

RAT

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

TOP: Bebauungsplan Nr. 785 "Bahnhof Lüdenscheid" sowie 85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes; Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Beschluss und Satzungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:**Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

26.08.2009

Rat der Stadt Lüdenscheid

07.09.2009

Beschlussvorschlag:

A.:I Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

- 1.) **Schreiben eines Bürgers vom 14.04.2009, dem sich weitere Bürger aus dem Umfeld der Bahnhofstraße / Friedhofstraße in separaten Schreiben angeschlossen haben**
- 1.1) Es wird angeregt, den Eingangsbereich zum Bahnhofsareal im Bereich des Verknüpfungspunktes stärker zu begrünen. Damit einhergehend wird kritisiert, dass die Gesamtplanung zu sehr unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten erstellt worden sei und zu wenig städtebauliche Qualitäten aufweise. Daher wird angeregt, für den Verknüpfungspunkt, die Bahnhofstraße und die untere Friedhofstraße Begrünungsfestsetzungen aufzunehmen, wie sie auch im Bereich der Bahnhofsallee festgesetzt wurden. Weiterhin wird vorgeschlagen, grundsätzlich mehr raumgliedernde Elemente (wie bsp. Gebäude, aber auch Grünelemente) vorzusehen.
- 1.2) Es wird die geplante Festsetzung eines „Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Betriebe“ im Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Friedhofstraße kritisiert, da sie im Widerspruch zur derzeitigen, tatsächlich ausgeübten Nutzung stehe. Es wird in diesem

Zusammenhang angeregt, eine der Lage im Umfeld des Verknüpfungspunktes angemessene Gebietsausweisung zu wählen, nicht zuletzt um Planungsschadenansprüche seitens des Grundstückseigentümers auszuschließen.

- 1.3) Weiterhin wird hinterfragt, inwiefern die bestehende Wohnbebauung vor der durch das Heranrücken der Bahngleise zusätzlichen Lärmbelastung geschützt wird und wie eventuelle Entschädigungsansprüche geregelt sind.
- 1.4) Schließlich wird angeregt, eine Verbindung vom Plangebiet westlich der Bahnhofsallee zum Areal der Phänomena durch überlagernde Festsetzung mit dem Bahngelände vorzusehen. Die notwendigen PKW- und Bus-Stellplätze für die Phänomena könnten somit auf dem Bahnhofsareal angeordnet werden und wären mittels einer Brücke über die Bahn mit der Phänomena verbunden, ohne die störende Verkehrsbelastung im Bereich der Friedhofstraße zu belassen.

Stellungnahme:

- 1.1) Eine grundsätzlich wünschenswerte Fortführung der Baumallee auch im Bereich des Verknüpfungspunktes scheitert an den dortigen beengten Platzverhältnissen. Die Fortführung einer Baumreihe auf der Westseite der Bahnhofsallee ist aus Platzgründen (Ein- und Ausfahrt zum Busbahnhof, Wartehäuschen) nicht möglich. Auf der Ostseite wird aufgrund der zum Teil geringen Grundstückstiefe (12 m), die durch die Anlage einer solchen Baumreihe weiter verringert würde, darauf verzichtet. Andernfalls müssten die dort festgesetzten Bauflächen entfallen, dies widerspricht aber der Zielsetzung, den dortigen Verkehrsplatz möglichst allseitig mit Bebauung zu begrenzen, nicht zuletzt um dem kritisierten Fehlen raumgliedernder Elemente zu begegnen. Sollte eine Bebauung dieses Grundstücksbereiches aufgrund der dennoch geringen Grundstückstiefe nicht zu realisieren sein, besteht unabhängig vom Bebauungsplan dann die Möglichkeit, dort eine Begrünung / Baumpflanzung vorzusehen und dies mittels Kaufvertrag abzusichern.

Gleichwohl wird der Anregung nach mehr Begrünung insofern gefolgt, als dass sechs zusätzliche Bäume im Bereich des Busbahnhofes vorgesehen und bei der Ausschreibung der Tiefbaumaßnahmen bereits berücksichtigt wurden. Weiterhin wird derzeit geprüft, inwiefern im Bereich der Bahnhofstraße noch weitere Baumpflanzungen im Straßenraum möglich sind. Dies ist aber unabhängig von der Ausführungsplanung zum Verknüpfungspunkt und zur Bahnhofsallee.

Alle diese Begrünungsmaßnahmen befinden sich zudem im öffentlichen Straßenraum und brauchen daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit bewahrt sich die Stadt die notwendige Flexibilität, was die Standorte und genaue Ausformung solcher straßenbegleitender Begrünungsmaßnahmen angeht. Das gleiche gilt für die bereits bestehende Baumallee in der Friedhofstraße. Der Erhalt der auf städtischen Flächen stehenden Bäume in der Friedhofstraße kann auch ohne eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan durch hinreichende Pflegemaßnahmen gewährleistet werden. Dass – entgegen dem vorgenannten – die geplanten Bäume entlang der Bahnhofsallee im Bebauungsplanentwurf festgesetzt worden sind, begründet sich mit der herausragenden Bedeutung dieser Baumpflanzungen für die Attraktivität dieser Straße, die das Rückgrat und damit die Adresse des Quartiers bildet. Nicht minder wichtig ist zudem, dass über die Festsetzung der Standorte sichergestellt ist, dass die bestehenden Zufahrten zum Finanzamt beibehalten werden können, während sich die Zufahrten zu den neu zu erschließenden Grundstücken zwingend in das festgesetzte Baumraster einpassen müssen. Nur damit kann eine gleichbleibende Straßenraum-Qualität und der Eindruck einer Allee durchgesetzt werden. Zudem gewährleistet diese

Festsetzung, dass der zwischen den Baumstandorten verbleibende Raum optimal für die Anlage von straßenbegleitenden Parkplätzen genutzt werden kann.

Die Verkehrsflächen des Verknüpfungspunktes als solche sind keinesfalls überdimensioniert, sondern bewegen sich im Gegenteil am unteren Rand dessen was nötig ist, um einen funktional reibungslosen Betrieb sicherstellen zu können. Daher ist der Spielraum für weitere Begrünungsmaßnahmen im Bereich des eigentlichen Verknüpfungspunktes – bis auf die o.a. bereits geplanten Baumpflanzungen – gering, ohne den Platzbereich insgesamt vergrößern zu müssen.

Den Anregungen kann somit nur teilweise gefolgt werden.

- 1.2) Die tatsächliche Nutzung dieses Baugebietes steht keineswegs im Widerspruch zur geplanten Festsetzung. Es befindet sich dort ein Büro- und Lagergebäude, welches augenscheinlich derzeit nicht genutzt ist, sowie im Gebäude der ehem. Gaststätte eine dazugehörige Wohnung und im Erdgeschoss ein Blumenladen. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz und sind weitestgehend mit der geplanten Festsetzung vereinbar.

Dennoch wurde die Anregung aufgegriffen und es wurde im Rahmen einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes die gleiche Nutzungsfestsetzung – nämlich SO 1 – getroffen, wie sie auch an den anderen Raumkanten des Verknüpfungspunktes festgesetzt worden ist.

Der Anregung kann somit gefolgt werden.

- 1.3) Die Lärmemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie des Gewerbelärms sind mittels eines schalltechnischen Planungsgutachtens ermittelt worden. Die Lärmwerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet werden durch die Lärmemissionen der Bahn nicht überschritten, die ermittelte Lärmbelastung ist vielmehr in erster Linie auf die bestehende Bahnhofstraße zurückzuführen. Demnach sind die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzvorkehrungen auch insbesondere eine Reaktion auf die bereits bestehende Lärmbelastung durch die Bahnhofstraße und resultieren nicht aus dem Heranrücken der Bahn.

Im Übrigen ist die Planung von Bahnanlagen außerhalb der Planungshoheit der Stadt Lüdenscheid, der Bebauungsplan übernimmt somit nur die vom Eisenbahnbundesamt bereits genehmigte Streckenplanung. Die Berücksichtigung der bahnbedingten Immissionsbelastungen obliegt damit dem Planungsträger. Das Baurecht wurde vom Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Essen, mit Schreiben vom 23.08.2006 erteilt.

Der Anregung kann somit insofern gefolgt werden, als die geäußerten Bedenken zerstreut werden können.

- 1.4) Die nicht nur hier angeregte Verbindung zwischen dem Bahnhofsareal und der Gustav-Adolf-Straße soll im Rahmen der weiteren Überlegungen zur „Denkfabrik“ – einer Projektidee der Stadt Lüdenscheid für die Regionale 2013 – und der damit verbundenen Planungen für das Gesamtquartier berücksichtigt werden.

Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan zum derzeitigen Zeitpunkt scheidet allerdings aus zwei Gründen aus. Zum einen muss eine solche Verbindung, da sie die Bahngleise überquert, einem späteren eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren unterzogen werden und kann nicht im Vorfeld allein seitens der Stadt Lüdenscheid festgesetzt werden. Zum anderen ist der genaue Standort und die Breite dieser Verbindung noch nicht bekannt, so dass zunächst die Planung einer solchen Brückenver-

bindung und die anschließende Genehmigung durch das Eisenbahnbundesamt abgewartet werden muss. Ob dann für den Bau der Brücke eine Bebauungsplanänderung notwendig ist, oder aber eine Befreiung erteilt werden kann, muss zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden.

Der Anregung kann somit nicht gefolgt werden.

2.) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.01.2009

Es wurden Anregungen vorgetragen, die mit denen unter Punkt A.I 1.1) und A.I 1.4) aufgeführten Anregungen inhaltlich deckungsgleich sind und dort abgewogen werden. Folgende Anregung geht darüber hinaus:

Ein Anwesender regt an, eine Verbindung zwischen Rathausplatz und Bahnhofsgelände herzustellen, um einer möglichen Isolation des Bahnhofplateaus entgegenzuwirken.

Stellungnahme:

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung soll nicht nur ein attraktiver Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Gewerbestandort realisiert werden, sondern auch eine Aufwertung dieses Innenstadtrandbereiches erzielt und die Innenstadt stärker an den Bahnhof angebunden werden. Aufgrund der eher schwierigen topographischen Lage ist eine Lösung dieser Problematik zeitlich unabhängig von der hier in Rede stehenden Entwicklung zu erarbeiten. Dabei müssen wahrscheinlich auch private Grundstückseigentümer miteingebunden werden.

Die Frage der Anbindung liegt formal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und soll daher zu einem späteren Zeitpunkt gelöst werden.

Der Anregung kann somit im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

3.) Schreiben der SEWAG Netze GmbH vom 09.04.2009

Aus Sicht der SEWAG Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Sie weist aber darauf hin, dass innerhalb des Sondergebietes 1 im nördlichen Bereich des „Wiedenhof“-Grundstückes Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt sind. Der Bestand dieser Leitungen sei durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch des Eigentümers rechtlich gesichert. Zur Vergrößerung der Baufläche sei ggf. eine Umlegung dieser Leitungen erforderlich. Die notwendigen Arbeiten erforderten einen hohen technischen Aufwand und die für eine Umlegung entstehenden Kosten seien vom Veranlasser zu tragen.

Stellungnahme:

Trotz Kenntnis der von der SEWAG Netze GmbH angeführten Leitungen wurde im Bebauungsplanentwurf im dortigen Bereich eine entsprechende Baufläche festgesetzt. Diese Baufläche, die sich im Besitz der Stadt Lüdenscheid befindet, ermöglicht ein großzügigeres Baufenster am südlichen Ende der ehemaligen Ladenzeile als dies ohne Ausweitung möglich gewesen wäre. Damit soll eine bessere und flexiblere Bauungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Planung ist hier als Angebotsplanung zu verstehen, die nicht umgesetzt werden muss. Sofern die Baurechte in diesem Bereich zukünftig ausgeschöpft werden sollen, müssen die Kosten der Leitungsverlegung vom Veranlasser getragen werden.

- II Gemäß § 2 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) wird die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
 - III Die 85. Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der gemäß § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.
- B.:I Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:
oder
- 1.) **Schreiben eines Bürgers vom 14.04.2009, dem sich weitere Bürger aus dem Umfeld der Bahnhofstraße / Friedhofstraße in separaten Schreiben angeschlossen haben**
s. unter A.I 1.)
Stellungnahme:
s. unter A.I 1.)
 - 2.) **Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.01.2009**
s. unter A.I 2.)
Stellungnahme:
s. unter A.I 2.)
 - 3.) **Schreiben der SEWAG Netze GmbH vom 09.04.2009**
s. unter A.I 3.)
Stellungnahme:
s. unter A.I 3.)
- II Gemäß § 10 Absatz 1 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) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV.NRW. S. 514) wird der Bebauungsplan Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.
 - III Der Bebauungsplan Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ wird nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung 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:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Verwaltungskosten.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Durchführung der Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 20.12.1995 sowie der Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 10.12.2008 sowie 25.02.2009 und 24.06.2009.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ zur Umstrukturierung und Revitalisierung des Bahnhofsbereichs am Haltepunkt Lüdenscheid sowie die dazugehörige 86. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 25.02.2009 in der Zeit vom 16.03.2009 bis 17.04.2009 öffentlich ausgelegen. Da es nach der Auslegung noch einzelne Änderungen, die nicht zuletzt auf die Anregungen von Bürgern zurückgehen, gegeben hat, hat der Bebauungsplan aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 24.06.2009 erneut in der Zeit vom 13.07.2009 – 29.07.2009 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beide Male zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

In einer am 12.01.2009 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt. Es wurden zahlreiche Anregungen gegeben, die sich im wesentlichen mit den während der Auslegungsfrist aus der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen decken.

Während der Auslegungsfrist wurden aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

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 zum Bebauungsplan Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ bzw. dem Beschluss zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden geäußerten Anregungen und Bedenken betreffen zwar inhaltlich fast ausschließlich das Bebauungsplanverfahren und nicht die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes, sollen aber der formalen Vollständigkeit halber bereits im Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes abwägend entschieden werden.

Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf der Bebauungsplan Nr. 785 nicht mehr der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB und kann mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von

Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Lüdenscheid, den 19.08.2009

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlage/n:

Begründung einschließlich Umweltbericht
Protokoll der Bürgeranhörung