

# RAT

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**TOP: Bebauungsplan Nr. 564/III "Verlängerte Niemöllerstraße", 3. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB;**

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

**Satzungsbeschluss**

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

Gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt sowie Bau und Verkehr 24.06.2009

Rat der Stadt Lüdenscheid 29.06.2009

**Beschlussvorschlag:**

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 106/2009 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

- I. Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit während der Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen wurden.
- II. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:
  1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 09.02.2009

In der Diskussion über das Planvorhaben hat die anwesende Bürgerschaft dem Nutzungs- und Umbaukonzept grundsätzlich zugestimmt. Aus der anliegenden Nieder-

schrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist entnehmbar, dass abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“, 3. Änderung nicht vorgetragen wurden.

2. SEWAG Netze GmbH, Schreiben vom 07.05.2009

Die SEWAG Netze GmbH erhebt gegen das Planverfahren keine Bedenken, da von der Neugestaltung des Gebäudes der ehemaligen Kaufhalle keine öffentlichen Stromversorgungsleitungen und Stromversorgungseinrichtungen betroffen sind.

Es besteht aber auch ein Plan zur Umgestaltung der Gebäudeumgebung in den Bereichen Sauerfelder Straße, Fußgängerunterführung und Weg zwischen Kaufhalle und Sinn-Leffers. Hier sind aus Sicht der SEWAG Mittel- und Niederspannungskabel sowie Kabelverteiler zu erneuern bzw. umzusetzen.

Stellungnahme:

Die von der SEWAG angesprochene Planung zur Umgestaltung im Bereich Sauerfelder Straße und Altenaer Straße zwischen den Gebäuden Sinn-Leffers und ehemaliger Kaufhalle sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“ nicht berührt und liegen außerhalb des Planänderungsgebietes.

Die Stadt Lüdenscheid wird sich im Rahmen der Neu- und Umgestaltung der Straßen- und Platzbereiche rund um das Gebäude der ehemaligen Kaufhalle - entsprechend der Koordination mit den Leitungsträgern im Zuge der Neugestaltung des benachbarten Sternplatzes – mit den Versorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn über die notwendigen Um- und Neuverlegungen von Versorgungsleitungs- und Hausanschlussleitungen abstimmen. Die Stadt Lüdenscheid wird bei der Auftragsvergabe der Tiefbauarbeiten sicherstellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen im Rahmen der Tiefbauarbeiten durch die Bauleitung gesichert werden.

Den Hinweisen der SEWAG Netze GmbH wird somit gefolgt.

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

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Fachdienst 44 – Immissionsschutz des Märkischen Kreises weist darauf hin, dass bei der angedachten altengerechten Wohnnutzung nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ bei der vorhandenen Gebietszuordnung die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) zur Tageszeit und 45 dB (A) zur Nachtzeit hinzunehmen seien.

Stellungnahme:

Das Grundstück der ehemaligen Kaufhalle ist entsprechend der innerstädtischen Lage als Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Kerngebiete werden nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ wie Misch- und Dorfgebiete behandelt. Insofern gelten hier die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, die im behördlichen Genehmigungsverfahren einzuhalten sind. Dadurch wird gewährleistet, dass Lärmimmissionen, die auf die verschiedenen Nutzungen eines Kerngebietes einwirken, hier im speziellen für die festgesetzten Wohnnutzungen, zumutbar sind. Durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Dem Hinweis 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. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“, 3. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“, 3. 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:**

Das am Sternplatz gelegene, leer stehende Kaufhallen-Gebäude soll umgenutzt werden. Zu diesem Zweck ist ein umfangreicher Gebäudeumbau erforderlich. Um die Umbaukonzeption realisieren zu können, ist eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 564/III an die Umbaumaßnahme erforderlich.

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

In einer am 09.02.2009 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die anwesende Bürgerschaft dem Nutzung- und Umbaukonzept grundsätzlich zugestimmt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“ hat dann 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 der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

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

Zu diesem Bebauungsplan wird mit dem Investor des ehemaligen Kaufhallen-Gebäudes ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der unter anderem die architektonische Gestaltung der Fassaden des Gebäudes, den gestalterischen Anschluss des neuen Gebäudes an den neu gestalteten Sternplatz, die Altenaer Straße und an die Sauerfelder Straße, eine mit der Stadt abzustimmende Lichtplanung, die Baustelleneinrichtung und –andienung, die Außenwerbung durch Werbeanlagen sowie die Übernahme von Planungskosten regelt.

Lüdenscheid, den 16.06.2009

In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter

**Anlagen:**

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.02.2009
- Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“