

DIPLO-KAUFMANN
RECHTSANWALT UND NOTAR AD
RECHTSANWALT UND NOTAR
RECHTSANWALT UND NOTAR
RECHTSANWALT
RECHTSANWALT
RECHTSANWALT
DIPLO-ING. STEUERBERATER
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR VERARBEITUNGSRECHT

DR WERNER SCHULZE BUSCHHOFF
DR REINER KLIMKE (1999)
JÜRGEN BARTH
PAUL HOLTGRÄVE
MICHAEL KLIMKE
KAI-KRISTIAN BARTH
GEÖRG-WILHELM DRESES
DR BENEDIKT SCHULZE BUSCHHOFF

48143 MÜNSTER KRUMME STRASSE 3 TELEFON (0251) 40888 TELEFAX (0251) 56039

DRESDNER BANK MÜNSTER 6063636 BLZ 40080040
POSTBANK DORTMUND 120270-486 BLZ 44010048
STEUERNUMMER 33775723/0441
e-mail: schulzebuschhoff@onlinahome.de

vorab per Fax: 02591/926-260

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich III / Planung
Borg 2

59348 Lüdinghausen

08.06.2006
79/06 ID4ID4768

Bebauungsplanentwurf "Alter Reitplatz"
frühzeitige Bürgerbeteiligung
./Stadt Lüdinghausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, daß uns [REDACTED], mit der
Interessenwahrnehmung beauftragt hat.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Dülmener Straße [REDACTED] in Seppenrade.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten tragen wir im Rahmen der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung folgende Anregungen und Bedenken vor:

Vorweg weisen wir darauf hin, daß die Erschließungsstraße im Einmündungsbereich auf
nichtöffentlichen Flächen geplant wird. Unser Mandant ist jedoch nicht bereit, die private
Fläche für die Erschließungsstraße zu Verfügung zustellen. Die privaten Belange sind
entsprechend in die Abwägung einzustellen, wurden aber bisher nicht berücksichtigt.
Vielmehr wurde unterstellt, daß unser Mandant die private Grundstücksfläche an die Stadt
veräußern würde. Hierzu ist unser Mandant jedoch nicht bereit.

1.

Für die geplante Erschließungsstraße besteht kein Bedarf.

a.

Gem Ziff. 1.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf soll die Erschließungsstraße
eine der Hauptzufahrten für das neue Quartier zwischen der "Dülmener Straße" im

Norden, der "Kastanienallee" im Westen, der "Halturner Straße" im Süden sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung werden.

Der Bebauungsplanentwurf hat dieses Quartier weder zum Gegenstand, noch befindet sich die Planung des neuen Quartiers in der Aufstellung. Die geplante Erschließungsstraße endet vielmehr unvermittelt vor den Umkleidekabinen des Sportplatzes.

Die Planung muß daher entweder das Quartier als Plangebiet mit einbeziehen oder die Erschließung an den Bedarf des Plangebietes ausrichten. Die Planung der Straße für das Quartier, ohne daß absehbar ist, ob dieses jemals beplant wird, ist nicht erforderlich.

b.

Für die Erweiterung des ortsnahe Lebensmittelangebotes durch den zusätzlichen Lebensmitteldiscounter mit 800 qm Verkaufsfläche ist weder die Bauleitplanung noch die Erschließungsstraße nicht erforderlich.

Der Lebensmitteldiscounter mit 800 qm Verkaufsfläche ist bereits gem § 34 BauGB zulässig. Hierfür bedarf es keinen Bebauungsplan.

Der zusätzliche Lebensmitteldiscounter kann ebenfalls über die bisherige Zufahrt des Sportplatzes erschlossen werden, zumal beide Betreiber über einen gemeinsamen Parkplatz verfügen sollen.

Der Parkplatz mit 150 Stellplätzen ist in der geplanten Dimension nicht erforderlich. Nach den geplanten Festsetzungen ist pro 20 qm Verkaufsfläche ein Stellplatz erforderlich. Danach wären für 1.800 qm lediglich 90 Stellplätze notwendig. Auf die zusätzlichen 60 Stellplätze kann verzichtet werden, so daß die vorhandene Zu- und Überfahrt ohne weiteres auf der Parkplatzfläche verbleiben kann.

Zugleich kann die Erschließung des Sportplatzes, der Reithalle und des Vereinsheims wie bisher über die teils öffentlichen teils privaten Flächen erfolgen, bis eine Verlagerung der Anlagen umgesetzt wurde. Nach einer Umsiedlung ist die Erschließung hierfür ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Das geplante Mischgebiet kann von dem künftigen Quartier zwischen der "Dülmener Straße" im Norden, der "Kastanienallee" im Westen, der "Halturner Straße" im Süden erschlossen werden.

2.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan gem § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das nordwestliche Plangebiet teils als Mischgebiet und teils als Sondergebiet dar. Das geplante Mischgebiet wird nicht aus der SO-Fläche entwickelt.

3.

Die geplanten Festsetzungen sind gem § 9 BauGB iVm der BauNVO nicht zulässig.

a.

Soweit der Bebauungsplanentwurf für den Bereich des Sondergebietes vorgibt:

- SO - großflächiger Einzelhandelsbetrieb*
- *Lebensmittelmarkt - VK max 1000 qm*
- *Lebensmitteldiscounter - VK max 800 qm*

ist diese Festsetzung nicht zulässig.

Gem § 1 Abs IX BauNVO ist die Planung einzelner Projekte nicht zulässig (BVerwGE 77, 317).

Lebensmittelmarkt und Lebensmitteldiscounter sind keine bestimmten Anlagentypen. Anlagentypen des großflächigen Einzelhandels können lediglich über den Ausschluß bestimmter Sortimente konkretisiert werden, soweit dies erforderlich ist.

Der Gemeinde steht insoweit kein Planfindungsrecht zu. Sie ist an den Typenzwang des BauGB gebunden.

b.

Soweit der Bebauungsplanentwurf für den Bereich des Mischgebietes einschließlich textlicher Festsetzung vorgibt:

MI II - o GRZ 0,4 (0,6)

Die ansonsten gem § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen

ist diese Festsetzung widersprüchlich und nicht zulässig.

Mischgebiete werden in § 6 BauNVO geregelt und nicht in § 7 BauNVO (Kerngebiet).

Gem § 2 Abs. 5 BauNVO muß die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleiben. Der Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungen gem § 6 Abs. 2 BauNVO wahr nicht mehr den Charakter eines Mischgebietes.

Sollten lediglich Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden, wären gem § 6 Abs. 2 Nr 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) auch im Mischgebiet zulässig.

Aufgrund der Agglomeration mit dem geplanten SO-Gebiet könnte insgesamt ein Einkaufszentrum entstehen. Planungsrechtlich wäre daher - wie im Flächennutzungsplan dargestellt - auch das Mischgebiet als SO-Gebiet auszuweisen.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan und dem Schallgutachten (Seite 5) ist zudem zu entnehmen, daß in Wahrheit der Bereich für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden soll. Lediglich aus Gründen des Immissionschutzes und der einzuhaltenden Grenzwerte wird die Ausweisung eines Mischgebietes gewählt. Derartige Planung ist als Placebo-Planung unwirksam.

4. Schallgutachten

a.

Das Schallgutachten geht irrtümlich von Orientierungswerten für ein Mischgebiet aus. Tatsächlich ist jedoch ein allgemeines Wohngebiet beabsichtigt. Die Höchstwerte in allgemeinen Wohngebieten gem DIN 18005 betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Diese Werte werden an allen Immissionspunkten tags um 11 dB(A) und nachts um 15 dB(A) überschritten.

b.

Aus dem Schallgutachten und den beigefügten Tabellen für Gewerbelärmimmissionen ist nicht zu entnehmen, daß Edeka und Aldi zugrunde gelegt wurden. In den Tabellen ist lediglich der Edeka-Markt aufgeführt.

c.

Aus dem Schallgutachten ist jedoch zu entnehmen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Nahbereich der Dülmener Straße bis zu einer Tiefe von 20 m am Tag um bis zu 6 dB(A) und bis zu einer Tiefe von 40 m in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Als Lärmquelle wird der Verkehr der Dülmener Straße ermittelt. Zugrunde gelegt werden jedoch Belastungszahlen aus dem Jahr 2000, obwohl es aktualisierte Zahlen der landesweiten Zählung aus dem Jahre 2005 gibt (vgl. Seite 4 der Begründung). Die aktualisierten Zahlen lassen deutlich höhere Belastungszahlen erwarten.

Im Lärmpegelbereich IV werden 66 - 70 dB(A) als maßgebliche Außenpegel namentlich am Gebäude unseres Mandanten ermittelt.

Damit werden gesundheitsgefährdende Grenzwerte erreicht.

Bei der Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Grenzwerte ist eine zusätzliche Erhöhung durch öffentlichen Planung nicht zulässig (BVerwG NVwZ 1996,113). Dies wird nicht berücksichtigt.

d.

Ein Summation der verschiedene Lärmquellen bestehend aus Sportlärm, Gewerbelärm und Verkehrslärm wird nicht vorgenommen, obwohl dies bei Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Grenzwerte geboten ist.

Weitere Lärmbelastungen durch die geplante Erweiterung des Parkplatzes, die Andienung und den Betrieb der geplanten Lebensmittelmärkte und die Erschließungsstraße sind nicht jedoch hinnehmbar.

Die gilt insbesondere, als sich auf der geplanten Erschließungsstraße der Verkehr nach der Verkehrsuntersuchung aufstauen wird. Permanentes An- und Abfahren im Kreuzungsbereich wird schalltechnisch nicht untersucht. Zuschläge werden für den Kreuzungsbereich nicht vorgenommen.

Überhaupt werden die Verkehrsgeräusche in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück fehlerhaft nicht untersucht (vgl. S. 8 des Schallgutachtens).

Ob sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen, wird nicht untersucht. Es ist jedoch davon auszugehen, da die Erhöhung um 3 dB(A) eine Verdoppelung des Verkehrs bedeutet.

Nach den zu Grunde gelegten Belastungszahlen werden 3.291 KFZ/24h auf der Dülmener Straße angenommen. Für den Edeka-Markt werden 1.680 PKW- Bewegungen auf den Stellplätzen während der Öffnungszeiten und für den Lebensmitteldiscounter 1.176

Bewegungen, mithin insgesamt 2.856 Bewegungen erwartet (vgl. S. 26 u. 27 des Schallgutachtens). Es ist daher nahezu von einer Verdoppelung des Verkehrs auszugehen.

Die Immisionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden ebenfalls bei weitem überschritten.

e.

Für die dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke an der Dülmener Straße werden keine Immisionsbelastungen ermittelt, obwohl dies auf Grund der Ergebnisse des Schallgutachtens indiziert ist.

Durch den Verkehr auf der Dülmener Straße werden ebenfalls gesundheitsgefährdende Grenzwerte überschritten. Eine zusätzliche Erhöhung durch öffentlichen Planung ist jedoch auch hier nicht zulässig (BVerwG NVwZ 1996,113). Dies wird weder untersucht noch berücksichtigt.

f.

Die Verkehrsuntersuchung geht zudem von fehlerhaften Prognosezahlen aus.

Zugrunde gelegt werden Belastungszahlen aus dem Jahr 2000, obwohl es aktualisierte Zahlen der landesweiten Zählung aus dem Jahre 2005 gibt (vgl. Seite 4 der Begründung). Die aktualisierten Zahlen lassen deutlich höhere Belastungszahlen erwarten.

Die zugrunde gelegte Spitzenbelastung wurde an einem Mittwoch- und Donnerstagnachmittag ermittelt, nicht jedoch an einem Freitagnachmittag, an dem es offensichtlich wesentlich mehr Verkehrsaufkommen gibt.

Die Verkehrsuntersuchung geht außerdem offensichtlich von zu geringem Ziel- und Quellverkehr aus.

Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den Aldi-Markt insgesamt 1.066 PKW-Bewegungen gegenüber prognostizierten 1.176 Bewegungen nach dem Schallgutachten (Seite 26).

Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den Edeka-Markt insgesamt 866 PKW-Bewegungen gegenüber prognostizierten 1.680 Bewegungen nach dem Schallgutachten (Seite 27).

Zudem wird lediglich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Edeka-Markt

berücksichtigt (13 Kfz Quellverkehr und 15 Kfz Zielverkehr in der Spitzenstunde), obwohl der gesamte Ziel- und Quellverkehr des Edeka-Marktes über die künftige Erschließungsstraße und die zusätzliche Ausfahrt des Edeka-Marktes abgewickelt werden soll.

Die Addition der prognostizierten Verkehrsbelastung in der Verkehrsuntersuchung ist daher keinesfalls nachvollziehbar. Der Anteil der nachmittäglichen Spitzenstunde am Quellverkehr durch den Edeka-Markt beträgt unter Zugrundelegung der Zahlen des Schallgutachtens (1.680 PKW-Bewegungen am Tag) 178 Fahrzeuge und am Zielverkehr 201 Fahrzeuge.

Die Zahlen in der Addition der prognostizierten Verkehrsbelastung sind daher zu verdoppeln. Dann aber ist die Einmündung in die Dülmener Straße nicht mehr geeignet, den Verkehr aufzunehmen. Dies wird nicht berücksichtigt.

g.

Das Schallgutachten geht von Öffnungszeiten für die Lebensmittelmärkte von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr aus, obwohl künftig mit Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr zurechnen ist. Entsprechend werden die Emissionen aus dem Parkplatz fehlerhaft nur für Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr ermittelt.

Darüber hinaus wird der bestehende Parkplatz und erst recht der künftige Parkplatz für beide Lebensmittelmärkte auch von Besuchern des Sportplatzes genutzt werden, insbesondere an Turniertagen.

Die Belegung des Parkplatzes hierfür dürfte überwiegend außerhalb der Geschäftszeiten der Lebensmittelmärkte stattfinden. Die entsprechenden Lärmemissionen finden in dem Schallgutachten keine Berücksichtigung.

h.

Die Erschließungsstraße soll zudem als Hauptzufahrt für das neue Quartier zwischen der "Dülmener Straße" im Norden, der "Kastanienallee" im Westen, der "Halturner Straße" im Süden sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung dienen.

In der Schalluntersuchung wird der zu erwartende Lärm aus der Funktion als Hauptzufahrt für dieses Quartier weder ermittelt noch berücksichtigt, obwohl deshalb die Erschließungsstraße in ihrer Dimension und Verortung in die Planung aufgenommen wurde.

Dies verdeutlicht, daß das Plangebiet das neue Quartier zwischen der "Dülmener Straße" im Norden, der "Kastanienallee" im Westen, der "Halturner Straße" im Süden insgesamt erfassen müßte, um abwägungsfehlerfrei die Belange aus der Planung ermitteln und

entsprechend gewichten zu können. Das Plangebiet ist daher fehlerhaft gewählt.

j.

Der Bebauungsplanentwurf sieht lediglich passive Schallschutzmaßnahmen vor. Vorrangig sind jedoch aktive Schallschutzmaßnahme vorzusehen.

Möglich wäre die Verlegung sog. "Flüsterasphaltes", eine Lärmschutzwand entlang der Dülmener Straße und um das Sondergebiet herum, die Einhausung der Ladezonen, Beibehaltung der bestehenden Zufahrt zum Parkplatz.

Außerdem können die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht den genügenden Schutz gewährleisten, weil bei zutreffender Einordnung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sich die Lärmpegelbereiche erheblich verschieben würden.

Dies gilt namentlich für die vorhandene Wohnbebauung unseres Mandanten (Dülmener Straße).

Die Kostentragung entsprechende Auflagen zum passiven Schallschutz müßten der Stadt als Planungsträger auferlegt werden, soll auch der Bestand nicht unzumutbar gesundheitsgefährdenden Belastungen ausgesetzt und durch die Planung verfestigt werden.

k.

Schließlich wird nicht berücksichtigt, daß sich die Aufenthaltsräume des Wohngebäudes Dülmener Straße unmittelbar am geplanten Kreuzungsbereich befinden. Etwaige Lichtkegel durch den Kreuzungsverkehr insbesondere den LKW -Verkehr werden beim Anfahren von der Dülmener Straße in die neue Erschließungsstraße einen unerträglichen "Disco-Effekt" erzeugen.

5.

Nach alle dem regen wir an, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, da sie für die Ansiedlung des Lebensmitteldicounters nicht erforderlich ist.

Hilfsweise und ausschließlich nur für die Beschickung der beiden Märkte und zum Erreichen der beiden Parkplätze schlagen wir vor,

- die bestehende Zuwegung in der Trassenbreite wie bisher zu nutzen;
- die Wegerechte für den Reiterverein und den Sportverein zu erhalten;
- die Parkplatzstellflächen für die Kunden auf unter 90 Stellplätze zu reduzieren (siehe angenommenen Synergieeffekte)

- durch die Erweiterung des Edeka-Marktes, Neuansiedlung des Aldi-Marktes und der Erweiterung der Parkplätze zu erwartenden Mehrbelastungen von Lärm und Immissionen geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger beidseitig der Dülmener Straße festzusetzen.
- die Erschließung als Hauptzufahrt von der Dülmener Straße zu den vielleicht später zu erwartenden Baugebieten über diese Zuwegung auszuschließen.
- das Mischgebiet auf ein Wohngebiet herabzustufen und über das künftige neue Wohngebiet zwischen der "Dülmener Straße" im Norden, der "Kastanienallee" im Westen, der "Halturner Straße" im Süden zu erschließen und
- den Schallschutz hieran auszurichten.

Wir bitten, uns über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. B. Schulze Buschhoff
Rechtsanwalt