

An das Bauamt
der Stadt Lüdinghausen
Bork 2
59348 Lüdinghausen

z.H. Herrn Bertels

Eingang: 07.06.06

FB

z.k.m.d.B.

m.w. V. *Vorlesung*

07/6

Bu

Lüdinghausen, den 07.06.06

Betreff: Einwände zum Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ in Seppenrade

haben zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“
zur Begründung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“
zur Verkehrsuntersuchung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“
zum Schallgutachten des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“
folgende Einwände:

1. Der neue Strassenast zur Verwirklichung und zur Betreibung der beiden Märkte (Erweiterung des bestehenden EDEKA Marktes und Neubau des Aldi Marktes nebeneinander) ist nach unserer Meinung zur Zeit nicht erforderlich. Die Versorgung der Märkte und die Zufahrt zu den Parkplätzen könnte weiterhin über die bestehende Zuwegung erfolgen. Da für das abgetrennte Mischgebiet noch keine detaillierten Verwendungszwecke im Vorentwurfsplan erkenntlich sind und die Verzahnung zum späteren Wohngebiet „Alter Sportplatz“ noch nicht in einer Gesamtplanung vorliegen, könnte zunächst einmal diese Mischgebietsfläche vom vorgesehenen Bebauungsplan abgetrennt und nur die Sondergebietsfläche im Bebauungsplan behandelt werden.
2. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan über bebaubare Flächen, Bauweise im Sondergebiet unter 2.4. angedachte Festsetzung von der offenen Bauweise abzuweichen, wegen „marktüblichen Größen“ und einer abweichende Bauweise zuzulassen ist keine nachvollziehbare Begründung. Damit wäre eine Baulänge von über 50 Metern ohne nach oben begrenzte Einschränkung möglich.

Zudem sehen wir auch keinen triftigen Grund unter 2.4. aufgeführt als Ausnahme zugelassen, dass ein Überschreiten der Abstandsflächen zueinander oder auch ein Aneinanderbauen der beiden Märkte zulässig wäre.

Da laut Herrn Bertels in der Besprechung am 20.04.2006 ausgeführt wurde, dass die geplante Erweiterung des EDEKA Marktes ausschließlich nach hinten, also zur westlichen Seite erfolgen soll.

Die geplanten 1000qm Verkaufsfläche für den EDEKA Markt und die 800 qm Verkaufsfläche für den Aldi Markt sind nach der errechneten Zulässigkeitsfläche für den Ortsteil Seppenrade ohnehin schon am äußersten Limit, auch wenn man, wie geschehen, eine Hochrechnung der Einwohnerzahl für die nächsten Jahre als Grundlage für die Verkaufsflächen angenommen hat.

3. Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind bei der zugekauften Grundstücksfläche von 7 Metern für die Südliche Ausfahrt keine Radien zur Ausfahrt auf die Dülmenerstrasse (B474) eingezeichnet. Da keine Radien eingezeichnet sind, müssen wir davon ausgehen, dass die Nutzung dieser Grundstücksfläche nicht als Ausfahrt vorgesehen ist, um die Hauptein- und Ausfahrt zu entlasten, wie uns im Gespräche mit Herrn Bertels im Januar versichert wurde. Wir gehen davon aus, dass die fehlende Ausfahrt in dem Bebauungsplan ein Versehen ist, und möchten an dieser Stelle darauf hinweisen den Bebauungsplan dahingehend zu überarbeiten.

Wie im Gutachten Verkehrsuntersuchung B474 Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ hervorgeht wird die Qualität des Verkehrslaufes auf der Dülmenerstrasse unter Stufe B als „gut“ eingestuft. Darum ist nicht nachvollziehbar, dass ein Linksabbiegen aus dieser zusätzlichen PKW-Ausfahrt nicht machbar wäre.

4. Begründung zum Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ 2.8. Grünflächen
Um den beiden Marktgebäuden eine gewisse Zurückhaltung von der Dülmenerstrasse zu geben, soll straßenseitig eine Eingrünung des Sondergebiets erfolgen. In dem Bebauungsplanentwurf ist für diese Maßnahme ein Grünstreifen von ca. 1,5 m bis 2m zu erkennen. In der Besprechung zum Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ am 20.01.2006 wurde von Herrn Bertels entlang der Dülmenerstrasse ein Grünstreifen von 5 m, wie am jetzigen Parkplatz des EDEKA Marktes vorhanden, in Aussicht gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan unter 2.8. Grünflächen, ist zur südöstlichen und zur südwestlichen Seite eine Begrünung mit Schnitthecken vorgesehen, soweit ausreichend Platz vorhanden sei. Im Bebauungsplan ist die Breite der Pflanzfläche nicht erkennbar. Wir möchten an diesen Stellen eine ausreichende Bepflanzungsbreite sichergestellt wissen.
Durch den Wegfall der jetzigen Grünwiese, die Fällung der ca. 40 großen Fichtenbäume und das Fällen der ca. 20 Mischgehölzbäume auf dem Reitplatz und entlang des jetzigen EDEKA Marktes, wird unsere Wohn- und Lebensqualität erheblich gemindert.
Wir, als unmittelbare Anlieger des Planungsgebietes, erwarten schon in der frühen Planungsphase zum gesamten Grünbereich, Anpflanzung und Gestaltung der Außenflächen eingebunden zu werden und über Art und Anordnung auch Vorschläge machen zu dürfen.

5. Schallgutachten zum Bebauungsplan „Alter Reitplatz“
Laut Gutachten haben wir über das Jahr gerechnet ca. 80% südwest, west oder norwestliche Luftströmungen und Winde. Der Schallpegel trifft daher überwiegend

auf den Bereich Anlieger Dülmenerstrasse. Dieses ist in dem Gutachten deutlich zu erkennen.

Verkehrslärm Dülmenerstrasse

Verkehrslärm Ein- und Ausfahrt und Strasse zu den Märkten

Verkehrslärm auf den Parkplätzen

Türgeräusche, Kofferklappengeräusche, Einkaufswagengeräusche, Geräusche bei der Beschickung der Märkte, sprich An- und Abfahrt der schweren LKWs, Lüftungsgeräusche und so weiter.

Daher erwarten wir, dass geeignete passive und auch aktive Lärm- und Emmisionsminderungsmaßnahmen nach Din 18005 für unseren Bereich vorzuschlagen werden.

6. Parkplatzbereich Sonstiges

Wie in der Begründung für den Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ erwähnt, ist die Beschallung durch Lautsprecher im Außenbereich des Parkplatzes gänzlich untersagt. Nicht aufgeführt sind folgende mögliche Belästigungen und Störungen, wie das Aufstellen von Verkaufsständen und Verkauf im Außenbereich der Märkte (Bierstände, Würstchenstände, Ramschwarenstände u.s.w.) . Oder wie jetzt schon am Marktkauf in Lüdinghausen zu sehen, dass „Fliegende Händler“ und Anbieter, die vom Betreiber des Marktes mehrere Parkplatzstellen zugewiesen bekommen und dort den vielen Autofahrern, die zum Markt kommen, ihre Dienst anbieten, zum Beispiel den Steinschlag am Autolack zu beseitigen.

Als weiteres erwarten wir in der Begründung des Bebauungsplans aufzuführen, dass das Parkplatzgelände nicht zweckentfremdet werden darf für das Aufstellen von Verkaufsboxen wie beispielsweise Propangasflaschen und sonstige, die zum Tausch und Verkauf angeboten werden. Auch das Aufstellen von Altglascontainern im Parkplatzbereich, müsste als Verbot im Plan aufgeführt werden.

Durch den, von den Planern, angenommenen „Synergie Effekt“ und all den oben angeführten Punkten, kann sicherlich auch der, von den Stadtplanern vorgeschlagene Schlüssel von einem Stellplatz pro 20qm Verkaufsfläche nach unten korrigiert werden. Das Einsparen von Stellplätzen führt zu einer Vergrößerung von möglichen Grünflächen, die das Gesamtbild wesentlich verbessern würden.

Zudem ist aus dem Plan nicht zu erkennen, dass keine Unterstellhäuschen für die Einkaufswagen auf dem Parkplatzgelände errichtet werden, wie bei der Besprechung am 20.04.2006 in Aussicht gestellt wurde.

Wir erwarten, dass oben angeführte Punkte im Planungsausschuss diskutiert und die Ergebnisse als schriftliche Stellungnahme an uns weitergeleitet werden.

Mit
Freundlichen Grüßen