

Aktenvermerk zur Besprechung am 20.1.2006 im Rathaus Lüdinghausen zum Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ Seppenrade

Gesprächsteilnehmer:

	Anlieger
	Anlieger
	Anlieger
Hr. Bertels	Stadt Lüdinghausen
Hr. Blick-Weber	Stadt Lüdinghausen

Gesprächsergebnisse

- Für den Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ ist bislang der Aufstellungsbeschluss getroffen, mit dem der Rat die Verwaltung auffordert, die erforderlichen Planungs- und Beteiligungsschritte einzuleiten. Die förmliche Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 3 (2) Baugesetzbuch hat noch nicht stattgefunden. Insofern diente dieses Gespräch zur Information des derzeitigen Planungsstandes, Änderungen können sich noch im Laufe des Verfahrens ergeben.
 - Auslöser der Planung ist seinerzeit gewesen, dass der Edeka-Tembaak eine Erweiterung anstrebt, die jedoch bislang aufgrund der Einstufung als „unbeplanter Innenbereich“ nicht zulässig ist, da die Schwelle zum sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ überschritten würde. Im Zusammenhang damit, dass durch die Wohnbauländerweiterungen in Seppenrade deutliche Einwohnerzuwächse zu erwarten sind, das Versorgungsangebot jedoch bereits der heutigen Situation kaum gerecht wird, wird angestrebt, einen Discounter als Ergänzung des Edeka anzusiedeln. Das Ziel, einen Discounter möglichst nahe am Edeka zu orientieren entstammt dem weitläufig gängigen Einkaufsverhalten, zunächst preisgünstige Produkte zu besorgen, und die dann nicht erhaltenen restlichen Sortimente beim benachbarten Vollversorger einzukaufen.
 - Um verschiedene Konzepte zur möglichen Bebauung des Bereiches zu erlangen, hat die Stadt Lüdinghausen vier Planungsbüros angefragt, in Zusammenarbeit mit Discounter-Betreibern Vorschläge für eine Ansiedlung am Standort „Alter Reitplatz“ zu erstellen. Die damalige Vorgabe, dass die verkehrliche Anbindung der zwei Geschäfte sowie des vorgesehenen dahinterliegenden Wohngebietes (heutiger Sportplatz) gegenüber der Einmündung der Rosenstraße erfolgen solle, wurde von einem Büro übergangen. Die Idee, den Edeka und den Discounter unmittelbar benachbart nebeneinander anzuordnen, und die Erschließung nordwestlich davon anzulegen, hat zwei Vorteile:
 - a) die Wechselbeziehungen der Fußgänger zwischen dem Discounter und dem Edeka werden nicht durch querende Rad- und Autoverkehre gefährdet
 - b) die Einfahrt in das künftige Wohngebiet führt nicht zwischen zwei Geschäftsgebäuden hindurch, sondern nur zu einer Seite prägt eine längere Geschäfts-Seitenfassade die Zufahrt. Die Stellplätze würden zentral vor den beiden Geschäften angeordnet, neben dem künftigen Discounter würden weitere Stellplätze für die Angestellten errichtet.
 - Vor Realisierung des Wohngebietes auf dem Alten Sportplatz soll im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ eine Wohn- oder gemischte Bebauung geschaffen werden. Die beiden vorgesehenen Läden sollen eine Festsetzung als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ bekommen, wie sie auch bereits der Flächennutzungsplan vorsieht.
 - Für das künftige Wohngebiet, das nach Verlagerung des Sportplatzes an die Reckelsumer / Seilerstraße entstehen soll, liegt noch kein fertiger abgestimmter Entwurf vor. Es sollen jedoch möglichst mehrere Anbindungen jeweils an die Dülmener, Halterner Straße sowie die Kastanienallee geschaffen werden. Eine durchgängige Querverbindung soll vermieden werden, innerhalb des Baugebietes sollen Aufzweigungen erfolgen.
 - Von Seiten der wird grundsätzlich in Frage gestellt, ob
 - a) überhaupt die Kombination Edeka / Discounter als Zweierlösung erforderlich ist, und
 - b) nicht ein anderer Standort gefunden werden kann.
- Die Stadt Lüdinghausen weist darauf hin, dass – nachdem ein Investor bereits abgesprungen ist und Plus wegen der vermeintlich zu geringen Einwohnerzahl Seppenrades Abstand genommen hat – Aldi nach langem Bemühen der Stadt seine Zusage zum Standort Alter Reitplatz gegeben hat. Grundsätzlich wird von den Betreibern immer die Lage an frequentierten Hauptverkehrsstraßen gefordert, Einzelstandorte werden nur bei sehr guter Anbindung und

2

ausreichendem Käuferumfeld akzeptiert. Im Gegenzug wird von der Bezirksplanungsbehörde sowie der Industrie- und Handelskammer die Einbindung in die Ortslage gefordert, Satelliten-Standorte in Gewerbegebieten o.ä. kommen nur in Ausnahmesituationen in Frage.

- Insofern ist von der Bezirksregierung wie auch von der IHK der favorisierte Standort am Kreisverkehr B 474 / B 58 zurückgewiesen worden. Er ist ca. 450m vom Alten Reitplatz entfernt und habe eine zu abgelegene Position.
- Im Gegenzug ist ein Standort im Bereich der Halterner Straße von den Einzelhandelsbetreibern abgelehnt worden. Entsprechende Überlegungen sind von der Stadt durchaus mit den Betreibern besprochen worden, sie fanden aber keine Zustimmung.
- Der Standort Alter Reitplatz ist der Kompromiss-Standort von Seiten der Bezirksregierung und der IHK. Nach Ansicht der Stadtverwaltung ist er gut geeignet, den verschiedenen – z.T. gegensätzlichen – Anforderungen gerecht zu werden. Auch Edeka drängt auf Ergänzung des Einzelhandelsangebotes, damit die derzeit zum real nach Dülmen abfließenden Kaufkraftströme in Seppenrade gehalten werden können. Ohne Gegensteuern ist eventuell sogar der vorhandene Betrieb gefährdet.

• weist darauf hin, dass sich bereits heute die Verkehrsmengen auf der B 474 Dülmener Straße am Rande der Zumutbarkeit bewegen. Diese würden künftig noch zunehmen

- a) durch die Realisierung der B 474n im nördlichen Teilabschnitt Dülmen von der A 43 und im südlichen Teilabschnitt von der A 2 kommend, so dass Seppenrade als Nadelöhr verbleibt,
- b) durch die zusätzlichen Verkehre des Discounters sowie des dahinterliegenden Wohngebietes auf dem Alten Sportplatz.

Neben dem Lärm stören dann sowohl die Abgase der Kfz sowie die häufige Blendung von Autoscheinwerfern aus der neuen Straße, die dann auf das Wohngebäude Dülmener Straße trafen. Zudem werde die Querung der Dülmener Straße noch mehr erschwert.

Die Stadt Lüdinghausen zeigt auf, dass die Lärmentwicklung der beiden Geschäfte (incl. Parkplätzen und Anlieferung) in einem Lärmgutachten berücksichtigt werden muss. Hier ist darauf zu achten, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Ob das Licht von Autoscheinwerfern bzw. die heutzutage deutlich reduzierten Autoabgase so sehr stören, dass die Grenze der Zumutbarkeit überschritten ist, wird allerdings eher für unwahrscheinlich gehalten.

- regt an, ob nicht die nordwestliche Erschließung dahingehend beschränkt werden kann, dass sie nur als Zufahrt für die beiden Geschäfte dient, die dahinterliegenden Wohngebiete jedoch anderweitig angebunden werden können, so dass nur noch ein Fuß-/Radweg aus dem Neubaugebiet direkt zu den Geschäften reicht.
- Die Stadtverwaltung weist auf das weitere Verfahren hin. Wenn der Planentwurf weiter ausgearbeitet ist, wird er – nach vorheriger Ankündigung im Amtsblatt – zur frühzeitigen Beteiligung an die Träger öffentlicher Belange verschickt und für zwei Wochen den Bürgern vorgelegt, so dass alle ihre Stellungnahmen abgeben können. Die eingegangenen Anregungen werden gesammelt und vom Planungsausschuss abgewogen, ob ggfs. Änderungen des Planes nötig sind. Der (ggfs. überarbeitete) Plan wird dann erneut öffentlich ausgelegt, so dass man nochmals für vier Wochen Anregungen geben kann. Die Beratung und Abwägung im Ausschuss und Rat sind dann abschließend.

- Es wird auch über die Möglichkeit gesprochen, das Grundstück der an der Dülmener Straße, das derzeit für ein Lohnunternehmen genutzt wird, nach einer möglichen Verlagerung des Betriebes zu überplanen. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es fraglich, ob der Kreis Coesfeld bereit wäre, eine anderweitige Nachfolgenutzung (bspw. Wohnen, Büros, Praxen etc.) ohne Bebauungsplanaufstellung zu genehmigen. wird gebeten, möglichst frühzeitig an die Stadt Lüdinghausen heranzutreten, sobald sich eine Verlagerung abzeichnet. Die mehrstufige Planung wird erfahrungsgemäß längere Zeit dauern.
- Herr Bertels überreicht auf Bitte von eine Ausfertigung des Dorfentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 1991 an mit dem Hinweis, dass nach 15 Jahren auch als überholt gelten müssen. *

* hier sind die Worte
"einige Aussagen" weggelassen worden