

B e s c h l u s s v o r l a g e

TOP: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil"; Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Satzungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

19.10.2005

24.10.2005

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zu Sitzungsdrucksache Nr. 248/2005 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

- I. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Märkischer Kreis, Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid, Schreiben vom 04.07.2005

Der Märkische Kreis weist darauf hin, dass durch die Bauleitplanung eine gut entwickelte und großflächige Abpflanzung des Baugebietes betroffen ist. Das Entfallen dieser wirksamen Eingrünung führe hier zu deutlichen Verlusten beim Schutzgut Landschafts- und Ortsbild. Besonderer Wert sei auf die Realisierung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zu legen, die jedoch in der aktuell sehr eingeschränkten Form (3,00 m breit, Beschränkung hinsichtlich vorhandener Wasserleitungen) allerdings nur noch ein Minimum an landschaftlicher Einbindung sicherstelle.

Die Bilanzierung der Eingriffsfolgen für die geplante Bebauung, sowie der Nachweis des erforderlichen externen Ausgleichs seien bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.

Stellungnahme

Die großflächige Anpflanzung an der Brunscheider Straße wird auf dem Grundstück der Firma Schmale und Schulte verschmälert. Im Zusammenhang mit den im Erdreich befindlichen Leitungen sind größere Gehölzanpflanzungen nicht möglich. Die Eingrünungsmaßnahmen und damit auch die Qualität der landschaftlichen Einbindung werden minimiert. Aufgrund der besonderen Grundstückssituation der Firma, deren Grundstück sehr schmal und langgestreckt zwischen drei Verkehrswegen liegt, hat die Firma jedoch keine weiteren Spielräume der räumlichen Entwicklung. Die Firma ist ein eingesessener Lüdenscheider Betrieb, der „An der Bellmerie“ einen gesicherten Standort hat und mittlerweile von der „Juniorgeneration“ geführt wird. Diese möchte auch zukünftig an diesem Standort investieren und den Betrieb zukunftsfähig entwickeln. Die Firma hat teilweise dreigeschossig gebaut und somit vorbildlich zur Reduktion von Bodenverbrauch für das produzierende Gewerbe beigetragen. Die Zurücknahme des Pflanzstreifens dient der Ermöglichung weiterer Anbauten, welche die Firma im Zuge der Optimierung und Erweiterung ihrer Betriebsabläufe benötigt. Den Nachteilen der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Eingrünung des Gewerbegebietes steht entgegen, dass durch das Angebot, Betriebserweiterungen am vorhandenen Standort vornehmen zu können, die Firma gestärkt wird und damit sowohl Arbeitsplätze gesichert als auch das Leerziehen und Brachfallen von Gewerbeimmobilien vermieden werden können.

Für Eingriffe in die Umwelt, die der Bebauungsplan ermöglicht, müssen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Im vorliegenden Fall sind die Ausgleichsmaßnahmen an einer, mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises abgestimmten Fläche in der Rathmecke bereits erfolgt. Diese Maßnahmen werden dem Verursacher in der Größenordnung seiner berechneten Ausgleichspflicht zugeordnet und müssen von diesem refinanziert werden. Diese Refinanzierung ist u.a. in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Firma Schmale und Schulte, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes unterschrieben werden soll, festgelegt.

Der Anregung des Märkischen Kreises kann daher nur zum Teil gefolgt werden.

2. Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, In der Wüste 4, 57482 Olpe, Schreiben vom 20.06.2005

Das Westfälische Museum für Archäologie macht darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ein Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Stellungnahme

Der Hinweis wird als eigener Punkt in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung des Westfälischen Museums für Archäologie wird gefolgt.

3. Mark-E AG, Körnerstr. 40, 58095 Hagen, Schreiben vom 15.07.2005 und 26.07.2005

Die Mark-E AG regt an, dass die Bereiche der vorhandenen Kabeltrassen frei von Überbauung bleiben sollen und hier nur Flachwurzelpflanzen angepflanzt werden dürfen.

Stellungnahme

Überbaubare Flächen sind auf Kabeltrassen nicht festgesetzt worden. Hinsichtlich der Anlage von Nebenanlagen oder Tiefbauarbeiten ist der Grundstückseigentümer im Rahmen seiner privat-rechtlichen Regelungen mit dem Leitungsträger dafür verantwortlich, entsprechende Sicherungsmaßnahmen o.a. zu treffen. Für den Bereich des vorhandenen Gehweges, der seitens der Stadt an die Firma Schmale und Schulte verkauft werden soll, ist geplant, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Absicherung der Kabeltrasse im Rahmen des Grundstücksverkaufs einzutragen.

Aufgrund der Kabeltrasse im vorhandenen Gehweg ist eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderliche Eingrünung des Grundstücks zur Straße nur mit flachwurzelnden, niedrigeren Sträucher möglich. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass die vorgesehene Bepflanzung in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger zu erfolgen hat.

Den Anregungen der Mark-E wird gefolgt.

4. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Rheinstr. 8, 58097 Hagen, Schreiben vom 27.07.2005

Der Landesbetrieb Straßenbau regt an, das festgesetzte Zu- und Ausfahrtverbot an der Landestraße L 655, Brunscheider Straße mit einem Zu- und Ausgangsverbot zu ergänzen.

Stellungnahme

Bezüglich der Zu- und Ausgänge von Grundstücken zu klassifizierten Straßen enthielt bereits der Vorentwurf eine Vorschrift gem. § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW) (Örtliche Bauvorschriften) i.V.m. § 9 (4) BauGB: Demnach sind zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge die Grundstücke vor Baubeginn der Hochbauten gegenüber klassifizierten Straßen lückenlos einzufrieden. Die Festsetzung bleibt in dieser Form erhalten und dient vorrangig dem Ziel, unkontrollierte Zu- und Ausgänge zu verhindern.

Der Anregung des Landesbetrieb Straßenbau NRW kann somit nicht gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NW. 96) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil" vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
- III. Es wird festgestellt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:	€
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östl. Teil“ Verwaltungskosten.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe, die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 17.03.1997 erfolgt.

Begründung:

Mit dem vom Rat der Stadt Lüdenscheid am 17.03.1997 gefassten Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wird das städtebauliche Ziel verfolgt, der im Plangebiet ansässigen Firma Schmale & Schulte GmbH im Wege der Standortsicherung weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Dieses Verfahren hat aus innerbetrieblichen Gründen bei der Firma Schmale und Schulte zwischenzeitlich in der Bearbeitung geruht. Die neue Firmenleitung befasst sich nunmehr erneut mit dem Thema der Betriebserweiterung und Standortsicherung. Die Ziele der 1997 begonnenen Überlegungen sind in modifizierter Form weiterhin aktuell.

Am 18.05.2005 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt einen modifizierten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ gebilligt und die 2. öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat daraufhin in der Zeit vom 08.06.2005 bis einschließlich 12.07.2005 erneut öffentlich ausgelegen. Auf der Grundlage der Überleitungsvorschriften des § 244 Baugesetzbuch wird das Planverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt. Ein Umweltbereich ist daher nicht erforderlich. Nach altem Recht braucht aufgrund der geringen Flächengröße des Planänderungsgebietes auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) durchgeführt werden.

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen im Rahmen einer Abwägung zu prüfen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ kann so dann als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den .10.2005

In Vertretung:

Blasweiler
Stadtkämmerer

Anlage:

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östl. Teil“