



**Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau**  
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

**TOP: Bebauungsplan Nr. 735 "Am Fuhrpark", 3. Änderung und Erweiterung;  
Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 031/2023

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

**Beratungsfolge**

Stadtplanungsausschuss

**Behandlung**

öffentlich

**Sitzungstermine**

27.09.2023

**Finanzielle Auswirkungen?**  ja  nein

investiv  konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

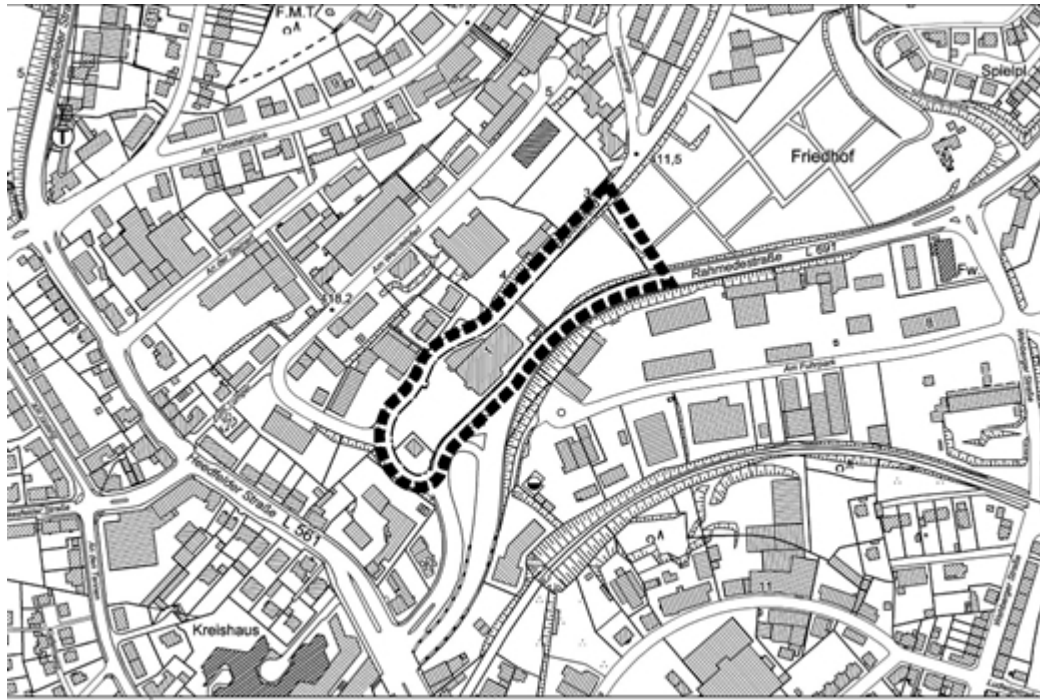
gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

- I. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung um westlich gelegene Grundstücke erweitert worden und hat nunmehr den nachstehend skizzierten Geltungsbereich.



- II. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes und der wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, falls diese der Stadt vorliegen, für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessen längeren Frist, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

**Begründung:**

Der Stadtplanungsausschuss hat am 09.12.2020 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“ und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Planungsstandes umfasste im Wesentlichen die Flächen, die für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses notwendig sind.

Die Feuerwehr möchte am Standort Breitenfeld, neben der Hausnummer Breitenfeld 1 (REWE-Markt) ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten. Das betreffende Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“ in der Fassung der 1. Änderung, welcher hier „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt. Der andere Teil des benötigten Grundstücks liegt im unbepflanzten Bereich. Die Fläche liegt derzeit brach und ist bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgehalten worden, wofür sie nicht mehr benötigt wird. Eine Machbarkeitsstudie, aus der die Geeignetheit des Standorts für ein Feuerwehrgerätehaus hervorgeht, liegt vor.

Bei dem Standort Breitenfeld handelt es sich um eine Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses Stadtmitte an der Rahmedestraße 57. Nach einer Gefährdungsbeurteilung aus Oktober 2016 entspricht dieser Standort nicht mehr den Richtlinien. Nach Inkrafttreten der neuen Unfallverhütungsvorschrift „Feuerwehr“ im Oktober 2019 haben sich die Anforderungen weiter erhöht (einen Bestandsschutz gibt es nicht), so dass nach einem Standort gesucht wurde, an dem ein regelkonformes Feuerwehrgerätehaus errichtet werden kann. Ein Umbau des alten Standortes scheidet aufgrund seiner Lage und begrenzten Flächenverfügbarkeit aus.

Der REWE-Markt an der Straße Breitenfeld hat nach dem oben genannten Aufstellungsbeschluss Erweiterungsabsichten geäußert. Diese Erweiterungsabsichten dienen der Standortsicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Die Grundeigentümer haben ein Gutachten erstellen lassen, dass die städtebauliche Unschädlichkeit der gewünschten Erweiterung der Verkaufsfläche belegt. Die geplante, maßvolle Erweiterung des Verbrauchermarktes sei dazu geeignet den Standort zu sichern und eine Grundversorgung im Stadtteil Wehberg und teilweise darüber hinaus zu gewährleisten. Aus Sicht der Ziele und Ansiedlungsregeln des städtischen Einzelhandelskonzeptes sei dieses Vorhaben zu befürworten, so das Ergebnis des Gutachtens.

Das im Plangebiet geltende Planungsrecht steht dem Neubau der Feuerwehr und den Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes entgegen. Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 735 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Feuerwehr und die bestands- und erweiterungssichernden Maßnahmen für den Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden. Die Verwaltung befürwortet eine Standortsicherung des REWE-Marktes.

Der nun vorgeschlagene Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 735 „Am Fuhrpark“ erweitert den Geltungsbereich der Planung mit Stand Dezember 2020. Dieser Geltungsbereich umfasst nun die Flächen, die für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses notwendig sind und die Flächen des REWE-Marktes sowie weitere kleinere Flächen, die im Westen (Gebäude Breitenfeld 1b) und Süden (Trafohäuschen) des Planungsgebietes liegen. Eine Einbeziehung dieser kleineren Flächen ist aus städtebaulichen Gründen geboten. Baurechte können maßvoll erweitert werden und die Festsetzung des Trafohäuschens wird bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Juni/Juli 2022 für den oben skizzierten Geltungsbereich durchgeführt worden. Zum Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung ist aus der Bürgerschaft niemand erschienen. Im Übrigen sind die eingegangenen Stellungnahmen weitgehend in den Bebauungsplanentwurf und in die Begründung eingearbeitet worden. Erwähnenswert sind hier insbesondere die hinzugekommenen Hinweise zu Altablagerungen und Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen.

Das Bauleitplanverfahren kann nun mit der Offenlegung fortgesetzt werden. Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise einer Einbeziehung der oben genannten Flächen in den Geltungsbereich der Planung mit Stand Dezember 2020 kann ein eigenständiges Verfahren, um zusätzliche Baurechte für den REWE-Markt zu schaffen, entfallen.

Lüdenscheid, den 26.07.2023

Im Auftrag:

*gez. Stephan Theo Hammer*

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung einschließlich Umweltbericht (incl. Artenschutzprüfung)
- Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung