

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

TOP: A. 99. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 791 "Südlich des Stadtmuseums"

B. Bebauungsplan Nr. 791 "Südlich des Stadtmuseums";

Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen, Beschluss, Satzungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

21.02.2007

26.02.2007

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 023/2007 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

A.:I. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Märkischer Kreis, Amt für Planen und Bauen, Schreiben vom 19.12.2006

Der Märkische Kreis erhebt gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Es wird ange-regt, im Zuge der weiteren Planung auch Neuanpflanzungen von Bäumen zur Quali-tätsverbesserung und zur besseren Raumgebung vorzusehen. Im Bereich des Grün-zuges und der Spielplatzfläche können durch einen Grünordnungsplan entsprechende Pflanzmaßnahmen vorgesehen werden, die vertraglich gesichert werden sollten.

Sofern mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werde, sei eine Einzelfallbeteili-

gung des Märkischen Kreises erforderlich. Dieses gelte auch für die Niederschlagswasserbeseitigung, sofern keine zentrale Entwässerung erfolge.

Stellungnahme:

Die architektonische Gestaltung der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser und die Gestaltung und Begrünung der Umlage sowie des gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und der Bauherrengemeinschaft verbindlich geregelt. Insofern ist eine optisch ansprechende und qualitätssteigernde Durchgrünung der Freiflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sichergestellt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet künftig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Die Beseitigung des Niederschlagswassers sowie die einzelnen Schmutzwasser-Hausanschlüsse werden im Bauantragsverfahren mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid fachlich abgestimmt, nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird das Schmutz- und Niederschlagswasser über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen entsorgt.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises wird somit gefolgt.

2. Führungsstelle der Polizeiinspektion Süd, Schreiben vom 06.12.2006

Die Polizeiinspektion Süd regt an, dass für die fußläufige Verbindung innerhalb des Baugebietes eine ausreichende und recht helle Beleuchtung installiert wird, um Angsträumen entgegen zu wirken.

Der Abschottung des Spielplatzes durch Gebäude zur Freiherr-vom-Stein-Straße und zur Gartenstraße sollte durch eine Sichtachse zu den benachbarten Straßen und durch eine ausreichende und helle Beleuchtung entgegengewirkt werden.

Nach Ansicht der Polizeiinspektion Süd werde sich der bereits erheblich vorhandene Parkdruck weiter erhöhen. Die Straßen seien für diese Mehrbelastung nicht ausreichend dimensioniert.

Stellungnahme:

Die Investoren werden erfahrungsgemäß im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung darauf achten, dass die Wohngrundstücke nachts ausreichend ausgeleuchtet sind, um Einbrüchen, Diebstählen und Vandalismus vorzubeugen. Die Stadt Lüdenscheid wird im Zuge der Realisierung der internen Fußwegeverbindung durch die Investoren auf eine ausreichende und helle Beleuchtung des Gehweges einwirken, damit im Plangebiet Angsträume nach Möglichkeit nicht entstehen können. Die Beleuchtung wird auch die Spielplatzfläche einbeziehen. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung geht die Stadt Lüdenscheid davon aus, dass sich die dortigen Anwohner für den von ihnen bezahlten Kinderspielplatz interessieren und sie dadurch eine gewisse „soziale Kontrolle“ übernehmen werden, die möglichen problematischen Nutzern entgegentritt.

Bei der Bewertung der Verkehrssituation in diesem Gebiet darf nicht nur der derzeitige Zustand des brachliegenden Gewerbegrundstückes betrachtet werden, sondern es muss auch die frühere Nutzung des Areals durch die Firma Vossloh-Schwabe berücksichtigt werden. Der gesamte Lieferverkehr und der Verkehr durch die Mitarbeiter und Besucher wurde über die umliegenden Straßen abgewickelt, ebenso wurde ein Großteil dieser Fahrzeuge im Straßenraum geparkt.

Bei der zukünftigen Bebauung mit einem Seniorenwohnheim und mit Mehrfamilienwohnhäusern mit sozial geförderten, altengerechten Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Anzahl der benötigten Stellplätze deutlich geringer ausfallen wird, als bei einer Bebauung nur mit Wohngebäuden oder der Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung. Um die Auswirkungen der künftigen Anwohnerparkverkehre auf die angrenzenden Straßen so gering wie möglich zu halten, hat die Stadt Lüdenscheid zusammen mit den Investoren einen Stellplatzschlüssel abgestimmt, der neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auch zusätzliche Besucherparkplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken vorsieht. Die Stadt Lüdenscheid geht folglich davon aus, dass die angrenzenden Straßen auch den künftigen Parkverkehr aufnehmen können.

Den Anregungen und Hinweisen der Polizeiinspektion Süd wird somit gefolgt.

3. Westfälisches Amt für Denkmalpflege in Münster, Schreiben vom 22.11.2006

Es werden seitens des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken vorgetragen. Zusätzlich zu den im Plangebiet gekennzeichneten Baudenkmalern sollte auch das Gebäude Freiherr-vom-Stein-Straße 27 (ehemaliges Kinderheim) als Baudenkmal nachrichtlich gekennzeichnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben im Planbereich, sobald sie ein Baudenkmal direkt oder die engere Umgebung eines Baudenkmal betreffen, im Bauantragsverfahren bzw. Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NW mit der Unteren Denkmalbehörde und gegebenenfalls mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen seien.

Stellungnahme:

Das an der Freiherr-vom-Stein-Straße 27 gelegene Gebäude des ehemaligen städtischen Kinderheimes, Nr. 157 der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid, wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ übernommen. Da es sich um keine Festsetzung handelt, wirkt sich diese Ergänzung nicht auf die planungsrechtlichen Inhalte des Planentwurfes aus, so dass eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes verfahrenstechnisch nicht erforderlich ist.

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid wird auch im vorliegenden Fall - wie allgemein üblich - bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet die Untere Denkmalbehörde fachlich beteiligen, sobald ein Bauvorhaben die Belange des Denkmalschutzes berührt.

Den Anregungen und Hinweisen des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege wird somit gefolgt.

- II. Gemäß der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die 99. Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der nach § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

B.:I. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Märkischer Kreis, Amt für Planen und Bauen, Schreiben vom 19.12.2006

Wie unter A.: I. Ziffer 1.

2. Führungsstelle der Polizeiinspektion Süd, Schreiben vom 06.12.2006

Wie unter A.: I. Ziffer 2.

3. Westfälisches Amt für Denkmalpflege in Münster, Schreiben vom 22.11.2006

Wie unter A.: I. Ziffer 3.

II. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 S. 96), wird der Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.

III. Der Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ wird nach erfolgter Genehmigung der 99. Flächennutzungsplanänderung mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Lüdenscheid entstehen bis auf die Verwaltungskosten, die mit der Aufstellung der Bauleitpläne verbunden sind, keine finanziellen Belastungen.

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

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Sie erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB sowie des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 17.11.1999.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ sowie der dazugehörigen 99. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die brachliegenden ehemaligen Betriebsgrundstücke der Firma Vossloh-Schwabe an der Gartenstraße mit Mehrfamilienwohnhäusern für überwiegend altengerechte Wohnungen und mit einem Seniorenwohnheim bebauen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ sowie die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 08.11.2006 in der Zeit vom 20.11.2006 bis einschließlich 22.12.2006 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ bzw. dem Beschluss zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf der Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB und kann dann mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Zu diesem Bebauungsplan wurde mit den Investoren der künftigen Wohnbauflächen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u. a. die Beseitigung von Altlasten, die Eintragung notwendiger Baulasten, die Errichtung eines durch die Allgemeinheit benutzbaren Fußweges und eines gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes, die Gestaltung und Bepflanzung der Umlage und die architektonische Gestaltung der einzelnen Mehrfamilienwohnhäuser regelt.

Lüdenscheid, den 08.02.2007

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlage/n:

- Begründung zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Umweltberichtes und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“ einschließlich des Umweltberichtes