

NIEDERSCHRIFT

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

am 22.08.2007

im Ratssaal

Anwesend:

Vorsitz:

Ratsherr August-Wilhelm Cordt CDU

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Felice Bucci	CDU	
Ratsherr Oliver Fröhling	CDU	
Ratsfrau Christine Hohnsel	CDU	
Ratsherr Harald Metzger	SPD	
Ratsherr Stefan Pietzner	CDU	
Ratsherr Jürgen Sager	CDU	
Ratsfrau Elke Teipel	SPD	
Ratsherr Holger Triebert	SPD	
Zweiter Stellvertretender Bürgermeister Jens Voß	SPD	
Ratsherr Jürgen Appelt	Grüne	Vertreter für Frau Kirsten Petereit
Herr Guntram Behle	LL	Vertreter für Herrn Martin Klute
Herr Stefan Hoffmann	SPD	
Frau Karin Löhr	SPD	
Herr Michael Wülfrath	FDP	

Ausschussmitglieder mit beratender Stimme:

Ratsherr Peter Oettinghaus AfL bis 21:10 Uhr

Verwaltung:

Herr Martin Bärwolf
Herr Edgar Weinert
Herr Hans-Jürgen Badziura
Herr Mattias Bartmann
Herr Hans Hutya
Herr Rolf Mielke

Schriftführung:

Frau Birgit Stoltefaut

Abwesend:

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Herr Martin Klute	LL
Frau Kirsten Petereit	Grüne

Ausschussmitglieder mit beratender Stimme:

Ratsfrau Ulrike Kopp

CDU

Beginn: 20:38 Uhr

Ende: 22:32 Uhr

1. Öffentliche Fragestunde

ENTFÄLLT

2. Sachstandsbericht des Büros Stadt + Handel zum Einzelhandelsgutachten "Umnutzung des ehemaligen Handelshofes in Gevelndorf"

Vorsitzender Cordt begrüßt Herrn Föhler vom Büro Stadt + Handel und Herrn Walter als Vertreter der Grundstückseigentümergeellschaft. Er bittet Herrn Föhler um Vortrag.

Herr Föhler bedankt sich und stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die durchgeführte Untersuchung zur Standortverträglichkeit von Einzelhandel im Bereich Gevelndorf dar. Grundsätzlich sei damit zu rechnen, dass eine Umsatzumverteilung stattfinden werde, die in den zentralen Versorgungsbereichen einen Wert von 10 % nicht erreichen werde. Dies bedeute weder eine Standortgefährdung für die Hauptgeschäftszentren noch für den zentralen Versorgungsbereich an der Heedfelder Straße, allerdings eine Wettbewerbsverschärfung für den Kaufpark am Breitenfeld. Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel im Bereich Gevelndorf führe zu einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung. Randsortimente sollten jedoch nur maßvoll dimensioniert angesiedelt werden. Denkbar sei ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm in Verbindung mit einem Lebensmittelsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm. Diese könnten sich in 1.200 qm Verkaufsfläche für Nahrungsmittel, 150 qm Verkaufsfläche für Drogerieartikel, 50 qm Verkaufsfläche für zoologische Produkte und sonstige Sortimente bis zu 100 qm Verkaufsfläche aufteilen.

Auf Nachfrage von Herrn Wülfrath ergänzt Herr Bartmann, dass in die Untersuchungen der Verträglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich Gevelndorf die Untersuchungsergebnisse für den Bereich Bahnhof Brügge bereits eingeflossen seien.

Vorsitzender Cordt bedankt sich für die Darstellung.

Die Ausschussmitglieder nehmen zustimmend Kenntnis.

3. Sachstandsbericht des Büros Junker + Kruse zum Einzelhandelsgutachten "Erweiterung des Möbelhauses Sonneborn"

Vorsitzender Cordt begrüßt Herrn Kruse und Frau Kopischke vom Büro Junker + Kruse und bittet Frau Kopischke um Vortrag.

Frau Kopischke stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation zunächst allgemein die Vorgehensweise zur Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen der Erweiterung von Einzelhandel dar. Beim vorliegenden Vorhaben sei vorgesehen, die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 19.760 qm auf ca. 26.000 qm zu erweitern. Damit sei auch eine Ausweitung der sogenannten zentrenrelevanten Randsortimente verbunden. Sie erläutert das methodische Vorgehen von der Bestandsaufnahme über Umsatzermittlung und Umsatzumverteilungsberechnung, das zur Feststellung der städtebaulichen Auswirkungen nötig sei. In ihren Ausführungen geht sie insbesondere auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes, die relevanten Wettbewerber, die prognostizierte Umsatzerwartung für das Vorhaben sowie das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ein. Weiterhin erläutert sie die aufgrund der Verkaufsflächenzunahme zu erwartende Umsatzumverteilung bezüglich der relevanten Wettbewerber. Bei den Ergebnissen stellt die erste Variante den in städtebaulicher Hinsicht sog. Worst Case dar. Dabei würde 60 % des Möbelumsatzes von Käufern innerhalb des Untersuchungsraumes abgedeckt werden, wobei der Untersuchungsraum die Stadt Lüdenscheid selbst und die angrenzenden Gemeinden sei. Hier seien Umsatzumverteilungen bei einzelnen Märkten von maximal knapp 22 % ermittelt worden. Die zweite – deutlich realistischere – Variante sei der sog. Moderate Case, bei dem 40 % des Möbelumsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert werde. Dieser Fall führe zu ermittelbaren Umsatzumverteilungen von maximal ca. 13 %. Damit sei zwar eine Wettbewerbsverschärfung zu erwarten, da aber ein Großteil der betroffenen Betriebe Spezial- und Nischenanbieter seien, die eine vergleichsweise geringe Sortimentsüberschneidung mit dem Möbelhaus Sonneborn aufwiesen, seien die Auswirkungen zu relativieren und eine Standortgefährdung sei nicht zu erwarten. Bezüglich der Auswirkungen der Erweiterung des zentrenrelevanten Randsortimentes seien die prognostizierten Umsatzumverteilungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio € und damit unkritisch.

Zusammenfassend stellt Frau Kopischke fest, dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen einfüge und die Erweiterung der Standortsicherung des Möbelhauses Sonneborn diene. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die übrige Versorgungsstruktur in Lüdenscheid sowie in den Nachbarkommunen seien nicht zu erwarten und das Vorhaben sei als städtebaulich verträglich einzustufen. Vorsitzender Cordt bedankt sich bei Frau Kopischke für die Ausführungen.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse in Bezug auf den Einzelhandel zu.

4. Bemusterung und gestalterische Änderungen zur Erweiterung des Stern-Centers Lüdenscheid

Vorsitzender Cordt begrüßt die Herren Stegmann und Schmitz von der ECE-Projektmanagement GmbH & Co. KG und bittet Herrn Schmitz um Vortrag.

Herr Schmitz erläutert, dass im Zuge des Baufortschritts festgestellt worden sei, dass der vorgesehene Einbau von Dachoberlichtern an der Fassade zur Altenaer Straße sich zum einen negativ auf den Lichteinfall im Dachgeschoss auswirke und zum zweiten im Sommer zu hohen Temperaturen führen werde. Es sei daher, nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Erwägungen überlegt worden, das Flachdach bis zur Fassadenfront zu schließen und auf eine Über-

kopfverglasung zu verzichten. Die Fensterfront bleibe dabei erhalten. Er bittet die Ausschussmitglieder, hierzu ein entsprechendes Votum abzugeben.

Vorsitzender Cordt gibt zu bedenken, dass es sich gerade bei den Dachoberlichtern um ein wesentliches Gestaltungselement der Erweiterung des SternCenters handle und die Glaselemente eine gewisse Leichtigkeit vermitteln sollten. Diese ginge durch eine Schließung verloren und entspräche nicht den in langen Verhandlungen getroffenen Vereinbarungen.

Die Ausschussmitglieder lehnen eine Schließung der Dachoberlichter einstimmig ab.

Herr Schmitz führt weiter aus, dass aufgrund der Westorientierung des Eingangsbereichs und der in Lüdenscheid oftmals vorherrschenden unbeständigen Wetterlage das Centermanagement den Wunsch geäußert habe, den Einschnitt mittels eines Glasvordaches zu schließen, das auf 250 mm hohen Stahlträgern aufgelegt werde.

Ratsherr Metzger hält diese Lösung nur mit einer filigranen Befestigung für denkbar.

Vorsitzender Cordt ergänzt, dass ein Abhängen mit Drahtseilen o.ä. in vergleichbarer Weise wie der heutige Eingang in der Wilhelmstraße zur Realisierung denkbar sei. Die Verwendung von Stahlprofilträgern halte er gestalterisch nicht für denkbar.

Herr Schmitz führt aus, dass eine rein tragende Glaskonstruktion nur sehr schwer genehmigungsfähig sei und für entsprechende Statiken entsprechend hohe Kosten entstünden.

Vorsitzender Cordt bittet Herrn Schmitz um erneute Vorstellung filigran gestalteter Alternativen, bevor hier eine Entscheidung seitens des Ausschusses getroffen werde.

Abschließend stellt Herr Schmitz drei unterschiedlich behandelte Sand- und Kalksteinmuster für die Fassade des SternCenters im Bereich der Altenaer Straße vor. Er teilt mit, dass seitens der ECE und des Centermanagements der sandgestrahlte Kalkstein favorisiert werde. Sandstein sei eher ungeeignet, da er mehr Wasser binde und dieses unterschiedlich intensiv wieder abgebe.

Nach Begutachtung der Muster und kurzer Diskussion geben die Ausschussmitglieder ein einstimmiges Votum für den vorgeschlagenen sandgestrahlten Kalkstein als Fassadenstein ab.

5. 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
Vorlage: 110/2007**

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid folgenden

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

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

6. **Bebauungsplan Nr. 812 "Philippstraße / Hasleystraße"; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss
Vorlage: 113/2007**
-

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid folgenden

Beschluss:

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 Koordinierungsgespräche 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 Abwasser-

qualität im Zusammenhang mit der Versickerungsanlage der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des § 51a LWG NW vom 18.05.1998 und dem Rund-erlass „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 „Philippstraße / 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 Geländean-schüttungen liegen dürfen. Die genaue Dimensionierung der privaten Versi-ckerungsanlagen 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 Versicke-rungsanlagen die Kellergeschosse wasserdicht auszugestalten, da ein hyd-raulischer 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 „Philippstraße / Hasleystraße“ wurde unter Ziffer 13. „Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlags-wasserbeseitigung“ aufgenommen, dass es für die Einleitung des Nieder-schlagswassers 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 Bauge-nehmigungsverfahren 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 „Philippstraße / Hasleystraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“ 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: 15
Nein-Stimmen: ./.
Enthaltungen: ./.

7. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Philippstraße / Hasleystraße"; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Stellungnahmen und Anregungen; Aufhebungsbeschluss Vorlage: 117/2007

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid folgenden

Beschluss:

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

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 zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ keine abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen vorgetragen wurden.

- II. Gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 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 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ inklusive der Begründung zum Aufhebungsverfahren vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philippstraße / Halseystraße“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Abstimmungsergebnis:

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

**8. Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen", 14. Änderung; Auslegungsbeschluss
Vorlage: 122/2007**

Ohne Diskussion fassen die Ausschussmitglieder folgenden

Beschluss:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“, nebst beigefügter Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

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

Enthaltungen: ./.

**9. Bebauungsplan Nr. 555 "Wehberg", 5. Änderung
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 135/2007**

Ohne Diskussion fassen die Ausschussmitglieder folgenden

Beschluss:

I

Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 555 „Wehberg“, 5. Änderung für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.

II

Es wird festgestellt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans) Nr. 555 „Wehberg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden.

III

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555 "Wehberg" nebst beigefügter Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen

Abstimmungsergebnis:

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

**10. Bebauungsplan Nr. 531 "Wefelshohl", 6. Änderung und Erweiterung; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 125/2007**

Ohne Diskussion fassen die Ausschussmitglieder folgenden

Beschluss:

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 531 „Wefelshohl“, 6. Änderung und Erweiterung für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.
- II. Es wird festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung Nr. 531 „Wefelshohl“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen kann. Es ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Bildung eines Lenkungskreises zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Vorlage: 134/2007

Vorsitzender Cordt bittet um Benennung der zu entsendenden Ratsmitglieder.

Ohne Diskussion fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden

Beschluss:

Es wird ein Lenkungskreis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gebildet.

Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung einer konstituierenden Sitzung beauftragt.

Die Parteien entsenden die folgenden Ratsmitglieder in den Lenkungskreis:

- | | | |
|-----------------------------|-----|--------------------------------------|
| 1. Ratsherr A.-W. Cordt | CDU | Vertretung: Ratsherr Stefan Pietzner |
| 2. Ratsherr Oliver Fröhling | CDU | Ratsherr Jürgen Sager |
| 3. 2. Stv. Bm Jens Voß | SPD | Frau Karin Löhrl |
| 4. Ratsherr Harald Metzger | SPD | Herr Stefan Hoffmann |

5. Herr Michael Wülfrath	FDP	Herr Dominik Petereit
6. Herr Jürgen Appelt	Bündnis 90 / Die Grünen	Frau Kirsten Petereit
7. Ratsherr Peter Biernadzki	LL	Herr Guntram Behle
8. Ratsherr P. Oettinghaus	AfL	Ratsherr Jürgen Thiel

Eine Versendung der Protokolle der Lenkungskreissitzungen erfolgt an die ordentlichen Mitglieder. Die vom Lenkungskreis genehmigten Protokolle werden im Ratsinformationssystem zusätzlich für alle zugänglich eingestellt.

Die erste Sitzung des Lenkungskreises findet am 19.09.2007 um 17.00 Uhr für alle ordentlichen Mitglieder und deren Vertreter statt.

Abstimmungsergebnis:

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

12. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte

12.1. Geplantes Bauvorhaben Seniorenwohnen und Ärztehaus auf dem Gelände der Firma Brauckmann und Pröbsting

Einleitend führt Herr Bärwolf aus, dass das Gelände der Firma Brauckmann und Pröbsting samt seiner Firmengebäude seit geraumer Zeit leer stehe. Es habe bereits mehrere Nutzungsüberlegungen gegeben, die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert worden seien. Nun sei eine städtebaulich gute Lösung vorgeschlagen worden, die Herr Brauckmann persönlich den Ausschussmitgliedern vorstellen wolle.

Herr Brauckmann bedankt sich für die Möglichkeit, sein Projekt der Nutzung durch ein Ärztehaus in Verbindung mit einer Seniorenresidenz den Ausschussmitgliedern persönlich vorstellen zu können. Details der Planung werde zunächst Herr Architekt Hampf anhand entsprechender Pläne vorstellen.

Herr Architekt Hampf stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die vorgesehene Nutzung vor. Zunächst sei vorgesehen, eine Entkernung der Gebäude vorzunehmen. Das Gebäude Kölner Straße 25 werde in das Konzept mit einbezogen. Im ehemaligen Haupthaus sei das Seniorenheim vorgesehen. Das ehemalige Kontor solle zusätzlicher Bestandteil des Haupthauses sein und durch eine Brücke mit diesem verbunden werden. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sei eine Nutzung durch eine Pflegeabteilung vorgesehen, sonst seien dort Seniorenwohnungen geplant. Die Fassaden der alten Firmengebäude würden weitestgehend in den ursprünglichen Zustand versetzt. Die vorgesehene Verbindung des Ärztehauses mit dem Pflegeheim mittels der Brücke bedeute, dass eine echte Barrierefreiheit geschaffen werde. Auch dadurch sei es möglich, im Pflegebereich eine Demenzabteilung unterbringen zu können. Die Seniorenwohnungen seien als betreutes Wohnen im Kombi-Modell vorgesehen, d.h. sowohl 2-Zimmer-Wohnungen als auch Appartements. Für das Ärztehaus seien 8 Praxen und ein Café sowie eine Apotheke vorgesehen. Insgesamt seien 55 Stellplätze ge-

plant, von denen 20 in einer Tiefgarage des Bauteils B, 5 vor dem Bauteil B und 30 weitere auf dem Grundstück realisiert würden. Insgesamt seien 17 Stellplätze barrierefrei zu erreichen.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Pietzner und Frau Löhr erläutert Herr Brauckmann, dass die hier vorgesehene Schaffung von ca. 100 Pflegeplätzen eine Verlagerung von bereits im Stadtgebiet vorhandenen Plätzen bedeute und es sich nicht um zusätzliche Plätze handle. Eine Begrünung des Geländes sei vorgesehen, allerdings sei dieses in den Plänen noch nicht dargestellt. Eine Umsetzung des Projektes sei bis Frühjahr 2009 vorgesehen.

Herr Brauckmann ergänzt auf Nachfrage von zweitem stellvertretenden Bürgermeister Voß, dass der vorhandene Flammenrohrkessel bereits aus dem Gebäude entfernt worden sei, da dieser nur als Denkmal in einem Industriegebäude geschützt gewesen sei. Ein entsprechendes Gutachten liege ihm vor.

Abschließend führt Herr Bärwolf aus, dass auch bei diesem Bauvorhaben das Thema Brandschutz eine besondere Bedeutung habe und deshalb besonders intensiv zu prüfen sei.

Vorsitzender Cordt bedankt sich für die Vorstellung des Projektes.

Die Ausschussmitglieder nehmen zustimmend Kenntnis.

13. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen

E N T F Ä L L T

gez. Cordt
Vorsitzender

gez. Stoltefaut
Schriftführer