

RAT

Beschlussvorlage

TOP: **A. 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 748 "Gewerbegebiet Olpendahl", 1. Änderung;**

B. Bebauungsplan Nr. 748 "Gewerbegebiet Olpendahl", 1. Änderung;

hier: Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, Beschluss, Satzungsbeschluss;

Vorgesehene Beratungsfolge:**Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

11.06.2008

Rat der Stadt Lüdenscheid

16.06.2008

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungssache Nr. 142/2008 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

A.:I Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt Stellung genommen:

1 Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.12.2007 in der Grundschule Gevelndorf, Brockhauser Weg 34, Lüdenscheid

Über die aufgeführten Punkte hinausgehende Anregungen und Bedenken sind aufgrund gleichen Inhaltes unter den nachfolgenden Punkten abgehandelt.

Anregungen:

1.1 Ein Anwesender kritisiert, dass die Öffentlichkeit nicht rechtzeitig, nur zwei Tage vor dem Termin der Veranstaltung, über die Presse informiert worden sei.

- 1.2 Ein Anwesender regt an, die Zufahrt zu den Nutzungen des Obergeschosses (Bowlingbahn und Spielhalle) in umgekehrter Fahrtrichtung erfolgen zu lassen.
- 1.3 Ein Anwohner regt an, dass der zur Mountainbike-Strecke führende Erschließungsweg mit einer Schranke gegen Motorradfahrer gesperrt werden sollte.

Stellungnahme:

- Zu 1.1: Der Termin der Bürgeranhörung ist in den Lüdenscheider Tageszeitungen am 27.11.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 03.12.2007 und 04.12.2007 im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr der Stadt Lüdenscheid während der Dienstzeiten eingesehen werden können. Darüber hinaus wurde zusätzlich noch einmal zwei Tage im voraus über eine Pressemitteilung an die Veranstaltung erinnert. Während der Veranstaltung wurde seitens der Verwaltung auf die prinzipielle Möglichkeit verwiesen, sich während der Dienstzeiten weitergehend über das Verfahren zu informieren oder Anregungen und Bedenken zu äußern.
- Zu 1.2: Die Anbindung an das Obergeschoss erfolgt über die bereits vorhandene Erschließung entlang der südöstlichen Gebäudeseite. Die angeregte Anbindung entlang der nordöstliche Gebäudeseite müsste auf einer bisher unversiegelten Freifläche neu gebaut werden. Dies ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten schwierig, sowie aus wirtschaftlicher, verkehrlicher und ökologischer Sicht nicht sinnvoll.
- Zu 1.3: Eine solche Schranke ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Sollten diesbezügliche Probleme in der Nutzung tatsächlich auftreten, kann unabhängig vom Bebauungsplan die Realisierung einer solchen Absperrung vorgenommen werden.

2 Anwohner der Straße „Am Brockhauser Quell“ Lüdenscheid

Schreiben vom 06.12.2007, sowie Schreiben vom 02.01.2008 und 21.01.2008

Anregungen:

- 2.1 Der Anwohner moniert, dass bei der Bürgeranhörung am 04.12.2007 die Voraussetzungen für Menschen mit Behinderung nicht genügend berücksichtigt waren. Nach seiner Auffassung konnten weder mögliche Rollstuhlfahrer den Ort des Vortrages aufsuchen, noch waren für sehbehinderte und blinde oder gar taube Menschen Vorkehrungen getroffen worden, barrierefrei dem Vortrag zu folgen.
- 2.2 Der Anwohner äußert Bedenken gegen die Notwendigkeit der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Teilbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“, zur vorgesehenen Nutzungsänderung von Großhandel zu Einzelhandel.
- 2.3 Der Anwohner äußert Bedenken gegen die ebenfalls am Brockhauser Weg 99 geplanten Nutzungen Bowlingbahn und Spielhalle hauptsächlich wegen der zu erwartenden Lärmbelästigung auch in den Nachtstunden. Er befürchtet eine illegale Nutzung der Parkplatzflächen vornehmlich durch Besucher des McDonalds.
- 2.4 Für die zukünftigen Freizeitnutzungen (Bowlingbahn und Spielstätte) fehlen nach Auffassung des Anwohners nächtliche Busverbindungen, so dass die Nutzungen von Jugendlichen nur mit Fahrgelegenheit zu erreichen seien. Auch

fehle eine fußläufige Anbindung aus Richtung der Heedfelder Landstraße. Bezug nehmend auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes regt der Anwohner eine Bordsteinabsenkung auf 3 cm auf dem Brockhauser Weg in östliche Richtung an.

- 2.5 Der Anwohner verweist auf die Stellungnahme des Landesbetriebes NRW, den Knotenpunkt Heedfelder Landstr./Oedenthaler Str./Brockhauser Weg aus wirtschaftlichen Gründen nicht behindertengerecht auszustatten. Aufgrund der Planungen fordert er nun von der Stadt Lüdenscheid, die Signalanlage sachgerecht für Blinde auszurüsten und den Gehweg zur Bushaltstelle Linie 87 und 44 entsprechend zu sichern.
- 2.6 Darüber hinaus beanstandet der Anwohner die Belästigung der Anwohner entlang des Brockhauser Wegs und Am Brockhauser Quell durch den achtlos weggeworfenen Verpackungsmüll der McDonald Besucher. Die damalige Zusage der dazugehörigen Kontrollen und das Einsammeln durch Mitarbeiter von McDonald sei eingeschlafen. Die Straßen würde zwar öfter gereinigt, jedoch die Essen- und Papierreste aus den Vorgärten müssten die Anwohner jeweils selber entfernen.
- 2.7 Der Anwohner hegt Bedenken gegen die Planung der Mountainbike-Strecke. Er führt an, dass der Höhenzug südlich von Gevelndorf insgesamt sehr stark wasserführend und quellig sei und benennt insgesamt acht Quellen. In diesem Zusammenhang bemängelt er die nach seiner Meinung nicht sachgerechte Verfüllung der Quelle Kettenbach in den 80er Jahren sowie die hohe Versiegelung auf dem Gelände der Firma Mercedes Linnepe. Beide Gesichtspunkte bringt er in Zusammenhang mit verschiedenen Wasserereignissen aus der Umgebung (bauliche Schäden im Bereich der Fundamente des ERCO-Verwaltungsgebäudes, Wassereinbrüche in Kellern der Häuser Am Brockhauser Quell, Brockhauser Weg und Gutenbergstraße sowie Überschwemmung des Brockhauser Quells bei einem Starkregenereignis). Der Anwohner verweist auf die grundwasserwirtschaftliche Relevanz und Wirkung des Waldes im Änderungsbereich Olpendahl.

Der Anwohner bemängelt die Bereitschaft der Eigentümer, den durch den Sturm Kyrill umgestürzten Wald wieder aufzuforsten.

Jegliche Veränderung des Baumbestandes, so befürchtet er, führe zu einer Verschlechterung der Grund- und Oberflächenwassersituation und dadurch zu Wassereinbrüchen in seinem Keller sowie in den Kellern der Häuser seiner Nachbarschaft. Daher hegt er Bedenken gegen jegliche Festsetzung, die nicht der jetzigen Waldfläche entspricht bzw. nicht eine entsprechend erhaltende Wirkung in bezug auf den Baumbestand entfaltet.

Bestätigt sieht der Anwohner seine Auffassung dadurch, dass von der Stadt Lüdenscheid der land- und forstwirtschaftlich genutzte Bereich zwischen der Siedlung Gevelndorf im Norden und Wehberg im Süden wegen der zahlreichen Quellen und seiner großen Quelligkeit als Grüngürtel von einer Bebauung freigehalten worden sei. Daraus leitet der Anwohner ab, dass eine weitere Bebauung im Bereich Olpendahl im Rahmen des Verfahrens nicht zugelassen werden dürfe.

Stellungnahme:

- Zu 2.1: Der Termin für diese Öffentlichkeitsbeteiligung ist in den Lüdenscheider Tageszeitungen am 27.11.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 03.12.2007 und 04.12.2007 im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr der Stadt Lüdenscheid während der Dienstzeiten eingesehen werden können. Da der Verwaltung keine Ankündigung vorlag, dass Menschen mit Behinderung an der Veranstaltung teilnehmen werden, konnten keine konkreten Vorkehrungen getroffen werden. Während der Bürgerversammlung wurde auf die grundsätzliche Möglichkeit verwiesen, dass sich jeder bei offenen Fragen und Anregungen bezüglich der Planung bereits im Vorfeld sowie auch im Nachhinein an das Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr wenden könne.
- Zu 2.2: Die Bedenken des Anwohners sind sachlich nicht korrekt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der Ursprungsbebauungsplan ebenso der Flächennutzungsplan setzten für die in Rede stehenden Bereiche Gewerbegebietsfläche fest. Für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Opendahl“ unabdingbar. Da ein Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, muss dieser ebenfalls angepasst werden. Diese Änderung kann in einem eigenständigen Verfahren der Bebauungsplanänderung vorgeschaltet oder im Parallelverfahren durchgeführt werden kann.
- Zu 2.3: Die Einhaltung der gesetzlichen Lärmrichtwerte für die geplanten Nutzungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Mittels einer Lärmprognose erfolgt hier die Überprüfung, ob bei beantragter Nutzungsdauer und -intensität schädliche Umwelteinwirkungen bezogen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls muss die beantragte Nutzung entsprechend angepasst werden. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Fläche Brockhauser Weg 99 enthält unter § V 13 Stellplätze zudem einen Passus, der es der Stadt Lüdenscheid ermöglicht, jederzeit die Schließung der Zufahrten zu den Stellplätzen der Parkplatzanlage des Lebensmittel- und Getränkemarktes außerhalb der Geschäftszeiten des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf Kosten des Investors zu fordern, sofern sich unerwünschte Verkehrsbewegungen einstellen. Dies kann insbesondere zum Schutz der Anwohner vor Lärm und Abgasen sowie vor Vermüllung erforderlich werden.
- Zu 2.4: Der Bebauungsplan setzt nur eine Straßenverkehrsfläche fest, die bauliche Ausgestaltung und Ausstattung erfolgt im nachgeschalteten Verfahren. Darüber hinaus lässt sich aber festhalten, dass es sich bei der Heedfelder Landstr. zwischen den Einmündungen Im Opendahl und Brockhauser Weg um eine Landstraße außerhalb geschlossener Ortschaften handelt. Es ist nicht üblich, solche Straßenabschnitte mit Gehwegen auszustatten, da nur in Ausnahmefällen mit Fußgängerverkehr zu rechnen ist. Auch im Fall der geplanten Freizeiteinrichtungen wird aus dieser Richtung kein Fußgängerverkehr erwartet. Der Einzugsbereich solcher Einrichtungen erstreckt sich auf bis zu 20 km. Daher ist davon auszugehen, dass die überwiegende Anzahl der Besucher das Auto nutzen werden. Im Sinne einer Verbesserung der Nutzung des vorhandenen Gehweges für Gehbehinderte, Rollstuhlfahrer und Personen mit Kinderwagen kann auf dem Brockhauser Weg eine Absenkung erfolgen. Auf die Einrichtung einer Buslinie bzw. die Verlängerung des Betriebes bis in die Nachtstunden hat

die Stadt keinen Einfluss. Dies wird unter Abwägung wirtschaftlicher Gesichtspunkte durch die MVG entschieden. Zudem ist zu beachten, dass Jugendliche unter 18 Jahren keinen Zutritt zur Spielstätte haben.

- Zu 2.5: Bezüglich der angesprochenen Lichtsignalanlage gibt es folgenden Sachstand: Der Landesbetrieb NRW als Eigentümer der Anlage hat eine vorgezogene Maßnahme zur Ertüchtigung des signalgeregelten Knotens L561/Brockhauser Weg für Blinde aufgrund der Haushaltslage bisher abgelehnt. Nun erfolgt im Zuge von technisch notwendigen Erneuerungsmaßnahmen eine Umgestaltung von Knoten und Signalanlage, bei der alle neuen Einbauten behindertengerecht auszuführen sind. Die angesprochenen Kosten für die Änderung des Signalprogramms werden vom Investor getragen, da die Änderung aufgrund der neuen Ansiedlung erforderlich wird.
- Zu 2.6: Die Problematik einer möglichen Belästigung durch weggeworfenen Müll lässt sich im Bebauungsplan nicht klären. Mit einer häufigeren Reinigung der städtischen Straße durch STL erschöpfen sich die Möglichkeiten der Stadt, Einfluss auf die Sauberkeit der Umgebung zu nehmen.
- Zu 2.7: Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Quelle des Kettenbaches und die vom Anwohner behauptete Quelle ‚Brockhauser Quell‘. Aus fachlicher Sicht kann der Auffassung des Anwohners, dass es sich für Lüdenscheider Verhältnisse um einen ausgesprochen, quelligen Höhenzug handelt, nicht gefolgt werden. Weder ist die Abfolge der Quellen besonders dicht noch ihre Lage auf halber bis 2/3 Hanghöhe außergewöhnlich. Wie bereits im Bebauungsplanverfahren 748 ‚Gewerbegebiet Olpendahl‘ festgestellt werden konnte, handelt es sich um typische Sumpfquellen, bei denen das Wasser in Geländemulden breitquellig austritt, wobei der Quellaustritt je nach jahreszeitlicher Grundwassersättigung hangauf- und -abwärts wandern kann, mithin also bei längeren Trockenheiten die oberen Quellbereiche wie Wasserläufe auch trocken fallen können. Das aktuelle Bebauungsplanverfahren ändert nichts an diesen Verhältnissen im Quellbereich.
- Die geschilderten baulichen Probleme der Firma sind der Verwaltung nicht bekannt. Sie stehen aus Sicht der Verwaltung auch nicht im Zusammenhang mit der Verfüllung der Quellmulde des Kettenbaches. Die Quellmulde ist als solche drainiert, so dass das Quellwasser wie früher über den Bachlauf abfließen kann. Eine Verdrückung des Quellwassers in unterirdische Klüfte und nachfolgend einen Austritt weit unterhalb der Quelle im Bereich der Fa. ERCO wird auf Grund der relativen Wasserundurchlässigkeit der Gesteinsschichten eher ausgeschlossen.
- Der von dem Anwohner gesehene ursächliche Zusammenhang zwischen den planerischen Änderungen und den tatsächlich vorgenommenen Baumaßnahmen in der Umgebung einerseits und den Feuchtigkeitsschäden an seiner Immobilie andererseits ist ursächlich nicht nachweisbar und ist vom Anwohner auch nie bewiesen worden. Wie der Anwohner selber ausführt, wurden (Teile der) Häuser am Brockhauser Quell möglicherweise in einem quelligen Bereich gebaut, der von sickern dem und drückenden Grundwasser sowie schlechten Versickerungsverhältnissen im Untergrund geprägt sein mag. Werden diese Verhältnisse beim Bau eines Hauses nicht ausreichend erkannt und berücksichtigt, so führt dies in der Tat zu dauerhaften und möglicherweise nur schwer oder gar nicht behebbaren Feuchtigkeitsschäden (im Kellerbereich). Ursächlich hierfür sind jedoch nicht die Planungen der Gemeinde, sondern die mangelnde Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse beim Bau.
- Darüber hinaus ist es durchaus vorstellbar, dass die großflächigen Versiegelungen auf dem Gelände der Fa. Mercedes Linnepe bei einem Starkregenergeignis zu einer Überschwemmung des Brockhauser Quells führen, soweit diese

an den Kettenbach als Vorflut angeschlossen worden sind. Allerdings unterstreicht dies auch, dass die Quellschüttung als solche - durch die Einleitung der Niederschlagswasser direkt in den Kettenbach ohne Verzögerung über die Bodenversickerung und Quellspeisung - zu einer Minimierung der (heute verschütteten) Quelle und ihrer Schüttung geführt haben.

Der Flächennutzungsplan weist den angesprochenen Bereich zwischen Gevelndorf und Wehberg als Fläche für die Landwirtschaft und Forst aus. Die Feststellung des Anwohners, dass Wald als eine von mehreren Vegetationsstrukturen rückhaltenden Einfluss bei Niederschlagsereignissen hat, ist grundsätzlich zuzustimmen. Vegetationsstrukturen aller Art verzögern – in unterschiedlichem Maße – den oberirdischen Wasserabfluss und erhöhen die Versickerungsrate. Deshalb beabsichtigt die Stadt im Plangebiet keine weiteren baulichen Nutzungen zuzulassen. Vorgesehen ist die Aufgabe der Nutzung bestimmter Flächen als ‚Wald‘ zugunsten der Festsetzung als private und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mountainbike-Strecke im bewaldetem Gelände. Versiegelungen, die zu einer Veränderung der Oberflächen- und Grundwasserverhältnisse führen könnten, sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen Baumbestände sollen zur Attraktivitätssteigerung des Parcours erhalten bleiben. Allerdings ist es notwendig, für die beabsichtigte Nutzung das entsprechende planerische Instrumentarium einer Grünfläche mit Zweckbestimmung zu wählen, was bewirkt, dass die Nutzung als ‚Wald‘ im Sinne von ‚Forstwirtschaftsfläche‘ aufgegeben werden muss. Dieser Folge wird bauleitplanerisch entsprochen.

Das Windereignis Kyrill hat auch innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung große Windwurfschäden angerichtet. Die Aufforstung obliegt den Eigentümern. Diese haben nach Forstrecht 2 Jahre Zeit zur Wiederaufforstung. Die Anordnung der Wiederaufforstung nach zwei Jahren obliegt der zuständigen Forstbehörde auf dem Ordnungswege, wenn die Eigentümer innerhalb dieser Frist ihrer Pflicht zur Wiederaufforstung nicht genügt haben.

Die Bedenken des Anwohners bezüglich der nutzungsbezogenen Lärmbeeinträchtigung können damit ausgeräumt werden.

Die Bedenken bezüglich der verkehrlichen Anbindung sind größtenteils nicht bebauungsplanrelevant und können somit nur zum Teil ausgeräumt werden.

Die vom Anwohner angesprochenen hydrologischen Belange stehen in keinem sachlichen Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 748 „Gewerbegebiet Opendahl“ und sind daher nicht abwägungsrelevant.

Die Bedenken des Anwohners hinsichtlich der Aufforstungsbereitschaft der einzelnen Eigentümer sind nicht bebauungsplanrelevant.

Die Bedenken zum Schutz des Baumbestandes können größtenteils ausgeräumt werden.

3 SEWAG Netze GmbH

Schreiben vom 07.12.2007

Anregungen:

3.1 Die SEWAG Netze GmbH verweist in ihrem Schreiben auf die in den beiden Änderungsbereichen befindlichen Versorgungsleitungen und -einrichtungen. Mit dem Hinweis, dass Bauvorhaben und sonstige Nebenanlagen sowie Erdbewegungen im Auf- und Abtragen sowie Anpflanzungen über Versorgungstrassen der Zustimmung der Mark-E Aktiengesellschaft bedürfen. Zudem sind

bei Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungen die „Bedingungen für den Einsatz von Baugeräten und für die Ausführung von Bauarbeiten im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen“ vom Bauherren anzuerkennen und bei der Bauausführung einzuhalten.

Stellungnahme:

Zu 3.1: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an die entsprechenden Stellen weitergeleitet.

4 Untere Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises

Schreiben, vom 19.05.2008 und 12.12.2007

Anregungen:

4.1 Die untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises begrüßt die Schaffung einer legalen und betreuten Mountainbike-Strecke, weist jedoch daraufhin, dass durch die Anlage eine unter Landschaftsschutz stehende Fläche von ca. 0,5 ha berührt wird. Nach Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ verliert diese Fläche gemäß § 29 Abs. 4 LG NRW ihren Schutzstatus. Der Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises wurde beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Änderung geäußert.

Der Märkische Kreis bemängelt zu knappe Aussagen in der Begründung hinsichtlich Verlauf, Material, Ausgestaltung sowie zu geplanten Veranstaltungen der Mountainbike-Strecke, die über die normale Nutzung hinausgehen.

Stellungnahme:

Zu 4.1: Die genaue Ausgestaltung der Strecke hinsichtlich Verlauf und Material erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung und Bauantragsstellung und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Gleiches gilt für mögliche Veranstaltungen etc.. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Veranstaltungen von Sommerfesten o. ä. und im Rahmen der Jugendarbeit zwei bis dreimal pro Jahr stattfinden werden, deren Umfang aber klein und lokal begrenzt bleibt.

Die vom Märkischen Kreis - Untere Landschaftsbehörde – geäußerten Anregungen können somit nur zum Teil aufgenommen werden.

5 Technischer Umweltschutz beim Märkischen Kreis

Schreiben vom 19.05.2008 sowie Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Umweltverwaltung vom 27.11.2007 (als zuständige Behörde vor der Neugliederung der Aufgabenverteilung im Immissionsschutz vom 01.01.2008)

Anregungen:

5.1 Der Märkische Kreis, Abteilung Technischer Umweltschutz regt an, durch eine Geräuschprognose sicherzustellen, dass die Immissionsschutzrichtwerte des nahe gelegenen Wohngebiets eingehalten werden. Als Störgrößen werden der Anlieferungsverkehr des Lebensmittelbetriebes vor 6.00 Uhr morgens und der Betrieb der Bowlingbahn und der Spielstätte in den Nachtstunden genannt.

Stellungnahme:

Zu 5.1: Entgegen den Darstellungen des Trägers des Technischen Umweltschutzes ist es für die Ebene der Bauleitplanung ausreichend und gängige Praxis, durch eine Grobabschätzung (bspw. durch Vergleich ähnlicher Parkplatzsituationen) zu prüfen, ob die vorhandenen und die durch die Planung induzierten Immissionen nachteilige Auswirkungen auf bestehende, benachbarte Strukturen wie Wohngebiete haben. Wenn nach dieser Abschätzung die Lärmsituation prinzipiell

lösbar erscheint, ist gemäß dem planerischen Zurückhaltungsgebot die genaue Prüfung auf die Ebene der Baugenehmigung abzuschichten.

Die gewerbliche Nutzung als Bowlingbahn, die einen Betrieb auch in den Nachtstunden anstrebt, ist bereits nach heutigem Planungsstand grundsätzlich zulässig. Für die Spielstätte sind im Nachtzeitraum nur geringe Kundenzahlen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund scheint die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte zum allgemeinen Wohngebiet prinzipiell möglich. Die Eingänge der beiden Nutzungen befinden sich auf der der Landstraße zugewandten Gebäudeseite und die zugehörigen Parkplatzflächen sind ca. 100 m von der Wohnbebauung entfernt zur Heedfelder Landstr. hin orientiert.

Die Supermarkt-Nutzung ist zunächst auf den Tageszeitraum begrenzt. Der Parkplatz weist einen Mindestabstand von 65 m zum nächstgelegenen Wohnhaus auf und hat damit einen weit größeren Abstand als vergleichbare Stellplatzanlagen im Stadtgebiet. Die Anlieferung für den Lebensmittelbetrieb vor 6.00 Uhr morgens muss, sofern sie angestrebt wird, im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.

Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt dann die Prüfung der Einhaltung der Lärmrichtwerte sowohl für die Nutzung des Lebensmittelmarktes als auch der Bowlingbahn und der Spielstätte. Dabei werden sowohl die Nutzungsintensität als auch die Nutzungsdauer untersucht und ggf. unter Zugrundelegung der einschlägigen Immissionsrichtwerte begrenzt. So ist sichergestellt, dass von den Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf die Wohnbebauung ausgehen.

Die vom Märkische Kreis - Abteilung Technischer Umweltschutz - geäußerten Anregungen und Bedenken können somit zum Teil ausgeräumt werden.

- II Gemäß § 2 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) wird die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III Die 124. Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der gemäß § 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 der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt Stellung genommen:

6 Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.12.2007 in der Grundschule Gevelndorf, Brockhauser Weg 34, Lüdenscheid

Wie unter 1.1 bis 1.3

7 Anwohner der Straße „Am Brockhauser Quell“ Lüdenscheid

Schreiben vom 06.12.2007, sowie Schreiben vom 02.01.2008 und 21.01.2008

Wie unter 2.1 bis 2.7

8 SEWAG Netze GmbH

Schreiben vom 07.12.2007

Wie unter 3.1

9 Untere Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises

Schreiben, vom 19.05.2008 und 12.12.2007

Wie unter 4.1

10 Technischer Umweltschutz beim Märkischen Kreis

Schreiben vom 19.05.2008 sowie Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Umweltverwaltung vom 27.11.2007 (als zuständige Behörde vor der Neugliederung der Aufgabenverteilung im Immissionschutz vom 01.01.2008)

Wie unter 5.1

11 Kreispolizeibehörde

Schreiben, vom 15.05.2008 und 27.11.2007

Anregungen:

- 11.1 Die Behörde weist darauf hin, dass der Knotenpunkt Heedfelder Landstr./Oedenthaler Str./Brockhauser Weg eine Unfallhäufungsstelle ist. Die Kreispolizeibehörde bezweifelt, dass der Verkehr aus der Stichstraße Brockhauser Weg auf den Brockhauser Weg leistungsgerecht abgewickelt werden kann. Begründet werden diese Bedenken mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen, das durch die künftige Einzelhandelsnutzung hervorgerufen wird. Zudem wird befürchtet, dass es insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten zu längeren Wartezeiten im Einmündungsbereich der Stichstraße Brockhauser Weg kommen wird, die Fahrzeugführer zu riskanten Abbiegemanövern verführen werden. Ein weiteres Konfliktpotential wird gerade bei stockendem Verkehrsfluss in der Stichstraße aufgrund der zusätzlichen Verkehre der Tankstelle und der McDonald-Filiale, die sich in die Stichstraße einordnen müssen, gesehen. Daher wird angeregt, die Einmündungssituation Stichstraße Brockhauser Weg auf den Brockhauser Weg hinsichtlich der Übersichtlichkeit zu optimieren, da bei der Ausfahrt auf den Brockhauser Weg die Sicht nach rechts sehr deutlich eingeschränkt ist.
- 11.2 Mit dem Hinweis, dass der Gehweg aus Richtung Gevelndorf an der Stichstraße Brockhauser Weg endet und von der Bushaltestelle „McDonald“ nur ein niveaugleicher Fußweg bis zur Stichstraße vorhanden ist, wird angeregt das Gelände Brockhauser Weg 99 besser für den Fußgängerverkehr zu erschließen.
- 11.3 Des Weiteren wird eine fehlende Fußwegeverbindung zwischen dem Wohnstandort Wehberg und dem geplanten Lebensmittelbetrieb beanstandet und angeregt, den Erschließungsweg des Mountainbike-Geländes bis zum Parkplatz zu verlängern und vom Fußweg eine Zuführung auf den Parkplatz zu erstellen.

Stellungnahme:

- Zu 11.1: Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet OIpendahl“ wurde eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt, welche die Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Grundstück des ehemaligen Handelshof (Brockhauser Weg 99) aufzeigen soll. Der Schwerpunkt dieser Untersuchung liegt auf dem Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Heedfelder Landstr./Oedenthaler Str./Brockhauser Weg und Stichstraße

Brockhauser Weg/Brockhauser Weg. Für die Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind Verkehrserhebungen zu Grunde gelegt worden und um einen Neuverkehr ergänzt worden, der anhand von Angaben der Einzelhandelsgutachter Stadt + Handel, Dortmund ermittelt wurde. Zudem stand eine Herkunftsverteilung auf Lüdenscheider Stadtteile und Nachbarstädte zur Verfügung. Die Annahmen zum Modal Split und dem Besetzungsgrad der PKW entstammen einschlägigen Untersuchungen zu vergleichbaren Lebensmittelbetrieben. Anhand gebräuchlicher Ganglinien ist so das maßgebliche Verkehrsaufkommen der Spitzenstunden mit der zugehörigen Aufteilung auf die einzelnen Verkehrsströme ermittelt worden. Anschließend erfolgte eine Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte. Das Ergebnis weist für den Knotenpunkt Stichstraße Brockhauser Weg/Brockhauser Weg eine gute Verkehrsqualität auf. Der Rückstau besteht nur aus einzelnen Fahrzeugen, die Reserven sind hoch.

Entsprechend der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens kann davon ausgegangen werden, dass sich ein leistungsgerechter Verkehrsablauf einstellt. Die von der Kreispolizeibehörde befürchteten längeren Wartezeiten werden durch das Berechnungsergebnis nicht bestätigt. Zwischen Brockhauser Weg und der Einmündung zum Parkplatz McDonald beträgt der Abstand ca. 20 m, was einer Aufstelllänge von drei PKW entspricht. Im Berechnungsergebnis wird eine 95%-Staulänge (d. h. in 95% der Zeit ist der Stau kürzer) der maßgeblichen Linkseinbieger in den Brockhauser Weg mit einem Fahrzeug angegeben. Somit ist nicht zu erwarten, dass die Ausfahrten des Parkplatzes McDonald und der Tankstelle zugestaut werden und daher keine Schwierigkeiten bei der Einordnung für die Fahrzeuge entstehen.

Zu 11.2: Der Bebauungsplan setzt nur eine Straßenverkehrsfläche fest, die bauliche Ausgestaltung und Ausstattung erfolgt im nachgeschalteten Verfahren. Hier wird zu prüfen sein, inwiefern die Erschließung des Geländes für Fußgänger aus Richtung der Bushaltestelle unter Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderung verbessert werden kann.

Zu 11.3: Es besteht bereits eine Wegverbindung zwischen den Straßen Im Olpendahl und Brockhauser Weg. Diese soll zukünftig auch zur Erschließung und als Rettungsweg für die Mountainbikestrecke fungieren. Eine direkte Zuführung von dieser Verbindung auf die Parkplatzflächen am Brockhauser Weg 99 wäre aufgrund der extremen Topographie nur in Form einer sehr steilen Treppenanlage mit einem erheblichen Kostenaufwand und starken Eingriffen in die bestehende und durch Bestimmungen des ursprünglichen bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Vegetation verbunden. Eine solche Zuwegung wäre aufgrund der hiesigen Witterungsbedingungen in den Wintermonaten nur bedingt bzw. unter erheblichen Risiken und für Menschen mit Behinderung gar nicht nutzbar. Daher wird die Erstellung einer solchen Zuführung als nicht sinnvoll erachtet.

Mit den in der Stellungnahme aufgeführten Bedenken und Konfliktpotentialen ist nicht zu rechnen, die weiteren Anregungen können aus des geschilderten Gründen nicht aufgenommen werden.

12 Nachbar der geplanten Mountainbike-Strecke Im Olpendahl, Lüdenschied

Schreiben, vom 14.05.2008

Anregungen:

- 12.1 Die Familie weist daraufhin, dass das Jugendheim mit der Auflage genehmigt und gebaut wurde, dass keine weiteren ruhestörenden Außenanlagen gebaut werden sollen. Daher äußert die Familie Bedenken gegen die Erstellung der Mountainbike-Strecke, da diese in einem Naherholungsgebiet geplant sei. Zudem sieht die Familie durch die Fahrradfahrer eine Gefährdung für die dort spazieren gehenden Menschen mit ihren Hunden. Zudem wird befürchtet, dass die Jugendlichen früher oder später nicht nur den Parcours befahren, sondern sich anschließend im ganzen Gebiet bewegen und dieses zudem auch vermüllen.
- 12.2 Des Weiteren wird von der Familie eine erhöhte Lärmbelastigung erwartet, da die Strecke sogar sonntags ohne Aufsicht zwischen 9.00 und 22.00 Uhr befahren werden darf. Ebenfalls zu erhöhten Immissionen komme es durch den erhöhten Autoverkehr sowie durch die unregelmäßigen An- und Abfahrten. Zudem, so die Meinung der Familie weiter, sind nicht genügend Parkplätze vorhanden. Es wird angeregt, das Projekt an anderer, geeigneter Stelle z. B. am Nattenberg zu erstellen. Hier wären auch genügend Parkplätze vorhanden und keine Anwohner, die durch Lärmimmissionen beeinträchtigt würden.

Stellungnahme:

Zu 12.1: Das bestehende Jugendfreizeitheim „Audrey´s“ wurde damals mit Auflagen zum Lärmschutz genehmigt. Diese bezogen sich auf Außen- und Innenbauteile, die Abregelung der Musikanlage sowie die Einschränkung der Öffnungszeiten. Ein Recht auf den kompletten Ausschluss von ergänzenden Nutzungen im Außengelände der Einrichtung kann daraus nicht abgeleitet werden. Bestehende wie neugeplante Außenanlagen müssen aber immer die Lärmrichtwerte in Bezug auf die Umgebung einhalten.

Die Stadt hat in ihrer Planung im Interesse der Sicherheit von Fahrradfahrern, Spaziergängern und auch Hunden den westlichen im Ursprungsplan enthaltenen Fuß- und Wirtschaftsweg, der durch die geplante Anlage der Mountainbike-Strecke verläuft, entfallen lassen. Der östliche als Fuß-, Wirtschafts- und Rettungsweg ist mit einer Breite von 4 m festgesetzt, so dass hier ausreichend Raum für alle Nutzer vorhanden ist.

Zu 12.2: Die Wohnung der Familie befindet sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet und ist daher als Betriebswohnung anzusehen. Dementsprechend sind die Lärmwerte des festgesetzten Gewerbegebietes anzusetzen. Sowohl die Stellungnahmen der für den Immissionsschutz zuständigen, externen Fachbehörden, wie auch das Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten des Büros Buchholz, Hagen kommen zu dem Ergebnis, dass von der Anlage der Mountainbike-Strecke keine nennenswerten Lärmimmissionen zu erwarten sind. Das Gutachten berechnet nach Messungen an zwei vergleichbaren Anlagen im Raum Dortmund, dass lediglich die Gespräche am Startpunkt zu Geräuschimmissionen führen, diese bleiben aber für alle angrenzenden Nutzungen (GE, WA und WR) weit unter den Lärmrichtwerten.

Als Parkmöglichkeiten dienen die Stellplätze der Jugendfreizeitstätte „Audrey´s“ sowie die öffentlichen Parkplätze entlang der Straße Im Olpendahl. Da die Anlage der Mountainbike-Strecke als lokales Angebot für Jugendliche und jungen Erwachsenen vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass die Anlage nur im Ausnahmefall mit dem Auto angefahren wird. Daher werden die vorhandenen

Parkmöglichkeiten als ausreichen angesehen. Im Übrigen wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Bauantragesverfahren überprüft.

Der Standort Im Olpendahl hat den Vorteil der Betreuungsmöglichkeit und Aufsicht durch das „Audey´s“. Zudem handelt es sich um ein Beteiligungsprojekt, in das sich Jugendliche und junge Erwachsene der angrenzenden Stadtteile eingebracht haben und einbringen werden. Von einer Lärmbelästigung der Anwohner kann unter Verweis auf die voran gegangene Stellungnahmen nicht die Rede sein.

Die Bedenken der Familie bezüglich der Gefährdung von Spaziergängern und möglicher Lärmimmissionen können ausgeräumt werden.

Der Anregung, für die Mountainbike-Strecke einen anderen Standort zu wählen, kann nicht gefolgt werden.

- II Gemäß 10 Absatz 1 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) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV.NRW. S. 379) wird die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.
- III Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ wird (nach erfolgter Genehmigung der 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.

Die mit dem Änderungsbereich Brockhauser Weg verbundenen Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Die Stadt Lüdenscheid trägt den Verwaltungskostenteil der hoheitlichen Aufgaben, die nicht auf Dritte übertragbar sind sowie die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Änderungsbereich Im Olpendahl.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe, die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 02.05.2007 bzw. des erneuten Aufstellungs- und Einleitungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 02.04.2008 erfolgt.

Begründung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ sowie die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 02.04.2008 in der Zeit vom 14.04.2008 bis einschließlich 16.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft wurden im Laufe des Planverfahrens Anregungen vorgetragen. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat die fristgemäßen Anregungen im Rahmen einer Abwägung zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Anregungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können oder sollten, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ bzw. dem Beschluss zur 124. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg, erst danach wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“ mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Zur Änderung dieses Bebauungsplanes soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der insbesondere Regelungen zur Gestaltung des Gebäudes sowie der Außenanlagen trifft.

Lüdenscheid, den 02.06.2008

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlagen:

Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“, 1. Änderung und zugleich 124. Änderung des Flächennutzungsplanes

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.12.2007