkt ankommende Menge – ist durch eine Wirbeldrossel begrenzt. Die Anregung ist somit bereits berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Bebauungsplan weise im südöstlichen Bereich ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ und im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet aus. Er sei im fast kompletten Bereich der Mischgebietsfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Die Begründung zum Bebauungsplan führt hierzu aus, dass bei der Aufstellung des heute wirksamen Flächennutzungsplanes seinerzeit die Sondergebietsfläche klinkenartig nach Nordwesten erweitert vorgesehen gewesen ist. Aufgrund des konkretisierten Bebauungsentwurfes kann die eigentliche SO-Fläche reduziert werden (etwa 1/5 des Geltungsbereiches). Aufgrund der nicht als parzellenscharf zu beurteilenden Darstellung lassen sich somit die künftig für den Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen aus den übergeordneten und vorbereitenden Planungen ableiten. Die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Das Gutachten zum Lärmschutz habe nicht eingesehen werden können. Insofern könne der TC 77 auch keine Aussagen hierzu treffen.	Das Lärmschutzgutachten ist Anlage zur Begründung des Planes und liegt dementsprechend – inklusive der vom TC benannten Variante 2 – unmittelbar mit der Planzeichnung, der Begründung, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie dem Verkehrsgutachten aus. Mit seinen ca. 100 Seiten Umfang konnte er jedoch nicht direkt mit auf den Weg gegeben werden.
Auch die Tennisplätze mit Vereinsheim sollten so wie das Vereinsheim „Klingendes Spiel“ in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, man habe ebenfalls Erweiterungswünsche für das Heim. Diese seien nach der derzeitigen Einstufung als „unbeplanter Innenbereich“ nicht genehmigungsfähig.	Das Vereinsheim des „Klingenden Spiels“ ist deshalb mit in den Geltungsbereich einbezogen worden, weil es in der unmittelbaren Entwicklungsrichtung des vorgesehenen künftigen Wohngebietes auf dem Alten Sportplatz liegt. Somit ist hier ein Bereich betroffen, für den in absehbarer Zeit Planungsbedarf besteht. Der Bereich des Tennisplatzes ist hingegen – nach entsprechender Anregung des Vereins im Verfahren zur FNP-Neuaufstellung – als Grünfläche „Tennisanlage“ dargestellt worden. Eine Verlegung ist nicht vorgesehen, daher ist ein Einbezug der bestandsrechtlich gesicherten Anlage in den Bebauungsplan nicht erforderlich. Zudem muss der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes so ausgerichtet sein, dass er mit seinem Inhalt noch handhabbar ist. Die Tennisanlage würde – wenn überhaupt – Inhalt eines eigenständigen Bebauungsplanes sein. Naturgemäß kann ein Bebauungsplangebiet und seine Auswirkungen nie für sich alleine betrachtet werden, irgendwo muss jedoch eine Grenze für den Geltungsbereich gezogen werden, die in diesem Fall ausserhalb der Tennisanlage verläuft. Zudem ist die Frage, ob für das TC-Vereinsheim eine Erweiterungsmöglichkeit im unbeplanten Innenbereich besteht, bei der

Es wird ein Gespräch angeboten, die Problemlage zu erörtern.	Bauaufsichtsbehörde noch nicht behandelt worden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.
---	--