



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 26.09.2006 Nr. 7 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/441/2006	
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	07.08.2006
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.09.2006		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Alter Reitplatz"

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Alter Reitplatz" hat entsprechend Beschluss des Rates vom 22.06.2006 nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.07.2006 in der Zeit vom 04.08. bis einschließlich 04.09.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 03.08.2006 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie beigefügt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Stadt Dülmen, Schreiben vom 3.8.2006

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Stadt Dülmen regt an, ein räumliches Zusammenwachsen des Lebensmittelmarktes und des Lebensmitteldiscounters zu verhindern, indem beiden Gebäuden jeweils eine eindeutig voneinander getrennte Baugrenze zugewiesen wird.	In der Planzeichnung ist diese bereits in der 1.Verfahrensstufe vorgebrachte Anregung bereits aufgegriffen worden. In der Planzeichnung ist daher eine Baugrenze zwischen den beiden Sondergebieten eingetragen worden. Die Begründung zum Bebauungsplan weist auf S.8 unter Punkt 2.4 hierauf hin. Der Anregung ist bereits gefolgt.
Ohnehin sei die Sicherung des beabsichtigten Zieles mit den getroffenen vergleichsweise unbestimmten Festsetzungen „Lebensmittelmarkt“ und	Die Bezeichnungen „Lebensmittelmarkt“ und „Lebensmitteldiscounter“ sind gebräuchlich. Allerdings fällt es schwer, eine eindeutige Definition zu

„Lebensmitteldiscounter“ schwierig zu sichern.	treffen, die alle relevanten Aspekte von Sortimentsbreite, Bedienung, Frischeabteilung etc. angemessen aufgreift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---

b) Staatliches Umweltamt (StUA), Schreiben vom 8.9.2006

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das StUA hält die Anregung aus der Stellungnahme vom 12.6. zum Immissionspunkt IP 4 aufrecht. Hier wies das StUA darauf hin, dass an einem Immissionspunkt IP 4 im Mischgebiet der Richtwert trotz Lärmschutzwand zur Tennisanlage um 2dB(A) überschritten werde. Daher wurde angeregt, die Nutzung der Tennisfelder 1 und 2 in den Ruhezeiten einzustellen.</p> <p>Nach der TA Lärm kann für die nächtlichen Veranstaltungen im Vereinsheim „Klingendes Spiel“ eine Sonderbeurteilung für „seltene Ereignisse“ erfolgen, der Immissionsrichtwert von 55dB(A) dürfe nicht überschritten werden, was durch textl. Festsetzung planerisch umzusetzen sei. Es wird favorisiert, die schalltechnisch effektivere Lärminderung durch Verlegung des Eingangsbereiches zu wählen.</p>	<p>Hierzu hat der Bebauungsplan – für den kleinteiligen von dieser Überschreitung überhaupt betroffenen Abschnitt – eine dynamische Festsetzung aufgenommen, dass dort schutzbedürftige Räume erst errichtet werden dürfen, wenn durch organisatorische oder andere Maßnahmen auf dem Tennisplatz die Lärmgrenzwerte eingehalten sind. Insofern sind damit nicht zwangsläufig Beschränkungen für den Tennisplatz verbunden, sondern zunächst einmal besteht eine Einschränkung für die vollständige Ausnutzung des Mischgebietes. Sollte mit dem Tennisverein eine anderweitige Vereinbarung getroffen werden können, ist das Baufenster vollständig ausnutzbar. Der Anregung ist insofern bereits gefolgt.</p> <p>Die städtische Stellungnahme zum – auch dem StUA vorliegenden – Bauantrag fordert, dass Proben bei geschlossenen Fenstern stattfinden, und vereinsinterne Veranstaltungen an nicht mehr als 10 Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 jeweils aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Zudem beabsichtigt der Musikverein, zur Südwestseite eine Tür einzubauen, die dann bei Veranstaltungen als lärm-mindernder Ausgang dienen kann. Der Anregung ist gefolgt.</p>

c) Eingabeführer C (Kopien mit „C“ markiert), Schreiben vom 6.2., vom 10.5., vom 7.6., vom 21.8.2006,

ergänzt durch anwaltliche Schreiben vom 8.6., 11.8.2006 und 30.8.2006

(um besser den Überblick bei den zahlreichen, z.T. sich wiederholenden Punkten zu behalten, sind diese numeriert worden)

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Bereits vor dem offiziellen Beteiligungsverfahren hatten sich Anlieger an die Stadtverwaltung gewandt.</p> <p>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).</p> <p>Sowohl in den privaten Schreiben der Anlieger</p>	

wie auch in den anwaltlichen Schreiben wird nochmals Bezug auf die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen genommen, so dass diese zur Vollständigkeit hier nochmal aufgeführt sind.

ab hier folgen die Diskussionspunkte des ersten privaten Protokolls (s. Anlage 3, das von der Verwaltung verfasste Protokoll ist mit Anlage 4 gekennzeichnet):

1. 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.

2. Zudem gebe es auch andere Einzelhandelsbetreiber, so dass man sich nicht alleinig von den Wünschen einer bestimmten Kette leiten lassen müsse.

3. 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.

4. Angeregt wird, ob es nicht eine andere mögli-

1. 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 ablegen 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.

2. Der Bebauungsplan sieht allgemein einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Lebensmittel-Discounter vor, er bezieht sich nicht auf bestimmte Betreiber.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. 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 Bebauungsplan 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 ist nur insofern gefolgt, als Verknüpfungsoptionen offen gehalten wurden, eine Gesamt-Überplanung findet jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt statt.

4. Die Anordnung – Vollsortimenter und Discoun-

che Gestaltung des Einkaufskomplexes geben könne.

5. 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.

6. 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.

ter 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 ist noch die Hauptfirstrichtung aufgegriffen worden, 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 ist nur zum Teil gefolgt worden.

5. Das verkehrliche Gutachten hat aufgezeigt, dass 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.

6. Zu den Lärmemissionen ist ein Gutachten erstellt worden, das den Verkehrs-, wie auch den Sport- und Gewerbelärm untersucht hat.

Das Gutachten hat zur Aufgabe, die grundsätzlich bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Emissionen und Immissionsbelastungen zu ermitteln. Es überprüft, ob der Bebauungsplan umsetzbar, und nicht aufgrund unüberwindbarer Problemstellungen nicht vollzugsfähig ist. Die letztgültige definitive Beurteilung der von den Vorhaben ausgehenden Emissionen erfolgt im anschließenden Baugenehmigungsverfahren. Dann ist vom Staatlichen Umweltamt – ggfs. auch unter Forderung eines konkretisierten Gutachtens – zu prüfen, ob die dann definitiv feststehende Lage der Emissionsquellen (wie bspw. Anlieferungszone, Lüftungen etc.) die Grenzwerte einhält.

Die Belastungen auf der Dülmener Straße sind

	<p>auf das Jahr 2015 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1% hochgerechnet worden. Das Lärmgutachten weist die Einhaltung der Grenzwerte nach.</p> <p>Abgasbelastungen (vgl. Feinstaubdiskussion) spielen nach allgemeiner Erfahrung nur in großstädtischen Straßen mit beidseitiger weitgehend geschlossener Bebauung eine Rolle. Sie können hier vernachlässigt werden.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>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. Gegenüber der Vorentwurfsfassung hat die Straßeneinmündung einen leichten Versatz erhalten. Es besteht auch keine Sondersituation, dass bspw. die Fahrzeuge von einem deutlich erhöhten Standort (hangige Lage) in die Zimmer hineinleuchten würden. Auch bei den Gebäuden der Eingabeführer liegen keine Sondersituationen, wie bspw. Souterrain-Wohnungen vor</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	---

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p><i>ab hier folgen die Diskussionspunkte des zweiten privaten Protokolls (s. Anlage 5):</i></p> <p>7. Es wird angeregt, die Zuliefererfahrzeuge in Einbahn zwischen Edeka und Reithalle abzuleiten.</p> <p>8. 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.</p>	<p>7. 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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>8. Das Baufenster für die straßenseitige Fassadefront 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 ändern. Die Baukörper passen sich dem gewerblichen Betrieb mit dem Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite an, der eine Gesamtlänge zur Dülmener Straße von über 45m aufweist. Auch dieser Baukörper stellt schon eine Sonderform im Rosendorf dar.</p> <p>Zur Gliederung des gemeinsamen Stellplatzes ist</p>

<p>9. Man solle die im Dorfentwicklungskonzept gemachten Aussagen über Räume und Plätze, Dorfökologie, sowie Ziele und Maßnahmen konsequent berücksichtigen.</p>	<p>bereits festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden muss, der unmittelbar den Stellplätzen zuzuordnen ist, 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 Grünstreifen ist somit verstärkt. Der Anregung ist zum Teil gefolgt.</p> <p>9. Das Dorfentwicklungskonzept zeigt in seiner Gestaltanalyse bspw. für den Bereich bis zum geplanten Discounter eine fehlende Raumleitkante (dort 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 (dort Plan 9) wird nicht an dieser exakten Stelle erfolgen, sondern entlang der künftigen Erschließungsstraße. Bereits seinerzeit ist eine Erweiterung des Parkplatzes aufgezeigt worden (dort 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.</p>
--	--

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p><i>ab hier folgen die Eingaben im privaten Schreiben vom 7.6.2006 (s. Anlage 6):</i></p> <p>10. Der neue Straßen-Ast sei derzeit für die beiden Märkte nicht erforderlich, die bestehende Zuwegung reiche aus, weil für das darüber hinaus vorgesehene Mischgebiet noch keine detaillierten Verwendungszwecke erkenntlich seien, und diese in die Gesamtkonzeption für den Alten Sportplatz einbezogen werden müssten.</p> <p>11. 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.</p>	<p>10. Soweit die Märkte alleiniger Inhalt der Planung, und ihre Positionierungen beliebig wären, würde die heutige Zuwegung tatsächlich genügen. Da sie jedoch sowohl für das neue 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.</p> <p>11. Bereits der heutige Edeka-Markt hat eine Länge von 47m, Somit wäre bei Festsetzung 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 57x35m (Discounter) hat. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>12. Zudem gebe es keine Begründung, warum ein Überschreiten der Abstandsflächen zueinander oder auch ein Aneinanderbauen der Märkte als Ausnahme für zulässig erklärt werden soll.</p> <p>13. Die geplanten 1.000qm Verkaufsfläche für den Vollsortimenter und 800qm für den Discounter seien ohnehin schon am äussersten Limit des Bedarfes.</p> <p>14. 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.</p> <p>15. 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.</p> <p>16. 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.</p> <p>17. Die Breite der südöstlichen sowie südwestlichen Eingrünung mit Schnitthecken sei nicht zu erkennen.</p> <p>18. 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.</p> <p>19. Die Anlieger der Dülmener Straße erwarten, dass für den Lärm des Verkehrs, des Parkplatzes sowie der Anlieferung / Kühlung etc. geeignete passive und aktive Emissionsminderungsmaßnahmen auch für die ausserhalb des Geltungsbereiches liegenden Anlieger vorgeschlagen werden.</p>	<p>12. 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.</p> <p>13. In Vorgesprächen sind diese Größen von einem einbezogenen Fachbüro sowie von der IHK als angemessen eingestuft worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>14. 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.</p> <p>15. 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.</p> <p>16. Der Entwurf ist dahingehend überarbeitet worden, dass der Grünstreifen zur Dülmener Straße hin vergrößert ist. Der Anregung ist gefolgt.</p> <p>17. Die Eingrünungen mit Schnitthecken, die an den Abschnitten vorgesehen sind, die hierzu ausreichend Platz bieten, haben eine Breite von 2m.</p> <p>18. 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 ist der Vorentwurf dahingehend überarbeitet worden, dass entlang der neuen Erschließungsstraße auf dem künftigen Discounter-Grundstück gliedernde Baumpflanzungen festgesetzt werden. Der Anregung ist eingeschränkt gefolgt.</p> <p>19. Die überarbeitete Fassung des Lärmschutzgutachtens führt auf, dass durch den Bebauungsplan keine Lärmschutzmaßnahmen an ausserhalb des Geltungsbereiches gelegenen Anliegern erforderlich sind. Sanierungswerte seien nicht erreicht. Zudem ist der allgemeine Verkehrszuwachs (schleichende Verkehrszunahme) im Stra-</p>
--	---

<p>20. Nicht nur die Beschallung des Parkplatzes mit Lautsprecherdurchsagen, sondern generell das Aufstellen von Verkaufsständen und sonstige Zweckentfremdungen sollten untersagt werden.</p> <p>21. Ebenso sollten Altglascontainer sowie Unterstellhäuschen für Einkaufswagen auf dem Parkplatzgelände ausgeschlossen werden.</p> <p>22. 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.</p>	<p>ßennetz nicht in erheblichem Maße den durch den BPlan angestrebten Vorhaben zuzuordnen, die Ziel der Entwicklung Seppenrades sind. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>20. Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausserhalb der Baugrenzen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Dies schließt nicht das vereinzelt Aufstellen von Verkaufsständen aus, die nicht der bauaufsichtsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Der Anregung ist insoweit nur eingeschränkt gefolgt.</p> <p>21. Wo Flaschen gekauft werden, sollten auch Sammelstellen eingerichtet werden. Unterstellmöglichkeiten sollten in unmittelbarer Nähe der Eingänge geschaffen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>22. 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. Die Höchstanzahl ist auf 130 Stellplätze begrenzt worden. Der Anregung ist somit zum Teil gefolgt.</p>
---	---

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p><i>ab hier folgen die Eingaben im anwaltlichen Schreiben vom 8.6.2006 (s. Anlage 7):</i></p> <p>23. 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.</p>	<p>23. 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. E i n e 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.</p>

<p>24. Die beiden Märkte könnten über die bisherige Edeka-Zufahrt erschlossen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>24. 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. Darüber hinaus macht es keinen Sinn, die Erschließungsstraße zwischen den beiden Märkten hindurchzuführen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>25. Der Parkplatz sei mit 150 Stellplätzen überdimensioniert. Nach den Festsetzungen des Bauungsplanes 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.</p>	<p>25. Die 150 Stellplätze sind nicht die nach Bauungsplan-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 bereits reduziert. Die Gutachten hingegen berücksichtigen die Größe, die maximal zu erwarten ist, um auf der sicheren Seite zu sein. Für das Sondergebiet ist die Obergrenze von 130 Stellplätzen festgesetzt, die 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.</p> <p>Der Anregung ist insofern eingeschränkt gefolgt.</p>
<p>26. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Sport-, Reit- und Vereinsanlagen könne auch weiterhin über die teils öffentlichen, teils privaten Flächen erfolgen.</p>	<p>26. 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.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>27. Das geplante Mischgebiet könne von dem künftigen Quartier auf dem Gelände des Alten Sportplatzes aus erschlossen werden.</p>	<p>27. 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</p>

<p>28. Der Bebauungsplan sei nicht aus dem FNP entwickelt, weil dieser das geplante Mischgebiet als SO-Fläche darstellt.</p>	<p>Straße gelangten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>28. 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 Haupteinzelhandelsstraße 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 Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen aus den übergeordneten und vorbereitenden Planungen ableiten. Die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Entsprechend hat die Bezirksregierung in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>29. 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 Anlagentypen 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.</p>	<p>29. Die Planung bezieht sich nicht auf ein einzelnes Projekt, vielmehr sind die Festsetzungen allgemein auf bestimmte Gebietskategorien bzw. Anlagentypen bezogen. Die Bezeichnungen „Lebensmittelmarkt“ und „Lebensmitteldiscounter“ sind gebräuchlich. Allerdings fällt es schwer, eine eindeutige Definition zu treffen, die alle relevanten Aspekte von Sortimentsbreite, Bedienung, Frischeabteilung etc. angemessen aufgreift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>30. 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.</p>	<p>30. 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 ist das „ , wie“ gestrichen worden. N u r diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Dieser teilweise Ausschluss ist gem. §1(5) BauNVO zulässig, die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt. Der Anregung ist insofern gefolgt, dass das mißverständliche „wie“ gestrichen worden ist.</p>
<p>31. Regelungen zu Mischgebieten würden in §6 und nicht in §7 der BauNVO getroffen.</p>	<p>31. Der Bezug ist korrigiert. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
<p>32. Soweit nicht Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet ausgeschlossen werden, wären sie mit bis zu 800qm Verkaufsfläche auch im Mischgebiet</p>	<p>32. Grundsätzlich sind kleinere Einzelhandelsbetriebe auch im hier festgesetzten Mischgebiet denkbar, es gibt Überlegungen zur Verlagerung</p>

zulässig. Somit wären sie jedoch wiederum im Zusammenhang mit den beiden Märkten als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

33. Die Nutzung als Mischgebiet sei gar nicht beabsichtigt, sondern es werde nur ein Wohngebiet als Mischgebiet bezeichnet, um die Grenzwerte einhalten zu können.

34. 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.

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.

33. Das Mischgebiet ist offenkundig als solches vorgesehen und nicht als Etikettenschwindel, um 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.

34. 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 **Verkehrsgeräusche** 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

<p>35. Aus den Tabellen könne nicht entnommen werden, ob beide Märkte für die Lärmbetrachtung zugrunde gelegt wurden.</p> <p>36. 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.</p> <p>37. 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.</p> <p>38. Mit festgestellten 66-70dB(A) seien gesundheitsgefährdende Grenzwerte erreicht. Bei Überschreitung dieser Schwelle sei eine Erhöhung durch öffentliche Planung nicht zulässig.</p> <p>39. Bei Überschreitung dieser Schwelle müsse zudem eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen (Sport, Gewerbe, Verkehr) vorgenommen werden.</p>	<p>ist das Ergebnis der – auf Tempo 50 – korrigierten Lärmberechnung. Deshalb wurden im Bebauungsplan schalldämmende Fassaden bei der Neuerrichtung von Gebäuden festgesetzt (Lärmpegelbereiche).</p> <p>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. Deshalb ist dort eine 3m hohe Lärmschutzwand festgesetzt sowie eine Bedingung für einen kleinen Bereich des Mischgebietes aufgenommen worden, die eine Nutzung für schutzbedürftige Räume erst nach der Durchführung technischer oder organisatorischer Maßnahmen zulässt.</p> <p>Die Anregung ist insoweit beachtet worden, dass das Lärmgutachten in den o.g. Punkten ergänzt worden ist.</p> <p>35. Dem Gutachten ist auf den Seiten 34 und 35 des Anhangs zu entnehmen, dass beide Märkte berücksichtigt worden sind.</p> <p>Der Anregung ist soweit gefolgt.</p> <p>36. 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).</p> <p>Die durch die B 474 erhöhten Lärmbelastungen sind Auslöser der Überschreitungen, die jedoch noch kein Sanierungserfordernis auslösen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>37. Die Begründung erläutert, dass die aktualisierten Daten der landesweiten Zählung aus dem Jahr 2005 voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte vorliegen werden. Diese Zahlen sind noch nicht verfügbar. Stattdessen sind die 2000er-Daten unter Annahme eines jährlichen Anstiegs des Verkehrsaufkommens um 1% auf das Jahr 2015 hochgerechnet worden.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>38. Die gesundheitsgefährdenden Grenzwerte von deutlich mehr als 70dB(A) am Tag bzw. 60dB(A) in der Nacht werden nach dem Gutachten nicht erreicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>39. Diese Schwelle ist nach dem Gutachten nicht überschritten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	--

<p>40. 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.</p>	<p>40. 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.</p>
<p>41. 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.</p>	<p>41. 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.</p>
<p>42. Die Verkehrsgeräusche in einem Abstand von bis zu 500m vom Betriebsgrundstück seien fehlerhafterweise nicht untersucht worden.</p>	<p>42. 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.</p>
<p>43. 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.</p>	<p>43. Nach Aussage des Gutachterbüros ist nicht mit diesen Zunahmen zu rechnen.</p>
<p>44. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung würden bei weitem überschritten.</p>	<p>44. Das Gutachten zeigt auf, dass durch den Bebauungsplan die Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV nicht überschritten werden.</p>
<p>45. 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.</p>	<p>45. 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.</p>
<p>46. Die zugrundegelegten Belastungszahlen seien an einem Mittwoch- und Donnerstagnachmittag ermittelt worden, obwohl es Freitagnachmittags wesentlich stärkeres Verkehrsaufkommen gebe.</p>	<p>46. 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</p>
<p>47. Die Verkehrsuntersuchung prognostiziere für den Aldi- wie für den Edeka-Markt geringere Pkw-Bewegungen, als das Schallgutachten ermittelt habe.</p>	<p>47. Prognosen sind der Versuch, eine Abschätzung der künftigen Zustände zu treffen, die auf plausiblen Annahmen beruhen. Beide Gutachterbüros haben die jeweils für ihre fachlichen Bereiche maßgeblichen, allgemein anerkannten Beurteilungsgrundlagen herangezogen. Sie müssen</p>

	<p>nicht zwangsläufig exakt gleiche Werte ergeben. 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. 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.</p>
<p>48. 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.</p>	<p>48. 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.</p>
<p>49. Das Schallgutachten berücksichtige nicht, dass künftig mit Ladenöffnungszeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr zu rechnen ist.</p>	<p>49. 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</p>

<p>50. Insbesondere an Turniertagen werde der Parkplatz – überwiegend ausserhalb der Geschäftszeiten – auch von Sportplatzbesuchern genutzt, was im Gutachten nicht berücksichtigt worden sei.</p> <p>51. 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.</p> <p>52. Die Erschließungsstraße werde im Einmündungsbereich zur Dülmener Straße auf privaten Flächen geplant, obwohl der Eigentümer nicht zu einem Verkauf bereit sei.</p> <p>53. 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.</p> <p>54. 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.</p> <p>55. 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.</p>	<p>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.</p> <p>50. Der Lärm durch das Besucher-Parken ist mittlerweile in die Betrachtung des Sportlärms einbezogen worden. Der Anregung ist insofern gefolgt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Sportplatzgelände zu verlagern.</p> <p>51. Die Geräuscentwicklung, die durch zusätzliche Verkehre des neuen Wohngebietes „Alter Sportplatz“ auf der Erschließungsstraße entsteht, wird in eine neue <i>Lärmuntersuchung</i> einbezogen, wenn konkrete Entwürfe hierzu vorliegen. Der Einbezug des neuen Quartieres in das <i>Verkehrsgutachten</i> ist erfolgt, weil hieraus ggfs. flächenrelevante Ergebnisse (bspw. eine separate Linksabbiegerspur) resultierten, die bereits im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>52. Der Entwurf ist an dieser Stelle geändert worden, Straße und Einmündungsbereich sind um bis zu 5m verlegt. Der Anregung ist gefolgt.</p> <p>53. 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.</p> <p>54. Die Auflagen zum passiven Schallschutz an den bestehenden Gebäuden würden voraussichtlich ausschließlich auf den Lärmbelastungen durch die B 474 beruhen. Insofern ist die Stadt hier nicht als Planungsträger in der Pflicht. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>55. 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.</p>
--	--

<p>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...</p>	
<p>56. ... die bestehende Zuwegung in der bisherigen Breite genutzt werden solle,</p>	<p>56. Wie oben geschildert, ist die Festsetzung der Erschließungsstraße 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.</p>
<p>57. ... die Wegerechte für Reiterverein und Sportverein erhalten bleiben sollten,</p>	<p>57. 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.</p>
<p>58. ... der Kundenparkplatz auf unter 90 Stellplätze reduziert werden sollte,</p>	<p>58. Wegen der eher ländlichen Prägung Seppengraben und des Einzugsbereiches bis in die umliegenden Bauernschaften ist die max. Stellplatzanzahl auf 130 begrenzt worden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>59. .. die zu erwartenden Lärm- und Immissionsbelastungen durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger beiderseits der Dülmener Straße behoben werden sollten,</p>	<p>59. 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.</p>
<p>60. ... die Erschließung als Hauptzufahrt von der Dülmener Straße zu den vielleicht später zu erwartenden Baugebieten über diese Zuwegung ausgeschlossen werden solle,</p>	<p>60. 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.</p>
<p>61. ... das Mischgebiet auf ein Wohngebiet herabgestuft und über das künftige neue Wohngebiet auf dem Alten Sportplatz erschlossen werden solle,</p>	<p>61. 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.</p>
<p>62. ... der Schallschutz hieran ausgerichtet werden solle.</p>	<p>62. Der Schallschutz wird an den vorhandenen und geplanten Mischgebietsnutzungen orientiert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschlag
-------------------	---------------------------

<p><i>ab hier folgen die Eingaben im anwaltlichen Schreiben vom 11.8.2006 (s. Anlage 8):</i></p> <p>63. Die geplante Erschließungsstraße solle vorrangig als Verbindung zum späteren Baugebiet Alter Sportplatz dienen, obwohl doch weder die Bepanung dieses Gebietes, die Erforderlichkeit dieser Straße, noch die sinnvolle Verortung der Anbindung des Gebietes an die Bundesstraße absehbar sei. Es bestünde die Möglichkeit, das Baugebiet Alter Sportplatz alleine von der Halterner Straße oder der Kastanienallee anzubinden, um insbesondere Schleichverkehre zu vermeiden. Die Anbindung an die B 474 sei von der Erschließungsanordnung innerhalb des Baugebietes abhängig. Gegebenenfalls sei eine Anbindung gegenüber der Rosenstraße sinnvoller, damit nur eine Kreuzung entstünde und nicht alle 10m eine Einmündung. Diese Punkte ließen sich alle erst beurteilen, wenn die Planung für den Alten Sportplatz vorliege.</p> <p>64. Die Tatsache, dass auch das nordwestlich gelegene Mischgebiet über die neuen Straße angebunden sei, ergebe sich alleine aus fiskalischen Interesse der Gemeinde. Das Mischgebiet könne auch aus dem Bereich Alter Sportplatz erschlossen werden.</p> <p>65. Die geplante Erschließungsstraße stelle sich derzeit als Planungstorso dar, der unvermittelt vor den Sportplatzumkleiden ende.</p> <p>66. Die Erschließung des Mischgebietes wie auch des Vereinsheimes und der Reithalle könne über eine Zuwegung gegenüber der Rosenstraße zwischen den beiden Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Man könne sogar auf den alten Straßenbelag zurückgreifen.</p> <p>67. Zudem hätte diese Verkehrsführung den Vorteil, dass die Märkte definitiv nicht zusammenwachsen könnten.</p> <p>68. Bis zur Bebauung des Alten Sportplatz könnte das Mischgebiet über die Wegeparzelle des derzeit geplanten Fuß- und Radweges erschlossen werden. Sie könne als Wohnweg vorgesehen werden, wenn das Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet hergestuft werde.</p> <p>69. Auch das Vereinsheim und die Reithalle könnten über diesen Weg erschlossen werden.</p>	<p>63. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 23 Die Einmündungs-Entfernung („alle 10m“) ist vom Landesbetrieb Straßen akzeptiert worden. Im Gegenzug ist von den Eingabeführern sogar auch gefordert worden, die als „nur rechts“ vorgesehene Ausfahrt vom Edeka-Markt für beide Richtungen zu öffnen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>64. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 23 Eine Erschließung von Süden wäre rückwärtig und würde über deutliche Umwege zum übergeordneten Verkehrsnetz führen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>65. Die Erschließung endet derzeit in der Tat vor dem Umkleidegebäude. Optionen auf Weiterführung der Erschließung für künftige Baugebiete sind jedoch an zahlreichen Stellen in den Ortslagen offen gehalten und sind auch städtebaulich sinnvoll. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>66. Gerade das Nebeneinander der beiden Märkte ohne Straßenunterbrechung, sowie die Erschließung der Mischgebietsfläche über den neuen Ast ist städtebauliche Zielsetzung, die mit dem Vorschlag nicht umgesetzt werden könnte. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>67. Dieses Ziel ist bereits durch die gewählten Festsetzungen gewährleistet. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>68. Die Fußwegparzelle ist mit 4m nicht ausreichend, mehrere Hinterlieger anzubinden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>69. Die Fußwegparzelle ist mit 4m erst recht nicht ausreichend, um auch diese Hinterlieger anzubinden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	---

<p>70. 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.</p> <p>71. Das überarbeitete Schallgutachten gehe von Tempo 50 statt bisher 70km/h auf der Dülmener Straße aus, obwohl tatsächlich auf der Straße 70km/h gefahren würden.</p> <p>72. Das Schallgutachten gehe von nächtlichen 50dB(A) als Orientierungswert für das Mischgebiet aus, der nach DIN 18005 jedoch bei 45dB(A) liege. Bei Orientierungswerten von tags 60dB(A) und nachts 50dB(A) würden im Nahbereich der B 474 die Werte tags in 15m um 6dB(A) und nachts in einer Tiefe von mehr als 40m bis zu 10dB(A) überschritten. Somit sei eine Nutzung als Mischgebiet ausgeschlossen.</p> <p>73. Weiterhin sei nicht zu entnehmen, dass für die Gewerbelärmimmissionen Edeka und Aldi zugrundegelegt werden.</p> <p>74. Die durch den Verkehr auf der B 474 auftretenden Immissionen für die dem Plangebiet gegenüber liegenden Grundstücke würden nicht betrachtet, obwohl gesundheitsgefährdende Grenzwerte überschritten würden. Eine zusätzliche Erhöhung durch öffentliche Planung sei in diesem Fall jedoch nicht zulässig. Mit den ermittelten 66-70dB(A) an der südwestlichen Straßenbebauung würden gesundheitsgefährdende Grenzwerte erreicht, die auch gegenüber zu erwarten seien. Auf diese Problematik gehe das Schallgutachten nicht ein, an den dortigen Wohnhäusern würden keine Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm ermittelt.</p> <p>75. Bei Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Grenzwerte sei eine Summation der verschiedenen Lärmquellen Sport, Gewerbe und Verkehr geboten.</p> <p>76. Der Verkehr auf der geplanten Erschließungsstraße werde sich aufstauen. Das permanente An- und Abfahren im Kreuzungsbereich sei schalltechnisch nicht untersucht, und keine Zuschläge für den Kreuzungsbereich vorgenommen worden.</p> <p>77. Ohnehin hätten die Verkehrsgeräusche in einem Abstand von bis zu 500m vom Betriebsgrundstück untersucht werden müssen. Es sei nicht untersucht worden, ob sich die Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht um 3dB(A) erhöhen, obwohl hiervon auszugehen sei.</p> <p>78. Die Verkehrsuntersuchung ziehe noch Belas-</p>	<p>70. Die wesentlichen, ein Mischgebiet prägenden Nutzungen sind nicht ausgeschlossen worden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>71. Das Gutachten kann nicht eine mißbräuchliche Nutzung zugrunde legen, zumal auch kein überdimensionierter Ausbaustandard der B 474 vorliegt, der zum Rasen verleiten würde. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>72. Der niedrigere Wert von nächtlichen 45dB(A) in der DIN 18005 bezieht sich auf den von Gewerbe (also den Märkten) ausgehenden Lärm. Hier sind jedoch nachts bei den Eingabeführern keineswegs zu erwarten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>73. Bereits das Erst-Gutachten führt auf Seite 34 namentlich den Edeka-Markt auf, und ergänzt auf Seite 35 einen weiteren Markt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>74. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 38 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>75. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 39 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>76. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 41 Die 16. BImSchV macht Aufschläge nur für ampelgeregelt Kreuzungen sowie Steigungsstrecken geltend. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>77. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 42 Die ergänzte Fassung des Lärmgutachtens geht auf S.8 hierauf nochmals ein. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>78. Wie in der Begründung bereits aufgeführt,</p>
--	--

<p>tungszahlen aus dem Jahr 2000 heran, obwohl es bereits Zahlen aus dem Jahr 2005 gebe. Diese ließen deutlich höhere Belastungen erwarten.</p>	<p>liegen die landesweit zu aktualisierenden Verkehrszahlen 2005 noch nicht vor. Eine telefonische Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen hat ergeben, dass diese auch nicht vor Ende September zu erwarten sind.</p>
<p>79. Die zugrunde gelegte Spitzenbelastung wurde an einem Mittwoch- und Donnerstagnachmittag ermittelt, wo es doch offensichtlich freitagnachmittags wesentlich mehr Verkehrsaufkommen gebe. Zudem gehe man von zu geringem Ziel- und Quellverkehr aus. Schall- und Verkehrsgutachten führten unterschiedliche Zahlen auf, was auch durch den Verweis auf unterschiedliche Ermittlungsgrundlagen nicht plausibel werde.</p>	<p>79. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 46 und 47 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>80. Lediglich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Edeka-Markt werde berücksichtigt, obwohl der gesamte Ziel- und Quellverkehr über die künftige Erschließungsstraße und die zusätzliche Ausfahrt abgewickelt werden solle.</p>	<p>80. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 48 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>81. Das vorhandene Verkehrsaufkommen müsse künftig über die neue Erschließungsstraße abgeleitet werden, somit seien auch die resultierenden Rückstaus und Lärmbelastungen erheblich.</p>	<p>81. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt, dass das vorhandene Verkehrsaufkommen künftig über die neue Stichstraße, sowie über neue Ausfahrt „nur rechts“ geführt wird (S.12). Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>82. Die Einmündung in die Dülmener Straße sei aufgrund der in Wirklichkeit höheren Zahlen nicht geeignet, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p>	<p>82. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 81 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>83. Das Schallgutachten berücksichtige nur Öffnungszeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr, obwohl künftig mit Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr zu rechnen sei, da das Ladenschlussgesetz gelockert werde.</p>	<p>83. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 49 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>84. Insbesondere an Turniertagen würden die Parkplätze der Märkte auch von Sportplatzbesuchern genutzt. Die nunmehr im Gutachten berücksichtigten 80 Bewegungen fänden überwiegend zu einer bestimmten Zeit statt, so dass es zu unzumutbaren Spitzenpegeln komme, die ebenfalls untersucht werden sollten.</p>	<p>84. Das ergänzte Gutachten führt auf, dass die Grenzwerte deutlich unterschritten werden. Es berücksichtigt bereits die sensiblen Sonntagnachmittag-Ruhezeiten. Es ist leider auch nicht zwangsläufig damit zu rechnen, dass Fortuna Seppenrade im kommenden Jahr erneut aufsteigt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass von dem neuen Marktbaukörper auch eine abschirmende Wirkung zur Dülmener Straße entsteht. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>85. Nicht berücksichtigt sei auch, dass Sportveranstaltungen z.T. auch zeitgleich zu den Ladenöffnungszeiten stattfänden, was berücksichtigt werden müsse.</p>	<p>85. Die Ladenöffnungszeiten, die zeitgleich für Sportveranstaltungen in Frage kämen, sind nicht die als besonders sensibel einzuschätzenden Ruhezeiten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>86. In der Schalluntersuchung werde nicht der Lärm für die Erschließungsstraße berücksichtigt, der aus ihrer Funktion als Hauptzufahrt ins künftige Wohnquartier Alter Sportplatz entstehe. Somit werde deutlich, dass eine Gesamtplanung vorlie-</p>	<p>86. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 51 Wenn das bauleitplanerische Verfahren für die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des Alten Sportplatz (nach dessen Verlegung) anliegt, wird eine erneute Beurteilung der Immis-</p>

<p>gen müsse, um abwägungsfehlerfrei die Belange aus der Planung ermitteln zu können. Das Plangebiet sei daher fehlerhaft gewählt.</p>	<p>sionssituation erfolgen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>87. Vorrangig seien aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für die vorhandene Wohnbebauung an der Dülmener Straße vorzusehen.</p>	<p>87. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 19 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>88. Da an der vorhandenen Bebauung am IP1 (Hausnr. 30) durch den Gewerbelärm 59dB(A) zu ermittelt wurden, und eine Überschreitung des TA Lärm-Grenzwertes von 60dB(A) sei durch die Einmündung der Erschließungsstraße zu erwarten.</p>	<p>88. Die nach 16.BImSchV und die nach TA Lärm zu ermittelnden Lärmwerte sind nicht zu addieren. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>89. Aufenthaltsräume des Wohngebäudes der Eingabeführer befänden sich unmittelbar am geplanten Kreuzungsbereich, so dass insbesondere Lichtkegel des Lkw-Verkehrs zu einem unerträglichen Disco-Effekt führen würden.</p>	<p>89. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 6 und 55 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>90. Daher solle bis zur Bepanung des Alten Sportplatzes vom Bebauungsplan Alter Reitplatz Abstand genommen werden. Für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters sei der Bebauungsplan nicht erforderlich, die Planung des Mischgebietes erfolge aus rein fiskalischen Interessen.</p>	<p>90. Es ist sowohl städtebauliches Ziel, zur Stärkung des Einzelhandels in Seppenrade einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln, als auch ein Mischgebiet zu entwickeln. Dies ist nicht bereits auf Grundlage des § 34 BauGB möglich und soll auch nicht bis zur zeitlich nachfolgenden Verlegung des Sportplatzes hinausgezögert werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Hilfsweise und nur für die Beschickung der beiden Märkte und zum Erreichen der beiden Parkplätze wird vorgeschlagen...</p>	
<p>91. ... die bestehende Zuwegung in der Trassenbreite wie bisher zu nutzen,</p>	<p>91. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 66 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>92. ... die Wegerechte für Reiterverein und Sportverein zu erhalten,</p>	<p>92. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 57 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>93. ... die Kundenstellplätze auf unter 90 zu reduzieren,</p>	<p>93. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 25 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>94. ... für die zu erwartenden zusätzlichen Immissionsbelastungen geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger beidseitig der Dülmener Straße festzusetzen,</p>	<p>94. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 19 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>95. ... die Erschließung als Hauptzufahrt von der Dülmener Straße zu den vielleicht später zu erwartenden Baugebieten über diese Zuwegung auszuschließen,</p>	<p>95. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 23 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>96. ... das Misch- auf ein Wohngebiet herabzustufen und es künftig über das neue Wohngebiet Alter Sportplatz zu erschließen,</p>	<p>96. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 33 und 23 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>97. ... den Schallschutz hieran (am Wohngebiet) auszurichten.</p>	<p>97. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 62 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p><i>ab hier folgen die Eingaben im privaten Anliegerschreiben vom 21.8.2006 (s. Anlage 9):</i></p> <p>In den einseitig ausgelegten Begründungen der APS-Vorlage seien die Bedenken der unmittelbar betroffenen Bürger nicht berücksichtigt.</p> <p>98. Es gebe keinen Grund, die GRZ für Stellplätze um 12,5% von 0,8 auf 0,9 zu überschreiten.</p> <p>99. Vielmehr sprächen mehrere Argumente für eine Reduzierung der Stellplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Synergie-Effekt, - der ortsnahe Standort, - keine Belegung der Stellplätze durch Dauerparker (Angestellte), - der ausbleibende Käuferzustrom wegen der drei großen neuen Märkte in Lüdinghausen und im Umland - die Vermeidung von Käuferspitzen wegen der enorm ausgeweiteten Einkaufszeiten (Änderung Ladenschlussgesetz) <p>100. Es sei auf keinen Fall hinnehmbar, das vorgeschlagene Verhältnis von 1Stpl. je 20qm Verkaufsfläche – was hier 90 Stellplätzen entspräche – um 44,4% auf 130 Stellplätze zu erhöhen. Damit werde der Grünbereich stark reduziert, die Gesamtgestaltungsmöglichkeit massiv zum Ungünstigen beeinträchtigt.</p> <p>101. Die zugesagte Pflanzbreite von 5m bzw. 2m sei nicht eingehalten.</p> <p>102. Es solle aufgezeigt werden, welche der Bäume an der Dülmener Straße für diese Maßnahme gefällt werden müssen, und wo Neuanpflanzungen für die entstehenden Lücken erfolgen sollen.</p> <p>103. Zudem wird vermisst, dass die vorhandenen flachen Grünflächen mit den Rosenbäumchen vor Edeka erhalten bleiben und auf dem neu anzulegenden Parkplatz fortgeführt werden.</p> <p>104. Das Lärmschutzgutachten führt die Aussenverkaufsstätten, die Unterstellhäuschen für Ein-</p>	<p>98. Die GRZ von 0,9 ist ein gebräuchlicher Wert, der bei vielen vergleichbaren Märkten angewandt wird. Er ist erforderlich, um die bekanntermaßen zahlreichen Stellplätze unterzubringen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>99. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 22 und 25 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>100. s. hierzu ebenfalls die Ausführungen zu Pkt. 22 und 25 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>101. Der Pflanzstreifen hat zur B 474 eine Breite von ca. 4,50m (wie der Bestand vor Edeka), zum neuen Erschließungsstich 1m bzw. 1,50m, zur Südöst- sowie zur rückwärtigen Südwestseite 2m. Damit ist die Grundkonzeption der Eingrünung deutlich erfüllt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>102. Fünf Bäume an der Dülmener Straße können erhalten werden, drei weitere sind zur Lückenschließung als zu pflanzen festgesetzt, Zwei Bäume, die im Einfahrtsbereich der Stichstraße bzw. im Ausfahrtbereich „nur rechts“ stehen, müssen voraussichtlich gefällt werden, neun Bäume sind entlang der neuen Stichstraße als zu pflanzen festgesetzt. Der Anregung ist gefolgt.</p> <p>103. Der Bebauungsplan kann nicht bis ins letzte Detail eine Pflanzvorgabe machen, die ausschließlich Rosenbäumchen zulässt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>104. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 20 und 21 Die benannten Nutzungen sind ausserhalb der</p>

<p>kaufswagen, das Aufstellen von Altglascontainern nicht auf. Daher wird davon ausgegangen, dass auch nicht beabsichtigt ist, diese im Parkplatzbereich zu betreiben.</p> <p>105. Es wird die Zusicherung erwartet, dass die Ausfahrt (nur rechts) vom Edeka-Grundstück vom Eigentümer nicht wieder geschlossen werden kann.</p> <p>106. Es wird vorgeschlagen zu prüfen, ob an dieser Ausfahrt die Möglichkeit besteht, auch eine rad-/ fußläufige Zuwegung zu schaffen.</p> <p>107. In den Tabellen des Lärmgutachtens ist lediglich der Edeka-Markt aufgeführt, der Aldi werde nicht benannt.</p> <p>108. Die durch den Verkehr auf der Dülmener Straße und der Rosenstraße auftretenden Immissionen würden nicht berücksichtigt, obwohl bereits gesundheitsgefährdende Grenzwerte überschritten würden. Auch der Verkehr der Erschließungsstraße als Hauptzufahrt zum künftigen Wohngebiet Alter Sportplatz sei nicht berücksichtigt. Alle Lärmquellen müssten addiert werden, weil dies bei der Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Lärmwerte geboten sei.</p> <p>109. Daher werden lärmmindernde Maßnahmen gefordert.</p>	<p>Baugrenzen nicht zulässig. Der Anregung ist nur insofern gefolgt, dass diese Einrichtungen nicht auf dem Stellplatz anzuordnen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch zu nachzuweisen, dass keine unzulässigen Emissionsbelastungen entstehen.</p> <p>105. Diese Regelung wird Inhalt einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den beiden Marktbetreibern sein, ebenso als Baulast aufgenommen werden und von der Stadt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bedingung genannt werden. Der Anregung wird im o.g. Umfang gefolgt.</p> <p>106. Die Marktbetreiber werden auf diese Anregung hingewiesen. Sie müssten auch im eigenen Interesse der Betreiber sein. Der Anregung wird – im Rahmen der Detailplanung für die Märkte – gefolgt.</p> <p>107. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 73 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>108. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 38 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>109. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 39 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
---	--

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p><i>ab hier folgen die Eingaben im anwaltlichen Schreiben vom 30.8.2006 (s. Anlage 10)</i></p> <p>110. Es wird gerügt, dass das Schallgutachten für die Ermittlung der Lärmbelastung eine Entfernung von 25m zur Straßenmitte zugrunde legt, obwohl die nächstgelegene Wohnbebauung nur 7,5m von der Fahrbahnmitte entfernt sei.</p> <p>111. Das nächstgelegene Wohnhaus werde durch den künftigen Lärm auf der Erschließungsstraße mit Lärm-, Abgasen und Lichtreflexionen im Schlaf- und Wohnzimmer sowie im Garten unzumutbar belästigt.</p>	<p>110. Das Lärmgutachten ermittelt Isophonen entlang der Bundesstraße und leitet daraus Lärmpegelbereiche ab. Eine Änderung der B 474 Dülmener Straße ist nicht vorgesehen, durch die Bebauungsplanung wird keine Verlärmung ausgelöst, die eine Sanierung an dem Wohngebäude Dülmener Straße 33 auslöst. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>111. Durch die künftige Erschließungsstraße werden keine unzumutbaren Belästigungen auf das nächstgelegene Wohnhaus ausgelöst. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>

<p>112. Der Baustellenverkehr insbesondere durch das sich anschließende Baugebiet Alter Sportplatz werde nicht berücksichtigt.</p>	<p>112. Das anschließende Baugebiet Alter Sportplatz ist nicht Inhalt dieses Planverfahrens. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
<p>113. Die prognostizierte Verkehrsbelastung auf der neuen Erschließungsstraße seien mindestens zu verdoppeln, da nicht nur das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes, sondern auch die vorhandenen Kunden über die neue Erschließungsstraße zu- und abführen.</p>	<p>113. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 81 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
<p>114. Die Einmündung in die Dülmener Straße könne diese Mengen nicht mehr bewältigen, so dass es zu erheblichen Rückstaus mit Lärm- und Abgasemissionen kommen werde.</p>	<p>114. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 41 und 76 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
<p>115. Der Bebauungsplan sei für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters nicht erforderlich, die bestehende Edeka-Zufahrt könne beibehalten werden. Die Planung des Mischgebietes aus rein fiskalischen Interessen sei keinesfalls gerechtfertigt.</p>	<p>115. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 90 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>

d) Eingabeführer D (Kopien mit „D“ markiert), anwaltliche Schreiben vom 8.6., 11.8.2006 und 30.8.2006

(um besser den Überblick bei den zahlreichen, z.T. sich wiederholenden Punkten zu behalten, sind diese numeriert worden)

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p><i>Folgende – zu vielen der obigen Ausführungen nahezu wortgleiche – Punkte wurden durch die von einem weiteren Eingabeführer beauftragte Kanzlei vorgebracht: ab hier folgen die Eingaben im anwaltlichen Schreiben vom 8.6.2006 (s. Anlage 11):</i></p> <p>1. Die Erschließungsstraße werde im Einmündungsbereich zur Dülmener Straße auf privaten Flächen geplant, obwohl der Eigentümer nicht zu einem Verkauf bereit sei.</p> <p>2. 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.</p>	<p>1. Die Positionierung des Einmündungsbereiches ist entsprechend verschoben worden. Die Anregung ist berücksichtigt.</p> <p>2. 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. E i n e der Zufahrten zu dem künftigen Wohnquartier, neben weiteren von der Halterner Straße und</p>

<p>3. Die beiden Märkte könnten über die bisherige Edeka-Zufahrt erschlossen werden.</p>	<p>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.</p>
<p>4. 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.</p>	<p>3. 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 Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>5. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Sport-, Reit- und Vereinsanlagen könne auch weiterhin über die teils öffentlichen, teils privaten Flächen erfolgen.</p>	<p>4. 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 ist die Obergrenze von 130 Stellplätzen festgesetzt, die 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 ist insofern eingeschränkt gefolgt.</p>
<p>6. Das geplante Mischgebiet könne von dem künftigen Quartier auf dem Gelände des Alten Sportplatzes aus erschlossen werden.</p>	<p>5. 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.</p>
<p>6. Das geplante Mischgebiet könne von dem künftigen Quartier auf dem Gelände des Alten Sportplatzes aus erschlossen werden.</p>	<p>6. Abgesehen von der daraus entstehenden zeitlichen Verzögerung ist es insbesondere verkehrsplannersicher wie auch städtebaulicher Grundsatz,</p>

<p>7. Der Bebauungsplan sei nicht aus dem FNP entwickelt, weil dieser das geplante Mischgebiet als SO-Fläche darstellt.</p> <p>8. 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 Anlagentypen 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.</p> <p>9. 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.</p>	<p>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.</p> <p>7. 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 Haupterschließungsstraße 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 Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen aus den übergeordneten und vorbereitenden Planungen ableiten. Die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Entsprechend hat die Bezirksregierung in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>8. Die Planung bezieht sich nicht auf ein einzelnes Projekt, vielmehr sind die Festsetzungen allgemein auf bestimmte Gebietskategorien bzw. Anlagentypen bezogen. Die Bezeichnungen „Lebensmittelmarkt“ und „Lebensmitteldiscounter“ sind gebräuchlich. Allerdings fällt es schwer, eine eindeutige Definition zu treffen, die alle relevanten Aspekte von Sortimentsbreite, Bedienung, Frischeabteilung etc. angemessen aufgreift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>9. 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 ist das „ , wie“ gestrichen worden. N u r diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Dieser teilweise Ausschluss ist gem. §1(5) BauNVO zulässig, die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt. Der Anregung ist insofern gefolgt, dass das mißverständliche „wie“ gestrichen worden ist.</p>
---	---

<p>10. Regelungen zu Mischgebieten würden in §6 und nicht in §7 der BauNVO getroffen.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. Die Nutzung als Mischgebiet sei gar nicht beabsichtigt, sondern es werde nur ein Wohngebiet als Mischgebiet bezeichnet, um die Grenzwerte einhalten zu können.</p> <p>13. 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.</p>	<p>10. Der Bezug ist korrigiert. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. Das Mischgebiet ist offenkundig als solches vorgesehen und nicht als Etikettenschwindel, um 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.</p> <p>13. 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 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 Verkehrsgeräusche herangezogenen <i>Grenzwerte</i> der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung, (BlmSchV), die formal nur für den Neubau bzw.</p>
---	---

<p>14. Aus den Tabellen könne nicht entnommen werden, ob beide Märkte für die Lärmbetrachtung zugrunde gelegt wurden.</p> <p>15. 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.</p> <p>16. 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.</p> <p>17. Mit festgestellten 66-70dB(A) seien gesundheitsgefährdende Grenzwerte erreicht. Bei Überschreitung dieser Schwelle sei eine Erhöhung durch öffentliche Planung nicht zulässig.</p>	<p>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).</p> <p>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. Deshalb ist dort eine 3m hohe Lärmschutzwand festgesetzt sowie eine Bedingung für einen kleinen Bereich des Mischgebietes aufgenommen worden, die eine Nutzung für schutzbedürftige Räume erst nach der Durchführung technischer oder organisatorischer Maßnahmen zulässt.</p> <p>Die Anregung ist insoweit beachtet worden, dass das Lärmgutachten in den o.g. Punkten ergänzt worden ist.</p> <p>14. Dem Gutachten ist auf den Seiten 34 und 35 des Anhanges zu entnehmen, dass beide Märkte berücksichtigt worden sind. Der Anregung ist soweit gefolgt.</p> <p>15. 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 durch die B 474 erhöhten Lärmbelastungen sind Auslöser der Überschreitungen, die jedoch noch kein Sanierungserfordernis auslösen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>16. Die Begründung erläutert, dass die aktualisierten Daten der landesweiten Zählung aus dem Jahr 2005 voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte vorliegen werden. Diese Zahlen sind noch nicht verfügbar. Stattdessen sind die 2000er-Daten unter Annahme eines jährlichen Anstiegs des Verkehrsaufkommens um 1% auf das Jahr 2015 hochgerechnet worden. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>17. Die gesundheitsgefährdenden Grenzwerte von deutlich mehr als 70dB(A) am Tag bzw. 60dB(A) in der Nacht werden nach dem Gutachten nicht erreicht.</p>
---	--

<p>18. Bei Überschreitung dieser Schwelle müsse zudem eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen (Sport, Gewerbe, Verkehr) vorgenommen werden.</p> <p>19. 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.</p> <p>20. Die Verkehrsgeräusche in einem Abstand von bis zu 500m vom Betriebsgrundstück seien fehlerhafterweise nicht untersucht worden.</p> <p>21. 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.</p> <p>22. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung würden bei weitem überschritten.</p> <p>23. 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.</p> <p>24. 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.</p> <p>25. Die zugrundegelegten Belastungszahlen seien an einem Mittwoch- und Donnerstagnachmittag ermittelt worden, obwohl es Freitagnachmittags wesentlich stärkeres Verkehrsaufkommen gebe.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>18. Diese Schwelle ist nach dem Gutachten nicht überschritten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>19. 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.</p> <p>20. 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.</p> <p>21. Nach Aussage des Gutachterbüros ist nicht mit diesen Zunahmen zu rechnen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>22. Das Gutachten zeigt auf, dass durch den Bebauungsplan die Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV nicht überschritten werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>23. 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.</p> <p>24. 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.</p> <p>25. 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.</p>
--	---

26. Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den Aldi- wie für den Edeka-Markt geringere Pkw-Bewegungen, als das Schallgutachten ermittelt habe.

27. 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 sollte. Die Zahlen in der Addition der prognostizierten Verkehrsbelastung seien zu verdoppeln, dann könne die Dülmener Straße den einmündenden Verkehr jedoch nicht mehr aufnehmen.

28. Das Schallgutachten berücksichtige nicht,

26. Prognosen sind der Versuch, eine Abschätzung der künftigen Zustände zu treffen, die auf plausiblen Annahmen beruhen. Beide Gutachterbüros haben die jeweils für ihre fachlichen Bereiche maßgeblichen, allgemein anerkannten Beurteilungsgrundlagen herangezogen. Sie müssen nicht zwangsläufig exakt gleiche Werte ergeben. 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.

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.

27. 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.

28. Das Lärmgutachten geht von den heutigen

dass künftig mit Ladenöffnungszeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr zu rechnen ist.

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

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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.

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.

29. Der Lärm durch das Besucher-Parken ist mittlerweile in die Betrachtung des Sportlärms einbezogen worden.

Der Anregung ist insofern gefolgt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Sportplatzgelände zu verlagern.

30. Die Geräuscentwicklung, die durch zusätzliche Verkehre des neuen Wohngebietes „Alter Sportplatz“ auf der Erschließungsstraße entsteht, wird in eine neue *Lärmuntersuchung* einbezogen, wenn konkrete Entwürfe hierzu vorliegen. Der Einbezug des neuen Quartieres in das *Verkehrsgutachten* ist erfolgt, weil hieraus ggfs. flächenrelevante Ergebnisse (bspw. eine separate Linksabbiegerspur) resultierten, die bereits im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen wären.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

31. 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.

32. Die Auflagen zum passiven Schallschutz an den bestehenden Gebäuden würden voraussichtlich ausschließlich auf den Lärmbelastungen durch die B 474 beruhen. Insofern ist die Stadt hier nicht als Planungsträger in der Pflicht.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

33. 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.

<p>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...</p> <p>34. ... die bestehende Zuwegung in der bisherigen Breite genutzt werden solle,</p> <p>35. ... die Wegerechte für Reiterverein und Sportverein erhalten bleiben sollten,</p> <p>36. ... der Kundenparkplatz auf unter 90 Stellplätze reduziert werden sollte,</p> <p>37. .. die zu erwartenden Lärm- und Immissionsbelastungen durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger beiderseits der Dülmener Straße behoben werden sollten,</p> <p>38. ... die Erschließung als Hauptzufahrt von der Dülmener Straße zu den vielleicht später zu erwartenden Baugebieten über diese Zuwegung ausgeschlossen werden solle,</p> <p>39. ... das Mischgebiet auf ein Wohngebiet herabgestuft und über das künftige neue Wohngebiet auf dem Alten Sportplatz erschlossen werden solle,</p> <p>40. ... der Schallschutz hieran ausgerichtet werden solle.</p>	<p>34. Wie oben geschildert, ist die Festsetzung der Erschließungsstraße 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.</p> <p>35. 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.</p> <p>36. Wegen der eher ländlichen Prägung Seppengraben und des Einzugsbereiches bis in die umliegenden Bauernschaften ist die max. Stellplatzanzahl auf 130 begrenzt worden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>37. 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.</p> <p>38. 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.</p> <p>39. 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.</p> <p>40. Der Schallschutz wird an den vorhandenen und geplanten Mischgebietsnutzungen orientiert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
Anregungen	Abwägungsvorschlag

<p><i>ab hier folgen die Eingaben im anwaltlichen Schreiben vom 11.8.2006 (s. Anlage 12):</i></p> <p>41. Der Eingabeführer regt an, dass das geplante Baufenster auf dem Grundstück Dülmener Straße 30 so aufgeweitet werden möge, dass das Grundstück gänzlich überbaubar ist, damit bei einer Neubebauung näher an die Bundesstraße herangerückt und der rückwärtige Bereich einer Bebauung zugeführt werden könne.</p> <p>42. Für die geplante Erschließungsstraße bestehe kein Bedarf. Sie solle vorrangig als Verbindung zum späteren Baugebiet Alter Sportplatz dienen, obwohl doch weder die Beplanung dieses Gebietes, die Erforderlichkeit dieser Straße, noch die sinnvolle Verortung der Anbindung des Gebietes an die Bundesstraße absehbar sei. Es bestünde die Möglichkeit, das Baugebiet Alter Sportplatz alleine von der Halterner Straße oder der Kastanienallee anzubinden, um insbesondere Schleichverkehre zu vermeiden. Die Anbindung an die B 474 sei von der Erschließungsanordnung innerhalb des Baugebietes abhängig. Gegebenenfalls sei eine Anbindung gegenüber der Rosenstraße sinnvoller, damit nur eine Kreuzung entstünde und nicht alle 10m eine Einmündung. Diese Punkte ließen sich alle erst beurteilen, wenn die Planung für den Alten Sportplatz vorliege.</p> <p>43. Die Tatsache, dass auch das nordwestlich gelegene Mischgebiet über die neuen Straße angebunden sei, ergebe sich alleine aus fiskalischen Interesse der Gemeinde. Das Mischgebiet könne auch aus dem Bereich Alter Sportplatz erschlossen werden.</p> <p>44. Die geplante Erschließungsstraße stelle sich derzeit als Planungstorso dar, der unvermittelt vor den Sportplatzumkleiden ende.</p> <p>45. Die Erschließung des Mischgebietes wie auch des Vereinsheimes und der Reithalle könne über eine Zuwegung gegenüber der Rosenstraße zwischen den beiden Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Man könne sogar auf den alten Straßenbelag zurückgreifen.</p> <p>46. Zudem hätte diese Verkehrsführung den Vorteil, dass die Märkte definitiv nicht zusammenwachsen könnten.</p>	<p>41. Die vordere Baugrenze orientiert sich mit ihrem Abstand von 10m zur Straßenparzelle an der Entfernung, die auch das beim benachbarten Grundstück Hausnummer 32 eingehalten ist. Diese Flucht sollte aufgegriffen werden. Gegenüber dem Bestandsgebäude ist somit ohnehin bereits eine Aufweitung um 8m erfolgt, zudem wird das Baufenster L-förmig angeordnet, so dass auch eine Bebauung zur neuen Erschließungsstraße erfolgen kann. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>42. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 2 Die Einmündungs-Entfernung („alle 10m“) ist vom Landesbetrieb Straßen akzeptiert worden. Im Gegenzug ist von den Eingabeführern sogar auch gefordert worden, die als „nur rechts“ vorgesehene Ausfahrt vom Edeka-Markt für beide Richtungen zu öffnen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>43. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 2 Eine Erschließung von Süden wäre rückwärtig und würde über deutliche Umwege zum übergeordneten Verkehrsnetz führen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>44. Die Erschließung endet derzeit in der Tat vor dem Umkleidegebäude. Optionen auf Weiterführung der Erschließung für künftige Baugebiete sind jedoch an zahlreichen Stellen in den Ortslagen offen gehalten und sind auch städtebaulich sinnvoll. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>45. Gerade das Nebeneinander der beiden Märkte ohne Straßenunterbrechung, sowie die Erschließung der Mischgebietsfläche über den neuen Ast ist städtebauliche Zielsetzung, die mit dem Vorschlag nicht umgesetzt werden könnte. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>46. Dieses Ziel ist bereits durch die gewählten Festsetzungen gewährleistet. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	--

<p>47. Bis zur Bebauung des Alten Sportplatz könnte das Mischgebiet über die Wegeparzelle des derzeit geplanten Fuß- und Radweges erschlossen werden. Sie könne als Wohnweg vorgesehen werden, wenn das Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet hergestuft werde.</p> <p>48. Auch das Vereinsheim und die Reithalle könnten über diesen Weg erschlossen werden.</p> <p>49. 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.</p> <p>50. Das überarbeitete Schallgutachten gehe von Tempo 50 statt bisher 70km/h auf der Dülmener Straße aus, obwohl tatsächlich auf der Straße 70km/h gefahren würden.</p> <p>51. Das Schallgutachten gehe von nächtlichen 50dB(A) als Orientierungswert für das Mischgebiet aus, der nach DIN 18005 jedoch bei 45dB(A) liege. Bei Orientierungswerten von tags 60dB(A) und nachts 50dB(A) würden im Nahbereich der B 474 die Werte tags in 15m um 6dB(A) und nachts in einer Tiefe von mehr als 40m bis zu 10dB(A) überschritten. Somit sei eine Nutzung als Mischgebiet ausgeschlossen.</p> <p>52. Weiterhin sei nicht zu entnehmen, dass für die Gewerbelärmimmissionen Edeka u n d Aldi zugrundegelegt werden.</p> <p>53. Im Lärmpegelbereich IV werden 66-70dB(A) ermittelt, womit gesundheitsgefährdende Grenzwerte erreicht seien. Eine zusätzliche Erhöhung durch öffentliche Planung sei in diesem Fall jedoch nicht zulässig.</p> <p>54. Am Wohnhaus des Eingabeführers seien keine Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm ermittelt worden. Es wird angeregt, die Immissionen durch die B 474 für die Dülmener Straße 30 konkret zu ermitteln.</p> <p>55. Bei Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Grenzwerte sei eine Summation der verschiedenen Lärmquellen Sport, Gewerbe und Verkehr geboten.</p> <p>56. Der Verkehr auf der geplanten Erschließungsstraße werde sich aufstauen. Das perma-</p>	<p>47. Die Fußwegparzelle ist mit 4m nicht ausreichend, mehrere Hinterlieger anzubinden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>48. Die Fußwegparzelle ist mit 4m erst recht nicht ausreichend, um auch diese Hinterlieger anzubinden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>49. Die wesentlichen, ein Mischgebiet prägenden Nutzungen sind nicht ausgeschlossen worden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>50. Das Gutachten kann nicht eine mißbräuchliche Nutzung zugrunde legen, zumal auch kein überdimensionierter Ausbaustandard der B 474 vorliegt, der zum Rasen verleiten würde. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>51. Der niedrigere Wert von nächtlichen 45dB(A) in der DIN 18005 bezieht sich auf den von Gewerbe (also den Märkten) ausgehenden Lärm. Hier sind jedoch nachts bei den Eingabeführern keineswegs zu erwarten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>52. Bereits das Erst-Gutachten führt auf Seite 34 namentlich den Edeka-Markt auf, und ergänzt auf Seite 35 einen weiteren Markt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>53. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 17 Der benannte Lärmpegelbereich IV erreicht nicht das Gebäude des Eingabeführers. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>54. Das Schallgutachten hat ermittelt, dass der Lärm der B 474 an dem benannten Gebäude tags max. 60dB(A), nachts max. 55dB(A) erreicht. Hieraus resultierend ist hier der Lärmpegelbereich III mit den entsprechenden Schalldämmmaßen festgesetzt worden. Der Anregung ist bereits gefolgt.</p> <p>55. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 18 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>56. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 19 Die 16. BImSchV macht Aufschläge nur für am-</p>
---	---

<p>nente An- und Abfahren im Kreuzungsbereich sei schalltechnisch nicht untersucht, und keine Zuschläge für den Kreuzungsbereich vorgenommen worden.</p>	<p>pelgeregelte Kreuzungen sowie Steigungstrecken geltend. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>57. Ohnehin hätten die Verkehrsgeräusche in einem Abstand von bis zu 500m vom Betriebsgrundstück untersucht werden müssen. Es sei nicht untersucht worden, ob sich die Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht um 3dB(A) erhöhen, obwohl hiervon auszugehen sei.</p>	<p>57. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 20 Die ergänzte Fassung des Lärmgutachtens geht auf S.8 hierauf nochmals ein. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>58. Die Verkehrsuntersuchung ziehe noch Belastungszahlen aus dem Jahr 2000 heran, obwohl es bereits Zahlen aus dem Jahr 2005 gebe. Diese ließen deutlich höhere Belastungen erwarten.</p>	<p>58. Wie in der Begründung bereits aufgeführt, liegen die landesweit zu aktualisierenden Verkehrszahlen 2005 noch nicht vor. Eine telefonische Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen hat ergeben, dass diese auch nicht vor Ende September zu erwarten sind. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p>
<p>59. Die zugrunde gelegte Spitzenbelastung wurde an einem Mittwoch- und Donnerstagnachmittag ermittelt, wo es doch offensichtlich freitagnachmittags wesentlich mehr Verkehrsaufkommen gebe. Zudem gehe man von zu geringem Ziel- und Quellverkehr aus. Schall- und Verkehrsgutachten führten unterschiedliche Zahlen auf, was auch durch den Verweis auf unterschiedliche Ermittlungsgrundlagen nicht plausibel werde.</p>	<p>59. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 25 und 26 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>60. Lediglich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Edeka-Markt werde berücksichtigt, obwohl der gesamte Ziel- und Quellverkehr über die künftige Erschließungsstraße und die zusätzliche Ausfahrt abgewickelt werden solle.</p>	<p>60. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 27 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>61. Das vorhandene Verkehrsaufkommen müsse künftig über die neue Erschließungsstraße abgeleitet werden, somit seien auch die resultierenden Rückstaus und Lärmbelastungen erheblich.</p>	<p>61. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt, dass das vorhandene Verkehrsaufkommen künftig über die neue Stichstraße, sowie über neue Ausfahrt „nur rechts“ geführt wird (S.12). Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>62. Die Einmündung in die Dülmener Straße sei aufgrund der in Wirklichkeit höheren Zahlen nicht geeignet, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p>	<p>62. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 61 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>63. Das Schallgutachten berücksichtige nur Öffnungszeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr, obwohl künftig mit Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr zu rechnen sei, da das Ladenschlussgesetz gelockert werde.</p>	<p>63. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 28 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>64. Insbesondere an Turniertagen würden die Parkplätze der Märkte auch von Sportplatzbesuchern genutzt. Die nunmehr im Gutachten berücksichtigten 80 Bewegungen fänden überwiegend zu einer bestimmten Zeit statt, so dass es zu unzumutbaren Spitzenpegeln komme, die ebenfalls untersucht werden sollten.</p>	<p>64. Das ergänzte Gutachten führt auf, dass die Grenzwerte deutlich unterschritten werden. Es berücksichtigt bereits die sensiblen Sonntagnachmittag-Ruhestunden. Es ist leider auch nicht zwangsläufig damit zu rechnen, dass Fortuna Seppenrade im kommenden Jahr erneut aufsteigt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass von dem neuen Marktbaukörper auch eine abschirmende Wirkung zur Dülmener Straße entsteht.</p>

<p>65. Nicht berücksichtigt sei auch, dass Sportveranstaltungen z.T. auch zeitgleich zu den Ladenöffnungszeiten stattfinden, was berücksichtigt werden müsse.</p> <p>66. In der Schalluntersuchung werde nicht der Lärm für die Erschließungsstraße berücksichtigt, der aus ihrer Funktion als Hauptzufahrt ins künftige Wohnquartier Alter Sportplatz entstehe. Somit werde deutlich, dass eine Gesamtplanung vorliegen müsse, um abwägungsfehlerfrei die Belange aus der Planung ermitteln zu können. Das Plangebiet sei daher fehlerhaft gewählt.</p> <p>67. Vorrangig seien aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für die vorhandene Wohnbebauung an der Dülmener Straße vorzusehen.</p> <p>68. Da an der vorhandenen Bebauung am IP1 (Hausnr. 30) durch den Gewerbelärm 59dB(A) zu ermittelt wurden, und eine Überschreitung des TA Lärm-Grenzwertes von 60dB(A) sei durch die Einmündung der Erschließungsstraße zu erwarten.</p> <p>69. Aufenthaltsräume des Wohngebäudes der Eingabeführer befänden sich unmittelbar am geplanten Kreuzungsbereich, so dass insbesondere Lichtkegel des Lkw-Verkehrs zu einem unerträglichen Disco-Effekt führen würden. Der Hinweis auf übliche T-Kreuzungen verfange nicht, weil Fahrzeuge aus dem Parkplatz über eine Entwässerungsrinne am Fahrbahnrand fahren werden und der Lichtkegel daher einen unerträglichen Disco-Effekt erzeugen werde.</p> <p>70. Daher solle bis zur Bepanung des Alten Sportplatzes vom Bebauungsplan Alter Reitplatz Abstand genommen werden. Für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters sei der Bebauungsplan nicht erforderlich, die Planung des Mischgebietes erfolge aus rein fiskalischen Interessen.</p> <p>Hilfsweise und nur für die Beschickung der beiden Märkte und zum Erreichen der beiden Parkplätze wird vorgeschlagen...</p> <p>71. ... die bestehende Zuwegung in der Trassen-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>65. Die Ladenöffnungszeiten, die zeitgleich für Sportveranstaltungen in Frage kämen, sind nicht die als besonders sensibel einzuschätzenden Ruhezeiten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>66. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 30 Wenn das bauleitplanerische Verfahren für die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des Alten Sportplatz (nach dessen Verlegung) anliegt, wird eine erneute Beurteilung der Immissionssituation erfolgen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>67. Die überarbeitete Fassung des Lärmschutzgutachtens führt auf, dass durch den Bebauungsplan keine Lärmschutzmaßnahmen an ausserhalb des Geltungsbereiches gelegenen Anliegern erforderlich sind. Sanierungswerte seien nicht erreicht. Zudem ist der allgemeine Verkehrszuwachs (schleichende Verkehrszunahme) im Straßennetz nicht in erheblichem Maße den durch den BPlan angestrebten Vorhaben zuzuordnen, die Ziel der Entwicklung Seppenrades sind. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>68. Die nach 16.BImSchV und die nach TA Lärm zu ermittelnden Lärmwerte sind nicht zu addieren. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>69. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 33 Die Frage, ob bei der Ausfahrt vom Stellplatz eine Entwässerungsrinne überquert wird, ergibt sich nicht zwangsläufig aus dem Bebauungsplan, sondern aus der Detailplanung zur baulichen Ausführung. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>70. Es ist sowohl städtebauliches Ziel, zur Stärkung des Einzelhandels in Seppenrade einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln, als auch ein Mischgebiet zu entwickeln. Dies ist nicht bereits auf Grundlage des § 34 BauGB möglich und soll auch nicht bis zur zeitlich nachfolgenden Verlegung des Sportplatzes hinausgezögert werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>71. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 45</p>
---	---

<p>breite wie bisher zu nutzen,</p> <p>72. ... die Wegerechte für Reiterverein und Sportverein zu erhalten,</p> <p>73. ... die Kundenstellplätze auf unter 90 zu reduzieren,</p> <p>74. ... für die zu erwartenden zusätzlichen Immissionsbelastungen geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger beidseitig der Dülmener Straße festzusetzen,</p> <p>75. ... die Erschließung als Hauptzufahrt von der Dülmener Straße zu den vielleicht später zu erwartenden Baugebieten über diese Zuwegung auszuschließen,</p> <p>76. ... das Misch- auf ein Wohngebiet herabzustufen und es künftig über das neue Wohngebiet Alter Sportplatz zu erschließen,</p> <p>77. ... den Schallschutz hieran (am Wohngebiet) auszurichten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>72. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 35 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>73. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 4 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>74. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 67 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>75. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 2 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>76. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 12 und 2 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>77. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 12 Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p><i>ab hier folgen die Eingaben im anwaltlichen Schreiben vom 30.8.2006 (s. Anlage #):</i></p> <p>78. Es wird gerügt, dass das Schallgutachten für die Ermittlung der Lärmbelastung eine Entfernung von 25m zur Straßenmitte zugrunde legt, obwohl die nächstgelegene Wohnbebauung nur 7,5m von der Fahrbahnmitte entfernt sei.</p> <p>79. Das Haus des Eingabeführers werde durch den künftigen Lärm auf der Erschließungsstraße mit Lärm-, Abgasen und Lichtreflexionen im Schlaf- und Wohnzimmer sowie im Garten unzumutbar belästigt.</p> <p>80. Der Baustellenverkehr insbesondere durch das sich anschließende Baugebiet Alter Sportplatz werde nicht berücksichtigt.</p> <p>81. Die prognostizierte Verkehrsbelastung auf der neuen Erschließungsstraße seien mindestens zu verdoppeln, da nicht nur das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes, sondern auch die vorhandenen Kunden über die neue Erschließungsstraße zu- und abführen.</p> <p>82. Die Einmündung in die Dülmener Straße könne diese Mengen nicht mehr bewältigen, so dass es zu erheblichen Rückstaus mit Lärm- und Abgasemissionen kommen werde.</p>	<p>78. Das Lärmgutachten ermittelt Isophonen entlang der Bundesstraße und leitet daraus Lärmpegelbereiche ab. Eine Änderung der B 474 Dülmener Straße ist nicht vorgesehen, durch die Bauungsplanung wird keine Verlärmung ausgelöst, die eine Sanierung an dem Wohngebäude Dülmener Straße 33 auslöst. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>79. Durch die künftige Erschließungsstraße werden keine unzumutbaren Belästigungen auf die Wohnbebauung ausgelöst. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>80. Das anschließende Baugebiet Alter Sportplatz ist nicht Inhalt dieses Planverfahrens. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>81. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 61 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>82. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 19 Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>

83. Der Bebauungsplan sei für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters nicht erforderlich, die bestehende Edeka-Zufahrt könne beibehalten werden. Die Planung des Mischgebietes aus rein fiskalischen Interessen sei keinesfalls gerechtfertigt.	83. s. hierzu die Ausführungen zu Pkt. 70 Der Hinweis wird zurückgewiesen.
--	--

e) Anregung des Reit- und Fahrvereins Seppenrade e.V., Schreiben vom 30.8.2006

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Reit- und Fahrverein hält seine bisherigen Einwände vom 30.5.2006 aufrecht. Hierin wurden folgende Punkte vorgebracht:</p> <p>Bislang war durch das vorhandene Wegerecht auf dem Edeka-Grundstück und die Anpachtung der Parkplatzflächen ausreichende Zuwegung und Stellplatzfläche für den Reiterverein vorhanden. Dies sei nun nach dem städtischen Flächenankauf sowie den Bebauungsplan-Ausweisungen nicht mehr gewährleistet.</p> <p>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 betragen.</p> <p>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.</p> <p>Es sei die Eintragung eines uneingeschränkten Fahr- und Wegerechtes zugunsten des Reiterver-</p>	<p>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 entsprechende 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.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist mit der o.g. Änderung berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Die Anregung ist für die Bebauungsplan-Aufstellung nicht relevant.</p> <p>Die Anregung ist mit der o.g. Änderung berücksichtigt.</p>

<p>eines 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.</p> <p>Aufgrund des Bestandschutzes des Reitervereins solle zur Gleichbehandlung dessen Fläche in den Geltungsbereich mit aufgenommen und für den Reitsport ausgewiesen werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass auch nach der erfolgten Änderung des Bebauungsplanes (Einbezug der südwestlichen dreieckigen Fläche) das Misten der Fahrställe nicht ausreichend gewährleistet ist, das Geh- und Fahrrecht müsse entsprechend ausgeweitet werden.</p>	<p>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. Trotzdem bleibt der Bestandsschutz der Anlage gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Wohnquartiers wäre städtebaulich aufgrund des Konfliktpotentials wenig sinnvoll.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf einer Länge von 2,50 ist eine von drei nach aussen öffnenden Doppeltüren, die durch einen Traktor zum Ausmisten anfahrbar sein muss, durch die Ausprägung der südwestlichen Baugrenze zur Erweiterung des Edeka-Marktes in ihrer Traktor-Schleppkurve eingeschränkt. Insofern wird dem künftigen Käufer dieser städtischen Fläche auferlegt, dass eine Überbauung erst stattfinden kann, wenn eine Entmistung des Pferdestalles nicht mehr erforderlich ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
---	---

f) Anregung Tennisclub TC 77, mündliche Äußerungen vom 1.9. und 13.9.2006

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Bei der Einsicht in die Planunterlagen am 1.9. sowie in einer Besprechung am 13.9. sind vom TC 77 nachdrücklich Bedenken ausgesprochen worden, die allerdings weder zu Protokoll gegeben, noch schriftlich eingereicht wurden. Daher werden sie hier im nachhinein bestmöglich zu-</p>	

<p>sammengefasst:</p> <p>Die näherrückende Bebauung werde zu Einschränkungen des Tennisbetriebes führen.</p> <p>Der Tennisplatz werde auf Dauer in seinem Bestand gefährdet.</p> <p>Bei einem potentiell erforderlichen Wiederaufbau des Vereinsgebäudes bspw. nach einem Brand, oder bei Erweiterungswünschen würde wegen der nun neu entstehenden Sensibilitäten die Genehmigungsfähigkeit für die Tennisanlage eingeschränkt. Er könnte ggfs. gemäß § 35 BauGB (Bauen im Aussenbereich) zukünftig nicht mehr zulässig sein.</p> <p>Daher wird der Einbezug in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefordert.</p>	<p>Der Tennisplatz ist im FNP dargestellt, er genießt Bestandsschutz, die heranrückende Bebauung hat sich an ihm zu orientieren. Eine entsprechende bedingende Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgegriffen. Falls dieser Hinweis in dem Sinne gemeint ist, die Planung zu verwerfen, wird diese Anregung nicht befolgt.</p> <p>Der Tennisplatz ist in seiner genehmigten Form gesichert, es gibt keine rechtliche Handhabe, um ihn im Nachhinein aufgrund des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes zu beschränken. Falls dieser Hinweis in dem Sinne gemeint ist, die Planung zu verwerfen, wird diese Anregung nicht befolgt.</p> <p>Der Tennisplatz muss bereits in der Vergangenheit aufgrund einer rechtlichen Grundlage genehmigt worden sein, die schon ohne Bebauungsplan und in exakt der gleichen örtlichen Lage aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erfolgt ist. Soweit von Seiten der Bauaufsichtsbehörde einer Einstufung gem. § 34 BauGB nicht gefolgt werden kann, wird bereits jetzt gemeindliche Bauleitplanung für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit in Aussicht gestellt. Falls dieser Hinweis in dem Sinne gemeint ist, die Planung zu verwerfen, wird diese Anregung nicht befolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan soll sich im Rahmen dessen bewegen, was sich in einem überschaubaren Abschnitt bewältigen lässt. Ein Gesamt-Bebauungsplan „Seppenrade-West“ mit Einbezug zweier Lebensmittelmärkte, eines Tennisplatzes, eines umfangreichen Wohngebietes sowie eines überörtlich bedeutenden gastronomischen Betriebes lässt sich kaum bewerkstelligen. Das Heim des Musikvereins, auf das vergleichend verwiesen wurde, liegt unmittelbar in der Entwicklungsrichtung des künftigen Wohngebietes auf dem Alten Sportplatz, so dass es aktuell mit einbezogen und nicht briefmarkenartig ausgespart wurde. Die Anregung wird nicht befolgt.</p>
---	--

g) Anregung von „Ja zu Seppenrade“, Schreiben vom 1.99s.2006

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Verein „Ja zu Seppenrade“ begrüßt ausdrücklich die Ansiedlung eines Discounters am Standort Dülmener Straße. Durch die vorgesehene Anordnung der beiden Märkte nebeneinander könne die Infrastruktur gemeinsam gesichert wer-</p>	<p>Die von dem Verein benannten Vorteile sind die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

den und eine ortsnahe Einkaufsmöglichkeit für die Bürger geschaffen werden.	
---	--

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, den Bebauungsplan "Alter Reitplatz" einschließlich Begründung gem. §10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates.

III. Sachverhalt:

Nach der öffentlichen Auslegung sollte der Bebauungsplan einschließlich Begründung nun vom Rat beschlossen werden.

In der Sitzung wird ein Vertreter des Büros anwesend sein, das das Lärmschutzgutachten erstellt hat.

Bebauungsplan "Alter Reitplatz"

