

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 110/2007
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: A. 121. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 806 "Altenaer Straße / Sternplatz"****B. Bebauungsplan Nr. 806 "Altenaer Straße / Sternplatz"****Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und
während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen,
Beschluss, Satzungsbeschluss****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

22.08.2007

27.08.2007

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache
Nr. 127/2007 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

A.:I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.05.2007

In der Diskussion über das Planvorhaben wird der Planung seitens der anwesenden Bürgerschaft grundsätzlich zugestimmt. Aus der anliegenden Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist entnehmbar, dass dort abwägungsrelevante Hinweise oder Anregungen zur Bauleitplanung nicht vorgetragen wurden.

2. Märkischer Kreis, Fachdienst 60 – Bauen und Planung,
Schreiben vom 12.07.2007

Die Verbesserung des Ortsbildes durch die vorgesehene Bepflanzung von 3 bis 4 Großbäumen vor den Gebäudefassaden wird aus Sicht des Fachdienstes Naturschutz und Landschaftspflege begrüßt. Es wird empfohlen, die Umsetzung über vertragliche Vereinbarungen oder über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Die Stellungnahme des Fachdienstes Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau vom 12.07.2007 wurde durch die ergänzende bodenschutzrechtliche Stellungnahme vom 17.07.2007 aktualisiert. Der ursprüngliche Hinweis zur Aufnahme der beiden Altstandorte in den Textteil der Begründung ist erfolgt. Daher bestehen gegen die Bauleitplanung aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme:

Durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auf den Sternplatz beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid eine Optimierung der dortigen Aufenthaltsqualität.

Da die Fläche des Sternplatzes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ liegt, ist eine Festsetzung dieser Baumpflanzungen durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich nicht möglich. Die Sicherung der Anpflanzung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wäre im Prinzip denkbar, wird aber aus städtischer Sicht nicht für notwendig erachtet, da sich der Sternplatz im städtischen Eigentum befindet.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann nur teilweise gefolgt werden.

3. SEWAG Netze GmbH, Schreiben vom 22.02.2007 und vom 04.07.2007

Die SEWAG Netze GmbH erhebt gegen das Planverfahren keine grundsätzliche Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des geplanten Büro- und Geschäftshauses Leitungsneuerlegungen erforderlich werden. Die genaue Planung hierzu könne jedoch erst erfolgen, wenn der benötigte Leitungsbedarf vorliege.

Im Rahmen der Neu- und Umgestaltung des Sternplatzes würden umfangreiche Um- und Neuerlegungen von Versorgungs- und Hausanschlussleitungen erforderlich. Die im Planbereich vorhandenen bzw. angrenzenden Versorgungsleitungen seien von Überbauung freizuhalten sowie vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern.

Stellungnahme:

Dem Investor ist bekannt, dass für das geplante Büro- und Geschäftshaus neue Hausanschlussleitungen erforderlich werden. Im Zuge der Detailplanung des Neubauvorhabens wird sich der Architekt frühzeitig mit der SEWAG Netze GmbH über die Lage und Dimensionierung der erforderlichen Hausanschlussleitungen abstimmen.

Die Stadt Lüdenscheid wird sich im Rahmen der Neu- und Umgestaltung des Sternplatzes - entsprechend der Koordination mit den Leitungsträgern im Zuge der Neugestaltung des benachbarten Rathausplatzes - mit den Versorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn über die notwendigen Um- und Neuerlegungen von Versorgungs- und

Hausanschlussleitungen abstimmen. Die Stadt Lüdenscheid wird bei der Auftragsvergabe der Tiefbauarbeiten sicherstellen, dass vorhandener Versorgungsleitungen im Rahmen der Tiefbauarbeiten durch die Bauleitung gesichert werden.

Den Hinweisen der SEWAG Netze GmbH 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 121. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die 121. 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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:
 - 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.05.2007
Wie unter A.: I. Ziffer 1.
 - 2. Märkischer Kreis, Fachdienst 60 – Bauen und Planung, Schreiben vom 12.07.2007
Wie unter A.: I. Ziffer 2.
 - 3. SEWAG Netze GmbH, Schreiben vom 22.02.2007 und vom 04.07.2007
Wie unter A.: I. Ziffer 3.
- II. Gemäß § 10 Abs. 1 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), 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. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ wird nach erfolgter Genehmigung der 121. Flächennutzungsplanänderung 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 bis auf die Verwaltungskosten, die mit der Aufstellung der Bauleitplanung verbunden sind, keine finanziellen Belastungen.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Durchführung der Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB sowie des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 20.09.2006.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ sowie der dazugehörigen 121. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bereich des „Gänsegärtchens“ entsprechend den Wettbewerbsergebnissen des Architekturbüros MRLV mit einem Büro- und Geschäftshaus zu bebauen.

Der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ sowie die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 30.05.2007 in der Zeit vom 12.06.2007 bis einschließlich 13.07.2007 öffentlich ausgelegen.

In einer am 14.05.2007 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt.

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. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ bzw. dem Beschluss zur 121. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB und kann mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Zu diesem Bebauungsplan wird mit dem Investor des künftigen Büro- und Geschäftshaus ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der unter anderem die architektonische Gestaltung der Fassaden des Gebäudes, den gestalterischen Anschluss des neuen Gebäudes an das bestehende Rathaus sowie an den neugestalteten Sternplatz, die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage, Wegerechte für

Flucht- und Rettungsweg der Feuerwehr, den Stellplatzbedarf, eine mit der Stadt abzustimmende Lichtplanung, die Baustelleneinrichtung und –andienung, die Außenwerbung durch Werbeanlagen sowie die Übernahme von Planungskosten regelt.

Lüdenscheid, den 13.08.2007

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlagen:

- Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.05.2007
- Begründung zur 121. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Umweltberichtes und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz einschließlich des Umweltberichtes