

NIEDERSCHRIFT

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

am 20.02.2008

im Ratssaal

Anwesend:

Vorsitz:

Ratsherr August-Wilhelm Cordt CDU

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Horst Eick SPD Vertreter für Herrn Stefan Hoffmann

Ratsherr Oliver Fröhling CDU
Ratsfrau Christel Gabler CDU Vertreterin für Rats Herrn Jürgen Sager

Ratsfrau Christine Hohnsel CDU
Ratsherr Harald Metzger SPD
Ratsfrau Elke Teipel SPD ab 17:15 Uhr
Ratsherr Holger Triebert SPD
Zweiter Stellvertretender Bürgermeister Jens Voß SPD
Ratsfrau Marianne Weber CDU Vertreterin für Rats Herrn Stefan Pietzner

Herr Guntram Behle LL
Frau Karin Löhr SPD
Frau Kirsten Petereit Grüne
Frau Elisabeth Siebensohn CDU Vertreterin für Rats Herrn Felice Bucci

Herr Michael Wülfrath FDP

Ausschussmitglieder mit beratender Stimme:

Ratsherr Peter Oettinghaus AfL
Ratsfrau Ulrike Kopp CDU

Verwaltung:

Herr Martin Bärwolf
Herr Edgar Weinert
Herr Hans-Jürgen Badziura
Herr Mattias Bartmann
Frau Giuseppina Giordano
Frau Gaby Krumme
Frau Monika Menzel

Schriftführung:

Frau Birgit Stoltefaut

Abwesend:

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Felice Bucci	CDU
Ratsherr Stefan Pietzner	CDU
Ratsherr Jürgen Sager	CDU
Herr Stefan Hoffmann	SPD

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:23 Uhr

1. Öffentliche Fragestunde

ENTFÄLLT

2. Bemusterung der Glasfassade für das Büro- und Geschäftshaus am Sternplatz

Vorsitzender Cordt begrüßt die Herren Albus und Spehr als Vertreter des Investors. Er bittet Herrn Albus, die geplante Glasfassade für das Büro- und Geschäftshaus am Sternplatz vorzustellen.

Herr Albus bedankt sich zunächst, dass eine Aufnahme in die Tagesordnung so kurzfristig vorgenommen werden konnte. Er gibt an, dass eine Fertigstellung des Büro- und Geschäftshauses am Sternplatz für Oktober 2008 vorgesehen sei. Um den Bauzeitenplan einhalten zu können, sei es erforderlich, heute ein eindeutiges Votum seitens der Ausschussmitglieder zur geplanten Umsetzung der Vorgaben für die Glasfassade zu erhalten.

Er werde dazu folgende drei Themenbereiche vorstellen:

1. Die vorgesehene Befestigung der Glasplatten.
2. Die vorgesehene Steuerung der Glaslamellen vor den Fenstern.
3. Die Größe der Glasplatten.

Allgemein sei noch einmal festzuhalten, dass lt. Städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Investor vereinbart worden sei, dass bzgl. der Glasfassade eine weitestgehende Anpassung an die Rathausfassade erfolgen soll.

Zu 1. stellt Herr Albus zwei verschieden breite Halterungen vor. Eine Halterung hat eine Breite von 22 mm, die andere eine Breite von 38 mm. Die Musterhalterungen sind aus unbeschichtetem Aluminium.

Herr Bärwolf erklärt, dass Herr Albus die Halterungen der Verwaltung bereits im Vorfeld vorgestellt habe. Seitens der Verwaltung werde eine möglichst filigrane Halterung favorisiert. Darüber hinaus sei noch festzuhalten, dass die Aluminiumhalterung beschichtet werden könne, so dass keine Anlaufgefahr durch die Witterung mehr bestehe.

Auf Nachfrage erläutert Herr Albus, dass in Abhängigkeit von der Plattenlänge zwei oder drei Halterungen verwendet würden. Die Breite der Halterung sei davon unabhängig.

Die Ausschussmitglieder stimmen einstimmig für die Verwendung der filigransten Halterung, die möglich ist.

Auf Nachfrage von Vorsitzendem Cordt erläutert Herr Albus zu 2., dass vorgesehen sei, die Glaslamellen Blockweise beweglich zu installieren, d.h. Fassaden- und Geschossweise. Auf eine individuelle Steuerbarkeit pro Raum, wie es im Rathaus möglich sei, solle jedoch verzichtet werden. Für jede Wand und Etage seien derzeit zwei Motoren vorgesehen, um eine möglichst unanfällige und wenig wartungsintensive Konstruktion zu schaffen. Darüber hinaus seien derzeit Großraumbüros in diesen Etagen geplant, die ohne fensterteilende Wände errichtet würden. Nach kurzer Diskussion bietet Herr Albus an, eine fensterweise Steuerung der Glaslamellen zu installieren.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Installation einer derartigen individuellen Steuerung der Glaslamellen einstimmig zu.

Zu 3. führt Herr Albus aus, dass in den vorliegenden Plänen des Städtebaulichen Vertrages Glasplatten der Größe 2,50 m x 0,80 m für das Büro- und Geschäftshaus vorgesehen seien. Geplant sei nun jedoch eine Plattengröße von 1,60 m x 0,62 m, um eine größtmögliche Übereinstimmung mit der Glasfassade des Rathauses herzustellen.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Metzger erläutert Frau Krumme, dass die Fensterbreite an der Rathauskopfseite zum Sternplatz hin 1,80 m beträgt. Die Platten sind im Durchschnitt 0,70 m hoch.

Herr Bärwolf ergänzt, dass die Plattenbreite in der Zeichnung des Bauantrages an der Gebäudekante zur Altenaer Straße hin 2,00 m betrage. Die Plattengröße sollte der Größe des Gebäudes Rechnung tragen. Um optisch die Fugen der Glaselemente im Erdgeschoss des Büro- und Geschäftshauses auch in die oberen Etagen zu übernehmen, sollte diese Größe dort beibehalten werden. Alle weiteren Platten könnten dann ca. 1,94 m breit sein. Eine Plattenhöhe von 0,62 m werde seitens der Verwaltung als unproblematisch angesehen.

Herr Bartmann ergänzt, dass die anderen Gebäudeseiten entsprechend angepasst werden sollten.

Auf Nachfrage von Herrn Bärwolf führt Frau Krumme aus, dass die Glasplatten am Rathaus in den unteren Etagen 10 mm und in den oberen Etagen 8 mm stark seien.

Abschließend regt Herr Bartmann an, dass die Fassade im Bereich des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses analog zu der Erdgeschossfassade des Rathauses ausgebildet werden müsse. Der Investor habe zugesagt, dafür die gleichen Profilstärken, Materialien und Farben zu verwenden.

Die Ausschussmitglieder stimmen der diskutierten Plattengröße von ca. 2,00 m bzw. 1,94 m x 0,62 m einstimmig zu.

Vorsitzender Cordt bedankt sich für die Ausführungen und die Kooperationsbereitschaft bei Herrn Albus und fasst die einstimmig gefassten Abstimmungsergebnisse wie folgt zusammen:

1. Die Tragelemente der Glasplatten würden so filigran wie möglich installiert.
2. Die Glaslamellen vor den Fenstern müssten individuell je Fenster steuerbar sein.
3. Die Breite der Glasplatten an der Gebäudekante zur Altenaer Straße hin betrage 2,00 m, ansonsten ca. 1,94 m.
4. Die Glasstärke der Platten betrage nicht weniger als 8 mm.

5. Die Konstruktion der Profile des Erdgeschosses des Rathauses würde entsprechend im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss des Büro- und Geschäftshauses übernommen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis zu den Punkten 1) – 5):

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

3. **Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", 3. Änderung; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Satzungsbeschluss
Vorlage: 015/2008**
-

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid folgenden

Beschluss:

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt Stellung genommen:

- 1) Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.10.2007:
Seitens der Anwesenden wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die geplante Gebäudeerhöhung im Bereich Krähennocken der Schattenwurf auf die dortigen Wohnungen und Gartenhäuser falle.

Hierzu Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid:

Zur Beurteilung des Schattenwurfs des neuen Gebäudes und dessen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngrundstücke sind vom ausführenden Architekturbüro Brandstetter aus Bad Pyrmont Schattenwurfpläne erstellt worden. Die Pläne stellen das geplante Gebäude dar, welches bei Ausschöpfung der erlaubten Gebäudehöhe einen größeren Grenzabstand als die festgesetzte Baugrenze haben muss. Sofern die Firma die Baugrenze ausnutzen und mit einer Bebauung näher an die Wohngrundstücke heranrücken würde, müssten die Gebäude, unter Beachtung der Abstandflächen, niedriger werden.

Unter Berücksichtigung der Lage der betroffenen Wohnbaugrundstücke westlich und nördlich des geplanten Neubaus liegt die Hauptbetroffenheit in den Vormittagsstunden, wenn die tief stehende Sonne von Ost/Südost in den Zenit wandert. Insgesamt 3 Schattenwurfpläne zeigen daher die Schattenverteilung jeweils um 10, 11 und 12 Uhr in den Monaten Juni, März/September und Dezember.

Die Pläne machen deutlich, dass durch den erhöhten Grenzabstand die Wohngrundstücke westlich des Neubaus kaum berührt werden. Nur im Winter und Frühjahr/Herbst tangiert der Gebäudeschatten um ca. 10 Uhr teilweise noch den hinteren Gartenbereich der Grundstücke und wandert dann bis 11 Uhr aus diesem Bereich heraus. Die Beeinträchtigung der Grundstücke durch die Planung kann hier daher als unwesentlich angesehen werden.

Die Wohngrundstücke nordwestlich und nördlich des Neubaus werden im Sommer gar nicht und im Frühjahr/Herbst auch nur in Teilbereichen des hinteren Gartenbereichs vom Schattenwurf tangiert. Im Winter allerdings kommt es zu Verschattungen der Wohngrundstücke und durch die tiefer stehende Sonne vor Mittag auch der Wohnhäuser. Diese Verschattung wird aber größtenteils bereits durch das bestehende Baurecht ermöglicht, da ein ca. 117 m breiter Streifen (davon ca. 66 m an der Grenze zu den Wohngrundstücken) überbaubarer Fläche schon mit einer Gebäudehöhe von 15 m bebaut werden kann. Dieser Streifen wird durch die vorliegende Änderung um ca. 26 m verlängert um einen Bereich, in dem bisher eine Gebäudehöhe von 10 m möglich war. Der durch diese Änderung hinzukommende verschattete Bereich betrifft im Wesentlichen die nordwestlich gelegenen Wohngrundstücke.

Die Beeinträchtigung der zusätzlichen Wohngrundstücke zu dieser Tages- und Jahreszeit wird als zumutbar eingestuft. Der Nutzwert der Außenwohnbereiche ist in der Regel in den Sommermonaten nachmittags und Frähabends, wenn der Freizeitbedarf der Bevölkerung steigt, bedeutsamer als in den Wintermonaten und vormittags. Auch eine Verschattung von Gartenhäusern wird in diesem Zusammenhang als zumutbar erachtet und den Interessen der Öffentlichkeit an eine Standortsicherung des Betriebes untergeordnet.

Die Befürchtungen können somit im Wesentlichen entkräftet werden.

- 2) Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.10.2007:
Eine Anwohnerin des Krähennockens regt an, die Betriebsgebäude zur Seite der Hausgärten mit nicht zu öffnenden Fenstern zu versehen.

Hierzu Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid:

In dem Bebauungsplan wurde als örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass in den der westlichen Plangebietsgrenze des festgesetzten GE 3-Gebietes zugewandten Außenwänden nur nicht öffnbare Fenster zulässig sind. Außerdem dürfen in diesem Bereich ab dem 1. Obergeschoss vorgesehene Fenster bis zu einer Höhe von 1,8 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens, nur in blickdichter Form ausgeführt werden (z.B. Milchglas). Damit wird dem Schutz der Privatsphäre in den Hausgartenbereichen Rechnung getragen.

Der Anregung wird somit gefolgt.

- 3) Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.10.2007:
Seitens der Anwesenden wird auf die starke Frequentierung der Gustavstraße hingewiesen. Es wird vorgeschlagen, im Einmündungsbereich Schlachthausstra-

ße/Gustavstraße ein Hinweisschild aufzustellen, um damit den Anlieferverkehr aus der Gustavstraße herauszuhalten.

Hierzu Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid:

Gemäß Auskunft der Firma handelt es sich bei dem Anlieferverkehr um Falschfahrer. Die Firma hat im Zuge ihrer Umstrukturierungsmaßnahmen die Anlieferstelle von der Gustavstraße in die Wefelshohler Straße verlegt. Hier bestehe vielleicht noch eine Umgewöhnungsphase. Allerdings ist die offizielle Firmenadresse Gustavstraße 3, so dass auch nicht ausgeschlossen werden kann, dass, obwohl nach Auskunft der Firma die Lieferadresse auf Wefelshohler Straße ausgeschrieben sei, die Fahrer die Adresse des Firmensitzes ansteuern.

Eine Beschilderung der Verkehrsführung kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die Firma wurde gebeten, die Lieferanten intensiver auf die richtige Lieferadresse hinzuweisen. Die Stadt Lüdenscheid wird die Entwicklung weiter beobachten und bei anhaltenden Problemen nach einer Lösung suchen. Für eine Beschilderung müsste zuvor die Kreispolizeibehörde seitens der Stadt angehört werden.

- 4) Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.10.2007:
Im Bereich der Zufahrt von der Schlachthausstraße zur geplanten Parkpalette sollte auf Wunsch eines Anwesenden ein Baum auf dem Grundstück der Firma Phoenix gefällt werden, damit das Überfahren seines Privatgrundstücks unterbleibe.

Hierzu Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt diesen Baum nicht als erhaltenswert fest und eine Unterschutzstellung ist nicht geplant. Die Firmenleitung sichert eine Überprüfung der Situation zu.

- 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. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NW S. 96) wird die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung beschlossen.

- III. Es wird festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“, 3. Änderung 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:	./.

**4. Bebauungsplan Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld", 1. Änderung; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Satzungsbeschluss
Vorlage: 019/2008**

Ratsherr Oettinghaus bittet um Erläuterung der Problematik der festgesetzten Firsthöhen.

Herr Bartmann erläutert, dass es sich nicht um die Firsthöhen, sondern um die durch die Planänderung ermöglichten absoluten Wandhöhen handele. Die Gebäudewände könnten nun bis zu ca. 26 m hoch errichtet werden. Um den dadurch erfolgenden Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sei vorgesehen, eine Bepflanzung mit sehr hoch wachsenden Bäumen auf der benachbarten städtischen Fläche festzusetzen. Darüber hinaus werde dem Gewerbetreibenden auferlegt, an den Grundstücksgrenzen einen 3 m breiten Grünstreifen anzulegen.

Ratsherr Oettinghaus bedankt sich für die Erläuterung.

Ohne weitere Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

Beschluss:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 030/2008 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt Stellung genommen:

1) Stellungnahme der Polizeiinspektion Süd vom 18.12.2007:

Aus polizeilicher Sicht, insbesondere aus Sicht des Verkehrsbereichs, bestünden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Für die Anbindung an die Heedfelder Landstraße werde ein Kreisverkehr bevorzugt.

Hierzu Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid:

Im Rahmen der Neuaufstellung des im September 2006 rechtskräftig gewordenen Ursprungbebauungsplanes Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ ist als eine mögliche Erschließungsvariante neben einer vorfahrtgeregelten bzw. lichtsignalisierten Einmündung auch der Kreisverkehr untersucht worden. Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist, dass beide Kreuzungsformen für die Anbindung des Gewerbegebietes grundsätzlich geeignet sind. Der Landesbetrieb für Straßenbau NRW – Niederlassung Hagen bevorzugte allerdings eine vorfahrtgeregelte Einmündung, um die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der klassifizierten Heedfelder Straße nicht zu beeinträchtigen.

Da seit dem keine neuen Erkenntnisse vorliegen und die ersten Baumaßnahmen zur Erschließung des Gewerbegebiets bereits stattfinden, kann der Anregung der Polizeiinspektion Süd nicht gefolgt werden.

2) Stellungnahme des Märkischen Kreises vom 15.01.2008 sowie e-mail vom 22.01.2008:

Der Fachdienst 45 „Bodenschutz“ des Märkischen Kreises teilt mit, dass sich an das Plangebiet angrenzend (südwestlich) eine Altablagerung befinde. Hierbei handle es sich um ein ehemaliges Bergbaugelände mit mehreren im Tagebau betriebenen Gruben, die bis ca. 1980 mit Bauschutt und Straßenaufbruch verfüllt und zum Teil übererdet wurden. Eine Gefährdungsabschätzung für diese Altablagerung läge nicht vor. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan sei nicht erforderlich, jedoch solle ein Hinweis im Textteil der Begründung zum Plan erfolgen.

Der Fachdienst 43 „Untere Naturschutzbehörde“ des Märkischen Kreises befürchtet, dass die geplante Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Errichtung eines Hochregallagers von 7 m im südlichen Bereich und 2 m im mittleren Bereich zu einer deutlich gesteigerten Belastung des Landschaftsbildes führt. Mit der aktuellen Planung würden nun die Baukörper möglich, die durch die bestehenden Festsetzungen verhindert werden sollten. Die bisher festgesetzten Höhenbegrenzungen und Höhenstaffelungen im Zusammenspiel mit einer entsprechenden Durchgrünung sollten die erhebliche Störung des Landschaftsbildes mindern. Diese Minderung werde durch die geplanten Änderungen nicht nur aufgehoben, es werde im Gegenteil eine noch intensivere Störung des Landschaftsbildes erreicht.

Im Rahmen der Eingriffsminderung wird daher angeregt, durch gestaffelte Fassadengestaltung die weit reichende Wirkung zu reduzieren. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Farbabstufungen könnten dies sicherlich unterstützen, reichten aus Sicht des Märkischen Kreises aber nicht aus.

Die vorgesehene Eingrünung mit immergrünen Baumarten großer Wuchshöhe (z.B. Mammutbaum) trage zwar zur Minderung der Auswirkung auf das Landschaftsbild bei, jedoch wird hinsichtlich der Kulissenwirkung die Verwendung von Pappeln angeregt. Diese wiesen einen schnellen Wuchs und eine gute Verträglichkeit für den Standort (Gewerbefläche) auf. Darüber hinaus wirkten sie bei entsprechend enger Bepflanzung auch im unbelaubten Zustand (Winter).

Zum dauerhaften Erhalt von Bäumen solcher Wuchshöhe sei ein Streifen von 5 m bzw. 3 m nicht ausreichend und eine dauerhaft mindernde Wirkung nicht sichergestellt. Angeregt wird, eine Mindestbreite von 10 m sicherzustellen. Die Baumarten sollten in Größen verwendet werden, die eine frühe Wirkung auf das Landschaftsbild haben, d.h. eine Pflanzgröße von mind. 3 m aufweisen.

Im Sinne der Energieeffizienz und der CO₂ Reduktion sollten Fassaden- und Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie ausgerüstet werden. Durch die Verwendung entsprechender Systeme und Fördermittel sei Solarenergie durchaus wirtschaftlich, zumindest aber kostendeckend zu nutzen. Daher solle im Hinblick auf die sich verschärfende CO₂ Situation die Möglichkeit zur Verbesserung der firmeneigenen CO₂ – Bilanz genutzt werden.

Hierzu Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid:

Der Anregung des Fachdienstes 45 „Bodenschutz“ des Märkischen Kreises wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis auf die Altablagerung im Randbereich außerhalb des Bebauungsplangebietes in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme des Fachdienstes 43 „Untere Naturschutzbehörde“ wird wie folgt abgewogen:

Rechtlich möglich ist es bisher, Gebäude mit Oberkantenhöhen von maximal 430 m ü NN im unteren Hangbereich (hier grenzt das vorhandene Hochregallager der Firma Hoffmeister mit einer Oberkante von 431,5 m über NN an), 435 m ü NN im mittleren Hangbereich und 440 m ü NN im oberen Hangbereich des Plangebietes zu errichten. Der obere Hangbereich geht in Richtung Schalksmühle in eine Kuppenlage über, die nach Westen ansteigt. Der Ursprungsplan setzt hier – dem ansteigenden Gelände folgend – maximale Oberkanten von 442, 445 und 450 m ü NN fest, die nicht geändert wurden. Auch ohne die hier vorgenommene Erhöhung der möglichen Gebäudeoberkanten um 7, bzw. um 2 m in der unteren und mittleren Hanglage unterbricht das Gewerbegebiet durch die auf der Kuppe ermöglichten Gebäudehöhen die bisher bestehende Nord-Süd Sichtbeziehungen in der Landschaft.

Die mangelnde Höhenstaffelung und damit Abstufung der Gebäude in der „seitlichen“ Ansicht (West-Ost) wird hinsichtlich der Blickbeziehungen im Westen durch einen vorhandenen Wald und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Römerweg abgemildert.

Der Wegfall der geplanten Durchgrünung entlang der entfallenden Stichstraße wird ansatzweise mit der Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Grundstücksgrenzen gemildert. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften ist an den Grundstücksgrenzen ein insgesamt 6 m breiter Grünstreifen von den Gewerbetreibenden anzulegen.

Die mit der Planänderung ermöglichten absoluten Wandhöhen von ca. 26 m am tiefsten Punkt sollen durch sehr hoch wachsende Bäume kaschiert werden.

Unabhängig von der Einschätzung seiner Erheblichkeit stellt die Erhöhung der möglichen Gebäudehöhen zweifellos einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Demgegenüber steht das Interesse der Stadt Lüdenscheid, einem verlagerungswilligen expandierenden Betrieb innerhalb des Stadtgebietes Lüdenscheids eine Standortalternative anbieten zu können. Der Betrieb muss aufgrund mangelnder räumlicher Erweiterungsmöglichkeiten an seinem Stammsitz im Gewerbegebiet Freisenberg seinen Betrieb ganz oder teilweise verlagern. Das Interesse, den Betrieb und damit auch derzeit ca. 250 Arbeitsplätze in der Region und in der Stadt Lüdenscheid zu binden, wird dem Eingriff gegenüber höherrangig eingestuft. Über diesen konkreten Fall kommt es daher zu einer teilweisen Korrektur der ursprünglichen Leitlinien des Bebauungsplanes, in dem nunmehr höhere Gebäude zugelassen werden als bisher vorgesehen war. In der besonders sensiblen Kuppenlage des Gewerbegebietes im Übergang zum Gemeindegebiet Schalksmühle bleiben die maximal zulässigen Gebäudehöhen allerdings unverändert.

Die angeregte gestaffelte Fassadengestaltung ist in ihrer Wirkung differenziert zu betrachten. Bei den großvolumigen Gebäuden der Industrie mit ihren flächigen Produktionshallen und emporragenden Hochregallagern fällt für das Landschaftsbild eine kleinteilig gestaffelte Fassadengestaltung kaum ins Gewicht. Die erwünschte Wirkung würde im Verhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand gering sein. Eine großteiligere Staffelung der Fassade ist gerade wegen der konkret beabsichtigten Gewerbebauten, die Anlass dieser Bebauungsplanänderung sind, nicht möglich. Auf die Festsetzung einer gestaffelten Fassadengestaltung wird daher verzichtet.

Die Aufnahme einer Vorschrift zur Farbgestaltung von Fassaden wurde von der Stadt Lüdenscheid bereits im Ursprungsplan zum Bebauungsplan erwogen. Zur Unterstützung der Ansiedlungsbereitschaft von Wirtschaftsunternehmen im dortigen Gebiet wurde bisher auf die Aufnahme dieser Festsetzung verzichtet, um der Baufreiheit Rechnung zu tragen. Aus diesem und aus Gleichbehandlungsgründen von ansiedlungswilligen Unternehmen innerhalb des interkommunalen Gewerbegebietes wird diese Festsetzung, die zwar als Ausgleichsvorschlag im Umweltbericht erläutert wird, auch bei der Änderungsplanung nicht aufgenommen.

Außerdem wird in dem Pflanzstreifen P 3 die Verwendung von Spitzpappeln (*Populus nigra 'Italica'*) angeregt, weil diese standortverträglich (Luft, Gewerbe), und sehr schnellwüchsig seien, einen schnellen Eingrünungseffekt und in dichter Pflanzung auch im Winter einen gestalterischer Effekt erzielen würden. Die vier genannten Eigenschaften sind sämtlich zutreffend. Allerdings sollte dennoch auf die Verwendung der Spitzpappel verzichtet werden, da die Eingrünung mit großwachsenden, sehr langlebigen Nadelgehölzen der schnellen Eingrünung mit der sehr kurzlebigen Spitzpappel vorgezogen werden sollte. Ferner entwickelt die Spitzpappel eine ausgesprochen aggressive Wurzelbrut, so dass sie bei der engen Benachbarung zu baulichen Anlagen, Fahrflächen und Leitungen nicht empfohlen werden kann. Zudem ist die Spitzpappel als sehr kurzlebiges Gehölz (40 - 50 Jahre) bereits früh anfällig für Kronentrocknis und Astausbruch.

Die vorgesehene Breite der Pflanzstreifen von 3 bzw. 5 m für die vorgesehenen Baumarten hält der Märkische Kreis nicht für ausreichend und empfiehlt eine Verbreiterung auf 10 m. Ein schmaler Pflanzstreifen wirkt sich vor allem dann negativ aus, wenn dieser von zwei Seiten baulich eingegrenzt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Jeweils eine Seite des Pflanzstreifens wird von offenen, vegetationsbestandenen Flächen begrenzt, so dass ausreichend Raum für die Entwicklung des Wurzelwerkes auch für großwüchsige Baumarten gegeben ist. Im Übrigen sind die großwüchsigen Baumarten aus diesem Grunde mit einem Mindestabstand von 2,50 m zum Rand des jeweiligen Pflanzstreifens vorgesehen; im Falle des Pflanzstreifens P 3 wird dies in einem öffentlich - rechtlichen Vertrag abgesichert.

Der Märkische Kreis empfiehlt weiterhin die Verwendung von Pflanzgrößen von mindestens 3 m Baumschulgröße bei den Großgehölzen (Baumarten). Mit der Douglasie wurde ein immergrünes Nadelgehölz gewählt, das als ziemlich raschwüchsig anzusehen ist und auch eine ausreichende Endhöhe erreicht. Der Mammutbaum ist langsamwüchsiger, dafür aber in der Endhöhe größer und dauerhafter. Bei der Festlegung von Pflanzgrößen handelt es sich um Mindestpflanzgrößen, die unter dem Gesichtspunkt der fachlichen wie finanziellen Optimierung erfolgte. Die Pflanzung von Bäumen in der vom Märkischen Kreis verlangten Größenordnung erfordert zum Beispiel beim Mammutbaum einen nicht mehr zu vertretenden finanziellen Aufwand von ca. 2000 € netto je Stück ohne Pflanzkosten, gepaart mit einem insbesondere bei größeren Nadelgehölzen erheblichen Anwuchsrisiko, das bei mangelnder Anwachspflege weiter steigt. Von daher wurde kleineren Pflanzgrößen der Vorzug gegeben, da diese im Falle des Nichtanwachsens kostengünstiger und arbeitstechnisch einfacher zu ersetzen sind, im Falle des Anwachsens aber erfahrungsgemäß den Größenvorsprung größerer Pflanzgrößen bereits nach wenigen Jahren aufgeholt haben (Überwindung des Pflanzschocks).

Angeregte Festsetzungen von Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien, wie insbesondere Solarenergie bei Fassaden- und Dachflächen im Sinne der Energieeffizienz und der CO₂ Reduktion, sieht das ursprüngliche Plankonzept des interkommunalen Gewerbegebietes nicht vor. Es würden sich außerdem statische und baukonstruktive Erfordernisse ergeben, die sich in höheren Baukosten wider-

spiegeln. Ob die Solarenergie tatsächlich kostendeckend oder zumindest wirtschaftlich zu nutzen sein würde, wäre abhängig vom baulich-konstruktiven Aufwand auf der einen Seite und den weiteren Entwicklungen auf dem Energiemarkt auf der anderen Seite. Um die Gewerbeansiedlung im dortigen Bereich nicht zusätzlich zu reglementieren oder gar zu verteuern und eine Gleichbehandlung mit dem restlichen Gewerbegebiet auf Schalksmühler Gemeindegebiet zu gewährleisten, verzichtet die Stadt Lüdenscheid darauf, die Regelung bei dieser Bebauungsplanänderung einzuführen. Gleichwohl ist im Rahmen von zukünftigen Bauleitplanungen beabsichtigt, den Belangen des Klimaschutzes generell eine erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Den Anregungen des Märkischen Kreises kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

3) Stellungnahme des Westfälischen Museums für Archäologie vom 02.10.2007:

Das Westfälische Museum für Archäologie weist darauf hin, dass im südlich angrenzenden Areal aus den 60iger Jahren ur- frühgeschichtliche Funde bekannt sind, so dass auch im Planungsareal mit bisher noch unbekanntem Bodenfunden zu rechnen sei. Die Erfahrungen hätten gezeigt, dass derartige Funde bei großflächigen Erdarbeiten zu Tage treten können. Das Museum bittet daher, die geplanten Erdarbeiten im Rahmen der Zufahrts- und Erschließungsstraßen frühzeitig abzustimmen, um eine archäologische Begleitung – vor allem des Mutterbodenabtrags – durch einen Grabungstechniker des Amtes sicherzustellen. Der Oberboden müsse mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde zu Tage treten, könne es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen. Des Weiteren gibt das Museum einen allgemeinen Hinweis, wie sich Bauherren bei Bodenfunden zu verhalten haben.

Hierzu Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid:

Dieser bisher nicht bekannte Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Beteiligung bei Erdarbeiten im Rahmen der Zufahrt- und Erschließungsstraßen erfolgt seitens der im Hause zuständigen Stellen. Der allgemeine Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden ist bereits standardmäßig in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Den Anregungen des Westfälischen Museums für Archäologie wird damit gefolgt.

- 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. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NW S. 96) wird die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.
- III. Es wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Der Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“, 1. Änderung 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: ./.

- 5. A. 125. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 "Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45", 1. Änderung; B. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45", 1. Änderung; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen, Beschluss, Satzungsbeschluss
Vorlage: 021/2008**
-

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid folgenden

Beschluss:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 022/2008 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

A.:l. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 15.11.2007

In der Diskussion über die Erweiterung des Einrichtungshauses Sonneborn haben die anwesenden Bürger der Planung grundsätzlich zugestimmt. Aus der anliegenden Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist entnehmbar, dass zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“ keine abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen vorgetragen wurden. Der angeregte Lückenschluss der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der BAB 45 liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 und nicht in der sachlichen Zuständigkeit der Stadt Lüdenscheid. Die Stadt Lüdenscheid wird diese Anregung an die zuständige Fachbehörde, den Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Hamm, weiterleiten.

2.
21.12.2007

Stadt Altena, Schreiben vom 15.10.2007, vom 16.11.2007 und vom

Seitens der Stadt Altena bestehen Bedenken gegen die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“. Die in der Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse errechneten Umsatzumverteilungen bewertet die Stadt Altena sowohl in der Worst-Case-Annahme (21,7 %) als auch in der Moderate-Case-Annahme (14,5 %) für den Möbelfachmarkt Lechtenbrink im Ortskern Dahle als existenzbedrohend. Bei dem Ortsteil Dahle handele es sich nach Ansicht der Stadt Altena nicht wie vom Büro Junker und Kruse angenommen um einen Sonderstandort, sondern um einen zentralen Versorgungsbereich für den Siedlungsbereich Dahle-Evingsen. Die Firma Lechtenbrink sei in Dahle ein wesentlicher Eckpfeiler des Geschäftsbesatzes. Bei Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % seien deshalb nach Ansicht der Stadt Altena erhebliche negative Auswirkungen auf den gesamten Versorgungsbereich zu befürchten. Eine Betriebsschließung hätte daher erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld und könne eine Sogwirkung entfalten, die den gesamten Standort bedrohe.

Zudem beschränke sich die Betriebserweiterung der Firma Sonneborn nicht auf das Kernsortiment. Die Randsortimente würden dabei nicht nur in der Fläche vergrößert, sondern auch um bisher nicht angebotene Segmente wie Babyartikel und Tapeten ergänzt. Diese qualitative Ausweitung habe Auswirkungen, die über die reinen Umsatzzahlen hinausgingen. Die Angebotsvielfalt in Verbindung mit dem dortigen Gastronomiebereich erhöhe für den Kunden den Anreiz, den Bummel im Möbelhaus an die Stelle des klassischen Innenstadtbummels treten zu lassen. An diesem nicht integrierten Standort solle die Zulässigkeit der Randsortimente deshalb deutlich restriktiver geregelt werden. Zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sollten gar nicht zugelassen werden.

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 16.11.2007 erklärt die Stadt Altena, dass der Ortskern Dahle der zentrale Versorgungsbereich für den Siedlungsbereich Dahle-Evingsen sei. Der Regionalplan stellt den Ortskern Dahle als zweiten Siedlungsschwerpunkt dar. Es handele sich um ein Nebenzentrum im Sinne des § 24a Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro). Die Funktion gehe über einen bloßen Nahversorgungsstandort deutlich hinaus. Eine förmliche Festlegung der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Altena - Innenstadt und Ortskern Dahle - durch den Stadtrat sei zwar beabsichtigt, bisher aber noch nicht erfolgt. Ein Einzelhandelsgutachten für das gesamte Stadtgebiet datiert aus dem Jahr 1999, definiert den Ortskern von Dahle aber nicht als zentralen Versorgungsbereich.

Um die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses Sonneborn auf den Einzelhandelsbesatz innerhalb Lüdenscheids und auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu ermitteln, hat die Stadt Lüdenscheid das Büro Junker und Kruse mit einer „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse der geplanten Erweiterung des Möbelhauses Sonneborn in Lüdenscheid“ beauftragt.

Im Ergebnis stellt die Verträglichkeitsanalyse fest, dass sich durch die Erweiterung des Einrichtungshauses keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Lüdenscheider Versorgungsbereiche in Form von a) einer

Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und b) einer Beeinträchtigung der Grundversorgung der Lüdenscheider Bevölkerung ergeben werden. Ferner sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die übrige Versorgungsstruktur in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Insgesamt fügt sich das geplante Erweiterungsvorhaben im Einzugsbereich daher in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen ein. Das Bauvorhaben ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO als raumordnerisch und städtebaulich verträglich einzustufen. Dies hat auch das landesplanerische Anpassungsverfahren der Bezirksregierung Arnsberg im Ergebnis festgestellt.

Die Umsatzumverteilungen werden für den Möbelmarkt Lechtenbrink in Altena in der Worst-case-Variante mit 21,7 % beziffert. Dabei liegt der monetäre Anteil der auf diesen Betrieb entfallenden Umsatzumverteilung mit rund 0,1 Million Euro am Rande der Nachweisbarkeitsschwelle der Modellrechnung. In den Berechnungen der realistischeren Moderate-Case-Variante reduziert sich der monetäre Umsatzumverteilungsanteil noch dahingehend, dass auf der Basis der Berechnungen im Rahmen des Gravitationsmodells keine entsprechenden Aussagen zu prozentualen Umsatzumverteilungen getroffen werden konnten. Das Gutachten weist dennoch darauf hin, dass auch in der realitätsnahen Moderate-Case-Variante mit einer Verschärfung der Wettbewerbssituation im gesamten Untersuchungsraum zu rechnen sei. Davon lässt sich allerdings nicht eindeutig eine Existenzgefährdung des Möbelmarktes Lechtenbrink in Altena-Dahle ableiten, zumal dieser Betrieb über zusätzliche individuelle Qualifizierungen, wie beispielsweise einer Schreinerei mit einem angegliederten Bestattungsunternehmen verfügt, die ihn somit vom Angebotspektrum des Möbelhauses Sonneborn unterscheiden.

Das Kernsortiment Möbel, für das sich nach dem Ergebnis der „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ für den Möbelfachmarkt Lechtenbrink eine Wettbewerbsverschärfung im Sinne einer Umsatzumverteilung ergibt, ist sowohl nach der Lüdenscheider Sortimentsliste als auch nach § 24a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) als nicht zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Folglich ist dieses Sortiment auch nicht als prägender Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches einzustufen.

Bei dem bisher im Einrichtungshaus Sonneborn nicht angebotenen Sortiment Babyartikel handelt es sich um eine Verlagerung aus dem im gleichen Stadtteil gelegenen Sonneborn Discount an der Kalver Straße. Dadurch ist der neu generierte Umsatz zu relativieren. Nach der Verträglichkeitsanalyse ergeben sich daher in diesem Segment kaum nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die auch keine städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen.

Der Möbelmarkt Lechtenbrink liegt im Ortskern von Altena-Dahle. Hier stellt dieser Betrieb einen Bestandteil des Einzelhandelsbesatzes dar, der sich darüber hinaus aus einem Elektrofachgeschäft, einem Textilfachgeschäft, einem Drogeriemarkt, einem Bäcker, einem Schreibwarengeschäft sowie einem Blumengeschäft zusammensetzt. Der zentrale Bereich wird ergänzend durch Dienstleistungen (u. a. Sparkasse, Volksbank, Post, Friseur, Fahrschule) und gastronomische Betriebe geprägt.

Inwieweit es sich bei dem Ortskern Altena-Dahle tatsächlich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, kann dahinstehen. Sofern man – entgegen

der Annahme des Gutachterbüros – hier einen zentralen Versorgungsbereich annimmt, kann es sich allenfalls um ein Grund- und Nahversorgungszentrum handeln. Aufgrund der vorhandenen Verkaufsflächen, der angebotenen Sortimente, der weit entfernten zentralen Nutzungen sowie der Größe der Stadt Altena insgesamt, ist eine Nebenzentrum im Sinne des § 24a Abs. 2 LEPro auszuschließen. Kennzeichnend für Nebenzentren ist, dass sie Teilfunktionen des eigentlichen Innenstadtzentrums übernehmen und über ein entsprechendes Warenangebot hinsichtlich des Umfangs und seiner Diversifizierung verfügen. In Grund- und Nahversorgungszentren werden hingegen vorwiegend Güter des kurzfristigen Bedarfs, in geringem Umfang auch Güter des mittelfristigen Bedarfs angeboten. Gegen die Annahme eines zentralen Versorgungsbereiches spricht das Fehlen eines sogenannten Frequenzbringers aus dem Lebensmittelbereich. Ein nicht großflächiger Möbelmarkt, der im Hauptsortiment ausschließlich Güter des langfristigen Bedarfs anbietet, dient daher nicht als Frequenzbringer für den Ortskern Altena-Dahle. Eine städtebauliche Prägung des Ortskerns durch den Möbelmarkt ist nur eingeschränkt gegeben. Die Außengestaltung dieses Betriebes ist positiv hervorzuheben, er befindet sich jedoch nicht direkt an der kundenfrequentierten Hauptstraße, sondern in zurückgesetzter Lage in einer Sackgasse.

Eine nicht gänzlich auszuschließende Aufgabe eines solchen Marktes kann daher – da das Sortiment Möbel keinen wesentlichen Bestandteil des nah- bzw. grundversorgungsrelevanten Angebots darstellt – nicht zu einer Gefährdung eines Grundversorgungszentrums führen.

Für das zentrenrelevante Warenangebot hat die Verträglichkeitsanalyse städtebaulich verträgliche Größenordnungen ermittelt, die als maximale Verkaufsflächen in der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 entsprechend textlich festgesetzt wurden. Die Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bleibt mit 2.350 m² zudem unter der in § 24a Abs. 3 LEPro festgelegten Größenordnung von 2.500 m².

Die Serviceeinrichtungen für die Kunden (Restaurant, Etagenbistros, Einrichtungen für die Kinderbetreuung) sind bereits nach dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 im Einrichtungshaus Sonneborn zulässig und auch derzeit vorhanden. Die maximale Flächengröße ist textlich festgesetzt. Ferner ist festgesetzt, dass der Betrieb dieser Serviceeinrichtungen nur innerhalb der Verkaufszeiten des Möbelhauses stattfinden darf. Dadurch soll unterstrichen werden, dass es sich bei diesen gastronomischen Angeboten tatsächlich um Serviceeinrichtungen handelt, die der Kunde inzwischen von einem Einrichtungshaus erwartet, und nicht etwa um einen gastronomischen Konkurrenzstandort beispielsweise zur Lüdenscheider Innenstadt oder zu den Stadtzentren der Nachbarkommunen.

Aus den geschilderten Gründen kann den Bedenken der Stadt Altena nicht gefolgt werden.

- 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 125. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III. Die 125. 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 der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 15.11.2007

Wie unter A.: I. Ziffer 1.

2. Stadt Altena, Schreiben vom 15.10.2007, vom 16.11.2007 und vom 21.12.2007

Wie unter A.: I. Ziffer 3.

2. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Schreiben vom 24.10.2007 und vom 18.01.2008

Gegen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einrichtungshauses Sonneborn um 6.900 m² durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 bestehen aus Sicht der SIHK keine Bedenken.

Um dem heimischen Unternehmen gegenüber den großen Möbelhäusern im weiteren Umkreis eine Überlebenschance zu bieten, weicht die SIHK im vorliegenden Fall von ihrem Grundsatz ab, dass bei den Flächen für zentrenrelevante Sortimente in der Regel keine Überschreitung der Großflächigkeit (ca. 800 m²) erfolgen soll. Aus Sicht der SIHK sollten die nach der „Lüdenscheider Liste“ als zentrenrelevant einzustufenden Randsortimentsflächen allerdings 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Bezogen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes regt die SIHK an, den Bereich „Kindersitze / -wagen“ nicht dem Kernsortiment 2 – nicht zentrenrelevantes Randsortiment, sondern dem zentrenrelevanten Randsortiment zuzuordnen, da dieses Sortiment nicht in der Lüdenscheider Liste des Einzelhandelskonzeptes erwähnt werde.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens hinzukommt, wird nach Ansicht der SIHK als nicht so groß eingeschätzt, als dass sich daraus gravierende Auswirkungen für den zur Zeit in einer Umstrukturierungsphase befindenden Einzelhandel in der Lüdenscheider Innenstadt ergeben würden.

Stellungnahme:

Um die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses Sonneborn auf den Einzelhandelsbesatz innerhalb Lüdenscheids und auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu ermitteln, hat die Stadt Lüdenscheid das Büro Junker und Kruse mit einer „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse der geplanten Erweiterung des Möbelhauses Sonneborn in Lüdenscheid“ beauftragt.

Im Ergebnis stellt die Verträglichkeitsanalyse fest, dass sich durch die Erweiterung des Einrichtungshauses keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Lüdenscheider Versorgungsbereiche in Form von a) einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und b) einer Beeinträchtigung der Grundversorgung der Lüdenscheider Bevölkerung ergeben werden. Ferner sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die übrige Versorgungsstruktur in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Insgesamt fügt sich das geplante Erweiterungsvorhaben im Einzugsbereich daher in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen ein. Das Bauvorhaben ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO als raumordnerisch und städtebaulich verträglich einzustufen. Dies hat auch das landesplanerische Anpassungsverfahren der Bezirksregierung Arnsberg im Ergebnis festgestellt.

In Abstimmung mit dem Büro Junker und Kruse wurde in den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 festgelegt, dass die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes 26.000 m² nicht überschreiten darf. Ferner wurde festgesetzt, dass die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes betragen darf, maximal jedoch eine Verkaufsfläche von 2.350 m² aufweisen darf. Im Rahmen einer Poolbildung wurden dann für die einzeln aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente jeweils maximale Verkaufsflächenobergrenzen aufgelistet. Die Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bleibt mit 2.350 m² zudem unter der in § 24a Abs. 3 LEPro festgelegten Größenordnung von 2.500 m². Insofern folgt die Stadt Lüdenscheid durch diese Festsetzung der Forderung der SIHK.

Im Zuge der Erweiterung des Einrichtungshauses möchte die Firma Sonneborn den bestehenden Babymarkt von dem Standort Kalver Straße in das Stammhaus des Unternehmens an der Herscheider Landstraße verlagern. Insofern wurde in Abstimmung mit dem Büro Junker und Kruse eine vertretbare Verkaufsfläche von maximal 150 m² für Babyartikel als zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt.

Im Rahmen der Diskussion um die Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente zwischen der Stadt Lüdenscheid, der Bezirksregierung Arnsberg und dem Gutachterbüro Junker und Kruse wurde im Planverfahren entschieden, dass das Sortiment Kindersitze / -wagen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² eher dem nicht zentrenrelevanten Randsortiment – Kernsortiment 2 zuzuordnen ist.

Dabei lassen sich die Kinderautositze im Prinzip dem Kfz-Zubehör zuordnen, welches in der Lüdenscheider Sortimentsliste des Lüdenscheider Einzelhandelskonzeptes als nicht zentrenrelevant eingeordnet ist. Über die Zentrenrelevanz von Kinderwagen enthält das Lüdenscheider Einzelhandelskonzept keine Aussage.

Aus diesem Grund hat die Stadt Lüdenscheid den Bereich „Kindersitze / -wagen“ nicht dem zentrenrelevanten Randsortiment, sondern dem Kernsortiment 2 – nicht zentrenrelevantes Randsortiment zugeordnet.

Selbst wenn man im Sinne der SIHK diese Sortimente als zentrenrelevante Randsortimente einstufen würde, so ergibt sich in der Summe der zentrenrelevanten Randsortimente eine Verkaufsfläche von 2.500 m². Diese wiederum würde der zentralen Forderung der SIHK nach einer Beschränkung der Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche entsprechen und wäre in dieser Größenordnung auch landesplanerisch grundsätzlich genehmigungsfähig.

Den Anregungen der SIHK kann somit im Wesentlichen gefolgt werden.

- 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 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“, 1. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Anschlussstelle Lüdenscheid Süd an der BAB 45“, 1. Änderung wird nach erfolgter Genehmigung der 125. 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. 737 "Römerweg", 7. Änderung; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Vorlage: 037/2008

Die Ausschussmitglieder fassen ohne Diskussion einstimmig folgenden

Beschluss:

Das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 737 „Römerweg“ wird eingestellt. Der Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2007 zu diese Bebauungsplanänderung mit nachstehend abgebildetem Plangebiet wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte

7.1. Nachnutzungskonzept für das Gebäude des ehemaligen Handelshofes

Herr Bartmann fasst kurz die Vorstellung des Nachnutzungskonzeptes für das Gebäude des ehemaligen Handelshofes aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 23.01.2008 zusammen. Er betont, dass der rechtskräftige Bebauungsplan die Genehmigung einer Bowlingbahn zulasse. Da der Errichtung eines Supermarktes auf der unteren Ebene bereits zugestimmt worden sei, gehe es heute abschließend um die Frage, ob auch Vergnügungsstätten, wie beispielsweise die vom Investor gewünschte Spielhalle, für zulässig erklärt werden sollen.

Ratsherr Metzger führt aus, dass die SPD-Fraktion die Errichtung eines Bowling-Centers befürworte. Die Frage des Lärmschutzes in Verbindung mit der Parkplatzsituation müsse jedoch noch geklärt werden. Auch die Errichtung eines Entertainment-Centers sei akzeptabel, sofern die Jugendschutzbestimmungen eingehalten würden. Einer 24-Stunden-Öffnung werde allerdings nicht zugestimmt.

Ratsfrau Gabler schließt sich für die CDU-Fraktion der Auffassung von Ratsherrn Metzger an und betont, dass sie ebenfalls die Nachtöffnung für problematisch halte.

Herr Wülfrath fragt an, ob durch die Festsetzung einer Vergnügungsstätte gleichzeitig auch bestimmte Öffnungszeiten festgelegt seien. Eine 24-Stunden-Öffnung halte er ebenfalls für nicht tragbar.

Herr Bärwolf erläutert, dass der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bereits gefasst sei. Konkurrenzsituationen wie sie hier möglicherweise durch ein zweites Bowling-Center im Stadtgebiet entstünden, seien durch die Verwaltung weder beeinflussbar noch mittels eines Bebauungsplanes zu verhindern. Durch die Festsetzung einer Vergnügungsstätte könne deren Nutzungszeit im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Betreiber müsse vielmehr einen Antrag für eine Ausnahmegenehmigung beim Rechts- und Ordnungsamt stellen. Nach Gewerberecht müssten für eine solche Genehmigung besondere Ausnahmegründe vorliegen.

Frau Petereit führt für die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN aus, dass diese das Nachnutzungskonzept ablehne, insbesondere weil sie die Anzahl der Konzessionen und Geldspielgeräte für zu hoch halte.

Vorsitzender Cordt bittet Herrn Rogge um eine Einschätzung seinerseits. Herr Rogge bedankt sich und führt aus, dass er derzeit eine möglichst kurze Sperrzeit anstrebe. Ggf. erteilte Ausnahmegenehmigungen seien jederzeit widerrufbar und müssten zudem jährlich erneuert werden. Er gehe davon aus, dass das Entertainment-Center auch ohne Ausnahmegenehmigung rentabel genutzt werden könne.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Realisierung des vorgestellten Nachnutzungskonzeptes für das Gebäude des ehemaligen Handelshofes mit Stimmenmehrheit zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2
Enthaltungen:	2

8. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen

8.1. Bekanntgaben

8.1.1. Aktueller Sachstand zum "Bahnhof Lüdenscheid"

Herr Weinert gibt bekannt, dass bis Anfang Mai 2008 eine Baustraße auf dem Bahngeländes gebaut werde, da dann die notwendige Altlastensanierung erfolge. Die Baustraße sei erforderlich, um 1. während der Altlastensanierung eine verkehrliche Erschließung der Firma Damrosch zu gewährleisten, 2. den LKW-Verkehr im Zuge der Altlastensanierung abwickeln zu können und 3. den Transport der Gleiskörper durchführen zu können. Im Vorfeld der Herstellung der Baustraße sei es nun erforderlich, zwei Fichten, einen Laubbaum und ein Stück Hecke zu fällen. Die Bäume seien im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsgeländes bereits im Verfahren zur Fällung vorgesehen gewesen.

Die Ausschussmitglieder nehmen zustimmend Kenntnis.

8.2. Beantwortung von Anfragen

8.2.1. Regionale 2013

Frau Giordano beantwortet die Anfrage von Ratsfrau Teipel aus der Sitzung des Ausschusses vom 23.01.2008 wie folgt:

Die Organisations- und Entscheidungsstruktur der Regionale 2013 ist derzeit noch im Aufbau. Diese Struktur umfasst verschiedene Organe mit unterschiedlichen Zuständigkeitsbereichen. Zentrale Steuerungseinheit hierbei ist die **Regionale-Agentur**, deren Aufgabe ist, Projektvorschläge auszuwählen, diese zu qualifizieren und dem **Regionale-Ausschuss** zur Entscheidung vorzulegen. Die Entscheidung, ob ein vorgeschlagenes Projekt tatsächlich Regionale-Projekt werde, kann ausschließlich durch den Regionale-Ausschuss gefasst werden. Zudem gibt es die Ebene der **Projektträger**, die Projektvorschläge an die Regionale-Agentur herantragen können. Als Bindeglieder zwischen den Kommunen und der Regionale-Agentur ist zudem für jeden Kreis ein **Regionale-Beauftragter**, der beim jeweiligen Kreis angesiedelt ist, vorgesehen.

Ratsfrau Teipel bedankt sich für die Antwort.

8.3. Anfragen

8.3.1. Signalanlagenschaltung Sauerfelder Straße/Ecke Freiherr-vom-Stein-Straße hier: Linksabbiegespur stadtauswärts

Vorsitzender Cordt fragt an, ob es korrekt sei, dass von der Sauerfelder Straße stadtauswärts an der Ecke Freiherr-vom-Stein-Straße in Richtung Kulturhaus je Grünphase nur zwei Fahrzeuge abbiegen könnten.

Herr Bärwolf antwortet, dass während der Hauptverkehrszeiten eine Grünphase von 15 Sekunden eingestellt sei. Die Zeit zwischen Anforderung über den Kontakt und der Fahrberechtigung betrage 2,4 Sekunden. Es werde derzeit geprüft, ob diese Anfahrzeit auf 3,5 Sekunden verlängert werden könne, um den Verkehrsfluss in diesem Bereich zu verbessern. Sollte sich herausstellen, dass hiermit eine Verbesserung erreicht werden könne, werde die Signalanlagenschaltung entsprechend umgestellt.

8.3.2. Signalanlagenschaltung am Bräuckenkreuz; hier: Einmündung in die Bräuckenstraße

Zweiter Stellvertretender Bürgermeister Voss merkt an, dass im Bereich des Bräuckenkreuzes ein Abbiegen in die Bräuckenstraße ähnlich problematisch sei und bittet, auch dieses abzustellen.

Herr Bärwolf antwortet, dass die Problematik hier lediglich in Abhängigkeit zum Verkehrsaufkommen entstehe. Eine Veränderung könne daher hier nicht vorgenommen werden.

8.3.3. Linksabbiegespur Sauerfelder Straße/Ecke Jockuschstraße hier: Fahrspurbreite

Vorsitzender Cordt fragt an, ob die Linksabbiegespur von der Sauerfelder Straße stadtauswärts in die Jockuschstraße im Zuge der Umgestaltung der Bushaltestelle Sauerfeld verbreitert werden könne, um hier mehr Sicherheit zu schaffen.

Herr Bärwolf führt aus, dass die Spur jetzt die Mindestmaße (2,0 m) erfülle. Künftig werde die Linksabbiegespur eine Breite von 2,25 m aufweisen. Ggf. könne sich im Laufe der Bauarbeiten auch ergeben, dass eine größere Breite möglich sei.

8.3.4. Leerstand im Erdgeschoss des Rathauses (ehemals Eiscafé Toscani)

Ratsfrau Gabler fragt an, wann der Leerstand im Erdgeschoss des Rathauses (ehemals Eiscafé Toscani) abgestellt werde. Es sei doch bei Abschluss des Mietvertrages als besonderer Vorteil gesehen worden, einen Generalmieter für das Erdgeschoss zu haben, um keine oder nur sehr kurzzeitige Leerstände in diesem Bereich zu haben.

Herr Bärwolf antwortet, dass eine Neueröffnung des Eiscafés für Anfang März vorgesehen sei, so dass dieser Leerstand nicht mehr bestehe.

8.3.5. Geschäftsordnung für den Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hier: Ladungsfrist zu den Ausschusssitzungen

Frau Petereit merkt an, dass lt. Geschäftsordnung für den Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt eine Übersendung der Sitzungsunterlagen 7 Tage vor dem Sitzungstag erfolgen solle. Nun erhalte sie die Unterlagen jedoch immer erst freitags bzw. samstags und somit lediglich 4 – 5 Tage vor der Sitzung. Ein Lesen der Sitzungsunterlagen vor der Fraktionssitzung sei überhaupt nicht möglich, da diese bereits donnerstags vor der Sitzung stattfinde.

Herr Bärwolf antwortet, dass aufgrund der kurzen Sitzungsabstände ein früherer Versand nicht möglich sei. Darüber hinaus seien die Beschlussvorlagen in der Regel sehr umfangreich und müssten erst erarbeitet und innerhalb der Verwaltung abgestimmt werden.

Vorsitzender Cordt bittet Frau Petereit, diese Problematik in der nächsten interfraktionellen Sitzung anzusprechen. Eine Lösung halte er nur dort für möglich.

Frau Petereit bedankt sich für die Ausführungen und den Vorschlag des Vorsitzenden Cordt.

gez. Cordt

Vorsitzender

gez. Stoltefaut

Schriftführer