

RAT

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

TOP: Beschluss gemäß § 171b BauGB für das Stadtumbaugebiet "Bahnhofsquartier und Knapper Straße";

Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung der Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebietes "Bahnhofsquartier und Knapper Straße" abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen

Vorgesehene Beratungsfolge:**Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

17.11.2010

Rat der Stadt Lüdenscheid

22.11.2010

Beschlussvorschlag:

- I. Zu den während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

Schreiben des Märkischen Kreises – Fachdienst 60 – Bauen und Planung – vom 05.08.2010

Der Märkische Kreis regt in seiner Stellungnahme an, bei den weiteren Planungen regenerativer Energieerzeugung und energieeffizienten Gebäudenutzungen besonderen Raum einzuräumen.

Die im Umbaugebiet vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und entwickelt werden. Zur Unterstützung des geplanten innovativen urbanen Konzeptes sei es konsequent, auch zusätzliche Grün- und Freiraumstrukturen zu schaffen und zu integrieren. Durch diese Maßnahmen ließen sich eine besondere Aufenthaltsqualität und ein hoher, auch überregionaler Wahrnehmungseffekt erreichen.

Abschließend bitte der Märkische Kreis um eine Beachtung der im Stadtumbaugebiet liegenden Altablagerungen und Altstandorte, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises ent-

halten sind, bei der weiteren Planung.

Stellungnahme:

Die regenerative Energieerzeugung und die energieeffiziente Gebäudenutzung werden bei den weiteren Planungen für das Stadtumbaugebiet von der Stadt Lüdenscheid befürwortet und unterstützt.

Die im Stadtumbaugebiet vorhandenen Grünstrukturen (alter evangelischer Friedhof, prägende Allee im nördlichen Abschnitt der Friedhofstraße, stark begrünte Böschungsflächen mit Baumbewuchs, Straßenbegleitgrün etc.) sind ein städtebaulich wichtiges Element zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Erhaltung der Attraktivität des dortigen Stadtbildes. Insofern ist es städtisches Ziel, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dieses kann durch die Sicherung und Begrünung unbebauter Grundstücksflächen im Quartier oder durch eine individuelle Begrünung der Umlage bei Neu- und Umbauten im Rahmen der baulichen Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „415 m über NN DENKFABRIK“ erfolgen (städtische Prüfung der Umlagegestaltung und Umlagebegrünung im Baugenehmigungsverfahren). Vorhandene Straßenbäume und begrünte Böschungsflächen werden erhalten und durch zusätzliche Grünelemente sinnvoll miteinander vernetzt. Hierzu bieten sich Flächenentsiegelungen und Innenhofbegrünungen an. Im Zuge von Straßenumbau- und Straßensanierungsmaßnahmen im Quartier sollen im öffentlichen Straßenraum weitere Straßenbäume angepflanzt werden (beispielsweise Endausbau der Bahnhofsallee).

Die im Stadtumbaugebiet liegenden Altablagerungen und Altstandorte, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter den Nummern 29, 30, 45, 49, 66, 67, 72, 120, 130, 140, 142, 174, 177, 179, 180, 183, 200, 217, 219, 224, 266, 270 und 281 aufgeführt sind, werden bei den weiteren Planungen beachtet. Im konkreten Einzelfall wird die Stadt Lüdenscheid die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises frühzeitig in den Planungsprozess einbinden und beteiligen.

Den Hinweisen und Anregungen des Märkischen Kreises wird gefolgt.

Schreiben des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe – Amt für Denkmalpflege in Münster vom 14.07.2010

Das Amt für Denkmalpflege bitte in seiner Stellungnahme darum, dass bei Bauvorhaben, von denen Baudenkmäler bzw. die engere Umgebung von Baudenkmalern betroffen sind, eine frühzeitige Beteiligung der städtischen Unteren Denkmalbehörde und des Amtes für Denkmalpflege erfolgen solle.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid wird im Zuge konkreter Bauvorhaben eine frühzeitige Beteiligung der denkmalpflegerischen Fachämter und Fachbehörden durchführen, sofern Baudenkmäler bzw. die engere Umgebung von Baudenkmalern von den Bauvorhaben betroffen sind.

Der Anregung des Amtes für Denkmalpflege wird gefolgt.

Schreiben des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 08.07.2010

Der LWL -Archäologie weist in seiner Stellungnahme drauf hin, dass der Planbereich den Standort der mittelalterlichen Kreuzkapelle betrifft, die westlich vor der befestigten Stadt Lüdenscheid stand und deren Unterschutzstellung beantragt wurde. Im Umkreis der Kapelle

dürfte mit weiteren spätmittelalterlichen/frühneuzeitlichen Siedlungs- und Gewerbestandorten zu rechnen sein. Dazu gehöre auch das um 1700 von dem Richter Hymmen errichtete Wohngebäude im Bereich des Rathausplatzes. 1835 wurde es durch die Knopffabrikantenfamilie Dicke angekauft, eine Weberei entstand im Anschluss an den älteren Wohnbau. Nach dem Verkauf an die Stadt Lüdenscheid wurden die Gebäude 1953 abgebrochen. Um Aufschluss über die historische Nutzung des Geländes zu erhalten, bittet der LWL -Archäologie für Westfalen um eine Benachrichtigung, falls Bodeneingriffe auf dem Rathausplatz vorgenommen werden, damit die Denkmalbehörde eine Baustellenbeobachtung einplanen könne.

Für das übrige Stadtumbaugebiet gibt der LWL –Archäologie den nachfolgenden Texthinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Stellungnahme:

Den vom LWL -Archäologie angesprochenen Textbaustein zum Umgang mit Bodendenkmälern während der Tiefbauarbeiten hatte die Stadt Lüdenscheid in die Begründung zur Ausweisung des Stadtumbaugebietes „Bahnhofsquartier und Knapperstraße“ aufgenommen.

Eine Kopie des Schreibens des LWL -Archäologie wurde dem Fachamt 41 – Untere Denkmalbehörde übermittelt, um die angesprochenen Eintragungen in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid in eigener fachlicher Zuständigkeit zu prüfen. Eine denkmalpflegerische Unterschutzstellung ist mit den Instrumenten zum Stadtumbau, die der dritte Teil des Baugesetzbuches unter den §§ 171a – d formuliert rechtlich nicht möglich.

Den Hinweisen der LWL -Archäologie für Westfalen wird somit gefolgt.

Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Essen vom 27.07.2010

Das Eisenbahn-Bundesamt erhebt gegen den Entwurf der Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebietes „Bahnhofsquartier und Knapper Straße“ keine Bedenken, wenn die dort befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt würden (Fachplanungsvorbehalt). Es wird darauf hingewiesen, dass auch ehemalige Bahnstrecken bis zu ihrer Freistellung nach 323 AEG weiterhin Bahnanlagen im Sinne des Gesetzes sind. Dieses sei zu berücksichtigen und nur bereits freigestellte Flächen seien zu überplanen.

Eigene Planungen führe das Eisenbahn-Bundesamt als Planfeststellungs- und Aufsichtsbehörde nicht durch.

Stellungnahme:

Die Bahnanlagen, die sich innerhalb der Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebietes befinden, unterliegen weiterhin dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes. Insofern wird die Stadt Lüdenscheid nur die durch § 23 AEG förmlich freigestellten Bahnanlagen

und ehemaligen Bahnstrecken überplanen. Sollten planerische Überlegungen eine Einbeziehung von Bahnflächen notwendig machen, wird sich die Stadt Lüdenscheid frühzeitig mit dem Eisenbahn-Bundesamt in Verbindung setzen, um gemeinsame Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Den Hinweisen des Eisenbahn-Bundesamtes kann gefolgt werden.

- II. Gemäß § 171b Abs. 1 BauGB legt die Stadt Lüdenscheid das in dem anliegenden Plan gekennzeichnete Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Der Beschluss hat indirekte finanzielle Auswirkungen. So bildet der Beschluss für das Stadtumbaugebiet die Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln, die mit Eigenanteilen der Stadt Lüdenscheid gegenfinanziert werden.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 07.06.2010.

Begründung:

Grundlage für die Ausweisung eines Stadtumbaugebietes nach § 171b des Baugesetzbuches ist das gesamtstädtische Stadtentwicklungskonzept „Stadtentwicklung in Lüdenscheid“. In dem gesamtstädtischen Konzept wird der Bereich des Stadtumbaugebietes als Gebiet mit vordringlichem Handlungsbedarf dargestellt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „415m über NN Denkfabrik“ untersucht den Bereich des Stadtumbaugebietes näher und zeigt die planerische Entwicklung des Gebietes für die nächsten Jahre auf. Eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat bereits im August 2008 und im November 2009 im Rahmen öffentlicher Bürgerforen stattgefunden (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB). Anschließend wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen erarbeitet und die Gebietsausweisung als Stadtumbaugebiet vorbereitet.

Die formelle Ausweisung als Stadtumbaugebiet ermöglicht den zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln gemäß § 164a und b BauGB. Durch die Fördermittel soll eine einheitliche Vorbereitung und zielgerichtete Durchführung ermöglicht werden. Um Mittel der Städtebauförderung für die Regionale 2013 in Lüdenscheid erhalten zu können, ist die Ausweisung eines Stadtumbaugebietes erforderlich. Hoheitliche Eingriffe wie in einem Sanierungsgebiet können durch die Ausweisung als Stadtumbaugebiet nicht begründet werden. Die Ausweisung als Stadtumbaugebiet setzt voraus, dass die in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellten Ziele aufgrund freiwilliger und konsensualer Regelungen durchgeführt werden können. Demgemäß schafft der Beschluss einen rechtlichen Rahmen

für die mit Städtebaufördermitteln durchzuführenden Stadtumbaumaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Gebietsfestlegung.

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „415m über NN- Denkfabrik“. Der Bereich besteht aus dem ehemaligen Bahngelände, dem westlich angrenzenden dreiecksförmigen Gründerzeitquartier sowie einem Teilbereich der Innenstadt mit dem Quartier um die Knapper Straße.

Der Entwurf der Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebietes „Bahnhofsquartier und Knapper Straße“ hat dann aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 07.06.2010 in der Zeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010 öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während der Auslegungsfrist abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Nach § 171b Abs. 2 sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach erfolgter Abwägung legt die Gemeinde das Gebiet durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest.

Lüdenscheid, den 04.11.2010

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlagen:

- Begründung zur Ausweisung eines Stadtumbaugebietes „Bahnhofsquartier und Knapper Straße“ gemäß § 171b BauGB
- Lageplan mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Stadtumbaugebietes