

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses
der Stadt Lüdenscheid

am 11.06.2003

im Kleinen Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitz:

Ratsherr August-Wilhelm Cordt CDU

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Felice Bucci	CDU	Vertreter für Ratsherrn Björn Weiß bis 16.50 Uhr
Ratsherr Ingo Diller	SPD	Vertreter für Ratsherrn Carsten Groll bis 16.50 Uhr
Ratsherr Oliver Fröhling	CDU	ab 16.25 Uhr
Ratsherr Wolfgang Letzbor	Grüne	bis 16.50 Uhr
Ratsherr Harald Metzger	SPD	
Ratsherr Stefan Pietzner	CDU	
Ratsherr Ulrich Siebensohn	CDU	bis 16.50 Uhr
Ratsfrau Elke Teipel	SPD	
Ratsherr Jens Voß	SPD	
Ratsherr Hansjürgen Wakup	CDU	Vertreter für Ratsfrau Christel Gabler
Herr Martin Klute	LL	
Herr Michael Wülfrath	FDP	

Verwaltung:

Herr Frank Droste
Techn. Beigeordnete Marion Ziemann
Herr Hans-Jürgen Badziura
Herr Martin Bärwolf
Frau Martina Baumast
Frau Gabriele Kaschke

Abwesend:

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsfrau Christel Gabler	CDU
Ratsherr Carsten Groll	SPD
Ratsherr Björn Weiß	CDU

Beginn: 16:15 Uhr

Ende: 22:30 Uhr

1. **Öffentliche Fragestunde**
ENTFÄLLT

2. **Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte**
ENTFÄLLT

3. **A. 107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 797 "An der Heerwiese";
B. Bebauungsplan Nr. 797 "An der Heerwiese";
hier: Entscheidung über die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, Beschluss, Satzungsbeschluss
Vorlage: 161/2003**

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat ohne Diskussion folgenden

Beschluss:

A.:l. Zu den gegen die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Herr Wilfrid Martens, An der Heerwiese 6, 58509 Lüdenscheid,
Schreiben mit Eingang vom 05.02.2002

Herr Martens erhebt Einspruch gegen die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes geplante Einfamilienhausbebauung nördlich der Straße An der Heerwiese und gegen eine Umwandlung des Landschaftsschutzgebietes in Bauerwartungsland bzw. Bauland. Ihm sei der Erwerb des Grundstückes, auf dem sein Einfamilienhaus steht, mit der Begründung, dass sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet befände, verwehrt worden.

Stellungnahme:

Nördlich der Straße An der Heerwiese liegt zwischen der Waldfläche des Heerwieser Kopfes ein Grundstücksstreifen brach, der über die vorhandene Anliegerstraße erschlossen werden könnte. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich eine Arrondierung der dortigen Einfamilienhausbebauung durch eine Abschlussbebauung nördlich der Anliegerstraße an. Durch eine einzeilige Neubebauung mit eingeschossigen Einfamili-

enhäusern, dem Straßenverlauf folgend, wird ein städtebaulich klarer Abschluss des Bebauungszusammenhangs gegenüber der nördlich angrenzenden freien Landschaft geschaffen.

Die Stadt Lüdenscheid ist bestrebt, eine bauliche Arrondierung und Nachverdichtung bebauter Ortsteile anstelle einer Neuausweisung von Wohnbauflächen in der freien Landschaft zu unterstützen. Eine beidseitige Bebauung der Anliegerstraße An der Heerwiese ist städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll und deckt sich letztlich mit der Bodenschutzklausel des § 1 a des Baugesetzbuches, wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Vor diesem Hintergrund hat die Untere Landschaftsbehörde des Märkische Kreises als Trägerin des Landschaftsplanes Nr. 3 "Lüdenscheid" der Planung zugestimmt und Bedenken des Landschaftsschutzes zurückgestellt.

Innerhalb des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereiches befindet sich ein Holzhaus, das mit einer Wohneinheit zu privaten Wohnzwecken genutzt wird. Die Zuwegung befindet sich im Einmündungsbereich Grebbecker Weg / An der Heerwiese. Dem ursprünglichen Eigentümer - der Bundesrepublik Deutschland - war die Existenz dieser Wohnnutzung inmitten des Waldes bekannt. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der militärischen Liegenschaften Heerwiese hat sich der Rat der Stadt Lüdenscheid mit dem Wohngebäude der Eheleute Martens auseinandergesetzt (Sitzungsdrucksache Nr. 67/2000). Es wurde in der Sitzung beschlossen, dass die Stadt Lüdenscheid die Wohnnutzung inmitten des Waldes lediglich bis zum Ableben der Bewohner duldet. Danach soll auf dem Grundstück eine Wohnnutzung nicht fortgeführt werden. Die Sicherung des jetzigen Zustandes (bestehende Wege- und Wohnrechte) wurde für die Eigentümer - die Eheleute Martens - im Zuge der Kaufverträge zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Lüdenscheid geregelt. Zusätzlich wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht auf Lebenszeit) für die Nutzung der vorhandenen Zuwegung zum Wohnhaus im Grundbuch eingetragen.

Das Wohnhaus der Eheleute Martens liegt rund 65 m von der Anliegerstraße An der Heerwiese entfernt inmitten des Waldgebietes. Es stellt aus städtebaulicher Sicht einen Fremdkörper inmitten des Waldes dar, der quasi in zweiter Reihe hinter den neu ausgewiesenen Baugrundstücken und hinter einem 25 m breiten Waldumbastreifen liegt. Ein Zusammenhang zur bestehenden Bebauung ist aufgrund dieser isolierten Lage nicht herstellbar. Eine Einbeziehung in das Plangebiet wird daher aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet.

In Abwägung der Belange des Waldes und der Natur und Landschaft mit den Anregungen der Eheleute Martens wird sich gegen eine weitere Inanspruchnahme von Wald und Freiraum im dortigen Bereich ausgesprochen. Eine Waldin-

anspruchnahme würde im Falle einer planungsrechtlichen Legalisierung der Wohnnutzung im Rahmen des Bebauungsplanes allein deshalb erforderlich, um einen ausreichenden Sicherheitsabstand (Umsturzgefahr von Bäumen, Funkenflug etc.) des Wohngebäudes zum Wald (in der Regel 30 bis 35 m) zu gewährleisten. Ein damit verbundener zusätzlicher Eingriff in die nördlichen Waldflächen bis an das Wohngebäude der Eheleute Martens oder sogar darüber hinaus ist aus städtebaulichen, ökologischen und naturschutzrechtlichen Gründen bewusst nicht erfolgt, um den dortigen zusammenhängenden Waldbereich zu erhalten.

Den vorgetragenen Anregungen kann aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

2. Herr Andreas Rentrop, An der Heerwiese 9, 58509 Lüdenscheid,
Schreiben vom 16.02.2002

Herr Rentrop erläutert, dass sämtliche Erschließungsanlagen der Straße In der Heerwiese vor einigen Jahren auf Kosten der Anlieger erstellt worden seien. Aus seiner Sicht sind den Anliegern diese Kosten im Falle eines endgültigen Straßenausbaus sodann zu vergüten.

Nach seiner Ansicht bedeute die aufwendige Erschließung der Straße keinerlei Verbesserung für die bislang ansässigen Eigentümer, sondern liege nahezu ausschließlich im Interesse der neuen Bauherren. Aufgrund ihrer Grundstücksgrößen würde den ansässigen Eigentümern eine sehr erhebliche Beteiligung an den Erschließungskosten drohen, da sie für ihre Grundstücksentwässerung besondere Pumpanlagen zu bauen hätten, was wiederum eine unbillige Härte sei.

Herr Rentrop beantragt, vor dem Beschluss des Bebauungsplanes die zu erwartenden Erschließungskosten und deren beabsichtigte Verteilung zu ermitteln und den ansässigen Eigentümern verbindlich darzulegen, so dass jeder von der Planung Betroffene eine konkrete Einschätzung seiner Interessenlage vornehmen könne. Außerdem beantragt er die Vergütung für die geschaffene Straßenbeleuchtung und die Bestätigung der Kostenübernahme für erforderliche Pumpstationen.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat die vorhandene Wegefläche (Parzelle 584) im Zusammenhang mit dem Kauf des ehemaligen Truppenübungsplatzes Heerwiese von der Bundesrepublik Deutschland zwischenzeitlich erworben. Grundbuchlich gesicherte Wegerechte zugunsten der bestehenden Wohngrundstücke An der Heerwiese sind der Stadt Lüdenscheid nicht bekannt. Auch konnten durch Baulast gesicherte Zuwegungsrechte nicht ermittelt werden. Insofern ist festzustellen, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der

vorhandenen Wohngrundstücke nicht vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Benutzung der Privatstraße An der Heerwiese durch die Anlieger von der Bundesrepublik Deutschland als vorherige Eigentümerin der Wegeparzelle 584 lediglich geduldet worden ist. Insofern ergibt sich ein öffentlich-rechtliches Erschließungsdefizit, obgleich die Wohngebäude an die öffentlichen Versorgungsleitungen angebunden sind. Die Qualität der vorhandenen Zuwegung erreicht allerdings nur den Charakter einer baufälligen Baustraße.

Bezüglich der häuslichen Schmutzwasserbeseitigung teilte die Untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises der Stadt Lüdenscheid mit Schreiben vom 28.01.2002 mit, dass aufgrund der Kommunalabwasserverordnung des Landes NRW ein Anschluss der Grundstücke An der Heerwiese 1 - 17 an die öffentliche Kanalisation aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ohnehin vor dem 31.12.2005 zu erfolgen hat. Gewässerbenutzungen seien bis zu diesem Zeitpunkt einzustellen. Seit dem 01.08.2002 sind nach Angaben der Unteren Wasserbehörde nur noch vollbiologische Kleinkläranlagen genehmigungsfähig. Für die überwiegende Anzahl der Anlieger der Straße An der Heerwiese liege derzeit jedoch keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis einer Kleinkläranlage oder einer erfassten abflusslosen Grube vor. Die Untere Wasserbehörde stellt in Aussicht, diesen Zustand bis zum 31.12.2005 zu dulden, wenn keine Missstände auftreten würden. Insofern besteht bei der Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers Handlungsbedarf. Gleiches gilt für die bisher offensichtlich unregelmäßige Beseitigung des Niederschlagswassers.

Die Feststellung der Anlieger, dass bereits sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden seien, ist folglich nicht zutreffend. Es besteht vielmehr Handlungsbedarf, um eine Erschließung im öffentlich-rechtlichen Sinne sicherzustellen, die eine Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung künftiger Bauvorhaben auch an den bestehenden Gebäuden (z. B. Um- An- Erweiterungsbauten, Nutzungsänderungen) darstellt.

Die Verteilung der Erschließungskosten für den Ausbau der Straße An der Heerwiese auf die einzelnen Anlieger der Straße richtet sich - wie im übrigen Stadtgebiet auch - nach den einschlägigen Regelungen der §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB). Die Frage der Höhe der Erschließungskostenanteile je Anlieger ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt ausschließlich durch das Erschließungsrecht und kann auch nicht durch Bebauungspläne geregelt werden, da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt. Die Stadt Lüdenscheid hat zwischenzeitlich die Erschließungskosten grob vorkalkuliert und die jeweiligen Kostenanteile mit den betroffenen Anliegern erörtert. Zwischenzeitlich haben sich sämtliche Anlieger der Straße bereit erklärt, mit der Stadt einen Ablösevertrag zur Zahlung der Erschließungskosten abzuschließen.

Die Vergütung für die von den Anliegern bereits geschaffene

Straßenbeleuchtung sowie die Bestätigung einer Kostenübernahme für erforderliche Pumpstationen können nicht zum Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gemacht werden. Die Kosten für Pumpstationen zum geplanten Kanal in der Straßenfläche sind im Rahmen der Schmutzwasserbeseitigungspflicht grundsätzlich vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

Den vorgetragenen Anregungen kann daher aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

3. Gleichlautende Schreiben vom 13.02.2002 von Herrn Rolf Jaeschke, An der Heerwiese 15 a, Frau Karin Schulte, An der Heerwiese 3 und Herrn Udo Schröder, An der Heerwiese 13

Sämtliche Schreiben sind in Inhalt und Wortlaut gleichlautend, so dass die vorgebrachten Anregungen zusammenfassend behandelt werden.

Die Anlieger machen in ihrem Schreiben deutlich, dass die bislang ansässigen Grundstückseigentümer bereits über sämtliche üblicherweise notwendigen Erschließungsgewerke verfügen.

Nach ihrer Auffassung liege die geplante darüber hinausgehende Erschließung der Straße An der Heerwiese nahezu ausschließlich im Interesse der künftigen Neuanlieger. Für die bislang ansässigen Eigentümer bedeute die mutmaßlich aufwendige weitere Erschließung der Straße keine einschneidende Verbesserung. Wohl aber drohe ihnen aufgrund ihrer Grundstücksgrößen eine sehr erhebliche Beteiligung an den anfallenden Erschließungskosten, wodurch für diese eine unbillige Härte entstehen könne. Es wird befürchtet, dass die Altanlieger den größeren Teil der Erschließungskosten zu tragen hätten, während die neu hinzuziehenden Eigentümer aufgrund der wesentlich kleineren Grundstücksparzellen den geringeren Anteil übernehmen müssten.

Die Anlieger machen deutlich, dass ihre grundsätzliche Haltung zur Bebauungsplanung in erster Linie davon abhängig sei, in welcher Höhe und Parität eine Beteiligung an den anfallenden Erschließungskosten zu erwarten wäre.

Es wird abschließend angeregt, vor dem Satzungsbeschluss die zu erwartenden Erschließungskosten und deren beabsichtigte Verteilung zu ermitteln und den ansässigen Eigentümern verbindlich darzulegen, so dass jeder von der Planung Betroffene eine konkrete Einschätzung seiner Interessenlage vornehmen könne.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat die vorhandene Wegefläche (Parzelle 584) im Zusammenhang mit dem Kauf des ehemaligen Truppenübungsplatzes Heerwiese von der Bundesrepublik

Deutschland zwischenzeitlich erworben. Grundbuchlich gesicherte Wegerechte zugunsten der bestehenden Wohngrundstücke An der Heerwiese sind der Stadt Lüdenscheid nicht bekannt. Auch konnten durch Baulast gesicherte Zuwegungsrechte nicht ermittelt werden. Insofern ist festzustellen, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der vorhandenen Wohngrundstücke nicht vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Benutzung der Privatstraße An der Heerwiese durch die Anlieger von der Bundesrepublik Deutschland als vorherige Eigentümerin der Wegeparzelle 584 lediglich geduldet worden ist. Insofern ergibt sich ein öffentlich-rechtliches Erschließungsdefizit, obgleich die Wohngebäude an die öffentlichen Versorgungsleitungen angebunden sind. Die Qualität der vorhandenen Zuwegung erreicht allerdings nur den Charakter einer baufälligen Baustraße.

Bezüglich der häuslichen Schmutzwasserbeseitigung teilte die Untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises der Stadt Lüdenscheid mit Schreiben vom 28.01.2002 mit, dass aufgrund der Kommunalabwasserverordnung des Landes NRW ein Anschluss der Grundstücke An der Heerwiese 1 - 17 an die öffentliche Kanalisation aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ohnehin vor dem 31.12.2005 zu erfolgen hat. Gewässerbenutzungen seien bis zu diesem Zeitpunkt einzustellen. Seit dem 01.08.2002 sind nach Angaben der Unteren Wasserbehörde nur noch vollbiologische Kleinkläranlagen genehmigungsfähig. Für die überwiegende Anzahl der Anlieger der Straße An der Heerwiese liege derzeit jedoch keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis einer Kleinkläranlage oder einer erfassten abflusslosen Grube vor. Die Untere Wasserbehörde stellt in Aussicht, diesen Zustand bis zum 31.12.2005 zu dulden, wenn keine Missstände auftreten würden. Insofern besteht bei der Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers Handlungsbedarf. Gleiches gilt für die bisher offensichtlich ungeregelte Beseitigung des Niederschlagswassers.

Die Feststellung der Anlieger, dass bereits sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden seien, ist folglich nicht zutreffend. Es besteht vielmehr Handlungsbedarf, um eine Erschließung im öffentlich-rechtlichen Sinne sicherzustellen, die eine Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung künftiger Bauvorhaben auch an den bestehenden Gebäuden (z. B. Um- An- Erweiterungsbauten, Nutzungsänderungen) darstellt.

Die Verteilung der Erschließungskosten für den Ausbau der Straße An der Heerwiese auf die einzelnen Anlieger der Straße richtet sich - wie im übrigen Stadtgebiet auch - nach den einschlägigen Regelungen der §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB). Die Frage der Höhe der Erschließungskostenanteile je Anlieger ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt ausschließlich durch das Erschließungsrecht und kann auch nicht durch Bebauungspläne geregelt werden, da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt. Die Stadt Lüdenscheid hat zwischenzeitlich die Erschließungskosten grob vorkalku-

liert und die jeweiligen Kostenanteile mit den betroffenen Anliegern erörtert. Zwischenzeitlich haben sich sämtliche Anlieger der Straße bereit erklärt, mit der Stadt einen Ablösevertrag zur Zahlung der Erschließungskosten abzuschließen.

Den vorgetragenen Anregungen kann daher aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

4. Gleichlautende Schreiben vom 12. und 13.02.2002 von Frau Barbara Henke-Berges, An der Heerwiese 7, Frau Irmhild Schmale, An der Heerwiese 15, Frau Inge Heuel, An der Heerwiese 5 und Herrn Horst Schmale, An der Heerwiese 17

Sämtliche Schreiben sind in Inhalt und Wortlaut gleichlautend, so dass die vorgebrachten Anregungen zusammenfassend behandelt werden.

Die Anlieger machen in ihrem Schreiben deutlich, dass die bislang ansässigen Grundstückseigentümer bereits über sämtliche üblicherweise notwendigen Erschließungsgewerke verfügen.

Nach ihrer Auffassung liege die geplante darüber hinausgehende Erschließung der Straße An der Heerwiese nahezu ausschließlich im Interesse der künftigen Neuanlieger. Für die bislang ansässigen Eigentümer bedeute die mutmaßlich aufwendige weitere Erschließung der Straße keine einschneidende Verbesserung. Wohl aber drohe ihnen aufgrund ihrer Grundstücksgrößen eine sehr erhebliche Beteiligung an den anfallenden Erschließungskosten, wodurch für diese eine unbillige Härte entstehen könne. Es wird befürchtet, dass die Altanlieger den größeren Teil der Erschließungskosten zu tragen hätten, während die neu hinzuziehenden Eigentümer aufgrund der wesentlich kleineren Grundstücksparzellen den geringeren Anteil übernehmen müssten.

Die Anlieger machen deutlich, dass ihre grundsätzliche Haltung zur Bebauungsplanung davon abhängig sei, in welcher Höhe und Parität eine Beteiligung an den anfallenden Erschließungskosten zu erwarten wäre.

Es wird abschließend angeregt, vor dem Satzungsbeschluss die zu erwartenden Erschließungskosten und deren beabsichtigte Verteilung zu ermitteln und den ansässigen Eigentümern verbindlich darzulegen, so dass jeder von der Planung Betroffene eine konkrete Einschätzung seiner Interessenlage vornehmen könne.

Ferner wird angeregt, das mit viel Mühe und Geld von der Familie Martens erhaltene Wohnhaus An der Heerwiese 6 in den Planentwurf mit einzubeziehen, um damit der Familie Martens den von ihnen seit Jahrzehnten verfolgten Erwerb des Grundstückes, auf dem das Wohnhaus ruht, zu ermöglichen. Mit dem Kauf des Grundstückes wäre für die Familie Martens die Möglichkeit eröffnet, das Wohnhaus einschließ-

lich der Nutzungsrechte nach ihrem Tod an deren Kinder weiter zu vererben. Wahlweise wird die Möglichkeit einer Erbpacht-Vergabe des Grundstückes an die Familie Martens vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat die vorhandene Wegefläche (Parzelle 584) im Zusammenhang mit dem Kauf des ehemaligen Truppenübungsplatzes Heerwiese von der Bundesrepublik Deutschland zwischenzeitlich erworben. Grundbuchlich gesicherte Wegerechte zugunsten der bestehenden Wohngrundstücke An der Heerwiese sind der Stadt Lüdenscheid nicht bekannt. Auch konnten durch Baulast gesicherte Zuwegungsrechte nicht ermittelt werden. Insofern ist festzustellen, dass eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der vorhandenen Wohngrundstücke nicht vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Benutzung der Privatstraße An der Heerwiese durch die Anlieger von der Bundesrepublik Deutschland als vorherige Eigentümerin der Wegeparzelle 584 lediglich geduldet worden ist. Insofern ergibt sich ein öffentlich-rechtliches Erschließungsdefizit, obgleich die Wohngebäude an die öffentlichen Versorgungsleitungen angebunden sind. Die Qualität der vorhandenen Zuwegung erreicht allerdings nur den Charakter einer baufälligen Baustraße.

Bezüglich der häuslichen Schmutzwasserbeseitigung teilte die Untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises der Stadt Lüdenscheid mit Schreiben vom 28.01.2002 mit, dass aufgrund der Kommunalabwasserverordnung des Landes NRW ein Anschluss der Grundstücke An der Heerwiese 1 - 17 an die öffentliche Kanalisation aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ohnehin vor dem 31.12.2005 zu erfolgen hat. Gewässerbenutzungen seien bis zu diesem Zeitpunkt einzustellen. Seit dem 01.08.2002 sind nach Angaben der Unteren Wasserbehörde nur noch vollbiologische Kleinkläranlagen genehmigungsfähig. Für die überwiegende Anzahl der Anlieger der Straße An der Heerwiese liege derzeit jedoch keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis einer Kleinkläranlage oder einer erfassten abflusslosen Grube vor. Die Untere Wasserbehörde stellt in Aussicht, diesen Zustand bis zum 31.12.2005 zu dulden, wenn keine Missstände auftreten würden. Insofern besteht bei der Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers Handlungsbedarf. Gleiches gilt für die bisher offensichtlich unregelmäßige Beseitigung des Niederschlagswassers.

Die Feststellung der Anlieger, dass bereits sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden seien, ist folglich nicht zutreffend. Es besteht vielmehr Handlungsbedarf, um eine Erschließung im öffentlich-rechtlichen Sinne sicherzustellen, die eine Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung künftiger Bauvorhaben auch an den bestehenden Gebäuden (z. B. Um- An- Erweiterungsbauten, Nutzungsänderungen) darstellt.

Die Verteilung der Erschließungskosten für den Ausbau der Straße An der Heerwiese auf die einzelnen Anlieger der Straße richtet sich - wie im übrigen Stadtgebiet auch - nach den einschlägigen Regelungen der §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB). Die Frage der Höhe der Erschließungskostenanteile je Anlieger ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt ausschließlich durch das Erschließungsrecht und kann auch nicht durch Bebauungspläne geregelt werden, da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt. Die Stadt Lüdenscheid hat zwischenzeitlich die Erschließungskosten grob vorkalkuliert und die jeweiligen Kostenanteile mit den betroffenen Anliegern erörtert. Zwischenzeitlich haben sich sämtliche Anlieger der Straße bereit erklärt, mit der Stadt einen Ablösevertrag zur Zahlung der Erschließungskosten abzuschließen.

Innerhalb des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereiches befindet sich ein Holzhaus, das mit einer Wohneinheit zu privaten Wohnzwecken genutzt wird. Die Zuwegung befindet sich im Einmündungsbereich Grebbecker Weg / An der Heerwiese. Dem ursprünglichen Eigentümer - der Bundesrepublik Deutschland - war die Existenz dieser Wohnnutzung inmitten des Waldes bekannt. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der militärischen Liegenschaften Heerwiese hat sich der Rat der Stadt Lüdenscheid mit dem Wohngebäude der Eheleute Martens auseinandergesetzt (Sitzungsdrucksache Nr. 67/2000). Es wurde in der Sitzung beschlossen, dass die Stadt Lüdenscheid die Wohnnutzung inmitten des Waldes lediglich bis zum Ableben der Bewohner duldet. Danach soll auf dem Grundstück eine Wohnnutzung nicht fortgeführt werden. Die Sicherung des jetzigen Zustandes (bestehende Wege- und Wohnrechte) wurde für die derzeitigen Bewohner - die Eheleute Martens - im Zuge der Kaufverträge zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Lüdenscheid geregelt. Zusätzlich wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht auf Lebenszeit) für die Nutzung der vorhandenen Zuwegung zum Wohnhaus im Grundbuch eingetragen.

Das Wohnhaus der Eheleute Martens liegt rund 65 m von der Anliegerstraße An der Heerwiese entfernt inmitten des Waldgebietes. Es stellt aus städtebaulicher Sicht einen Fremdkörper inmitten des Waldes dar, der quasi in zweiter Reihe hinter den neu ausgewiesenen Baugrundstücken und hinter einem 25 m breiten Waldumbastreifen liegt. Ein Zusammenhang zur bestehenden Bebauung ist aufgrund dieser isolierten Lage nicht herstellbar. Eine Einbeziehung in das Plangebiet wird daher aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet.

In Abwägung der Belange des Waldes und der Natur und Landschaft mit den Anregungen der Eheleute Martens wird sich gegen eine weitere Inanspruchnahme von Wald und Freiraum im dortigen Bereich ausgesprochen. Eine Waldinanspruchnahme würde im Falle einer planungsrechtlichen Legalisierung der Wohnnutzung im Rahmen des Bebauungsplanes allein deshalb erforderlich, um einen ausreichenden

Sicherheitsabstand (Umsturzgefahr von Bäumen, Funkenflug etc.) des Wohngebäudes zum Wald (in der Regel 30 bis 35 m) zu gewährleisten. Ein damit verbundener zusätzlicher Eingriff in die nördlichen Waldflächen bis an das Wohngebäude der Eheleute Martens oder sogar darüber hinaus ist aus städtebaulichen, ökologischen und naturschutzrechtlichen Gründen bewusst nicht erfolgt, um den dortigen zusammenhängenden Waldbereich zu erhalten.

Den vorgetragenen Anregungen kann aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

- II. Gemäß der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 797 "An der Heerwiese" beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist der Erläuterungsbericht vom 31.01.2003 beigelegt.

- III. Die Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des bei der Bezirksregierung durchgeführten Genehmigungsverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

B.:I. Zu den gegen den Bebauungsplan Nr. 797 "An der Heerwiese" vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Herr Wilfrid Martens, An der Heerwiese 6, 58509 Lüdenscheid,
Schreiben mit Eingang vom 05.02.2002

Wie unter A.:I. Ziffer 1.

2. Herr Andreas Rentrop, An der Heerwiese 9, 58509 Lüdenscheid,
Schreiben vom 16.02.2002

Wie unter A.:I. Ziffer 2.

3. Gleichlautende Schreiben vom 13.02.2002 von Herrn Rolf Jaeschke, An der Heerwiese 15 a, Frau Karin Schulte, An der Heerwiese 3 und Herrn Udo Schröder, An der Heerwiese 13

Wie unter A.:I. Ziffer 3.

4. Gleichlautende Schreiben vom 12. und 13.02.2002 von Frau Barbara Henke-Berges, An der Heerwiese 7, Frau Irmhild Schmale, An der Heerwiese 15, Frau Inge Heuel, An der Heerwiese 5 und Herrn Horst Schmale, An der Heerwiese 17

Wie unter A.:I. Ziffer 4.

- II. Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom

14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. 245) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2000 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) wird hiermit der Bebauungsplan Nr. 797 "An der Heerwiese" vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 31.01.2003 beigefügt.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 797 "An der Heerwiese" wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.
- IV. Da die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB mit dem Satzungsbeschluss vorliegen, soll mit der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage gemäß § 125 Abs. 2 BauGB vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 797 „An der Heerwiese“ begonnen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen:
Enthaltungen:

4. **Bebauungsplan Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn", 1. Änderung; hier: Satzungsbeschluss** **Vorlage: 174/2003**

Ohne Diskussion empfiehlt der Planungs- und Umweltausschuss dem Rat folgenden

Beschluss:

- I. Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom

27.07.2000 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) wird hiermit der Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 1. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Begründung vom 31.01.2003 beigefügt

II. Der Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 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: 13
Nein-Stimmen:
Enthaltungen:

5. **Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen**

5.1. **Bekanntgaben**

5.1.1. **Verlegung von Versorgungsleitungen der TELEKOM**

Herr Bärwolf gibt bekannt, dass die TELEKOM aus Kostengründen beabsichtige, ihre Versorgungsleitungen nicht mehr unterirdisch, sondern oberirdisch über ca. 5 – 6 m hohe Masten zu verlegen. Hierüber bestehe Anzeigepflicht bei den Städten und Gemeinden. Allerdings könne im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine unterirdische Verlegung erfolgen müsse. Eine Klärung der Kostenübernahme für die unterirdische Verlegung müsse jedoch noch erfolgen, da die TELEKOM auf dem Standpunkt stehe, dass die hierfür anfallenden Mehrkosten von den Kommunen zu tragen seien.

Herr Grüber führt an, dass sich bei oberirdischer Verlegung große Probleme in Waldgebieten ergeben, wie häufige Störungen, Beschädigungen der Leitungen durch Baumbruch oder Blitzschlag.

Seitens des Ausschusses wird eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im Stadtgebiet abgelehnt.

5.1.2. **Holzpodest im Rosengarten**

Herr Badziura nimmt Bezug auf die kontroverse Diskussion in der Presse über die Nutzung des Holzpodestes im Rosengarten. Er betont, dass dieses nicht als

Bühne geplant worden sei, sondern als Aussengastronomiefläche dienen solle. Einen entsprechenden Beschluss habe es bereits vor drei Jahren mit ausführlicher Berichterstattung in der örtlichen Presse gegeben. Daraufhin sei eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Hauses Jokuschstraße 1 abgeschlossen worden.

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

5.2. **Beantwortung von Anfragen**

5.2.1. **Anfrage bzgl. der Genehmigung zum Anbringen von Plakaten**

Frau Baumast nimmt Stellung zur Anfrage von Ratsherrn Siebensohn in der Sitzung vom 07.05.2003, ob künftig Genehmigungen zum Anbringen von Plakaten im Bereich von Spielplätzen generell versagt werden können. Sie führt aus, dass Plakate Werbeanlagen sind und ab einer Größe von 1 qm einer Baugenehmigung bedürfen. Werbeanlagen seien grundsätzlich nur in Misch- und Kerngebieten sowie in gewerblich genutzten Gebieten zulässig.

Der hier angesprochene Bereich des Spielplatzes Kluse befinde sich planungsrechtlich in einem als Mischgebiet zu beurteilenden Baugebiet, in dem Werbeanlagen somit grundsätzlich zulässig sind.

Ein Bebauungsplan oder eine Gestaltungssatzung könne lediglich Beschränkungen hinsichtlich ihrer Anzahl, Größe, Gestaltung und des Anbringungsortes treffen. Beschränkungen von Werbeanlagen bedürften gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen jedoch der besonderen städtebaulichen oder baugestalterischen Begründung, z.B. wenn bestimmte baugestalterische Absichten vorliegen oder sie dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie von Denkmälern und Naturdenkmälern dienen. Andere Begründungen legitimierten einen Ausschluss von Werbeanlagen nicht. Für den Bereich von Spielplätzen würden diese Gründe generalisierend in der Regel nicht vorliegen.

Eine generelle Versagung der Genehmigung zum Anbringen von Plakaten im Bereich von Spielplätzen könne aus rechtlichen Gründen daher nicht erfolgen.

5.3. **Anfragen**

5.3.1. **Platanenwelke**

Ratsherr Pietzner bezieht sich auf einen Presseartikel, in dem beschrieben wird, dass die Platanen in Iserlohn an der sogenannten Platanenwelke leiden und wie in den letzten Jahren in den Sommermonaten ihr Laub verlieren. Er fragt nun an, ob in Lüdenscheid im Hinblick auf die geplante großflächige Anpflanzung von Platanen auf dem Rathausplatz auch damit zu rechnen sei.

Herr Badziura antwortet, dass das Problem der Platanenwelke bekannt sei. Ursache hierfür sei der Platanenpilz, der vor allem nach feucht-kühlen Frühjahrsmonaten in Erscheinung trete. Das Auftreten dieses Pilzes bedeute jedoch keinesfalls ein Absterben des Baumes. Es färbe sich lediglich der erste Austrieb braun, welke und falle ab. Die Bäume erholten sich aber im Laufe des Jahres wieder und würden auch noch ein zweites Mal neu austreiben.

Herr Badziura betont, dass keinesfalls zu erwarten sei, dass der geplante Platanenhain auf dem Rathausplatz Schaden nehmen würde.

Die Ausschussmitglieder nehmen dies zur Kenntnis.

5.3.2. **Römerweg**

Ratsherr Siebensohn berichtet über zahlreiche Anfragen von Anwohnern des Römerweges, wann der Ausbau der Stichstraße fertiggestellt sei. Darüber hinaus werde vielfach bemängelt, dass die vorhandene Beschilderung nicht ausreichend sei, insbesondere sei sie für LKW irreführend.

Seitens der Verwaltung wird entsprechende Klärung zugesagt.

5.3.3. **Parkstraße**

Ratsfrau Teipel führt aus, dass auch in der Parkstraße die Beschilderung für LKW nicht ausreichend sei. Insbesondere der Hinweis auf die Breite der Fahrbahn fehle und führe häufig zu stark behindernden Wendemanövern.

Seitens der Verwaltung wird Klärung zugesagt.

Vorsitzender

Schriftführer