

# RAT

## Beschlussvorlage

**TOP: Bebauungsplan Nr. 578 (B) "Am Drostenstück / Am Weiten Blick II", 4. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB;**

**Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen,**

**Satzungsbeschluss**

**Vorgesehene Beratungsfolge:****Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

24.06.2009

Rat der Stadt Lüdenscheid

29.06.2009

**Beschlussvorschlag:**

- I. Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit während der Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen wurden.
- II. Zu den während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:
  1. SEWAG Netze GmbH, Schreiben vom 07.05.2009

Die SEWAG Netze GmbH erhebt gegen das Planverfahren keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Planbereich vorhandenen bzw. daran angrenzenden Versorgungsanlagen von Überbauung, Aufschüttungen oder Anpflanzungen freizuhalten und vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern seien.

Stellungnahme:

Bei den von der SEWAG angesprochenen Leitungssicherungen handelt es sich um Baumaßnahmen, die im Rahmen der konkreten Detailplanung für Um- und Erweiterungsbauten der Firma Ihne & Tesch GmbH zu berücksichtigen sind. Die Stadt Lüdenscheid hat das Schreiben der SEWAG an die Firma Ihne & Tesch GmbH zur Kenntnis weitergeleitet. In dem Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass der planende Architekt die bestehenden Leitungen im Zuge der konkreten Baumaßnahme berücksichtigen müsse und dass er sich wegen der vorhandenen Leitungen direkt mit der SEWAG abzustimmen habe.

Den Hinweisen der SEWAG Netze GmbH wird somit gefolgt.

2. Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Schreiben 07.05.2009

Der LWL führt in seinem Schreiben auf, dass nach seinem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmalpflegerischen Belange berührt werden.

Die Behörde weist jedoch darauf hin, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden könnten. Daher wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht um die Aufnahme eines Standardhinweises zum Umgang mit Bodenfunden gebeten, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat den entsprechenden Texthinweis unter dem Punkt „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ in die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Dem Hinweis des LWL wird somit gefolgt.

3. Märkischer Kreis, Fachdienst 60 – Bauen und Planung, Schreiben vom 18.05.2009

Der Märkische Kreis macht darauf aufmerksam, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt an zwei Altstandorte angrenze. Das geplante Bauvorhaben befindet sich daher im direkten Einflussbereich dieser Altstandorte. Es ist erforderlich, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Baugenehmigungsverfahren mit konkreten Planunterlagen beteiligt werde und eine bodenschutzrechtliche Stellungnahme abgeben werde.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen vorhanden sein, könne eine Kennzeichnungspflicht entfallen. Es solle jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan auf diese Altstandorte und die damit verbundene Möglichkeiten von weiteren Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen hingewiesen werden.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind für das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) und das in westlicher Richtung befindliche Reine Wohngebiet (WR) Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts bzw. 50 dB (A) tags / 35 dB (A) nachts gemäß TA Lärm einzuhalten.

Unter der Voraussetzung, dass die Art der baulichen Anlagen entsprechend der Ziffer 5 der Begründung zum Bebauungsplan erfolge, bestünden gegen das Planvorhaben aus

Immissionsschutzgründen keine Bedenken.

Im Hinblick auf die im Umfeld befindliche Wohnbebauung (WA / WR) empfiehlt der Märkische Kreis die Vornahme einer detaillierten gutachterlichen Betrachtung unter Einbeziehung der Vorbelastung im Baugenehmigungsverfahren.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid ist dem Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises gefolgt und hat in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 587(B) unter Punkt 8. „Altlasten / Altstandort“ auf die angrenzenden Altstandorte hingewiesen. Ferner wurde dort für künftige Bauherren und Architekten aufgeführt, dass diese Fachbehörde im konkreten Baugenehmigungsverfahren mit den Planunterlagen zu beteiligen sein wird und eine fachliche Stellungnahme notwendig werde. Falls nötig, sind nach Maßgabe der Unteren Bodenschutzbehörde Bodenuntersuchungen und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 578 (B) „Am Drostenstück / Am Weiten Blick II“ wurde am 04.12.1967 rechtsverbindlich und überplante eine historisch bestehende Gemengelage aus Wohnnutzungen entlang der Straßen Am Weiten Blick und Wassersteige und Gewerbebetrieben entlang der Straße Am Drostenstück. Insofern besteht bereits aus dem historisch gewachsenen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen im dortigen Quartier die Notwendigkeit zur gegenseitigen Rücksichtnahme, damit beide Nutzungsarten möglichst ungestört nebeneinander existieren können. Bislang hat dieses Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im dortigen Stadtbereich problemlos funktioniert, auch weil es sich bei den dortigen Gewerbebetrieben zum Teil um nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen handelt.

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens – wie bisher bei vergleichbaren Erweiterungen von bestehenden Gewerbebetrieben üblich – eine Beteiligung des Märkischen Kreises – Fachdienst Technischer Umweltschutz mit den jeweils konkreten Bauvorlagen vornehmen und die Fachbehörde um eine immissionsrechtliche Prüfung und Stellungnahme bitten. Fall erforderlich, wird der Bauantragsteller ein immissionsrechtliches Gutachten beibringen müssen, das die Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der benachbarten Wohnbebauung nachweist – hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA- bzw. ein WR-Gebiet. Hierbei handelt es sich allerdings um Unterlagen und Nachweise, die sich auf das jeweilige konkrete Bauvorhaben beziehen müssen und die im Baugenehmigungsverfahren, das dem Bauleitplanverfahren nachgelagert ist, abzuprüfen sind.

Oft werden die Bauherren und Architekten von der Stadt Lüdenscheid vor der Einreichung eines Bauantrages im Rahmen einer Bauberatung auf die Notwendigkeit einer frühzeitigen Abstimmung des Bauvorhabens mit den Belangen des Immissionsschutzrechtes hingewiesen. Dabei wird auf eine Abstimmung mit der entsprechenden Fachbehörde des Märkischen Kreises verwiesen.

Den Hinweisen des Märkischen Kreises wird somit gefolgt.

- III. Gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a 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 GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW S. 379), wird der Bebauungsplan Nr. 578 (B) „Am Drostenstück / Am Weiten Blick“, 4. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.

- IV. Der Bebauungsplan Nr. 578 (B) „Am Drostenstück / Am Weiten Blick“, 4. Änderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Investition 2009:		€
Investition Folgejahre:		€
Einmaliger Aufwand:		€
Lfd. jährliche Aufwendungen:		€
Deckung:	Produkt: Sachkonto:	

Der Stadt Lüdenscheid entstehen bis auf die Verwaltungskosten, die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden sind, keine finanziellen Belastungen.

**Grundlage der Aufgabe:**

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Durchführung der Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB sowie des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 28.01.2009.

**Begründung:**

Die Firma Ihne & Tesch möchte durch einen mehrgeschossigen Anbau eine Betriebserweiterung vornehmen, um dort größere Produktionsmaschinen aufstellen zu können und die Platzprobleme in einer Fertigungsabteilung beheben zu können. Um die nordöstliche Betriebserweiterung realisieren zu können, ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

Ferner soll das südlich angrenzende Flurstück 67, dass die Firma Ihne & Tesch inzwischen dazu erworben hat, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden. Diesem Zweck dient die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 (B).

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wurde die Planänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 (B) hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 25.03.2009 in der Zeit vom 14.04.2009 bis einschließlich 15.05.2009 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahme im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 (B) vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“ kann mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Lüdenscheid, den 16.06.2009

In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter

**Anlage:**

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 578 (B) „Am Drostenstück / Am Weiten Blick II“, 4. Änderung