

DIPLOM-RECHTSANWALT
RECHTSANWALT UND NOTAR
RECHTSANWALT UND NOTAR
RECHTSANWALT
RECHTSANWALT
RECHTSANWALT
DIPLOM-RECHTSANWALT
RECHTSANWALT
RECHTSANWALT FÜR VERKÄUFERSRECHT

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

48143 MÜNSTER KRUMME STRASSE 3 TELEFON (02 51) 4 09 68 TELEFAX (02 51) 5 50 39

DRESDNER BANK MÜNSTER 6 063 596 BLZ 400 800 40
POSTBANK DORTMUND 1 292 70-485 BLZ 440 100 48
S T E U E R N U M M E R 3 3 7 / 5 7 2 3 / 0 4 4 1
e-mail: schulzebuschhoff@onlinehome.de
11.08.2006

79/06 ID4ID4924

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich III / Planung
Borg 2

59348 Lüdinghausen

Bebauungsplanentwurf "Alter Reitplatz" öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir

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

1.

Unser Mandant regt an, das geplante Baufenster auf seinem Grundstück

aufzuweiten, so daß das Grundstück gänzlich überbaubar ist, damit bei einer Neubebauung näher an die Bundesstraße herangerückt und der rückwärtige Bereich einer Bebauung zugeführt werden kann.

2.

Wir danken für die Berücksichtigung der Einwendung, daß die Erschließungsstraße im Einmündungsbereich auf nichtöffentlichen Flächen geplant wurde und nunmehr etwas versetzt wurde, so daß das Grundstück unsres Mandanten nicht mehr in Anspruch genommen werden muß.

3.

Gleichwohl ist unser Mandant mit der geplanten Erschließungsstraße nicht einverstanden.

Vorweg nehmen wir zur Vermeidung von Wiederholungen vollinhaltlich Bezug auf unsere

Einwendungen mit Schreiben vom 08.06.2006.

Für die geplante Erschließungsstraße besteht weiterhin kein Bedarf.

a.

Die geplante Erschließungsstraße soll vorrangig als Verbindung zum späteren Baugebiet Alter Sportplatz dienen.

Weder ist die Bepanung des Gebietes noch die Erforderlichkeit der Anbindung des Gebietes an die Dülmener Straße noch die sinnvolle Verortung der Anbindung des Gebietes an die Bundesstraße absehbar.

So bestünde die Möglichkeit, die Anbindung des Baugebietes Alter Sportplatz allein von der Haltener Straße oder der Kastanienallee zu führen, um insbesondere Schleichwege zu vermeiden.

Auch ist die Anbindung an die Bundesstraße von der Erschließungsanordnung innerhalb des Baugebietes Alter Sportplatz abhängig. Die Anbindung ist jedoch räumlich noch nicht absehbar.

Gegebenenfalls ist eine Anbindung gegenüber der Rosenstraße an die Bundesstraße sowohl räumlich als auch verkehrstechnisch sinnvoller. Es bestünde nur eine Kreuzung auf der Bundesstraße und keine Einmündung alle 10 m.

All dies läßt sich aber erst beurteilen, wenn die Planung des Bebauungsplans Alter Reitplatz in das künftige Baugebiet Alter Sportplatz bauleitplanerisch mit einbezogen wird.

b.

Zudem wird in dem Abwägungsvorschlag festgehalten, daß die Erschließung der geplanten Lebensmittelmärkte über die bisherige Zufahrt nur dann erschlossen werden könnten, wenn zugleich zur Zeit auf eine Mischgebietsentwicklung verzichtet würde, weil dieser Bereich andernfalls bis zur Bebauung des alten Sportplatzes unerschlossen wäre.

Wir hatten bereits angeregt, auf das Mischgebiet zunächst verzichten, bis die Planung des Alten Sportplatzes sich konkretisiert und die Erforderlichkeit der Erschließung absehbar wird. Das Mischgebiet könnte dann zudem über das Baugebiet "Alter Sportplatz" erschlossen werden.

Soweit die Gemeinde allerdings diese in ihrem Besitz befindlichen Grundstücke vorzeitig

entwickeln möchte, rechtfertigen rein fiskalische Interessen weder die Bepanung des Mischgebietes noch die Planung einer überdimensionierten Erschließungsstraße, deren Bedarf ausschließlich von der Entwicklung des Baugebietes Alter Sportplatz abhängig ist.

Derzeit stellt sich die geplante Erschließungsstraße als Planungstorso dar, der unvermittelt vor den Umkleidekabinen des Sportplatzes endet.

Wir dürfen aus der Stellungnahme zur Abwägung zudem entnehmen, daß die Erschließung der geplanten Lebensmittelmärkte über die bisherige Zufahrt und die Erschließung des Mischgebietes künftig über das Baugebiet des alten Sportplatzes möglich ist.

c.

Verliefe die geplante Erschließungsstraße gegenüber der Rosenstraße zwischen den geplanten Einzelhandelsbetrieben, könnte über die dem Sportplatz vorgelagerte Wegefläche sowohl das Mischgebiet, das Vereinsheim und die Reithalle erschlossen werden. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke im Mischgebiet soll nach der Entwurfsbegründung ohnehin über die vorderen Grundstücke erfolgen.

Die Trennung der Einzelhandelsbetriebe durch die Erschließungsstraße hätte zudem den Vorteil, daß die Betrieb nicht faktisch zusammenwachsen und ein Einkaufszentrum bilden können. Damit wäre auch den Bedenken der Stadt Dülmen Rechnung getragen. Außerdem würde die alte Wegebeziehung weiter verwendet, ggf. wäre nicht einmal ein neuer Straßenbelag notwendig.

Außerdem könnte das Mischgebiet bis zur Bebauung des alten Sportplatzes über die Wegeparzelle, die derzeit als Fuß und Radweg geplant ist, erschlossen werden. Dies käme dem Ziel näher, unnötigen Erschließungsaufwand zu vermeiden.

Bei einer Herabzonung des Mischgebietes zum allgemeinen Wohngebiet könnte zudem die Wegeparzelle als Wohnweg vorgesehen werden.

Auch das Vereinsheim und die Reithalle könnten über diesen Weg erschlossen werden.

Die geplante Erschließungsstraße ist daher weder für das Mischgebiet noch für die geplanten Einzelhandelsbetriebe erforderlich, geschweige denn an der geplanten Stelle.

3.

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

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

Die ansonsten gem § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen

ist diese Festsetzung unzulässig.

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.

4. Schallgutachten

a.

Die überarbeitete Fassung des Schallgutachtens geht nunmehr von Tempo 50 statt bisher 70 km/h auf der Dülmener Straße aus.

Tatsächlich dürften auf der Straße jedoch 70 km/h gefahren werden.

Die überarbeitete Fassung des Schallgutachtens geht von Orientierungswerten von 50 dB(A) nachts für ein Mischgebiet aus. Gem DIN 18005 und Ziffer 3.1.3 des Schallgutachtens sind jedoch von Orientierungswerten von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete auszugehen.

Aus dem - auf Tempo 50 - korrigierten Schallgutachten ist zu entnehmen, daß die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Mischgebiete gem DIN 18005 im Nahbereich der Dülmener Straße bis zu einer Tiefe von 15m statt bisher 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.

Bei einem Orientierungswert von 45 dB(A) nachts werden bei einer Tiefe von mehr als 40 m bis zu 10 dB(A) überschritten.

Da weite Teile des geplanten Mischgebiets oberhalb der Orientierungswertbeschallt werden, ist das Gebiet für ein Mischgebiet nicht geeignet.

b.

Aus der überarbeiteten Fassung des Schallgutachtens und den beigegeführten Tabellen für Gewerbelärmimmissionen (Anhang V Seite 9 - 34) ist wiederum nicht zu entnehmen, daß Edeka und Aldi zugrunde gelegt wurden. In den Tabellen ist lediglich der Edeka-Markt

aufgeführt.

c.

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.

Die überarbeitete Fassung des Schallgutachtens geht auf diese Problematik nicht ein.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, daß es keinen Rechtsanspruch auf Sanierung gäbe. Zudem würden die Sanierungswerte von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts nicht überschritten.

Am Wohnhaus unsres Mandanten werden keine Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm ermittelt. Es werden lediglich pauschale Aussagen zu Lärmpegelbereichen getroffen. Wir regen an, die Immissionen durch die Dülmener Straße für die Dülmener Straße konkret zu ermitteln.

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 der überarbeiteten Fassung 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 Immissionsgrenzwerte 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 die Immissionsbelastungen ausgehend vom Plangebiet nunmehr am IP 5 und 6 Dülmener Straße und ermittelt.

Allerdings werden die durch den Verkehr auf der Dülmener Straße auftretenden Immissionen nicht betrachtet, obwohl ebenfalls gesundheitsgefährdende Grenzwerte überschritten werden.

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).

Die unterschiedlichen Zahlen werden nicht dadurch plausibel, daß beide Gutachterbüros unterschiedliche Grundlagen verwandten (Veröffentlichungen des Hessischen Landesamtes für Straßen und Verkehrswesen und der Bayerischen Parkplatzlärmstudie).

Die Behauptung, daß das Aufkommen in der Summe zweier einzelner Märkte nicht entspräche, sondern sich durch Doppelerledigungen etliche Überschneidungen ergäben, findet sich zudem in den Gutachten nicht wieder. Außerdem können dadurch die unterschiedlichen Zahlen in der Verkehrsuntersuchung und der Schalluntersuchung nicht erklärt werden, denn auch dann müßten die Zahlen der beiden Gutachten identisch sein.

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 Behauptung, das vorhandene Verkehrsaufkommen des Edeka -Marktes sei bereits in der Ausgangszählung auf der Dülmener Straße berücksichtigt, ist nicht nachvollziehbar. Denn das vorhandene Verkehrsaufkommen muß künftig über die neue Erschließungsstraße abgeleitet werden. Das Verkehrsaufkommen durch den vorhandenen Markt ist daher für die Frage des Rückstauens und der Lärmbelastigungen durch einen Rückstau auf der Erschließungsstraße und im Einmündungsbereich erheblich.

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 dahemindestens zu verdoppeln.

Dies belegt auch die Aussage in der Abwägungsempfehlung. Danach werden sich insgesamt

durch den Edeka-Markt 1.590 Bewegungen am Tag ergeben, mithin in den nachmittäglichen Spitzenstunden 191 KFZ Zielverkehr (12,0 %) und 169 KFZ Quellverkehr (10,6%), die über die geplante Erschließungsstraße abzuwickeln sind.

Dann aber ist die Einmündung in die Dülmener Straße nicht mehr geeignet, den Verkehr aufzunehmen. Dies wird weiterhin 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.

Der Landesgesetzgeber hat bereits signalisiert, die Öffnungszeiten in der Woche völlig frei zugeben.

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

Die entsprechenden Lärmemissionen finden in der überarbeiteten Fassung des Schallgutachtens nunmehr Berücksichtigung. Allerdings sind die Werte nicht nachvollziehbar.

Denn die 80 Bewegungen finden überwiegend zu einer bestimmten Zeit statt, nämlich vor Beginn und nach Beendigung der jeweiligen Sportveranstaltung, so daß es zu unzumutbaren Spitzenpegeln kommen wird.

Wir regen daher weiter an, die Spitzenpegel durch die Parkplatzbelegung bei Sportveranstaltungen zu untersuchen.

Die Problematik tritt ebenfalls hinsichtlich des Ziel und Quellverkehrsaufkommens auf. Auch dies kann die geplante Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in Spitzenstunden nicht aufnehmen.

Schließlich weisen wir darauf hin, daß Sportveranstaltungen nicht ausschließlich außerhalb der derzeitigen Geschäftszeiten stattfinden, sondern auch während der Öffnungszeiten z.B. an Samstagen.

Es kommt daher zu Parkplatzbelegungen sowohl durch die Einzelhandelsbetriebe als auch

durch Sportveranstaltungen. Dies wird bisher nicht berücksichtigt.

h.

Die Erschließungsstraße soll zudem als Hauptzufahrt für das neue Quartier zwischen der "Dülmener Straße" im Norden, der "Kastanienallee" im Westen, der "Halterner 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 wäre aber insbesondere im Hinblick auf gesundheitsgefährdende Grenzwerte erforderlich (s.o.), denn eine zusätzliche Erhöhung durch öffentlichen Planung nicht zulässig (BVerwG NVwZ 1996,113)

Dies verdeutlicht, daß das Plangebiet das neue Quartier zwischen der "Dülmener Straße" im Norden, der "Kastanienallee" im Westen, der "Halterner 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.

Wir regen daher an, die Planung des Gebietes "Alter Reitplatz" bis zur Planung des Gebietes "Alter Sportplatz" zurückzustellen.

j.

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

Dies gilt namentlich für die vorhandene Wohnbebauung unseres Mandanten

Aus dem überarbeiteten Schallgutachten ist zu entnehmen, daß am IP 1 durch den Gewerbelärm 59 dB(A) tags erreicht werden.

Bei Berücksichtigung des gesamten Ziel- und Quellverkehrs, der über die neue Erschließungsstraße abgewickelt werden soll, werden über 60 dB(A) am IP 1 zu erwarten sein.

Unmittelbar vor dem Gartenbereich des Grundstück unseres Mandanten soll sich der Zufahrtsbereich für den Parkplatz der Einzelhandelsbetrieb befinden. Die Lärmimmissionen

werden insbesondere in den Gartenbereich einwirken.

Da nach der TA Lärm 60 dB(A) nicht überschritten werden dürfen die Überschreitung aber anzunehmen ist, ist eine erhebliche Beeinträchtigung unseres Mandanten zu erwarten.

Auch aus diesem Grund ist die bestehende Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes beizubehalten, um den rückwärtigen Bereich des Plangebietes vor Lärm zu schützen.

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 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.

Der Hinweis auf übliche T-Kreuzungen verfängt nicht, weil Fahrzeuge aus dem Parkplatz über eine Entwässerungsrinnen am Fahrbahnrand fahren werden und dabei der Lichtkegel einen unerträglichen "Disco-Effekt" erzeugen wird.

5.

Nach allem dem regen wir an, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, bis der Bereich des "Alten Sportplatzes" beplant wird und da der Bebauungsplan Alter Reitplatz für die Ansiedlung des Lebensmitteldicounters nicht erforderlich ist. Für die Planung des Mischgebietes reichen fiskalische Interessen der öffentlichen Hand nicht aus.

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 Reitverein 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 "Halfterner 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