

RAT

Beschlussvorlage

**TOP: Büro- und Geschäftshaus am Sternplatz -
Rahmenvereinbarung und Änderung von Bebauungsplänen
Bebauungsplan Nr. 804 "Parkgarage Rathausinnenhof", 1. Änderung;
Bebauungsplan Nr. 806 "Alteaner Straße - Sternplatz", 1. Änderung;
Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlüsse**

Vorgesehene Beratungsfolge:

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

21.07.2008

Beschlussvorschlag:

1. Dem weiteren Vorgehen in Bezug auf die Überbauung der Baulinie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ wird die in der Begründung aufgeführte Alternative 3 zugrunde gelegt.
2. Der in der Anlage beigefügten Rahmenvereinbarung mit der Lanber GmbH und der Rothmann Immobilien GmbH wird zugestimmt.
3. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“, 1. Änderung für das unten abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.
4. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“, 1. Änderung für das unten abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.
5. Es wird festgestellt, dass die erste Bebauungsplanänderung Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen kann. Gemäß § 13 (2) BauGB wird dabei von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

6. Es wird festgestellt, dass die erste Bebauungsplanänderung Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen kann. Gemäß § 13 (2) BauGB wird dabei von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
7. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 804 "Parkgarage Rathausinnenhof", nebst beigefügter Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
8. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 806 "Altenaer Straße / Sternplatz", nebst beigefügter Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:		€
Lfd. jährliche Ausgaben:		€
Deckung:	HHSt.	

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einer Rahmenvereinbarung, sämtliche Kosten der notwendigen baulichen Anpassungsarbeiten zu übernehmen. Die Stadt erhält zudem Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Diese erfolgt auf der Grundlage von § 1 (3) BauGB.

Begründung:

Sachverhalt

Die Stadt Lüdenscheid hat im Jahr 2001 einen Wettbewerb zur Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes ausgelobt. Dessen Ergebnis wurde einstimmig vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Masterplanung zur Realisierung beschlossen. Ein Baustein dieses Wettbewerbes war auch die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses und eines eingeschossigen Zwischentraktes zum Rathaus am Sternplatz, um die dortige Platzkante räumlich zu definieren.

Mit dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks Altenaer Straße 1 wurde vereinbart, dieses Wettbewerbsergebnis im Zusammenhang mit dem in seinem Eigentum befindlichen Grundstück Altenaer Straße 1 umzusetzen. Zu diesem Zwecke ist im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ aufgestellt, das städtische Grundstück an den Vorhabenträger veräußert und in einem städtebaulichen Vertrag die gestalterische Umsetzung vereinbart worden.

Beim Bau des Gebäudes, das sich zur Zeit im Rohbau im 1. Obergeschoss befindet, ist aufgefallen, dass die spätere Fassade nicht wie geplant eine Flucht mit dem Rathausvorbau („Birkenstock“, „Toscani“) bilden können, da bereits der Rohbau über diese Flucht hinausragt. Diese Flucht, die im Bebauungsplan als Baulinie festgesetzt worden ist, wird damit von dem Bauvorhaben um 25 cm an der einen Ecke und 78 cm an der anderen Ecke überbaut.

Im Vergleich zum Rathaus bildet sich damit statt einer durchgehenden, parallelen Flucht südöstlich des bisherigen Vorbaus ein Versprung von 25 cm. Zudem ist das weitere Gebäude um ein Grad aus der parallelen Flucht gekippt, so dass sich dieser Versprung bis auf 78 cm an der Gebäudeecke Altenaer Straße vergrößert. Damit widerspricht es dem zur Umsetzung beschlossenen Wettbewerbsergebnis, dem rechtskräftigen Bebauungsplan, dem städtebaulichen Vertrag sowie dem Kaufvertrag.

Diese Abweichung ist entstanden durch einen fehlerhaften Lageplan, welcher im Auftrag des Vorhabenträgers bzw. Projektentwicklers von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Vorfeld der Projekterarbeitung und Bauantragsstellung erstellt worden ist. Die Darstellung basiert auf falsch erfassten Messdaten. Dieser fehlerhafte Lageplan ist Teil der erteilten Baugenehmigung, die aus diesem Grunde objektiv rechtswidrig ist. Da es sich um einen amtlichen Lageplan handelt, der von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beurkundet wurde, sind die Angaben nicht Gegenstand der Prüfung durch die Behörde, sondern Grundlage für die Entscheidung über den Bauantrag.

Grundsätzlich gibt es vier Alternativen mit dieser Abweichung vom Bebauungsplan und den geschlossenen Verträgen umzugehen, die im nachfolgenden mit ihren Auswirkungen näher erläutert werden.

Alternative 1 - Verbleib beim Status Quo

Das Gebäude wird mit der bestehenden Abweichung weiter errichtet. Zur rechtlichen Absicherung muss der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ geändert werden. Weiterhin müssen die bestehenden Verträge entsprechend geändert werden.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan mit der tatsächlich vorgefundenen Situation übereinstimmt, bestehen kaum rechtliche Risiken. Sollte eine Änderung des Bebauungsplanes jedoch an der Abwägung oder aus anderen Gründen scheitern, müsste nachträglich ein Rückbau mit allen rechtlichen Folgen und Risiken verfügt werden.

Es entstehen der Stadt keine Kosten – eine Kostenerstattungspflicht für das Bebauungsplanverfahren kann im Rahmen der Änderung des städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt werden. Durch den Grundstücksverkauf in einer Größenordnung von ca. 17 m² entsteht ein entsprechender Verkaufserlös. Weitere Kosten für den Vorhabenträger entstehen nicht.

Eine Zeitverzögerung entsteht nicht, sofern das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der rechtlichen Möglichkeiten schnellstmöglich betrieben wird und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes das Verwaltungsverfahren bzgl. des Widerrufs der Baugenehmigung nicht abgeschlossen ist bzw. der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung im zivilrechtlichen Verfahren nicht gestellt wird. Unter diesen Umständen könnte der Vorhabenträger – auf eigenes Risiko – bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan auf Grundlage der bestehenden Planung weiterbauen.

Städtebaulich und gestalterisch ist diese Alternative nicht akzeptabel. Statt einer durchgehenden, parallelen Flucht, wie sie im Wettbewerbsergebnis und allen weiteren Diskussionen vereinbart worden war, ergibt sich ein Versprung in der Fassade sowie eine nicht-parallele Weiterführung. Diese Abweichung wird auch in der orthogonal ausgerichteten Platzgestaltung an dieser Stelle deutlich zu Tage treten. Das Ziel, dass dieser Neubau mit dem Rathaus einschließlich seines Vorbaus eine gestalterische Einheit bildet, kann damit nicht erreicht werden, so dass an prominentester Stelle in der Innenstadt Lüdenscheids auf Jahrzehnte eine gestalterisch nicht überzeugende Lösung akzeptiert werden müsste, die das ursprüngliche Wettbewerbsergebnis konterkariert.

Aus diesen Überlegungen heraus kommt die Alternative 1 nicht in Betracht.

Alternative 2 - Anpassung des Rathaus-Vorbaus und Bildung einer nicht-parallelen, schrägen Flucht

Statt der derzeit vorgesehenen Bauflucht entlang des Rathausvorbaus wird eine neue Fluchtlinie gewählt, die der derzeit im Bau befindlichen Gebäudefassade entspricht. Der Rathausvorbau wird schräg um bis zu 25 cm vorgezogen. Die neue Bauflucht aus Rathausvorbau und neuem Büro- und Geschäftshaus ist durchgehend, allerdings nicht parallel zum Rathaus-Hochbau. Voraussetzung für diese Alternative ist, dass die Mieter der beiden Ladenlokale im Rathausvorbau („Toscani“, „Birkenstock“) einem Vorziehen ihrer Ladenlokale zustimmen.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan mit der tatsächlich vorgefundenen Situation übereinstimmt, bestehen kaum rechtliche Risiken. Sollte eine Änderung des Bebauungsplanes jedoch an der Abwägung oder aus anderen Gründen scheitern, müsste nachträglich ein Rückbau mit allen rechtlichen Folgen und Risiken verfügt werden.

Es entstehen der Stadt keine Kosten – eine Kostenerstattungspflicht für das Bebauungsplanverfahren kann im Rahmen der Änderung des städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt werden. Durch den Grundstücksverkauf in einer Größenordnung von ca. 17 m² entsteht ein entsprechender Verkaufserlös. Die nicht näher quantifizierten Kosten für die Anpassung der Ladenlokale im Rathausvorbau und des davor liegenden Platzbereiches muss der Vorhabenträger übernehmen.

Eine Zeitverzögerung entsteht nicht, sofern das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der rechtlichen Möglichkeiten schnellstmöglich betrieben wird und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes das Verwaltungsverfahren bzgl. des Widerrufs der Baugenehmigung nicht abgeschlossen ist bzw. der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung im zivilrechtlichen Verfahren nicht gestellt wird. Unter diesen Umständen könnte der Vorhabenträger – auf eigenes Risiko – bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan auf Grundlage der bestehenden Planung weiterbauen.

Städtebaulich und gestalterisch kann auch diese Alternative nicht befürwortet werden. Durch die neue Bauflucht wird zwar erreicht, dass sich eine durchgehende Fassadenflucht bildet; diese verläuft jedoch gegenüber dem Rathaus-Hauptbaukörper nicht parallel. Damit wird eines der Hauptkriterien des Entwurfsgedankens nicht eingehalten. Diese Abweichung würde auch in der orthogonal ausgerichteten Platzgestaltung an dieser Stelle deutlich zu Tage treten. Das Ziel, dass dieser Neubau mit dem Rathaus einschließlich seines Vorbaus eine gestalterische Einheit bildet, kann damit ebenfalls nicht erreicht werden, so dass an prominentester Stelle in der Innenstadt Lüdenscheids auf Jahrzehnte eine gestalterisch nicht überzeugende Lösung akzeptiert werden müsste, die dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis widerspricht.

Aus diesen Überlegungen heraus kommt auch die Alternative 2 nicht in Betracht.

Alternative 3 - Anpassung des Rathaus-Vorbau sowie Erweiterung des Büro- und Geschäftshauses zur Bildung einer parallelen, durchgehenden Flucht

Statt der derzeit geplanten Bauflucht entlang des Rathausvorbaus wird eine neue Fluchtlinie gewählt, die auf die Ecke der derzeit im Bau befindlichen Gebäudefassade zielt. Der Rathausvorbau muss dann parallel um 78 cm vorgezogen werden, die Fassade des Büro- und Geschäftshauses muss um bis zu 53 cm vorgezogen werden. Die neue Bauflucht aus Rathausvorbau und neuem Büro- und Geschäftshaus ist damit durchgehend und parallel zum Rathaus-Hochbau, sie liegt allerdings 78 cm vor der bisherigen Fluchtlinie. Voraussetzung für diese Alternative ist, dass die Mieter der beiden Ladenlokale im Rathausvorbau („Toscani“, „Birkenstock“) einem Vorziehen ihrer Ladenlokale zustimmen.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan mit der tatsächlich vorgefundenen Situation übereinstimmt, bestehen kaum rechtliche Risiken. Sollte eine Änderung des Bebauungsplanes jedoch an der Abwägung oder aus anderen Gründen scheitern, müsste nachträglich ein Rückbau mit allen rechtlichen Folgen und Risiken verfügt werden.

Es entstehen der Stadt keine Kosten – eine Kostenerstattungspflicht für das Bebauungsplanverfahren kann im Rahmen der Änderung des städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt werden. Durch den Grundstücksverkauf in einer Größenordnung von ca. 25 m² entsteht ein entsprechender Verkaufserlös. Die nicht näher quantifizierten Kosten für die Anpassung der Ladenlokale im Rathausvorbau und des davor liegenden Platzbereiches sowie die Kosten für das Vorziehen der Fassade des Büro- und Geschäftshauses muss der Vorhabenträger übernehmen.

Eine Zeitverzögerung entsteht nicht, sofern das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der rechtlichen Möglichkeiten schnellstmöglich betrieben wird und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes das Verwaltungsverfahren bzgl. des Widerrufs der Baugenehmigung nicht abgeschlossen ist bzw. der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung im zivilrechtlichen Verfahren nicht gestellt wird. Unter diesen Umständen könnte der Vorhabenträger – auf eigenes Risiko – bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan auf Grundlage der bestehenden Planung weiterbauen.

Städtebaulich und gestalterisch bedeutet diese Alternative zwar eine Veränderung gegenüber der ursprünglichen Planung, da das Gesamtensemble nun 78 cm weiter in den Platz hineinragt. Durch die neue durchgehende und parallele Bauflucht wird aber das Hauptkriterium des Entwurfsgedankens eingehalten. Das zusätzliche Hineinragen des Gebäudeensembles in den Sternplatz ist städtebaulich vertretbar, da es im Vergleich zur gesamten Platzgröße (ca. 50 m x 50 m) geringfügig ist. Für die Platzgestaltung selbst bedeutet die vorgezogene Fassadenflucht keine technischen oder gestalterischen Einschränkungen. Das Ziel, dass dieser Neubau mit dem Rathaus einschließlich seines Vorbau eine gestalterische Einheit bildet, kann somit mit dieser Alternative erreicht werden.

Alternative 4 „Rückbau auf die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie“

Es wird an der beschlossenen Baulinie festgehalten. Der Rohbau muss daher in Teilen zurückgebaut und an die festgesetzte Bauflucht angepasst werden. Die Tiefgarage im Untergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses, die unterhalb der geplanten Platzoberkante verlaufen und diese baukonstruktiv nicht stören, könnten in der Örtlichkeit verbleiben. Für den Rückbau notwendig ist die Einführung eines neuen statischen Systems bezogen auf die neu zu schaffende Fassadenflucht. Dazu müssten die Fundamente ergänzt, die Stützen und Unterzüge im UG erweitert und neue Stützen sowie Unterzüge im EG und 1. OG gegossen werden.

Da der Eigentümer einen Rückbau ablehnt und dieser nach derzeitigem Stand daher nicht einver-

nehmlich vereinbart werden kann, bestehen rechtliche und insbesondere zeitliche Risiken. Für die Durchsetzung eines Rückbaus muss öffentlich-rechtlich zunächst die Baugenehmigung in einem entsprechenden Verfahren widerrufen, danach ein Baustopp verhängt und anschließend der Rückbau verfügt werden. Im zivilrechtlichen Wege müsste gegen die Überbauung städtischen Grundes geklagt werden und eine einstweilige Verfügung erwirkt werden, um einen Weiterbau zu verhindern. Weiterhin könnte versucht werden, auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages die vereinbarte Gestaltung durchzusetzen und in diesem Zusammenhang die vereinbarte Vertragsstrafe einzuklagen. Die Höhe des rechtlichen Risikos und die damit verbundenen Zeitverzögerungen und möglichen Kosten für die Stadt Lüdenscheid können nicht abschließend beurteilt werden.

Davon abgesehen entstünden der Stadt keine direkten Kosten. Nach Angabe der Firma, die den Rohbau erstellt, ist bei einem Rückbau mit Mehrkosten in Höhe von ca. 350.000 Euro zu rechnen. Dies beinhaltet die Abbruchkosten, die konstruktive Neuerstellung und die Mehrkosten, die bezogen auf den Rohbau durch den Zeitverzug entstehen. Weitergehende Mehrkosten für die Fassade werden nicht erwartet, da diese erst nach erfolgtem Aufmaß gefertigt wird. Über Kosten, die dem Vermieter aus bereits geschlossenen Mietverträgen aufgrund der Zeitverzögerung entstehen, liegen der Stadt keine genauen Angaben vor.

Zum Zeitpunkt Anfang Juli war die Baufirma im Zeitplan zum Betonieren der Decke im 1. OG im Bereich der Sternplatzfassade. Für die statische Neuberechnung und Detaillierung inkl. der Prüfstatik werden 2 Wochen kalkuliert. Das Bestellen der notwendigen Materialien wird mit ebenfalls gut einer Woche angesetzt. Die Armierungs-, Schal- und Betonierarbeiten für die notwendigen Ergänzungen im Bereich des Fundaments, UG, EG und 1. OG werden auf ca. 4 Wochen geschätzt. Der gesamte Zeitverzug beläuft sich damit auf ca. 7 bis 8 Wochen ab dem Zeitpunkt Anfang Juli. Dieser Zeitverzug dürfte sich bis zum 21. Juli auf mindestens 10 Wochen vergrößert haben, da der Rohbau inzwischen weiter fortgeschritten ist. Unter Umständen entstehen weitere Verzögerungen dadurch, dass Teile der witterungskritischen Arbeiten damit in den Winter geraten

Die Auswirkungen der Zeitverzögerungen auf einen der Hauptmieter (DAK), der plant, in Lüdenscheid ein Regionalzentrum mit ca. 80 Mitarbeitern zu errichten, müssen ebenfalls beachtet werden. Da die DAK plant, in Lüdenscheid mehrere Geschäftsstellen zusammenzuziehen und deren Mietverträge bereits gekündigt sind, steht sie vor großen Problemen, sofern ein Einzug nicht wie vorgesehen erfolgen kann. Welche Konsequenzen dies möglicherweise für die Standortentscheidung Lüdenscheid beinhaltet, kann nicht abschließend beurteilt werden, da die DAK diesbezüglich noch keine Alternativen erarbeitet hat. Es ist aber nicht völlig ausgeschlossen, dass die Standortentscheidung auch grundsätzlich überdacht wird.

Durch den Teilabbruch und Neuerrichtung eines Teils des Gebäudes auf Grundlage der festgesetzten Baulinie wird erreicht, dass das Wettbewerbsergebnis (Gebäude sowie auch Platzgestaltung) ohne Kompromisse umgesetzt werden kann und alle Sichtbeziehungen, wie sie im Rahmen der Wettbewerbsüberarbeitung ausführlich diskutiert worden sind, erhalten bleiben. Für den nicht unwahrscheinlichen Fall eines Rechtsstreits ist jedoch nicht auszuschließen, dass über einen längeren Zeitraum eine Bauruine im Herzen der Stadt bestehen bleibt.

Abwägung der unterschiedlichen Alternativen

Die Alternativen 1 und 2 scheiden aus Sicht der Verwaltung aus, da damit die Bemühungen um die Gestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes konterkariert werden und eine einheitliche Gestaltung, wie das Wettbewerbsergebnis sie vorgesehen hat, nicht durchgängig erreicht werden kann.

Die Kostenvorteile für den Vorhabenträger, die sich aus Alternative 2 gegenüber Alternative 3 ergeben, werden zudem als nicht so erheblich eingeschätzt, als dass sie bei dieser abwägenden Entscheidung die damit verbundenen städtebaulichen und gestalterischen Nachteile kompensieren könnten.

Bezogen auf die beiden aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich in Frage kommenden Alternativen 3 und 4 scheint eine einvernehmliche Lösung mit dem Vorhabenträger nur mit Alternative 3 möglich. Bei Alternative 4 besteht die Gefahr, einen langwierigen Rechtsstreit eingehen zu müssen, dessen Ausgang nicht ohne jegliches Risiko für die Stadt ist. Während der Dauer des Rechtsstreits steht zu befürchten, dass das Gebäude nicht weitergebaut wird und die Stadt damit auf die Sicht mehrerer Jahre mit einer Bauruine in ihrer Mitte leben müsste.

Die Auswirkungen eines Rechtsstreits und der damit verbundenen Stilllegung der Baustelle beinhalten zudem die Gefahr, dass zumindest einzelne der bisher vertraglich gebundenen Mieter von ihrem Mietvertrag zurücktreten und sich u.U. einen anderen Standort in der Region suchen.

Da all diese Risiken bei Alternative 3 im Gegensatz zu Alternative 4 nicht zu befürchten sind und da diese Alternative zudem keine städtebaulich und gestalterisch ins Gewicht fallenden Nachteile aufweist, schlägt die Verwaltung vor, diese Alternative weiterzuverfolgen.

Zur rechtlichen und finanziellen Absicherung ist vorgesehen, mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zu schließen, in der dieser sich zu dieser einvernehmlichen Lösung bereit erklärt und verpflichtet, alle notwendigen baulichen und sonstigen Anpassungsmaßnahmen auf seine Kosten zu übernehmen. Die Rahmenvereinbarung ist in der Anlage beigefügt.

Voraussetzung dafür, dass die Alternative 3 ohne Zeitverzögerung für den Bau ergriffen werden kann, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus der o.a. angeführten Abwägung heraus ist es daher erforderlich, die erste Änderung der Bebauungspläne Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“ und Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ einzuleiten. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient, kann das Planverfahren gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

Der Aufstellungsbeschluss wird daher direkt mit einem Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes kombiniert, um die Zeitdauer des Verfahrens möglichst kurz zu halten. Unter der Voraussetzung, dass keine abwägungserheblichen Anregungen vorgetragen werden, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig machen, kann der Satzungsbeschluss nach erfolgter Auslegung dann im September 2008 erfolgen.

Lüdenscheid, den .07.2008

In Vertretung

Theissen
Beigeordneter

Anlage/n:

- Rahmenvereinbarung
- Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“
- Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“