



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

Herr Weidemann, Tel. 17-1544

TOP: 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 842 "Feuerwehr Brüninghausen" sowie des derzeitigen Standortes; Einleitungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 842 "Feuerwehr Brüninghausen"; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.06.2020; erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 219/2022

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Stadtplanungsausschuss

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

18.11.2022

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung: Durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 842 "Feuerwehr Brüninghausen" vom 17.06.2020, die Einleitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 842 "Feuerwehr Brüninghausen" entstehen Verwaltungskosten. Darüber hinaus entstehen Kosten für die Errichtung der Feuerwache.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:

nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

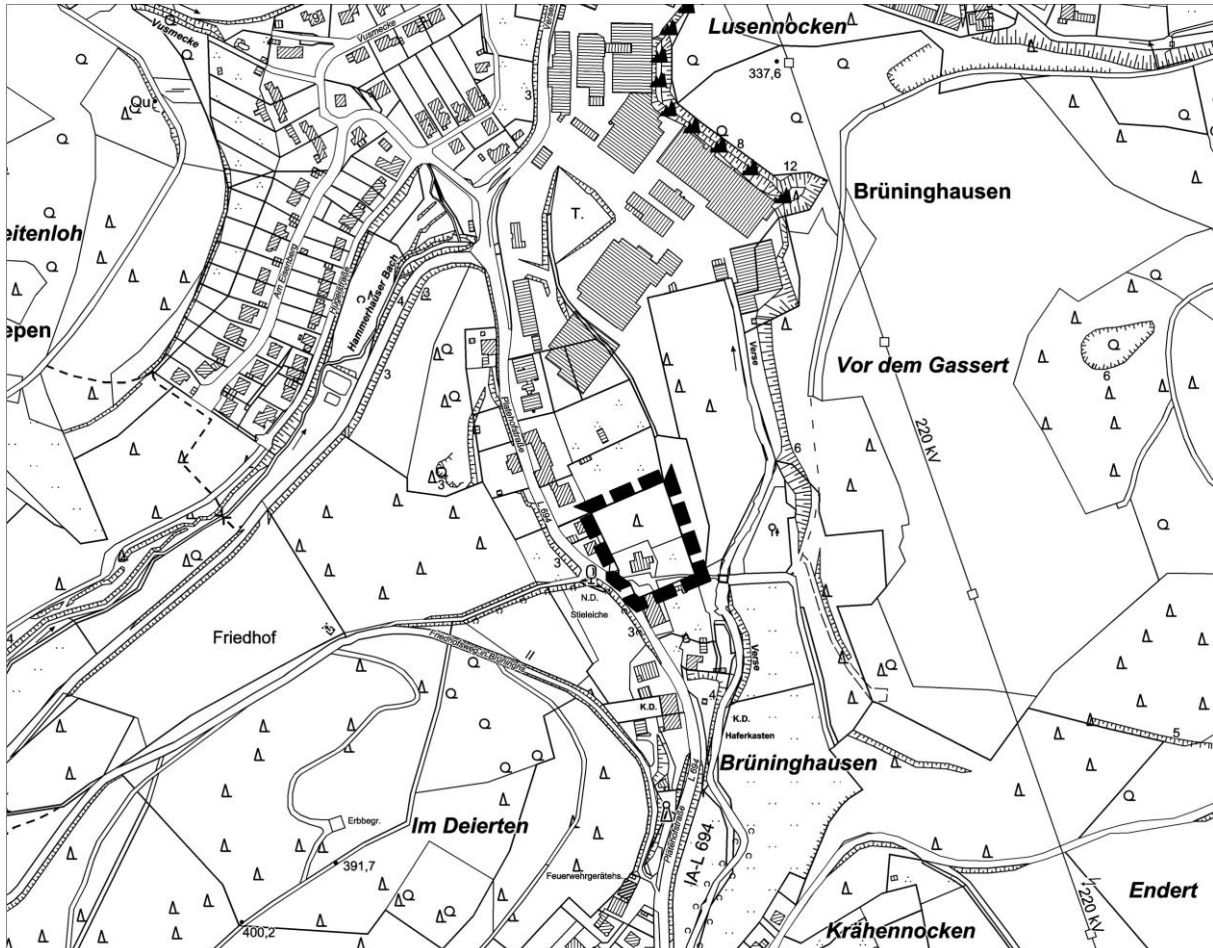
Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

Beschlussumsetzung bis 02.12.2022 (öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse)

Beschlussvorschlag:

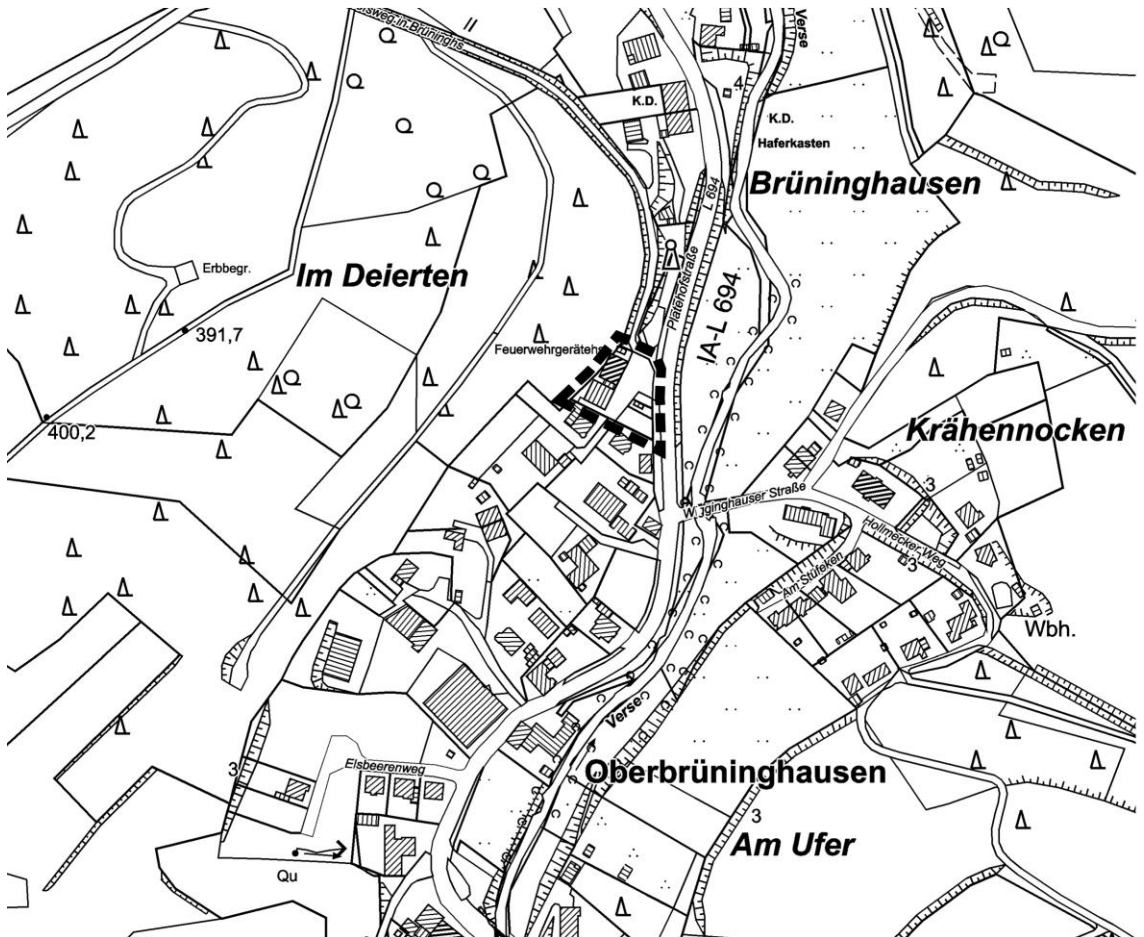
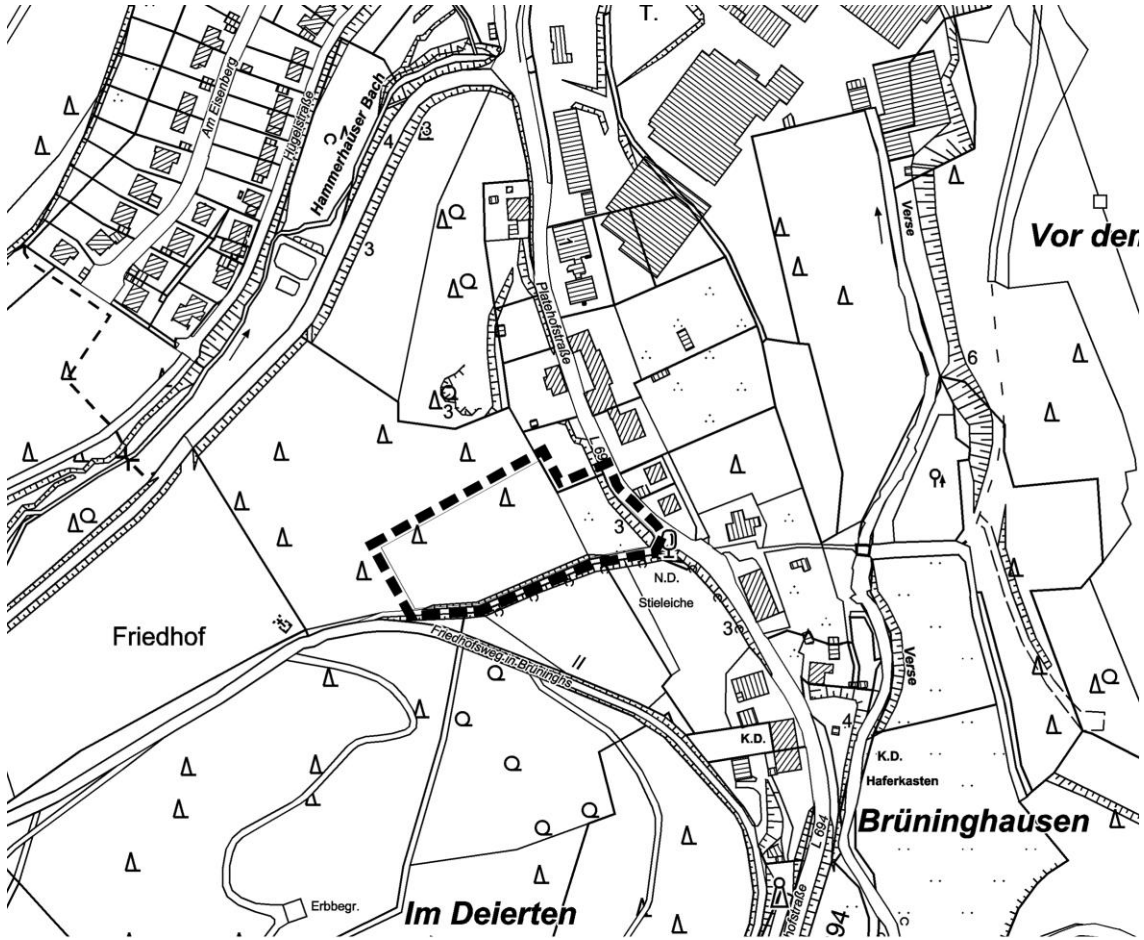
I

Der Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2020 zum Bebauungsplan Nr. 842 „Feuerwehr Brüninghausen“ für das nachstehend abgebildete Plangebiet wird zurückgenommen.



II

Gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, soll die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die nachfolgend abgebildeten Plangebiete eingeleitet werden.

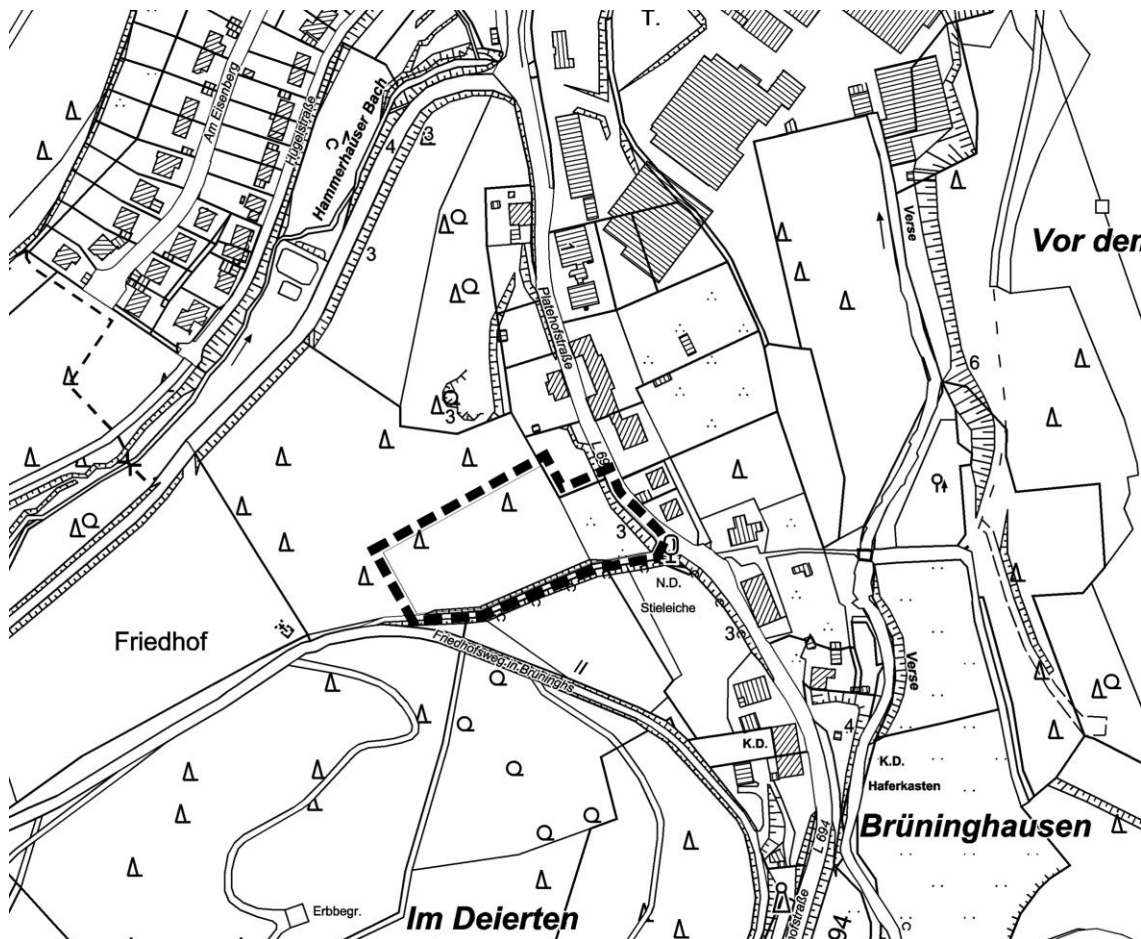


III

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformation durchzuführen.

IV

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, soll der Bebauungsplan Nr. 842 „Feuerwehr Brüninghausen“ für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.



V

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformation durchzuführen.

Begründung:

Das Feuerwehrgerätehaus Brüninghausen entspricht an seinem derzeitigen Standort Platehofstraße 30 sowohl in funktionaler als auch in baulicher Hinsicht nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Insbesondere die Einhaltung neuerer Arbeitsschutzbestimmungen kann nicht in gebotener Weise gewährleistet werden. Eine Sanierung bzw. Erweiterung am jetzigen Standort ist nach Prüfung durch die Zentrale Gebäudewirtschaft aus rechtlichen Gründen sowie tatsächlichen Gegebenheiten nicht möglich. So ist eine gemeinsame Zufahrt für Feuerwehr und benachbarte private Grundstückseigentümer – wie derzeit vorhanden – nicht zulässig. Eine Erweiterung der Feuerwehr nach Norden ist aus topografischen Gründen aufwendig. Daher wurde nach einem Standort für einen Ersatzneubau gesucht. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien sowie Isochronen-Analysen wurden verschiedene Grundstücke auf ihre Eignung untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass zur Abdeckung des Löschbezirkes sowie zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfristen nur ein Grundstück in relativer Nähe zum heutigen Standort für einen Ersatzneubau in Frage kommt. Darüber hinaus waren verschiedene Grundstücke aufgrund ihrer Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Verse nicht geeignet, da gewährleistet sein muss, dass die Einsatzkräfte jederzeit zur Feuerwehr gelangen und von dort ausrücken können. Für den so für einen Ersatzneubau in Aussicht genommenen Grundstücksteil nördlich der Platehofstraße 11 wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 17.06.2020 (Vorlagenummer 108/2020) ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 842 „Feuerwehr Brüninghausen“ gefasst. Das Grundstück wies grundsätzlich die erforderlichen Eigenschaften, insbesondere im Hinblick auf Lage und Größe, für einen Neubau der Feuerwehr Brüninghausen auf. Der Eigentümer des Grundstückes war bereit, einen ausreichend großen Grundstücksteil zu verkaufen.

Im Rahmen einer Vorstudie wurden daher zwei grundsätzliche Varianten aufgezeigt – Variante A sah den Abbruch beider Bestandsgebäude vor, Variante B lediglich den Abbruch der Scheune unter Erhalt des Wohnhauses. Im Juli 2020 wurde aus der Bürgerschaft beantragt, das Objekt (Wohnhaus und Scheune) auf seinen Denkmalwert hin zu untersuchen. Es wurde ein offizielles Untersuchungsverfahren durch den Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) eröffnet. Das Objekt Platehofstraße 11 / 11a konnte als wohl ältestes bekanntes Gebäude in Lüdenscheid identifiziert werden und wurde als ehemaliges Reidemeisterhaus am 01.07.2021 unter Denkmalschutz gestellt. Die Denkmalschutzwürdigkeit des Objektes ist in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid dokumentiert. Ein Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes Platehofstraße 11 / 11a kam somit nicht in Betracht. Die Scheune wurde nicht unter Schutz gestellt. Zusammenfassend ließ sich feststellen, dass die Ansiedlung der Feuerwehr auf den verbleibenden Grundstücksteilen prinzipiell realisierbar wäre; die Zuwegung auf das Grundstück war jedoch nur eingeschränkt möglich und bedingte den Zukauf von Grundstücksflächen im Bereich der Einfahrt. Der Eigentümer war jedoch diesbezüglich nicht verkaufsbereit, so dass die Erschließung des Grundstückes für Feuerwehrbelange mit getrennter Zufahrt und Alarmausfahrt nicht sichergestellt werden konnte. Somit musste dieser Standort verworfen werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2020 zum Bebauungsplan Nr. 842 „Feuerwehr Brüninghausen“ kann somit für dieses Plangebiet zurückgenommen werden.

Als Alternative konnte nach Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie der Standort gegenüber Platehofstraße 9 identifiziert werden. Dieser befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt hier Wald dar. Der Neubau der Feuerwehr ist somit derzeit wegen der Außenbereichslage des Grundstückes planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 842 „Feuerwehr Brüninghausen“ mit verlegtem Geltungsbereich erforderlich. Ziel der Planung ist die Darstellung bzw. Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr – ist folglich am Altstandort Platehofstraße 30 zurückzunehmen. Hierfür kommt eine Ausweisung als Wohnbaufläche in Betracht.

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat in seiner Sitzung vom 26.09.2022 (Vorlagenummer 164/2022) eine Standortentscheidung zugunsten der Fläche gegenüber Platehofstraße 9 getroffen – obgleich diese nur mit erhöhtem Aufwand zu entwickeln ist – da Alternativen nicht gegeben sind. Vor dieser Entscheidung des Rates sind in vielfältigen Variantenuntersuchungen seit 2019 verschiedene andere

Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zum Neubau der Feuerwehr Brüninghausen durch die Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) der Stadt Lüdenscheid geprüft worden. Im Ergebnis mussten sämtliche 11 weiteren untersuchten Flächen verworfen werden. Die ausführliche Variantenuntersuchung ist in der Anlage beigefügt.

Für die Aufstellungsverfahren ist von einem hohen Untersuchungsaufwand in planungsrechtlicher Hinsicht auszugehen: So werden weitreichende Abstimmungen und Folgemaßnahmen erforderlich. Der Standort befindet sich außerhalb der regionalplanerischen allgemeinen Siedlungsbereiche und ist somit für Flächennutzungsplandarstellungen, die bauliche Nutzungen vorsehen, im Grundsatz nicht vorgesehen. In Vorabstimmungen mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde jedoch signalisiert, dass eine Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung ggf. attestiert werden könne, wenn die Unausweichlichkeit der Nutzung des Freiraums dargelegt werden kann und die Planung sich inhaltlich mit den Konflikten der sonstigen Ziele der Landesplanung auseinandersetzt – dies betrifft insbesondere die Vermeidung der Inanspruchnahme von Wald und die Begrenzung von Waldumwandlung auf das erforderliche Maß. Für die Inanspruchnahme von Waldflächen werden in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Forstamt Lüdenscheid Ersatzaufforstungen erforderlich werden. Da der Standort auch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt, sind gleichfalls eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz durch den Märkischen Kreis sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auch hierfür sind Vorabstimmungen erfolgt. Demnach erscheint es möglich, die Planung zu realisieren.

Lüdenscheid, den 24.10.2022

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage:

Variantenuntersuchung – Erläuterung Standorte