

# RAT

## Beschlussvorlage

**TOP: A: 127. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 594 "Altenaer Straße", 4. Änderung; B: Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße", 4. Änderung; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Beschluss und Satzungsbeschluss**

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

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

30.09.2009

Rat der Stadt Lüdenscheid

05.10.2009

**Beschlussvorschlag:**

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zu der Sitzungsdrucksache Nr. 160/2009 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

- A.:I Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

**Bürgeranhörung vom 28.04.2009:**

Hinsichtlich der angrenzenden Gartengrundstücke, die nicht der organisierten Kleingartenanlage angehören, ist eine Umwandlung in Bauflächen angeregt worden.

**Stellungnahme:**

Die Neuausweisung von Bauflächen im Bereich der Gartengrundstücke ist nicht Inhalt dieses Flächennutzungsplanverfahrens und muss ggf. in einem anderen Verfahren geprüft werden. Der Anregung kann daher nicht gefolgt 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 127. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

- III Die 127. 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 und der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

**1) Bürgeranhörung vom 28.04.2009:**

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. Außerdem ist eine Umwandlung von angrenzenden Gartengrundstücken (die nicht der Kleingartenanlage angehören) in Bauflächen angeregt worden. Hinsichtlich der Verkehrsführung ist die Linksabbiegemöglichkeit vom Gartencenter in Richtung Stadt und die Errichtung eines Kreisverkehrs in Höhe Altenaer Straße 31 angeregt worden.

**Stellungnahme:**

Durch die geänderten Eigentumsverhältnisse des ehemaligen WKM-Grundstücks in Verbindung mit der Änderung des Planungsrechtes zugunsten des Gartenmarktes besteht nunmehr die Gelegenheit, die Ziele des Rahmenplans „Altenaer Straße“ mit einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Ortsteil Tinsberg und der Altenaer Straße zu sichern. Städtebauliche Ziele, die eine Verbesserung urbaner Lebensqualität wie z.B. die Schaffung und Sicherung von fußläufigen Verbindungen innerhalb der Stadt zum Inhalt haben, sollten nicht wegen Befürchtungen aus dem Bereich gesellschaftlicher Probleme im Keim erstickt werden. Aus diesem Grund hält die Verwaltung an der Festsetzung einer Fußwegeverbindung fest. Die Ausgestaltung und Nutzungszeiten des Fußweges sollen dabei einer späteren konkreten Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Die Neuausweisung von Bauflächen im Bereich der Gartengrundstücke ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens und muss ggf. in einem anderen Verfahren geprüft werden. Eine Linksabbiegemöglichkeit vom Gartencenter in Richtung Stadt kann aus verkehrlichen Gründen nicht eingerichtet werden. Hierzu liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Einrichtung eines Kreisverkehrs in Höhe Altenaer Straße 31 ist für die Erschließung des Gartenmarktes nicht erforderlich. Den Anregungen kann daher nicht gefolgt werden.

**2) Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 07.08.2009 und 25.03.2009**

In den Randbereichen der Altenaer Straße befinden sich Rohranlagen der DTNP GmbH mit Gf-Kabel für den Fernverkehr, die nicht gestört werden dürfen.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant und wird an den Betreiber des Gartenmarktes weitergeleitet. Bei Planungen zu Tiefbauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum liegt es in der Verantwortung des Bauherrn die Leitungsträger zu beteiligen.

**3) Schreiben des Märkischen Kreises vom 13.08.2009 und 21.08.2009**

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Bezüglich der Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers fehle in der Begründung ein Hinweis. Es wird von einem Vollanschluss der häuslichen Schmutzwasserbeseitigung und der Niederschlagswasserbeseitigung an das öffentliche Kanalisationsnetz ausgegangen.

**Stellungnahme:**

In Bezug auf den Immissionsschutz konnten über weitere Informationen die Bedenken des Märkischen Kreises ausgeräumt werden (s. Schreiben vom 21.08.2009). Das häusliche Schmutzwasser wird ebenso wie das Niederschlagswasser der vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeführt. Die Begründung zum Bebauungsplan ist diesbezüglich ergänzt worden. Den Anregungen des Märkischen Kreises kann damit gefolgt werden.

**4) Schreiben des Bezirksverbandes Lüdenscheid der Kleingärtner vom 24.03.2009**

Die Anbindung des geplanten Fußweges an den Zwischenweg der Kleingartenanlage Tinsberg wird mit den verschiedenen Anforderungen versehen, die im Wesentlichen den Pachtzins sowie Pflege- und Wartungsregelungen betreffen. Außerdem sind noch Fragen hinsichtlich einer Beleuchtung des Weges offen und es erfolgt der Hinweis, dass der Weg in der Kleingartenanlage nur für eine PKW-Belastung ausgelegt ist.

**Stellungnahme:**

Die Ausgestaltung und der Ausbaustandard und –zeitpunkt sowie die Nutzungszeiten des vorgesehenen Fußweges sind ebenso wie Pachtzins, Pflege- und Wartungsregelungen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Detaillierte Regelungen in diesen Angelegenheiten sind einer späteren Ausbauplanung und den Vereinbarungen zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Kleingartenverein vorbehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll über eine entsprechende Festsetzung zunächst die Möglichkeit der Anlage eines Fußweges vorgesehen werden.

- 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. 379) wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.
- III Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ wird nach erfolgter Genehmigung der 127. 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 der Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 03.09.2008 und 24.06.2009.

## **Begründung:**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ sowie einer parallel hierzu erfolgenden 127. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Gartenmarktbranche mit maximal 7.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden.

In einer am 28.04.2009 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Stellungnahmen zu der Planung abgegeben worden, die - soweit sie im folgenden Planverfahren nicht berücksichtigt werden konnten - zusammengefasst zur Abwägung im Beschlussteil vorliegen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 594 „Altenaer Straße“ und die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 24.06.2009 in der Zeit vom 13.07.2009 bis einschließlich 14.08.2009 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen 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 Beschluss zur 127. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 594 „Altenaer Straße“, 4. Änderung vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Zu diesem Bebauungsplan wird mit dem Eigentümer der Flächen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Sicherung der architektonischen Qualität des Betriebsgebäudes und der Bepflanzung, die zur Erschließung erforderlichen Umbauten an der Altenaer Straße und die Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück zum Inhalt hat. Die Vorlage dieses städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für den hier vorgesehenen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

Lüdenscheid, den 18.09.2009

In Vertretung:

Theissen  
Beigeordneter

Anlagen:  
Begründung einschließlich Umweltbericht  
Protokoll der Bürgeranhörung vom 28.04.2009