

Aufstellung des Bebauungsplans „Im Rott-Südost“

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 vom 20.04.2022 bis 20.05.2022

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

keine

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>A Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 (Bergbau und Energie in NRW)</p> <p><u>Stellungnahme vom 17.05.2022:</u></p> <p>„[...] Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lüdinghausen 10“ und „Lüdinghausen 26“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin beider vorgenannter Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der o.g. RAG Aktiengesellschaft als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, dieser in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus</p>	<p>Zu A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 17.05.2022:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der RAG AG hat in den jeweiligen Aufstellungsverfahren der durch den jetzigen Bebauungsplan überlagerten Flächen stattgefunden.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. [...]"	
B Handwerkskammer Münster <u>Stellungnahme vom 18.05.2022:</u> „[...] Die Herabstufung eines Gewerbegebiets mit möglichen Folgen auf die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von Betrieben innerhalb des Gebiets, aber auch über den Geltungsbereich hinaus, ist wohlmöglich kritisch zu bewerten.	Zu B <u>Zur Stellungnahme vom 18.05.2022:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes der Schutzanspruch der Nutzungen im Plangebiet grundsätzlich erhöht. Gleichwohl ist ein Konflikt mit den in dem angrenzenden Gewerbegebiet derzeit vorhandenen Betrieben nicht erkennbar. Im Hinblick auf die bestehenden Schallimmissionen sind ausweislich des Schallgutachtens entsprechende Immissionskonflikte nicht zu befürchten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass von den angrenzend gelegenen Betrieben Geruchsemissionen ausgingen, die mit der vorliegenden Planung nicht vereinbar wären. Insofern werden im Hinblick auf den Status Quo auch vor dem Hintergrund der nahezu vollständigen Besiedlung der östlich des Baumschulenweges gelegenen Gewerbeflächen keine Immissionskonflikte ausgelöst. Zutreffend ist die Aussage, dass sich durch die vorliegende Planung die Ausgangssituation für mögliche über die derzeitigen Nutzungen hinausgehenden Entwicklungen der Betriebe verändert, indem ein erhöhter Schutzanspruch für die Bauflächen im Plangebiet zu berücksichtigen ist. Festzuhalten ist, dass es sich hierbei im Wesentlichen um potenzielle Einschränkungen im Bereich der unmittelbar östlich angrenzend an den Baumschulenweg gelegenen Flächen handeln dürfte. Im Rahmen der in diesem Bereich zulässigen Betriebsarten der

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Eine Beschränkung des Einzelhandels im Gebiet begrüßen wir, vor allem mit Blick auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Mit Blick auf die besonderen Belange des Handwerks regen wir jedoch an, geringfügigen Annexhandel von Gewerbebetrieben unter bestimmten Umständen als Ausnahme zuzulassen.</p>	<p>Abstandsklasse VII des Abstandserlass NRW sind stärker emittierende Betriebe aber in diesem Bereich schon aufgrund der sich unmittelbar westlich des vorliegenden Bebauungsplans anschließende Wohngebiete mit dem Schutzstatus eines „Reinen Wohngebietes“ eingeschränkt, welches auch heute schon durch diese Betriebe zu berücksichtigen ist. Vor dem Hintergrund, dass seitens der ansässigen Betriebe keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht wurde, soll der mit der Planung verfolgten Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung trotz ggf. geringfügig eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe daher Vorrang eingeräumt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet stellt sich heute als bereits vollkommen ausentwickelt dar. Der heutige Nutzungsbestand ist von der Festsetzung nicht negativ betroffen. Die bestehenden Betriebe werden weder in ihrer derzeitigen gewerblichen Ausübung noch in ihrem Entwicklungspotenzial durch den Ausschluss von Einzelhandel eingeschränkt. Weiterhin haben die Gewerbetreibenden von einer Stellungnahme im Verfahren abgesehen. Im Hinblick auf einen möglichst weitgehenden Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll daher an dem vollständigen Ausschluss von Einzelhandel festgehalten und von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von „Annexhandel“ abgesehen werden.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>C Kreis Coefeld</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p> <p>„ [...] Der im Punkt Immissionsschutz geäußerten Argumentation, dass somit durch die Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte geschaffen werden, sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die 3 untersuchten Betriebe befinden sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet, dessen immissionsschutzrechtliche Regelungen u.a. auch die Ausweisung des benachbarten jetzigen Änderungsbereiches berücksichtigen.</p> <p>Durch die vorgesehene Änderung der Gebietsausweisung und der damit verbundenen Änderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches wird in die Nutzbarkeit der benachbarten Gewerbegrundstücke sowie in ausgesprochene Baugenehmigungen eingegriffen.</p> <p>Eine Erweiterung / Nutzungsänderung dieser Betriebe wird erschwert, bzw. nicht mehr möglich sein. [...]“</p>	<p>Zu C</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p> <p>Die Bedenken im Hinblick auf die geplante Nutzungsausweisung innerhalb des Plangebietes werden zurückgewiesen.</p> <p>Es ist zutreffend, dass sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes der Schutzanspruch der Nutzungen im Plangebiet grundsätzlich erhöht. Gleichwohl ist ein Konflikt mit den in dem angrenzenden Gewerbegebiet derzeit vorhandenen Betrieben nicht erkennbar. Im Hinblick auf die bestehenden Schallimmissionen sind ausweislich des Schallgutachtens entsprechende Immissionskonflikte nicht zu befürchten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass von den angrenzend gelegenen Betrieben Geruchsemissionen ausgingen, die mit der vorliegenden Planung nicht vereinbar wären. Insofern werden im Hinblick auf den Status Quo auch vor dem Hintergrund der nahezu vollständigen Besiedlung der östlich des Baumschulenweges gelegenen Gewerbeflächen keine Immissionskonflikte ausgelöst.</p> <p>Zutreffend ist die Aussage, dass sich durch die vorliegende Planung die Ausgangssituation für mögliche über die derzeitigen Nutzungen hinausgehenden Entwicklungen der Betriebe verändert, indem ein erhöhter Schutzanspruch für die Bauflächen im Plangebiet zu berücksichtigen ist. Festzuhalten ist, dass es sich hierbei im Wesentlichen um potenzielle Einschränkungen im Bereich der unmittelbar östlich angrenzend an den Baumschulenweg gelegenen Flächen handeln dürfte. Im Rahmen der in diesem Bereich zulässigen Betriebsarten der Abstandsklasse VII des Abstandserlass NRW sind stärker emittierende Betriebe aber in diesem Bereich schon aufgrund</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
	<p>der sich unmittelbar westlich des vorliegenden Bebauungsplans anschließende Wohngebiete mit dem Schutzstatus eines „Reinen Wohngebietes“ eingeschränkt, welches auch heute schon durch diese Betriebe zu berücksichtigen ist. Vor dem Hintergrund, dass seitens der ansässigen Betriebe keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht wurde, soll der mit der Planung verfolgten Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung trotz ggf. geringfügig eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe daher Vorrang eingeräumt werden.</p>
<p>D IHK Nord Westfalen</p> <p><u>Stellungnahme vom 20.05.2022:</u></p> <p>„[...] Der aktuelle Anlass der Planung ist die Änderung der Nutzungskategorie Gewerbegebiet in die Nutzungskategorie Mischgebiet. Grundsätzlich stehen wir einer solchen Herabstufung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten kritisch gegenüber.</p> <p>Die regionale Wirtschaft ist auf eine ausreichende Flächenverfügbarkeit von Standorten, die gewerbliche und industrielle Nutzungen zulassen, angewiesen. Gewerbe- und Industriebetriebe sind mit schutzwürdigen Nutzungen häufig inkompatibel und dadurch in ihrer Standortwahl erheblich eingeschränkt.</p> <p>In der aktuellen Bestandssituation ist darauf zu achten, dass den bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet hinsichtlich ihrer ausgeführten gewerblichen Nutzungen und ihrer</p>	<p>Zu D</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 20.05.2022:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich keine Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Entwicklungsmöglichkeiten keine planungsrechtlichen Einschränkungen auferlegt werden.</p> <p>Wir regen an, zukünftig geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine heranrückende Wohnbebauung bzw. die schleichende Umwandlung von Gewerbegebieten hin zu Wohnnutzungen zu verhindern. Rein wohnbauliche Nutzungen und Wohnbebauungen, die der Gewerbefunktion nicht wesentlich untergeordnet sind, sind aus unserer Perspektive in Gewerbegebieten auf Genehmigungsebene zu verhindern. In dem zukünftigen Mischgebiet ist auf eine entsprechende Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu achten, um eine vollständige Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu verhindern.</p> <p>Wir empfehlen darüber hinaus an anderer Stelle im Stadtgebiet die Vorhaltung bzw. Ausweisung von Flächen für typische gewerbliche Nutzungen, die nicht in anderen Gebietstypen ansiedeln können. [...]"</p>	<p>Geltungsbereich sowie im Umfeld (siehe ausführliche Stellungnahme C).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zur Rede stehende Bereich nimmt als klein dimensioniertes Areal eine Sonderstellung unter den Gewerbegebieten im Lüdinghauser Stadtgebiet ein. Grundsätzlich kommt dem Erhalt und dem Schutz der Gewerbegebiete eine hohe Priorität in der Planungspraxis der Stadtverwaltung zu, um die angemahnte Umwandlung aktiv zu unterbinden. Für den Geltungsbereich zeigt sich jedoch schon vor Aufstellung des jetzigen Bebauungsplans ein weitgehend finaler Entwicklungszustand, in dem das angesiedelte Gewerbe dem eines Mischgebiets entspricht und somit die räumliche Funktionalität des Gebiets insgesamt ausgebaut und gestärkt wird. Mit der zusätzlichen Zulässigkeit des Wohnens geht in der Summe ein räumlicher Gewinn einher.</p> <p>Gleichzeitig ist zu betonen, dass sich für diesen Sonderfall der Neueinstufung eines Gewerbegebiets keine weiteren vergleichbaren Konstellationen im Lüdinghauser Stadtgebiet erkennen lassen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Stadtentwicklung und der derzeit knappen Ausstattung mit „neuen“ Gewerbegebieten ist die Stadtverwaltung für Möglichkeiten der Neuentwicklung gewerblicher Flächen sensibilisiert.</p>

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- Gelsenwasser Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 04.05.2022)