

RAT

Beschlussvorlage

**TOP: 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bahnhof Brügge Ost;
Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Beschluss**

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

28.04.2010

03.05.2010

Beschlussvorschlag:

|

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Märkischer Kreis, Schreiben vom 23.03.2009 und 13.01.2010

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sei besonders die ökologische Verbesserung der Volme zu berücksichtigen. Im Bebauungsplanverfahren bzw. im Verfahren nach § 31 WHG sei eine deutliche Verbesserung der Gewässerstruktur der Volme entsprechend dem KNEF Volme darzustellen. In diesem Zusammenhang sei im Volmeverlauf ein großzügiges Flächenband für die Gewässerentwicklung unter Berücksichtigung des Biotopverbundes auszuweisen. Der südliche Zipfel der Änderungsfläche sollte dem Ufersystem als ökologisch wirksame Fläche zugeschlagen werden und nicht bis in den letzten Winkel als Einzelhandels- bzw. Gewerbefläche dienen.

Bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung sollte insbesondere der Eingriffsminderung Rechnung getragen werden. Wegen des geplanten hohen Versiegelungsgrades sei eine entsprechend wirkende Grünstruktur sinnvoll (z. B. Bäume entlang der Erschließungsstraße bzw. auf den erforderlichen Parkplätzen). U. u. sei über eine geringere GRZ oder Dachbegrünungen nachzudenken. Diese Flächen könnten Klimaausgleichsfunktionen übernehmen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Sicherstellung des erforderlichen Ausgleiches sei erforderlich.

Im Sinne der Reduktion des Kohlendioxid ausstoßes sollten Systeme zur Gewinnung regenerativer Energie im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Auf § 51 a LWG NW mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift zur Durchführung vom 18.05.1998 sowie den RdErl. „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 wird verwiesen. Die Notwendigkeit von Retentionsmaßnahmen und Abwasserbehandlungsanlagen sei mit dem Fachdienst „Technischer Umweltschutz“ zu erörtern. Die Anzeige gemäß § 58 LWG NW für die Kanalisation einschließlich Retention sowie der Antrag gemäß § 7 WHG für die Einleitung einschließlich ggf. § 58 Abs. 2 LWG NW für die Behandlung seien beim Märkischen Kreis vorzulegen.

Die neuen Hochwassergefahrenkarten von der Ingenieurgesellschaft Pro Aqua seien mit der Planung abzugleichen.

Es wird angeregt, zu prüfen, ob und wie trotz einer Neunutzung der Fläche die Möglichkeiten zur Holzverladung für einen denkbaren künftigen Schadensfall weiter offen gehalten werden können.

Es wird gebeten, Kontakt mit den Verkehrsunternehmen MVG und BRS sowie dem Kreis als ÖPNV-Aufgabenträger aufzunehmen, um zur Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes die notwendigen baulichen und verkehrlichen Voraussetzungen für eine Integration in die ÖPNV-Bedienung rechtzeitig zu ermitteln und in die Planungen einzubeziehen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestünde nach derzeitigem Kenntnisstand bei der bestehenden Nutzung des Geländes keine akute Gefährdung der Schutzgüter durch umweltrelevante Kontaminationen; dementsprechend seien keine Sanierungen als Sofortmaßnahmen erforderlich. Der mit Abstand größte Teil des Bahnhofsgeländes sei an zahlreichen Stellen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet. Der sanierte Bereich sei uneingeschränkt für die geplante Nutzung verfügbar. Bei geplanten Baumaßnahmen auf dem Bahngelände seien von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises entsprechend der beantragten Baumaßnahme bodenschutz- und abfallrechtliche Forderungen in Form von gutachterlichen Baubegleitungen / Sanierungsmaßnahmen / Entsorgungskonzepten / ggf. weiteren Untersuchungen zu stellen.

Stellungnahme

Im Rahmen der weiteren Planungen ist eine erhebliche ökologische Verbesserung des Volmeufers vorgesehen. Wesentliche Bestandteile dieser Aufwertung sind eine Uferabflachung sowie ein uferbegleitender Grünstreifen. Es ist darüber hinaus vorgesehen, im Süden des Plangebietes einen Teilbereich dem Ufersystem als ökologisch wirksame Fläche zuzuschlagen. Näheres wird durch das wasserrechtliche Verfahren nach § 31 WHG bestimmt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens konkretisiert. Ausgleichsflächen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung, so dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gesichert ist. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist zudem vorgesehen, Begrünungsmaßnahmen wie z. B. Baumpflanzungen oder Dachbegrünungen festzusetzen.

Ob Systeme zur Gewinnung von regenerativer Energie berücksichtigt werden können, kann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

Die Verweise werden zur Kenntnis genommen. Ggf. werden entsprechende Maßnahmen – soweit erforderlich – im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Ein Abgleich der vorliegenden Planung mit den neu erarbeiteten Hochwassergefahrenkarten des Ingenieurbüros Pro Aqua ist erfolgt. Demnach liegen geringfügige Flächenanteile des Plangebietes

innerhalb des Überschwemmungsgebietes für HQ 50 bzw. HQ 100 („fünfzigjähriges“ bzw. „hundertjähriges“ Hochwasser). Aufgrund der Größe dieser Anteile sind diese jedoch nicht darstellungsrelevant. Parallel zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren betreibt die Stadt Lüdenscheid ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit dem Ziel, das Volmeufer ökologisch aufzuwerten. Dabei sind als wesentliche Maßnahmen u. a. Abflachungen der Uferbefestigung vorgesehen, so dass sich dadurch zusätzlicher Retentionsraum ergeben wird. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens werden neue Berechnungen zu den Überschwemmungsgebieten erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes wird zukünftig – bedingt durch die geplante Bebauung – keine Holzverladung erfolgen können. Holzverladung kann jedoch auch in Zukunft außerhalb des Plangebietes, im Bereich der „Gleisharfe“ stattfinden. Dort befindet sich der eigentliche Verladebahnsteig. Insofern muss – sofern ein solcher Schadensfall eintritt – nach Alternativen für eine Zwischenlagerung gesucht werden. Dies kann jedoch außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Die Verkehrsunternehmen MVG und BRS sowie der Märkische Kreis als ÖPNV-Aufgabenträger wurden bei der Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens werden sie erneut beteiligt werden, so dass ausreichend Gelegenheit besteht, den ÖPNV frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der aufgeführten Kontaminationen als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Ein Hinweis darauf, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen weitergehende gutachterliche Baubegleitungen, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen, Entsorgungskonzepte sowie ggf. zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden können, befindet sich in der Begründung.

Den Anregungen kann somit nur teilweise gefolgt werden.

2. Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 05.01.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass planfestgestellte Eisenbahnanlagen nicht überplant werden dürfen. Hierfür sei zuvor ein Freistellungsverfahren nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

Stellungnahme

Planfestgestellte Eisenbahnanlagen werden nicht überplant. Die Flächen innerhalb des Plangebietes wurden mit Entwidmungsbescheid vom 09.05.2005 und Freistellungsbescheid vom 22.06.2006 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Der Anregung kann somit gefolgt werden.

3. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 17.03.2009

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Immissionen aus dem benachbarten Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen und evtl. elektromagnetischen Einwirkungen) vorbelastet sei. Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sei die Deutsche Bahn AG bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen. Anpflanzungen im Grenzbereich der Deutschen Bahn AG seien abzustimmen.

Stellungnahme

Ein Hinweis auf die Vorbelastung ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt worden. Eine weitere Beteiligung sowie ggf. entsprechende Abstimmungen erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Der Anregung kann somit gefolgt werden.

4. RWE, Schreiben vom 20.01.2010

Innerhalb des Planbereiches befänden sich die RWE-Erdgashochdruckleitung L 116, Bl. 17 und das Steuerkabel K 021, Bl. 23. Es wird um Darstellung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan gebeten. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen. Bzgl. der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau“ verwiesen. Entsprechende Mindestabstände seien erforderlich. Bei Unterschreitung dieser Abstände werde eine detaillierte Abstimmung für erforderlich gehalten. Die Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen der RWE sei zu beachten.

Stellungnahme

Ausweislich der von der RWE mitgelieferten Planunterlagen befinden sich sowohl die Erdgashochdruckleitung als auch das Steuerkabel außerhalb des Plangebietes. Insofern ist die Darstellung der Leitung bzw. des Steuerkabels innerhalb der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich. Über etwaige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird erst innerhalb dieses Verfahrens entschieden werden. In diesem Verfahren wird die RWE erneut beteiligt werden. Somit sind entsprechende Abstimmungen möglich.

Der Anregung kann somit nur zum Teil gefolgt werden.

5. SEWAG Netze GmbH, Schreiben vom 11.03.2009 und 21.01.2010

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände stehe noch eine Stromstation, über die der Ortsteil Eininghausen über einen ausgelagerten Transformator und die noch auf dem Bahngelände ansässigen Firmen versorgt würden. Die Station müsse erneuert werden; im Bebauungsplan müsse zu einem späteren Zeitpunkt ein Stationsstandort ausgewiesen werden. Um die Versorgung zu sichern und Baustrom zur Verfügung stellen zu können erscheine es sinnvoll, die Station vor Baubeginn zu erneuern.

Die 10 kV-Leitungstrassen bzw. Leitungsverbindungen müssten bestehen bleiben. Die im Planbereich vorhandenen bzw. daran angrenzenden Leitungen seien von Überbauung, Aufschüttungen oder Anpflanzungen freizuhalten sowie vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern. Maßnahmen zur Leitungssicherung und ggf. -neuverlegung seien abzustimmen.

Stellungnahme

Die Festsetzung eines Standortes für eine Transformatorenstation ist innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen. In Abstimmung mit der SEWAG Netze GmbH werden 10 kV-Leitungstrassen bzw. Leitungsverbindungen, die aufgrund der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück überbaut werden

sollen, neu verlegt werden, sofern sie weiterhin erforderlich sind. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Leitungstrassen festgesetzt werden.

Der Anregung kann somit nur zum Teil gefolgt werden.

6. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 28.01.2010

Es wird angeregt, die Legende für die Festsetzung des Sondergebietes so zu gestalten, dass als Vertriebstyp der Lebensmittel-Vollsortimenter aufgeführt wird. Dadurch sei eine weitere Steuerung des Einzelhandels am Standort möglich. Eine andere Betriebsform, z. B. ein Discounter sei hier städtebaulich nicht sinnvoll. Bei der bisher gewählten Festsetzung sei jedoch auch ein Discounter mit 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Weiterhin wird angeregt, die maximalen Verkaufsflächen für Lebensmittel mit 1.600 qm und für Getränke mit 400 qm festzusetzen und damit die Werte aus der Begründung zu übernehmen.

Stellungnahme

Gem. § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Hierzu zählt nicht die Festlegung eines Betriebstyps. Auch innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist ein Betriebstyp für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung nicht festsetzbar. Gleichwohl ist es Wunsch der Stadt, dass ein Lebensmittel-Vollsortimenter errichtet werden kann. Da die Stadt Lüdenscheid Grundstückseigentümerin ist, kann bei der Vergabe des Grundstückes sowie im Grundstückskaufvertrag entsprechend darauf Einfluss genommen werden.

Es ist ausreichend, eine Differenzierung der maximalen Verkaufsflächen für Lebensmittel mit 1.600 qm und für Getränke mit 400 qm im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorzunehmen. Dies ist auch so vorgesehen.

Den Anregungen kann somit nur teilweise gefolgt werden.

7. Schleifkottenbahn GmbH, Schreiben vom 13.11.2009

Die Stellungnahme bezieht sich generell auf die Gleisanlage und die zur Bebauung vorgesehene, bisher zum Holzumschlag genutzte Fläche. Die Schleifkottenbahn (SKB) sei mit den Planungen nicht einverstanden, da nach erfolgter Bebauung keinerlei Verladeverkehr in diesem Bereich mehr möglich sei. Es verbleibe nur die Verladestraße der DB. Diese habe sich bei dem großen Aufkommen nach Kyrill kapazitätsmäßig als unzureichend dargestellt. Unternehmen wie die SKB hätten in Zukunft keine Möglichkeit mehr, hier Güterverladebetrieb durchführen zu können. Daher dürfe dieser Platz nicht bebaut werden, denn dies sei die letzte geeignete Verladefläche im ganzen Volmetal für private Verlader. Auf künftig zu erwartenden Güterverkehr sei die SKB aber dringend angewiesen. Nur damit sei die eigene Strecke finanziell ohne Zuschüsse zu erhalten und zu betreiben. Durch die geplante Bebauung würden die Rechte der SKB verletzt, ihren Betrieb wirtschaftlich sachgerecht durchführen zu können. Gleichzeitig werde allen Betrieben, die ihre Güter über die Schiene transportieren wollen, eine sowohl betriebswirtschaftlich als auch verkehrspolitisch sinnvolle Möglichkeit auf Dauer entzogen. Darüber hinaus widerspreche der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit seiner Absicht, die Gleise zu blockieren dem politischen Willen, Güter von der Straße zurück auf die Schiene zu bringen.

Stellungnahme

Innerhalb des Plangebietes wird zukünftig – bedingt durch die geplante Bebauung – keine Holzverladung erfolgen können. Holzverladung kann jedoch auch in Zukunft außerhalb des Plangebietes, im Bereich der „Gleisharfe“ stattfinden. Dort befindet sich der eigentliche Verladebahnsteig. Insofern muss ggf. für künftige Schadensfälle nach Alternativen für eine Zwischenlagerung gesucht werden. Dies kann jedoch außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens erfolgen. Die Verladung anderer Güter kann ggf. ebenfalls im Bereich der „Gleisharfe“ erfolgen. Die Stadt Lüdenscheid hat die nicht mehr benötigten Bahnflächen in Brügge mit dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung erworben. Es ist nicht Aufgabe der Stadt, Flächen zum Verladen von Gütern für private Betreiber vorzuhalten. Rechte der Schleifkottenbahn GmbH werden nicht verletzt. Es ist auch nicht ersichtlich, worin die Rechte der Schleifkottenbahn GmbH bestehen sollen. Der grundsätzlich sinnvolle Aspekt der Verlagerung von Gütern von der Straße auf die Schiene wird hier zu Gunsten der städtebaulichen Neuentwicklung einer brachliegenden bzw. untergenutzten Fläche und der damit einhergehenden Verbesserung der Versorgungssituation der Ortsteile Brügge und Stüttinghausen sowie der Vermeidung einer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Ausweisung von Bauflächen an anderer Stelle hintenangestellt.

Der Anregung kann somit 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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) wird die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III

Die 87. 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Investition 2010:	€
Investition Folgejahre:	€
Einmaliger Aufwand:	€
Lfd. jährliche Aufwendungen:	€
Deckung:	Produkt: Sachkonto:

Durch die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen Verwaltungskosten.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Durchführung der Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 02.02.2009 sowie des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 09.12.2009.

Begründung:

Am Bahnhof Brügge sind umfangreiche Flächen für die Bahn nicht mehr notwendig. Die Stadt Lüdenscheid hat diese Flächen erworben. Im südöstlichen Bereich soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie ein Teilbereich als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Flächen für Bahnanlagen als nachrichtliche Übernahme enthält, verfolgt das Ziel der Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie von gewerblichen Bauflächen.

Gem. § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme aufgefordert worden. Da die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ sondern vorab erfolgt, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB nicht als Bürgerversammlung, sondern im Rahmen einer zweiwöchigen Einsichtnahmemöglichkeit, bei der der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde, durchgeführt. Eine Bürgerversammlung soll im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens stattfinden. Der Entwurf der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt worden.

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 dem Beschluss zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

Lüdenscheid, den 15.04.2010

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter