

Geschäftsführung:
Fachbereich 4 Planen und Bauen

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtplanungsausschusses der Stadt
Lüdenscheid**

am 05.06.2024

im Ratssaal

Anwesend:

Vorsitz:

Erster Stellvertretender Bürgermeister Björn Weiß CDU

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Oliver Fröhling	CDU	ab 17:04 Uhr
Ratsherr Jürgen Appelt	Bündnis	
90/Die Grünen		
Ratsfrau Ilona Bartocha	Bündnis 90 /	
Die Grünen		
Ratsherr Manuel Bunge-Altenberg	SPD	
Ratsherr Michael Dregger	CDU	Vertreter für Ratsfrau Dr. Antje Heider
Ratsherr Otto Ersching	DIE LINKE.	
Ratsherr Dominik Hass	SPD	
Ratsherr Daniel Kahler	CDU	ab 17:06 Uhr
Ratsherr Thomas Kruber	SPD	Vertreter für Ratsherrn Steffen Kriegel
Ratsherr Michael Thielicke	SPD	
Herr Martin Kahler	CDU	
Frau Sandra Manß	SPD	
Herr Christoph Wagener	FDP	

Beratende Mitglieder Integrationsrat

Herr Gülpasa Erdogan CDU-
Internationale Liste

Verwaltung:

Herr Stephan Theo Hammer
Herr Moritz Pohlmann

Schriftführung:

Frau Birgit Stoltefaut-Voß

Abwesend:

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Björn Schöttler	CDU
Ratsfrau Dr. Antje Heider	CDU
Ratsherr Steffen Kriegel	SPD

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 17:32 Uhr

1. Vorstellung der neuen Fachdienstleitung des Fachdienstes Bauleitplanung und Städtebau

Vorsitzender Weiß begrüßt Herrn Moritz Pohlmann als neuen Fachdienstleiter des Fachdienstes Bauleitplanung und Städtebau. Er bittet Herrn Pohlmann, sich kurz persönlich vorzustellen.

Herr Pohlmann erläutert seinen persönlichen und beruflichen Werdegang inklusive der jeweiligen Arbeitsstellen. Darüber hinaus geht er kurz auf die Gründe seiner Bewerbung bei der Stadt Lüdenscheid ein. Seit seinem Arbeitsbeginn am 01.04.2024 habe er sich bereits eingewöhnen können und er wünsche sich eine gute Zusammenarbeit mit den Ausschussmitgliedern. Abschließend sagt er zu, für die nächste Ausschusssitzung bereits eigene Themen für die Tagesordnung zu liefern.

Vorsitzender Weiß bedankt sich für die Vorstellung und heißt Herrn Pohlmann noch einmal herzlich willkommen.

2. Berichts- und Beschlusskontrolle

Ohne Diskussion nehmen die Ausschussmitglieder die mit den Sitzungsunterlagen zur Verfügung gestellten Auflistungen der Beschlusskontrollen zur Kenntnis.

3. Bebauungsplan Nr. 735 "Am Fuhrpark", 3. Änderung und Erweiterung; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss Vorlage: 065/2024

Vorsitzender Weiß fragt, ob Erläuterung durch die Verwaltung gewünscht sei oder Fragen oder Anmerkungen bestünden.

Ratsherr Fröhling schlägt eine Abstimmung nach Vorlage vor.

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

Beschluss:

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.07.2022

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 25 am 22.06.2022 öffentlich bekannt gemacht. An der Bekanntmachungstafel im Jürgen-Dietrich-Forum des Rathauses wurde der Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung gleichfalls veröffentlicht und darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 12.07.2022 und am 13.07.2022 im Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau während der Dienstzeiten von der Bürgerschaft eingesehen werden können.

Um über die Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung zu informieren, hat der Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau am 13.07.2022 eine frühzeitige Bürgeranhörung durchgeführt, zu der aber keine Bürger erschienen.

2. Rechtsanwälte Partnerschaft mbB Lenz und Johlen, Schreiben vom 28.07.2022

Es wird angeregt, dass die Forderung nach einer extensiven Dachbegrünung nur auf Neubauten bezogen werde. Es sein nicht ausgeschlossen, dass die Erneuerung von Dächern auch eine statische Neukonstruktion darstellen könne, ohne dass diese Dächer dadurch geeignet wären, eine extensive Dachbegrünung aufnehmen zu können, da die Traglasten des Bestandsgebäudes hierfür nicht ausgelegt seien.

Es wird gebeten, den Zusatz in die Festsetzungen aufzunehmen, dass die Fahrgassen von Stellplätzen nicht in versickerungsfähigem Material auszugestalten sind. Versickerungsfähig seien nur die eigentlichen Stellplatzflächen, also die Flächen auf denen die Fahrzeuge zum Parken abgestellt werden, herzustellen.

Stellungnahme:

Die Anregungen zur Dachbegrünung und zu den Fahrgassen der Stellplatzanlagen wurden im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt und in die örtlichen Bauvorschriften unter den Ziffern 2. und 4. eingearbeitet.

Den Anregungen kann daher gefolgt werden.

3. Schreiben des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH) vom 26.07.2022 und vom 22.11.2023

Der SELH weist in seinem Schreiben vom 26.07.2022 darauf hin, dass bei einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes das Niederschlagswasser von zusätzlich versiegelten Flächen vor Ort zu versichern sei. Ein Anschluss an den dortigen Kanal werde nicht befürwortet.

Das Geodatenportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zeige im Bereich des Bebauungsplanes für 100-jährige Starkregenereignisse einen starken Abfluss. Aus Sicht des SELH sei daher zu befürchten, dass entgegen der Statistik diese Starkregenereignisse künftig häufiger vorkämen. Es könnten hier auch bereits durch 30-jährige Niederschlagsereignisse Überschwemmungen auftreten. Durch die Bebauung würde die vorhandene Senke noch eingeeengt.

Im Umweltbericht werde ausgeführt, dass Starkregenereignissen technisch durch die Anlage einer das Wasser zur Rahmedestraße durchleitenden Rinne begegnet werden könne. Diese Rinne und deren Ausgestaltung finde aus Sicht des SELH weder im Planwerk noch in den weiteren textlichen Ausführungen detailliertere Erläuterungen oder Darstellungen. Aufgrund des im Abflussbereich befindlichen Stromhäuschens bestünden in dieser Hinsicht aus Sicht des SELH Bedenken.

Stellungnahme:

Aufgrund der Hinweise des SELH hat die Stadt Lüdenscheid in die Legende des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung unter „B) Hinweise“ einen Hinweis aufgenommen, wie im Plangebiet mit einem Starkregenabfluss umzugehen ist. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter der Ziffer 3.4 „Ver- und Entsorgung, Versicherung, Starkregen“ die Notwendigkeit zur Versicherung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vor Ort erläutert und auf eine entsprechende Berücksichtigung und Vorgehensweise im konkreten Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. Die Umsetzung der Versickerung sowie mögliche Ausnahmen für mit wassergefährdenden Stoffen belastete Flächen sind innerhalb der Anschlussgenehmigung mit SELH AöR abzustimmen.

Das Geodatenportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zeigt für seltene (100-jährliche) Ereignisse einen starken Abfluss im Plangebiet von der Straße Breitenfeld zur Rahmedestraße. Dieser Abfluss erfolgt bisher über den vorhandenen Fußweg und die zukünftig als Baufläche für die Feuerwehr genutzte Grünfläche. Je nach Ausführungsart der Planung ist dieser Abfluss erschwert bzw. nicht mehr möglich. Die Inanspruchnahme dieser Flächen kann den Starkregenabfluss verändern, wenn durch die Baumaßnahme die vorhandene Senke entfällt. Im Abflussbereich befindet sich ein Transformatorenhäuschen.

Für Starkregenereignisse sind Vorkehrungen zu treffen, um die Gefahr einer Überschwemmung dieser baulichen Anlage auszuschließen.

Eine bauliche Maßnahme auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist vorzusehen, wenn diese Fläche konkret in Anspruch genommen wird. Diese Regelung erfolgt im konkreten Baugenehmigungsverfahren, welches der Bauleitplanung nachgelagert ist. Die notwendige technische Lösung kann beispielsweise durch eine durchleitende Rinne realisiert werden.

Eine Lösung des aufgezeigten Konfliktes ist im Baugenehmigungsverfahren möglich. In die Legende des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis zu konkreten Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen aufgenommen.

In der Stellungnahme vom 22.11.2023 hat SELH gegen die dargelegte entwässerungstechnische Erschließung daraufhin keine fachlichen Bedenken mehr vorgetragen. Die weiterführenden entwässerungstechnischen Belange (Überflutungsnachweis, Flutweg, gesicherte Mischwasserkanaltrasse) wird SELH im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren weiterverfolgen.

Den Anregungen des SELH AöR kann gefolgt werden.

4. Märkischer Kreis, FD 44 – Natur- und Umweltschutz, Schreiben vom 18.08.2022 und vom 04.12.2023 / 25.03.2024

Der Märkischen Kreis weist aus Sicht des Bodenschutzes darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung ein Teil einer Altlastenfläche befindet, die im Altlastenkataster unter der Altlastenverdachtsfläche Nr. 00/0007 (Am Fuhrpark) geführt werde. Es handele sich um eine untersuchte, teilsanierte ehemalige Deponie für Hausmüll und Gewerbeabfälle. Für den Teil der Ablagerungsfläche, der sich im Bereich der Parkplatzfläche des REWE-Marktes befindet, liegen dem Märkischen Kreis keine Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung bzw. einer Bodenuntersuchung vor. Sollten daher im Zuge der Erweiterung des REWE-Marktes zukünftig bauliche Veränderungen stattfinden und in den Untergrund eingegriffen werden, sei im Vorfeld dieser Maßnahmen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Zu diesem Zweck wird angeregt, die Altablagerung Nr. 00/0007 in den Erläuterungen zur Planänderung zu erwähnen und zu beschreiben. Auf die Erforderlichkeit einer Gefährdungsabschätzung im Falle einer Baumaßnahme im Zuge der geplanten REWE-Markt-Erweiterung sei hinzuweisen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird angeregt, die im Umweltbericht beschriebene artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme in Bezug auf den einzuhaltenden Fällzeitraum von Bäumen bzw. das Räumen von sonstigem Bewuchs durch eine Festsetzung oder zumindest als Hinweis zu sichern.

Der ermittelte ökologische Gesamtausgleich von 2,26 Wertpunkten sei auf den benannten Flächen 007 „Munitionsdepot Stilleking II“ sicherzustellen und zu dokumentieren. Die Inanspruchnahme (Eingriff) sowie der entsprechende Ausgleich seien in das Kompensationskataster des Märkischen Kreises einzutragen.

Die im Kapitel 2.1.2.5 des Umweltberichtes beschriebenen Bestandsbäume seien durch eine entsprechende Festsetzung zu sichern

Ergänzend weist die Untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises im Schreiben vom 04.12.2023 darauf hin, dass für die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers für das geplante Feuerwehrhaus ein Antrag nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sei. Bei der Art der Versickerung sei ein Rigolen-System auszuwählen.

Sofern für das Feuerwehrhaus ein Waschplatz oder eine Waschhalle vorgesehen seien, wäre hierfür bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises ein Antrag nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (Indirekteinleitung) einzureichen.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat unter Ziffer 7. „Altlastenverdachtsflächen/Bergbaugelände“ der Begründung zum Bebauungsplan die Hinweise des Märkischen Kreise bezüglich der Altlastenfläche Nr. 00/0007 aufgenommen und deren Umgang bei einer Erweiterung des REWE-Marktes beschrieben. Gleichzeitig wurde in die Legende des Bebauungsplanes ein Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche Nr. 00/0007 aufgenommen und auf die Notwendigkeit zur Durchführung einer Gefährdungsabschätzung bei baulichen Erweiterungen des REWE-Marktes, die in den Untergrund eingreifen, hingewiesen.

Die ökologische Kompensation der ermittelten 2,26 Wertpunkte ist als planexterne Kompensationsmaßnahme auf den städtischen Maßnahmenflächen „Renaturierung ehemalige Munitionsdepot Stilleking II“ und „Ehemalige städtische Gewächshäuser an der Brake“ bereits erbracht und wird dort mit den Wertpunkten aus diesem Ausgleichspool verrechnet. Die Kompensationsmaßnahme ist bereits durchgeführt und dauerhaft sichergestellt sowie dem Märkischen Kreis gemeldet.

In § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes ist bundesweit einheitlich festgelegt, dass Bäume außerhalb von Waldflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten und auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen. An diesen Schonzeitraum sind alle Bauherren gesetzlich gebunden, wenn sie ihr Grundstück baureif machen wollen. Da es sich bei dem Neubau der Feuerwache um eine Baumaßnahme der Stadt Lüdenscheid auf eigenem Grundstück handelt, wird die Stadt Lüdenscheid sicherstellen, dass auf ihrem Baugrundstück Baum- und Gehölzfällungen aus Gründen des Schutzes von Brutvögeln nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Eine Festsetzung dieses Schutzzeitraumes ist innerhalb des Bebauungsplanes planungsrechtlich nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich, da es sich bei dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB um einen abschließenden Katalog handelt, der nicht erweitert werden darf. Ein Hinweis in der Begründung wird aus städtischer Sicht aufgrund der vorliegenden Konstellation ebenfalls für entbehrlich gehalten.

Die Stadt Lüdenscheid hat als ein Ergebnis des Umweltberichtes die drei den Straßenraum prägenden Einzelbäume im Bereich der GE-Fläche als schützens- und erhaltenswert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) des BauGB festgesetzt. Auf dem Friedhof werden ferner vier Säuleneichen zur Erhaltung festgesetzt und um einen zusätzlichen neu anzupflanzenden Baum ergänzt. Die dortige Baumreihe dient der optischen Abgrenzung und zur Eingrünung der neuen Feuerwache zum Friedhofsgrundstück.

Die Umsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die möglichen Ausnahmen für Flächen, die eventuell mit wassergefährdenden Stoffen belastete sind (Feuerwehrwaschplatz/-waschhalle), wird die Stadt Lüdenscheid innerhalb der Anschlussgenehmigung mit dem zuständigen Stadtentwässerungsbetrieb SELH AöR abstimmen. Falls es erforderlich wird, werden die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen nach § 8 oder § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises beantragt und eingeholt.

Den vorgetragenen Hinweisen des Märkischen Kreise kann gefolgt werden.

5. Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Südwestfalen / Außenstelle Hagen vom 30.10.2023 und wortgleiches Schreiben vom 22.02.2024

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW erhebt gegen die Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Es sei zu beachten, dass den Entwässerungseinrichtungen der Straße grundsätzlich aus dem Plangebiet kein zusätzliches Wasser zugeführt werden darf. Ferner dürften die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße weder durch Aufschüttungen noch durch Abtragungen beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Eingriff in die Entwässerung bei einem Bauvorhaben nicht vermeiden ließe, müsse der Bauherr dafür sorgen, dass eine reibungslose Funktion der Straßenentwässerung wiederhergestellt werde.

Stellungnahme:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Entlastung der örtlichen Kanalisation hat die Stadt Lüdenscheid im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung einige konkrete Maßnahmen festgesetzt. So sind die Flachdächer von Garagen und die Flachdächer von Neu- und Anbauten flächendeckend extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind im Plangebiet die Stellplatzoberflächen inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig herzustellen. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB wurde ferner festgesetzt, dass in der Gemeinbedarfsfläche das anfallende Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vor Ort privat zu versickern ist und damit nicht der Kanalisation zugeführt wird.

Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen übersteigen die Niederschlagsabflüsse die Leistungsfähigkeit der städtischen Kanäle, Leitungen und Gewässer oft deutlich. Die daraus resultierenden Überflutungen oder Sturzfluten können zu erheblichen Schäden an Baulichkeiten und Grundstücken, oft aber auch an Personen führen. Um die Überflutungsgefahren durch extreme Wetterereignisse abzumildern, gibt es in Lüdenscheid eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Klimaschutzfachbereiches, des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH), des Stadtreinigungs- und Transport- und Baubetriebes Lüdenscheid (STL), des Fachdienstes Bauordnung, des Fachdienstes Verkehr und des Fachdienstes Bauleitplanung und Städtebau. In dieser Arbeitsgruppe werden interdisziplinär konkrete Maßnahmen zum Umbau der Stadt Lüdenscheid in Richtung einer „Schwammstadt“ erörtert. In einer Schwammstadt kann die Stadt Regenwasser aufnehmen wie ein Schwamm und dann verzögert wieder abgeben. Dadurch sinkt die Gefahr von Überflutungen bei Starkregen und das Wasser steht bei Trockenheit den Pflanzen zur Verfügung. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünungen, ausgewiesene Versickerungsflächen, die Anlage von Mulden und Rigolen, Grundstücksentsiegelungen, Zisternen, die Schaffung von Retentions- und Überflutungsflächen, die Anlage von Regenrückhaltebecken, eine regenwassersensible Straßenraumgestaltung mit Baumbeeten, die Regenwasser aufnehmen und zwischenspeichern können. Die geeigneten Maßnahmen werden dann bei künftigen Planungen sowie bei Bau- oder Umbaumaßnahmen in Lüdenscheid entsprechend umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Ergänzung enthält in seiner Legende einen Hinweis zu Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen innerhalb des Plangebietes.

Die Stadt Lüdenscheid hat nicht geplant, im Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehrgebäudes Anschüttungen oder Abtragungen im Bereich der Rahmedestraße (L 691) vorzunehmen, die die dort vorhandenen

Straßenentwässerungseinrichtungen beeinträchtigen.

Den Anregungen und Hinweisen des Landesbetriebes Straßenbau NRW kann somit gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), dass zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), wird der Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

4. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte

Entfällt

5. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen

Entfällt

gez. Björn Weiß

Vorsitzender

gez. Stoltefaut-Voß

Schriftführerin

