

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

TOP: Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße", 4. Änderung sowie die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes; Auslegungsbeschlüsse

Vorgesehene Beratungsfolge:

Termine:

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

24.06.2009

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 "Altenaer Straße" sowie der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes, nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Die Stadt Lüdenscheid trägt den Verwaltungskostenanteil der hoheitlichen Aufgaben, die nicht auf Dritte übertragbar sind.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Sie erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB sowie des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 03.09.2008.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 03.09.2008 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ sowie die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel der Branche Gartenmarkt sowie die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer Bürgeranhörung am 28.04.2009 durchgeführt worden. Das Protokoll der Bürgeranhörung ist in der Anlage beigefügt. Skeptisch äußerte sich ein Teil der Bürger zum geplanten Fußweg zwischen Altenaer Straße und dem Ortsteil Tinsberg, da hier Vandalismus und Ruhestörungen durch Benutzer der Wege befürchtet werden. Durch die geänderten Eigentumsverhältnisse in Verbindung mit der Änderung des Planungsrechtes zugunsten des Vorhabenträgers besteht jedoch nunmehr die Gelegenheit, die Ziele des Rahmenplans „Altenaer Straße“ mit einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Ortsteil Tinsberg und der Altenaer Straße zu sichern. Aus diesem Grund hält die Verwaltung an der Festsetzung einer Fußwegeverbindung fest. Die Ausgestaltung und Nutzungszeiten sollen dabei einer späteren konkreten Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Das weitere Ziel des Rahmenplanes, diesen Fußweg intensiv zu begrünen, muss zugunsten einer notwendigen Feuerwehrezufahrt für den Gartenmarkt auf eine mit der Feuerwehrezufahrt kompatible Bepflanzung reduziert werden.

Kontrovers zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung wurde das Werbekonzept diskutiert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Mengen und Größen stellen dabei ein Kompromiss dar zwischen den weitergehenden Wünschen des Vorhabenträgers und den zurückhaltenderen Vorstellungen der Verwaltung. Bei der Kompromissfindung sind unter anderem die genehmigten Werbekonzepte der Baumärkte als Vergleich herangezogen worden. Außerhalb der Bürgeranhörung ist schriftlich von einem Einzelhändler, der einen großflächigen Markt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt betreibt, die Gleichbehandlung bei den Werbeanlagen angeregt worden. Diese Anregung betrifft allerdings nicht direkt den hier vorliegenden Bebauungsplan, sondern das Planungsrecht im Bereich des Schriftführers. Dort setzt der rechtskräftige Bebauungsplan sehr viel engere Grenzen im Werbebereich, was dieser Eigentümer auf das Maß des hier vorliegenden Planes gelockert sehen möchte.

Ein Verkehrsgutachten des Büros Brilon, Bondzio, Weiser ist am 28.01.2009 in einer gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Stadtplanung und Umwelt sowie Bau und Verkehr vorgestellt worden. Ein Einzelhandelsgutachten des Büros Junker und Kruse hat die städtebauliche Verträglichkeit für die Ansiedlung eines Gartenmarktes untersucht und bestätigt. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen sind untersucht worden und sollen gemäß Sanierungskonzept des Vorhabenträgers im Boden verbleiben, abgedeckt unter vorhandenen Fundamentplatten und neuer Versiegelung. Dieses Vorgehen wird im Detail mit dem Märkischen Kreis abgestimmt und ist mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Art der Nutzung vereinbar.

Lüdenscheid, den 16.06.2009

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlagen:

- Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 594 „Altenaer Straße“, 4. Änderung sowie zur 127. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.04.2009