

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt

am 19.10.2005

im Entwicklungs- und Gründer-Centrum, Karolinenstr. 8

Anwesend:

Vorsitz:

Ratsherr August-Wilhelm Cordt CDU

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Jürgen Appelt Grüne

Ratsherr Oliver Fröhling CDU

Ratsfrau Christine Hohnsel CDU

Ratsherr Harald Metzger SPD

Ratsfrau Sabine Rigas-Gülde CDU

Vertreterin für Ratsherrn Stefan Pietzner

Ratsherr Jürgen Sager CDU

Frau Elisabeth Siebensohn CDU

Vertreterin für Ratsherrn Felice Bucci

Ratsfrau Elke Teipel SPD

Ratsherr Holger Triebert SPD

Zweiter Stellvertretender Bürgermeister Jens Voß SPD

Herr Stefan Hoffmann SPD

Herr Martin Klute LL

Frau Karin Löhr SPD

Herr Michael Wülfrath FDP

Ausschussmitglieder mit beratender Stimme:

Ratsherr Peter Oettinghaus AfL

Ratsfrau Ulrike Kopp CDU

Gäste:

Herr Friedrich Grüber

Verwaltung:

Herr Martin Bärwolf

Herr Hans-Jürgen Badziura

Herr Mattias Bartmann

Herr Peter Dilks

Frau Monika Kind

Schriftführer/in:

Frau Birgit Stoltefaut

Abwesend:

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Felice Bucci	CDU
Ratsherr Stefan Pietzner	CDU

Beginn: 16:15 Uhr

Ende: 18:55 Uhr

1. Öffentliche Fragestunde

E N T F Ä L L T

2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil"; Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Satzungsbeschluss Vorlage: 193/2005

Nach kurzer Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt folgenden

Beschluss:

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 Bellmerei“ 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 flachwurzelnenden, niedrigeren Sträuchern 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	1

3. Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Str.", 3. Änderung und Erweiterung sowie 115. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes; Auslegungsbeschlüsse Vorlage: 246/2005

Ratsherr Oettinghaus fragt an, ob die im beigefügten Umweltbericht benannten Altlasten bekannt seien und bei einer Sanierung des Gebäudes fachgerecht behandelt würden.

Herr Badziura erläutert, dass eine entsprechende Sanierung aufgrund der vorhandenen Belastungen in Mauerwerk und Estrich für eine Nachfolgenutzung Grundvoraussetzung sei. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sei ein Sanierungskonzept vorzulegen, welches durch den Märkischen Kreis begleitet werde. Er sagt eine Berichterstattung im Ausschuss seitens der Verwaltung zu.

Herr Klute weist noch einmal auf die s.E. steigende Fußgängerquerung der Altenaer Straße in Höhe des Globus-Marktes und das damit verbundene große Unfallrisiko hin.

Herr Bärwolf merkt an, dass eine umfangreiche gutachterliche Prüfung mit dem Ergebnis stattgefunden habe, dass die vierspurige Straße als Barriere wirke und daher nicht von einer großen Anzahl querender Fußgänger auszugehen sei. Dies sei jedoch eine Prognose, die derzeit nicht verifizierbar sei. Das Unfallrisiko könne aber zudem durch die Anlage einer Mittelinsel verringert werden. Die Kosten für die Mittelinsel sollten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Die Ausschussmitglieder fassen folgenden

Beschluss:

- I. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Entwurf der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst beigefügter Begründung einschließlich Umweltbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

- II. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“, 3. Änderung und Erweiterung nebst beigefügter Begründung einschließlich Umweltbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.793 "Paulmannshöher Straße", zur Fällung von zwei Bäumen Vorlage: 259/2005

Herr Badziura erläutert auf Anfrage von Herrn Klute, dass eine Beschlussfassung durch den Ausschuss vorab nicht möglich gewesen sei, da das Wurzelwerk durch die Abgrabungen so freigelegt gewesen sei, dass die Standsicherheit der Bäume nicht mehr gegeben war. Er führt weiter aus, dass in derartigen Fällen immer ein öffentlich vereidigter Gutachter hinzugezogen werden müsse. Dieser beurteile dann die Standsicherheit der Bäume. Im vorliegenden Fall seien die Bäume mit „akut umsturzgefährdet“ beurteilt worden, so dass Gefahr im Verzug gewesen sei. Eine Befreiung müsse dann umgehend mündlich durch die Stadt erfolgen, um evtl. Schäden zu verhindern. Da die betroffenen Bäume lt. Bebauungsplan erhaltenswürdig gewesen seien, sei es mit dem Ausschuss bereits in der Vergangenheit abgestimmte Praxis, auch nach deren Fällung noch einen Beschluss im Ausschuss zu fassen. Aufgrund der von Herrn Klute geäußerten Bedenken bzgl. der Ersatzpflanzungen versichert Herr Badziura, dass die Standorte von der Verwaltung vorgegeben und die Pflanzungen genauestens überwacht würden.

Die Ausschussmitglieder fassen folgenden

Beschluss:

Aufgrund starker Schädigungen infolge von Bauarbeiten bei der Erstellung einer Stellplatzanlage bzw. eines Zuganges zu einer Wohnanlage sollen die zwei in der Anlage gekennzeichneten Bäume von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.793 „Paulmannshöher Straße“ befreit werden. Als Ersatz sollen vor Ort insgesamt fünf hochstämmige Ahornbäume in der Pflanzgröße 20/25 gepflanzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: ./.
Enthaltungen: ./.

5. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte

5.1. Baugenehmigungsverfahren Altenpflegeheim, Hagedornskamp

Vorsitzender Cordt bezieht sich auf die in der örtlichen Presse erschienenen Artikel und bittet Frau Kind, den Sachverhalt zu erläutern.

Frau Kind führt aus, dass die Verwaltung im Rahmen der Bauberatung bereits seit November 2003 mit dem Investor zahlreiche Gespräche geführt habe. Trotz genauer Vorgaben, was in diesem Bereich insbesondere planungsrechtlich möglich sei, seien immer wieder abweichende Pläne vorgestellt worden. Der tatsächliche Bauantrag sei seitens des Investors im April 2005 gestellt worden, wiederum mit abweichenden Plänen. Die notwendigen Prüfungen seitens der zu beteiligenden auswärtigen Behörden seien dann eingeleitet worden, hätten aber weitere Gespräche mit dem Investor im Juni und Juli 2005 erforderlich gemacht. Die erste Teilbaugenehmigung sei im August 2005 und die zweite im Oktober 2005 erteilt worden. Nachdem nun seitens des Investors am 18.10.2005 die noch notwendigen Pläne eingereicht worden seien, werde nun zeitnah die Baugenehmigung erteilt. Frau Kind betont, dass der hier vorliegende Fall nicht typisch sei.

Herr Bärwolf ergänzt, dass die durch die Verwaltung geleistete Bauberatung eine freiwillige Dienstleistung und für den Bauherrn kostenlos sei. Diese habe sich im Hinblick auf eine schnellstmögliche Erteilung von Baugenehmigungen sehr bewährt. Im vorliegenden Fall sei sogar weit über das normale Maß hinaus sowohl beraten als auch zwischengeprüft worden.

Nach kurzer Diskussion bekräftigen die Ausschussmitglieder den Wunsch, an einer freiwilligen Bauberatung durch die Verwaltung auch in Zukunft festzuhalten.

6. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen

6.1. Bekanntgaben

6.1.1. Sachstandsbericht zum "Endbericht des Einzelhandelskonzeptes"

Herr Bartmann teilt mit, dass der Endbericht des Einzelhandelskonzeptes nun vorliege. Es seien lediglich noch einige wenige redaktionelle Änderungen vorzunehmen. Die Beratung im Ausschuss und anschließende Beschlussfassung im Rat der Stadt könne nun im November erfolgen.

Der Ausschuss nimmt zustimmend Kenntnis.

6.1.2. BVH "Dänisches Bettenlager"

Herr Bärwolf berichtet, dass durch Gespräche mit dem Investor ein Weg gefunden wurde, wie das Vorhaben realisiert werden könne. Dies hätte durch die Zuordnung einzelner Sortimente zum zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich und die Reduzierung der verbleibenden zentrenrelevanten Sortimente erreicht werden können.

Die Ausschussmitglieder begrüßen, dass ein positives Ergebnis erzielt werden konnte.

6.2. Beantwortung von Anfragen

ENTFÄLLT

6.3. Anfragen

ENTFÄLLT

Vorsitzender

Schriftführerin