

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 113/2007
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Bebauungsplan Nr. 812 "Philippstraße / Hasleystraße";****Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung vorgetragene Stellungnahmen und Anregungen;
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. 112/2007 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“ 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 zu Öffentlichkeitsbeteiligung ist entnehmbar, dass abwägungsrelevante Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“ nicht vorgetragen wurden.

2. SEWAG Netze GmbH, Schreiben vom 03.07.2007

Aus Sicht der SEWAG Netze GmbH bestehen gegen das Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken.

Die am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Kabeltrasse sei von Überbauungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen freizuhalten und vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen zu sichern.

Für die Energieversorgung der geplanten Bebauung würden Leitungsverlegungen erforderlich.

Stellungnahme:

Dem Investor ist bekannt, dass für die geplanten, neuen Seniorenwohngebäude im rückwärtigen Gartenbereich neue Hausanschlussleitungen erforderlich werden. Im Zuge der Detailplanung des Neubauvorhabens wird der Architekt die Lage und Dimensionierung der erforderlichen Hausanschlussleitungen frühzeitig mit der SEWAG Netze GmbH abstimmen. Da es sich bei dem Bauvorhaben um die Baumaßnahme nur eines Eigentümers handelt – der Lüdenscheider Wohnstätten AG -, dürfte hier eine Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen im Zuge der Tiefbaumaßnahmen problemlos möglich sein. Mögliche Überbauungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen im Bereich der Kabeltrasse kann die SEWAG Netze GmbH im Rahmen der Koordinationsgespräche mit dem Architekten vornehmen.

Den Hinweisen der SEWAG Netze GmbH kann somit gefolgt werden.

3. Märkischer Kreis, Fachdienst 60 – Bauen und Planung,
Schreiben vom 05.07.2007

Der Fachdienst 44 – Technische Wasserwirtschaft des Märkischen Kreises merkt in seiner Stellungnahme an, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (Grundwasser) mittels Flächen- oder Muldenversickerung über die belebte Bodenzone wasserrechtlich erlaubnisfrei sei.

Es sei sicherzustellen, dass dabei das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werde und die allgemein anerkannten Regeln der Technik Anwendung finden würden. Insbesondere sei darauf zu achten, dass die Abwasserqualität im Zusammenhang mit der Versickerungsanlage der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des § 51a LWG NW vom 18.05.1998 und dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 genüge.

Allgemeine Abstände würden sich z. B. aus der Topographie, der Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen, der Vernässungsprävention, einem Mindestabstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen, einem Mindestabstand von 6,0 m von unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung, von Hausdrainagen, von anthropogenen Belastungen und der Einhaltung eines ausreichenden Sohl- und Flurabstandes zum Grundwasser ergeben.

Der Fachdienst 44 weist darauf hin, dass für die dargestellte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (Grundwasser) mittels Rohr-Rigolen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sei. Antragsunterlagen lägen dem Fachdienst 44 bisher nicht vor.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 812 „Philipppstraße / Hasleystraße“ setzt Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB textlich fest. Die Festsetzung enthält den Hinweis, dass die Versickerungsanlagen nicht innerhalb von Böschungen oder von Geländeanschlüpfungen liegen dürfen. Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den anerkannten Regeln der Technik rechnerisch nachzuweisen.

Ferner wird in dieser Festsetzung textlich darauf hingewiesen, dass im Sinne des § 51a LWG NW ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden darf. Bei Unterkellerungen im Bereich der Versickerungsflächen/-anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) innerhalb eines Abstandes von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen die Kellergeschosse wasserdicht auszugestalten, da ein hydraulischer Kontakt zwischen der Versickerungsanlage und der Unterkellerung nicht ausgeschlossen werden kann. Zusätzlich soll die Versickerungsanlage nach einem Runderlass des MURL vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,0 m einhalten.

In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 812 „Philipppstraße / Hasleystraße“ wurde unter Ziffer 13. „Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung“ aufgenommen, dass es für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund mittels Rigolen erforderlich ist, vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beim Fachbereich 44 – Technische Wasserwirtschaft des Märkischen Kreises einzuholen. Da es sich um private Versickerungsanlagen handelt, wird der Bauherr die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das konkrete Bauvorhaben beim Märkischen Kreis einholen. Die Bauaufsichtsbehörde des Stadt Lüdenscheid wird im Baugenehmigungsverfahren den Stadtentwässerungsbetrieb sowie den Fachdienst 44 des Märkischen Kreises bezüglich der Entwässerung und der Beseitigung des Niederschlagswassers – wie allgemein üblich - fachlich beteiligen.

Den Hinweisen in der Stellungnahme des Märkischen Kreises wird somit gefolgt.

- 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. 812 „Philipppstraße / Hasleystraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 812 „Philipppstraße / Hasleystraße“ 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 bis auf die Verwaltungskosten, die mit dieser 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 07.06.2006.

Begründung:

Die Lüdenscheider Wohnstätten AG hat entschieden, die ursprünglich geplanten drei Mehrfamilienwohnhäuser im südlichen Blockinnenbereich der bestehenden Wohngebäude Philippsstraße 38 – 44 nicht mehr zu realisieren. Stattdessen ist nunmehr geplant, auf diesem Areal ein Seniorenwohntzentrum zu errichten.

Da es sich aus städtebaulicher Sicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der dem Ziel dient, die bauliche Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches zu ermöglichen, und da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann nach § 13a BauGB der Bebauungsplan Nr. 812 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 812 „Philippsstraße / Hasleystraße“ hat 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 07.05.2007 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft nach § 3 Abs. 1 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. 812 „Philippsstraße / Hasleystraße“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Da der Bebauungsplan Nr. 812 „Philippsstraße / Hasleystraße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf er 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 soll mit der Lüdenscheider Wohnstätten AG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der unter anderem die architektonische und farbliche Gestaltung der geplanten

Seniorenwohngebäude, die Bepflanzung der Umlage, den Einbau passiver Lärmschutzmaßnahmen, die Erschließung, den Umgang mit dem Niederschlagswasser und Grunddienstbarkeiten regelt.

Lüdenscheid, den 13.08.2007

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlagen:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung am 07.05.2007
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“