

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

## TOP:

- A. 131. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 821 "Friedhofstraße/Gustav-Adolf-Straße"**  
**B. Bebauungsplan Nr. 821 "Friedhofstraße/Gustav-Adolf-Straße"**

**Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen;**

**Beschluss; Satzungsbeschuss**

Beschlussvorlage Nr. 074/2012

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt  
Rat der Stadt Lüdenscheid

### Behandlung

öffentlich  
öffentlich

### Sitzungstermine

09.05.2012  
14.05.2012

### Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	□□□□□	□□□□□
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)	□□□□□	□□□□□
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	□□□□□	□□□□□
Sonstige Erträge/Einzahlungen	□□□□□	□□□□□

Bemerkung: □□□□□

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:      nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe  
freiwillige Aufgabe

**Beschlussumsetzung bis 14.08.2012**

**Beschlussvorschlag:**

- A.: I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

Öffentlichkeitsbeteiligung am 30.01.2012

Von den anwesenden Bürgern wird vorgetragen, dass es bereits gegenwärtig im Umfeld der Phänomenta eine hohe Frequentierung durch Reisebusse geben würde. Ferner wird die Befürchtung geäußert, dass durch den neuen Fachhochschulstandort und die Erweiterung der Phänomenta die vorhandenen Stellplätze im Quartier nicht ausreichen würden und die Straßen durch die zusätzlichen Reisebusse und PKWs zugeparkt würden. In diesem Zusammenhang wird die Frage gestellt, ob es nicht sinnvoller sei, den geplanten 10 m breiten Anpflanzstreifen auf den privaten Flächen entlang der Friedhofstraße für zusätzliche Stellplätze im Quartier zu nutzen.

Aus der Bürgerschaft wird die Frage gestellt, ob ein möglicher Eisschlag, der von der geplanten Stahlgitterkonstruktion des Phänomenta-Turmes ausgehen könnte, bei der Planung berücksichtigt worden sei.

Es wird von Bürgern auf die unschöne Eingangssituation von der Bahnhofstraße in die Friedhofstraße hingewiesen. Dort stehe entlang des Gehweges eine als sehr unschön empfundene Mauer und es sind dort ungepflegte Parkflächen am rechten Straßenrand anzutreffen. Die Verwaltung wird gebeten, an diesem Zustand etwas zu ändern.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 821 „Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße“ sowie der damit verbundenen 131. Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat die verkehrliche Situation für anreisende Busse bzw. für Busparkplätze im Bahnhofsumfeld untersucht. Die geplante Unterbringung der Busparkplätze betrifft aber in erster Linie Flächen im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ und nicht das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 821 selbst, da dort keine Freiflächen für Busparkplätze zur Verfügung stehen.

Durch die Erweiterung der Phänomenta wird künftig von einem Anstieg der Besucherzahlen ausgegangen. Rund ein Drittel der Gesamtbesucherzahl setzt sich aus Schulklassen und Schülergruppen zusammen, die in erster Linie gemeinsam mit einem Autobus oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr anreisen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Phänomenta nur zwei bis drei Schulklassen gleichzeitig durch die Ausstellungsfläche führen kann. Eine unkontrollierte Anhäufung von Bussen mit Besuchergruppen, die den öffentlichen Parkraum im dortigen Stadtquartier belegen, wird daher nicht zu erwarten sein.

Der zusätzliche Parkverkehr der übrigen Besucher kann auf dem Grundstück der Phänomenta selbst oder im näheren Umfeld und insbesondere im Bereich der öffentlichen

Straßen nicht aufgenommen werden. Basierend auf den Zielen des vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „415 m über NN DENKFABRIK“ ist es daher städtische Planung, die mit dem PKW anreisenden Besucher in ein neues Parkhaus, das auf dem Bahnofsplateau errichtet werden soll, zu leiten (Beschilderung). Das Parkhaus soll über eine Fußgängerbrücke direkt an die Gustav-Adolf-Straße angebunden werden, so dass zwischen dem Parkhaus und der Phänomenta eine kurze fußläufige Verbindung entstehen wird. Von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Straßen im Plangebiet rund um die Phänomenta ist daher nicht auszugehen. Mit höheren Immissionen durch zusätzlichen Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Durch die Fußgängerbrücke in Verlängerung der Gustav-Adolf-Straße ist das Plangebiet dann sehr gut an den Verknüpfungspunkt Bahn / ÖPNV angebunden.

Für die rund 250 Studienplätze im neuen Fachhochschulgebäude an der Bahnhofsallee stehen auf dem Grundstück selbst rund 84 PKW-Stellplätze, die nach der Landesbauordnung notwendig sind, zur Verfügung. Entlang der Bahnhofsallee hat die Stadt Lüdenscheid weitere 80 öffentliche PKW-Stellplätze im Straßenraum gebaut. Das geplante Parkhaus soll auf vier Etagen insgesamt 400 Stellplätze bieten. Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Phänomenta beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid, zusätzlich auf dem Grundstück des geplanten Parkhauses 4 bis 5 Aufstellflächen für Reisebusse ausweisen, die dann über die Fußgängerbrücke eine direkte Anbindung zur Phänomenta besitzen. Durch diese Maßnahmen wird im Altbauquartier ein erhöhter Park-Such-Verkehr durch Studenten und Besucher der Phänomenta vermieden.

Der geplante 10 m breite Streifen entlang der Friedhofstraße, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, dient der Stadtbegrünung und Durchgrünung des dortigen Quartiers. Unter stadtoökologischen Gesichtspunkten wird durch diese Pflanzmaßnahme ein Ziel des Rahmenplanes zum städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier umgesetzt. In Verbindung mit der geplanten Ergänzung der Baumallee in Teilbereichen der Friedhofstraße ergibt sich somit die Chance, im dortigen Bereich eine auf den Friedhof zulaufende „grüne Achse“ zu schaffen, die die historische Wege- und Sichtbeziehung zur Trauerhalle betont und aufnimmt. Eine Nutzung dieses Grünstreifens durch Stellplätze würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Ferner soll durch die Ausweisung dieses Anpflanzstreifens die räumliche Lage einer unversiegelten Freifläche auf dem Baugrundstück definiert werden. Die Pflanzmaßnahme dient der städtebaulichen Zielsetzung für das Stadtumbaugebiet „Bahnhofsquartier und Knapper Straße“, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll durch die Anpflanzung von Straßenbäumen, durch straßenbegleitende Begrünungen, durch Flächenentsiegelungen und durch Innenhofbegrünungen die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht und die Attraktivität des dortigen Stadtbildes erhalten werden.

Die Detailfrage nach möglichem Eisschlag, der im Winter von der Stahlgitterkonstruktion ausgehen könnte, lässt sich mit den Instrumenten der Bauleitplanung nicht lösen. Derartige baukonstruktive Fragestellungen muss der Bauherr mit den planenden Architekten im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens abstimmen und berücksichtigen. Nach der Generalklausel des § 3 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW sind bauliche Anlagen generell so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet wird. Diese Verpflichtung obliegt jedem Bauherrn, der einen konkreten Bauantrag stellt. Insofern ist hier der Eigentümer – genauso wie im Falle von Eiszapfen oder Schneelawinen vom Dach eines privaten Wohnhauses – für sein Bauwerk verantwortlich und verkehrssicherungspflichtig.

Bei der als gestalterisch unschön empfundenen Mauer entlang des Gehweges in der unteren Friedhofstraße handelt es sich um eine private bauliche Anlage auf einem Privatgrundstück. Insofern hat die Stadt Lüdenscheid auf den Zustand und die Gestaltung der Mauer keinen

unmittelbaren Einfluss. Gleichwohl will die Stadt Lüdenscheid den dortigen Grundstückseigentümer auf die Situation ansprechen und um eine Beseitigung der gestalterischen Mängel bitten. Es ist aus städtischer Sicht geplant, die Friedhofstraße im Zuge der Erweiterung der Phänomenta umzugestalten, die Baumallee wieder zu vervollständigen und die Straße insgesamt neu auszubauen. In diesem Zusammenhang werden dann auch die ungepflegten Parkflächen am rechten Straßenrand der Friedhofstraße aufgegriffen.

Den Anregungen und Hinweisen der Bürgerschaft im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung somit kann nur teilweise gefolgt werden.

Schreiben des Märkischen Kreises – Fachdienst 60 vom 19.12.2011 und vom 17.04.2012

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes in Sonderbauflächen und gegen die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bauvorhaben durch den Bebauungsplan Nr. 821 „Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße“ keine Bedenken.

Die Untere Naturschutzbehörde regt jedoch an, als sinnvolle Ergänzung zur Planung die regenerative Erzeugung von Energie beispielsweise durch Photovoltaik als Beitrag zum Klimaschutz im Bebauungsplan fest zu setzen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sei die Betroffenheit besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Der Unteren Landschaftsbehörde liegen keine Hinweise über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 821 vor. Bei Gebäudeabbrüchen sei jedoch im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass möglicherweise anzutreffende Gebäudebrüter und Fledermäuse nicht beeinträchtigt würden.

Da durch den Schattenwurf des geplanten Phänomenta-Turmes die umliegenden Nutzungen nicht erheblich belästigt würden, werden aus Sicht des Immissionsschutzes von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises gegen den Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken erhoben. Die winterliche Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstückes der Jugendbildungsstätte in der Zeit von Mitte November bis Ende Januar von erheblichem Schattenwurf (1 bis 1,5 Stunden pro Tag) sei nach Ansicht der Immissionsschutzbehörde zumutbar, da die von der Verschattung betroffenen Räumen nicht Wohnzwecken dienen würden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe hat der Fachdienst 60 des Märkischen Kreises in seinem Schreiben vom 17.04.2012 mitgeteilt, dass ihm zur Bauleitplanung keine Anregungen vorliegen.

Stellungnahme:

Mit der Novelle des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22.07.2011 soll der wachsenden Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels auch im Städtebaurecht Rechnung getragen werden. So soll der Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden gefördert werden. Durch das Gesetz werden im Städtebaurecht zur Stärkung des Klimaschutzes unter anderem Klimschutzklauseln eingeführt, die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingeführt und die Nutzung insbesondere von Solaranlagen in, an oder auf Gebäuden erleichtert.

Informelle städtebauliche Klimaschutz- und Energiekonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11

BauGB sollen verstärkt zum Gegenstand eines Flächennutzungsplanes gemacht werden. Nach dem novellierten § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB ist es nunmehr möglich, die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen, Anlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, im Flächennutzungsplan darzustellen. Gemeint sind insbesondere Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung.

Nach dem neu gefassten § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB ist es im Bebauungsplan nunmehr möglich, aus städtebaulichen Gründen Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Nach Ziffer 2.4.2 des Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden können allerdings wie bisher keine Vorgaben für die Nutzung der erzeugten Energie festgesetzt werden.

Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid ist für eine derartige klimaschützende Darstellung im Flächennutzungsplan - beispielsweise für eine großflächige Fotovoltaikanlage – eine städtebauliche, ökologische und auch leitungstechnische Voruntersuchung erforderlich. Voraussetzung ist daher zwingend ein städtische Gesamtkonzeption über den Einsatz erneuerbarer Energien, die städtebaulich abgestimmt ist, die die gesamtstädtische Situation beleuchtet (Lage im Stadtgebiet, tatsächlicher Energiebedarf, freie Leitungskapazitäten, Anschlussmöglichkeiten, Anschlusszwang, Planungen der örtlichen Energieversorger etc.) und die auch mit den regionalen Energieversorgern abgestimmt ist. Ein derartige umfangliche Voruntersuchung liegt der Stadt Lüdenscheid aber bislang nicht vor, so dass es im vorliegenden Fall wenig Sinn macht, im Bereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes ohne Gesamtkonzeption die regenerative Erzeugung von Energie z. B. durch Fotovoltaikanlagen festzuschreiben.

Es ist unstrittig, dass jede einzelne Fotovoltaikanlage ihren Beitrag zum Klimaschutz leistet und daher auch aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Stadt Lüdenscheid ist allerdings der Auffassung, dass es nicht Ziel führend ist, ohne ein gesamtstädtisches erneuerbare Energienkonzept und ohne Untersuchungen der Rahmenbedingungen in beliebigen Planbereichen die regenerative Erzeugung von Energie über die Bauleitplanung vorzuschreiben und über einen Bebauungsplan festzusetzen. Im Übrigen ist es den einzelnen Bauherren im Plangebiet auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen baurechtlich möglich, eine der Hauptnutzung untergeordnete Fotovoltaikanlage auf den Dachflächen oder auf den Fassaden zu installieren, vorausgesetzt, die Energieeinspeisung ist dort leitungstechnisch überhaupt möglich.

Die regenerative Erzeugung von Energie stellt einen wichtigen pädagogischen Themenpunkt der Phänomenta dar. Insofern liegt es ohnehin im Interesse der Phänomenta, unter anderem auch die Fotovoltaik für die Besucher im oder am Gebäude im wahrsten Sinne des Wortes „begreifbar“ darzustellen. Eine Festsetzung der erneuerbaren Erzeugung von Energie per Bauleitplanung ist daher im Plangebiet nicht zwingend erforderlich.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes liegt ein Eingriff in den Arten- und Biotopschutz nicht vor. Dieses wird durch die umweltrelevante Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises vom 19.12.2011 fachlich bestätigt.

Aufgrund möglicher Sommerquartiere von Zwergfledermäusen im Plangebiet sollte der Abriss der Altgebäude im Zeitraum von Mitte Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Erfolgt der Abriss der Gebäude hingegen in der Zeit von Anfang März bis Mitte Oktober, sind die Abbrucharbeiten durch ein ökologisch fachkundiges Büro zu begleiten bzw. die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch durch ein solches Büro zu besichtigen. Sollten keine

Zwergfledermäuse angetroffen werden, ist die Unbedenklichkeit bei der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises durch den Bauherrn zu bestätigen. Als weitere Kompensationsmaßnahme für fehlende Unterschlupfmöglichkeiten von Zwergfledermäusen wäre im Plangebiet die Aufstellung von Fledermauskästen möglich. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält unter Punkt 15. „Umwelt“ einen entsprechenden Hinweis.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

#### Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 13.12.2011 und vom 20.03.2012

Die Wehrbereichsverwaltung teilt in ihrem Schreiben mit, dass ihre wahrzunehmenden Belange durch den Bebauungsplan Nr. 821 grundsätzlich nicht berührt werden.

Da das Bauvorhaben mit einer Höhe von ca. 80 m über Grund aber als Luftfahrthindernis einzustufen sei, bittet die Wehrbereichsverwaltung darum, den Vorbescheid bzw. die Baugenehmigung für den Phänomenta-Turm mit den im Schreiben vorformulierten Auflagen / Nebenbestimmungen zu versehen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe hat die Wehrbereichsverwaltung im Schreiben vom 20.03.2012 mitgeteilt, dass mit der Aufnahme des luftrechtlichen Hinweises in Punkt 9. der Begründung zum Bebauungsplan der ursprünglichen Stellungnahme vom Dezember 2011 Rechnung getragen wurde.

#### Stellungnahme:

Die formulierten Auflagen / Nebenbestimmungen wurden unter Ziffer 9. in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich hat der städtische Fachdienst 61 eine Kopie der fachlichen Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West an die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid übermittelt, mit der Bitte, die Auflagen dort in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Den Hinweisen der Wehrbereichsverwaltung West wird somit gefolgt, dieses wird durch die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung vom 20.03.2012 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB bestätigt.

#### Energie Vernetzt, Schreiben vom 06.12.2011

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 821 werden von der Energie Vernetzt keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Im dargestellten Planbereich befinden sich zwei Mittelspannungsstationen, 10 kV und 400 V-Kabel sowie Gas- und Wasserleitungen. Nach der Stellungnahme von Energie Vernetzt sind diese Versorgungsleitungen von Überbauungen freizuhalten und vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern.

#### Stellungnahme:

Der Hinweis der Energie Vernetzt auf den Umgang mit den vorhandenen Versorgungsleitungen im Falle von künftigen Baumaßnahmen wurde unter Punkt 12. in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die planenden Architekten müssen sich bei künftigen Bauvorhaben – wie allgemein üblich - im Zuge der Detailplanungen mit den Leitungsträgern über den Verlauf und die Sicherung der Versorgungsleitungen abstimmen.

Dem Hinweis der Energie Vernetzt wird somit entsprochen.

#### Ev. Kreiskirchenamt Iserlohn-Lüdenscheid, Schreiben vom 08.12.2011

Das Kreiskirchenamt weist darauf hin, dass die Ev. Christus-Kirchengemeinde Lüdenscheid Eigentümer des Grundstückes Mathildenstraße 30 sei und dies in der Begründung zum Bebauungsplan von der Stadt Lüdenscheid redaktionell zu ändern sei.

Aus Sicht der Christus-Kirchengemeinde Lüdenscheid wäre es im Hinblick auf künftige, gegebenenfalls zur Finanzierung des CVJM-Jugendheimes erforderlich werdende zusätzliche Finanzierungsmittel (Mieteinnahmen) wünschenswert, wenn im Sondergebiet 1 auch eine Nutzung für freiberufliche Zwecke in den Katalog der zulässigen Zweckbestimmungen aufgenommen werden würde.

Ein von der Stadt Lüdenscheid als Option angedachter Fußweg von der Phänomenta über das Grundstück Mathildenstraße 30 zur Friedhofstraße würde nach Auffassung des Kreiskirchenamtes den Betrieb des Jugendheims (u. a. Außenanlagen) beeinträchtigen. Daher sei bis auf weiteres nicht mit einer Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Umsetzung dieses Weges zu rechnen.

Das Schreiben schließt mit dem Hinweis, dass das Kreiskirchenamt zur Zeit auf privatrechtlicher Basis Grundstücksverhandlungen mit der Phänomenta führe. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich aus kirchlicher Sicht nicht.

#### Stellungnahme:

Der Eigentümer des Grundstückes Mathildenstraße 30 wurde in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.

Aufgrund des gewerbeähnlichen Umfeldes folgt die Stadt Lüdenscheid der Anregung des Kreiskirchenamtes und nimmt Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 BauNVO in den Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes 1 als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit auf. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich freiberufliche Nutzungen in den dortigen gewerbeähnlichen Nutzungsrahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügen.

Nach dem Fußwegkonzept für das dortige Stadtquartier wird der Fußweg über das Grundstück der CVJM-Jugendeinrichtung aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht mehr zwingend benötigt. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 821 auf eine entsprechende Festsetzung eines Fußweges über das Grundstück Mathildenstraße 30 verzichtet.

Privatrechtliche Grundstücksverhandlungen zwischen der Phänomenta und dem Kreiskirchenamt können nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Festsetzung sein. Insofern ist der Hinweis für das Bauleitplanverfahren gegenstandslos.

Den Anregungen und Hinweisen des Kreiskirchenamtes kann somit im Wesentlichen gefolgt werden.

- II. Gemäß der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011, wird die 131. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die 131. Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der nach § 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, zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 821 „Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

#### Öffentlichkeitsbeteiligung am 30.01.2012

Von den anwesenden Bürgern wird vorgetragen, dass es bereits gegenwärtig im Umfeld der Phänomenta eine hohe Frequentierung durch Reisebusse geben würde. Ferner wird die Befürchtung geäußert, dass durch den neuen Fachhochschulstandort und die Erweiterung der Phänomenta die vorhandenen Stellplätze im Quartier nicht ausreichen würden und die Straßen durch die zusätzlichen Reisebusse und PKWs zugeparkt würden. In diesem Zusammenhang wird die Frage gestellt, ob es nicht sinnvoller sei, den geplanten 10 m breiten Anpflanzstreifen auf den privaten Flächen entlang der Friedhofstraße für zusätzliche Stellplätze im Quartier zu nutzen.

Aus der Bürgerschaft wird die Frage gestellt, ob ein möglicher Eisschlag, der von der geplanten Stahlgitterkonstruktion des Phänomenta-Turmes ausgehen könnte, bei der Planung berücksichtigt worden sei.

Es wird von Bürgern auf die unschöne Eingangssituation von der Bahnhofstraße in die Friedhofstraße hingewiesen. Dort stehe entlang des Gehweges eine als sehr unschön empfundene Mauer und es sind dort ungepflegte Parkflächen am rechten Straßenrand anzutreffen. Die Verwaltung wird gebeten, an diesem Zustand etwas zu ändern.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 821 „Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße“ sowie der damit verbundenen 131. Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

#### Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat die verkehrliche Situation für anreisende Busse bzw. für Busparkplätze im Bahnhofsumfeld untersucht. Die geplante Unterbringung der Busparkplätze betrifft aber in erster Linie Flächen im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ und nicht das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 821 selbst, da dort keine Freiflächen für Busparkplätze zur Verfügung stehen.

Durch die Erweiterung der Phänomenta wird künftig von einem Anstieg der Besucherzahlen ausgegangen. Rund ein Drittel der Gesamtbesucherzahl setzt sich aus Schulklassen und Schülergruppen zusammen, die in erster Linie gemeinsam mit einem Autobus oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr anreisen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Phänomenta nur zwei bis drei Schulklassen gleichzeitig durch die Ausstellungsfläche führen kann. Eine unkontrollierte Anhäufung von Bussen mit Besuchergruppen, die den öffentlichen Parkraum im dortigen Stadtquartier belegen, wird daher nicht zu erwarten sein.

Der zusätzliche Parkverkehr der übrigen Besucher kann auf dem Grundstück der Phänomenta selbst oder im näheren Umfeld und insbesondere im Bereich der öffentlichen Straßen nicht aufgenommen werden. Basierend auf den Zielen des vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „415 m über NN DENKFABRIK“ ist es daher städtische Planung, die mit dem PKW anreisenden Besucher in ein neues Parkhaus, das auf dem Bahnhofsplattform errichtet werden soll, zu leiten (Beschilderung). Das Parkhaus soll über eine Fußgängerbrücke direkt an die Gustav-Adolf-Straße angebunden werden, so dass zwischen dem Parkhaus und der Phänomenta eine kurze fußläufige Verbindung entstehen wird. Von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Straßen im Plangebiet rund um die Phänomenta ist daher nicht



auszugehen. Mit höheren Immissionen durch zusätzlichen Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Durch die Fußgängerbrücke in Verlängerung der Gustav-Adolf-Straße ist das Plangebiet dann sehr gut an den Verknüpfungspunkt Bahn / ÖPNV angebunden.

Für die rund 250 Studienplätze im neuen Fachhochschulgebäude an der Bahnhofsallee stehen auf dem Grundstück selbst rund 84 PKW-Stellplätze, die nach der Landesbauordnung notwendig sind, zur Verfügung. Entlang der Bahnhofsallee hat die Stadt Lüdenscheid weitere 80 öffentliche PKW-Stellplätze im Straßenraum gebaut. Das geplante Parkhaus soll auf vier Etagen insgesamt 400 Stellplätze bieten. Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Phänomenta beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid, zusätzlich auf dem Grundstück des geplanten Parkhauses 4 bis 5 Aufstellflächen für Reisebusse ausweisen, die dann über die Fußgängerbrücke eine direkte Anbindung zur Phänomenta besitzen. Durch diese Maßnahmen wird im Altbauquartier ein erhöhter Park-Such-Verkehr durch Studenten und Besucher der Phänomenta vermieden.

Der geplante 10 m breite Streifen entlang der Friedhofstraße, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, dient der Stadtbegrünung und Durchgrünung des dortigen Quartiers. Unter stadtoökologischen Gesichtspunkten wird durch diese Pflanzmaßnahme ein Ziel des Rahmenplanes zum städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier umgesetzt. In Verbindung mit der geplanten Ergänzung der Baumallee in Teilbereichen der Friedhofstraße ergibt sich somit die Chance, im dortigen Bereich eine auf den Friedhof zulaufende „grüne Achse“ zu schaffen, die die historische Wege- und Sichtbeziehung zur Trauerhalle betont und aufnimmt. Eine Nutzung dieses Grünstreifens durch Stellplätze würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Ferner soll durch die Ausweisung dieses Anpflanzstreifens die räumliche Lage einer unversiegelten Freifläche auf dem Baugrundstück definiert werden. Die Pflanzmaßnahme dient der städtebaulichen Zielsetzung für das Stadtumbaugebiet „Bahnhofsquartier und Knapper Straße“, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll durch die Anpflanzung von Straßenbäumen, durch straßenbegleitende Begrünungen, durch Flächenentsiegelungen und durch Innenhofbegrünungen die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht und die Attraktivität des dortigen Stadtbildes erhalten werden.

Die Detailfrage nach möglichem Eisschlag, der im Winter von der Stahlgitterkonstruktion ausgehen könnte, lässt sich mit den Instrumenten der Bauleitplanung nicht lösen. Derartige baukonstruktive Fragestellungen muss der Bauherr mit den planenden Architekten im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens abstimmen und berücksichtigen. Nach der Generalklausel des § 3 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW sind bauliche Anlagen generell so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet wird. Diese Verpflichtung obliegt jedem Bauherrn, der einen konkreten Bauantrag stellt. Insofern ist hier der Eigentümer – genauso wie im Falle von Eiszapfen oder Schneelawinen vom Dach eines privaten Wohnhauses – für sein Bauwerk verantwortlich und verkehrssicherungspflichtig.

Bei der als gestalterisch unschön empfundenen Mauer entlang des Gehweges in der unteren Friedhofstraße handelt es sich um eine private bauliche Anlage auf einem Privatgrundstück. Insofern hat die Stadt Lüdenscheid auf den Zustand und die Gestaltung der Mauer keinen unmittelbaren Einfluss. Gleichwohl will die Stadt Lüdenscheid den dortigen Grundstückseigentümer auf die Situation ansprechen und um eine Beseitigung der gestalterischen Mängel bitten. Es ist aus städtischer Sicht geplant, die Friedhofstraße im Zuge der Erweiterung der Phänomenta umzugestalten, die Baumallee wieder zu vervollständigen und die Straße insgesamt neu auszubauen. In diesem Zusammenhang werden dann auch die ungepflagten Parkflächen am rechten Straßenrand der Friedhofstraße aufgegriffen.

Den Anregungen und Hinweisen der Bürgerschaft im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

somit kann nur teilweise gefolgt werden.

Schreiben des Märkischen Kreises – Fachdienst 60 vom 19.12.2011 und vom 17.04.2012

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes in Sonderbauflächen und gegen die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bauvorhaben durch den Bebauungsplan Nr. 821 „Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße“ keine Bedenken.

Die Untere Naturschutzbehörde regt jedoch an, als sinnvolle Ergänzung zur Planung die regenerative Erzeugung von Energie beispielsweise durch Photovoltaik als Beitrag zum Klimaschutz im Bebauungsplan fest zu setzen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sei die Betroffenheit besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Der Unteren Landschaftsbehörde liegen keine Hinweise über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 821 vor. Bei Gebäudeabbrüchen sei jedoch im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass möglicherweise anzutreffende Gebäudebrüter und Fledermäuse nicht beeinträchtigt würden.

Da durch den Schattenwurf des geplanten Phänomena-Turmes die umliegenden Nutzungen nicht erheblich belästigt würden, werden aus Sicht des Immissionsschutzes von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises gegen den Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken erhoben. Die winterliche Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstückes der Jugendbildungsstätte in der Zeit von Mitte November bis Ende Januar von erheblichem Schattenwurf (1 bis 1,5 Stunden pro Tag) sei nach Ansicht der Immissionsschutzbehörde zumutbar, da die von der Verschattung betroffenen Räumen nicht Wohnzwecken dienen würden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe hat der Fachdienst 60 des Märkischen Kreises in seinem Schreiben vom 17.04.2012 mitgeteilt, dass ihm zur Bauleitplanung keine Anregungen vorliegen.

Stellungnahme:

Mit der Novelle des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22.07.2011 soll der wachsenden Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels auch im Städtebaurecht Rechnung getragen werden. So soll der Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden gefördert werden. Durch das Gesetz werden im Städtebaurecht zur Stärkung des Klimaschutzes unter anderem Klimaschutzklauseln eingeführt, die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingeführt und die Nutzung insbesondere von Solaranlagen in, an oder auf Gebäuden erleichtert.

Informelle städtebauliche Klimaschutz- und Energiekonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sollen verstärkt zum Gegenstand eines Flächennutzungsplanes gemacht werden. Nach dem novellierten § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB ist es nunmehr möglich, die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen, Anlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, im Flächennutzungsplan darzustellen. Gemeint sind insbesondere Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung.

Nach dem neu gefassten § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB ist es im Bebauungsplan nunmehr möglich, aus städtebaulichen Gründen Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Nach Ziffer 2.4.2 des Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden können allerdings wie bisher keine Vorgaben für die Nutzung der erzeugten Energie festgesetzt werden.

Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid ist für eine derartige klimaschützende Darstellung im Flächennutzungsplan - beispielsweise für eine großflächige Fotovoltaikanlage – eine städtebauliche, ökologische und auch leitungstechnische Voruntersuchung erforderlich. Voraussetzung ist daher zwingend ein städtische Gesamtkonzeption über den Einsatz erneuerbarer Energien, die städtebaulich abgestimmt ist, die die gesamtstädtische Situation beleuchtet (Lage im Stadtgebiet, tatsächlicher Energiebedarf, freie Leitungskapazitäten, Anschlussmöglichkeiten, Anschlusszwang, Planungen der örtlichen Energieversorger etc.) und die auch mit den regionalen Energieversorgern abgestimmt ist. Ein derartige umfängliche Voruntersuchung liegt der Stadt Lüdenscheid aber bislang nicht vor, so dass es im vorliegenden Fall wenig Sinn macht, im Bereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes ohne Gesamtkonzeption die regenerative Erzeugung von Energie z. B. durch Fotovoltaikanlagen festzuschreiben.

Es ist unstrittig, dass jede einzelne Fotovoltaikanlage ihren Beitrag zum Klimaschutz leistet und daher auch aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Stadt Lüdenscheid ist allerdings der Auffassung, dass es nicht Ziel führend ist, ohne ein gesamtstädtisches erneuerbare Energienkonzept und ohne Untersuchungen der Rahmenbedingungen in beliebigen Planbereichen die regenerative Erzeugung von Energie über die Bauleitplanung vorzuschreiben und über einen Bebauungsplan festzusetzen. Im Übrigen ist es den einzelnen Bauherren im Plangebiet auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen baurechtlich möglich, eine der Hauptnutzung untergeordnete Fotovoltaikanlage auf den Dachflächen oder auf den Fassaden zu installieren, vorausgesetzt, die Energieeinspeisung ist dort leitungstechnisch überhaupt möglich.

Die regenerative Erzeugung von Energie stellt einen wichtigen pädagogischen Themenpunkt der Phänomenta dar. Insofern liegt es ohnehin im Interesse der Phänomenta, unter anderem auch die Fotovoltaik für die Besucher im oder am Gebäude im wahrsten Sinne des Wortes „begreifbar“ darzustellen. Eine Festsetzung der erneuerbaren Erzeugung von Energie per Bauleitplanung ist daher im Plangebiet nicht zwingend erforderlich.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes liegt ein Eingriff in den Arten- und Biotopschutz nicht vor. Dieses wird durch die umweltrelevante Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises vom 19.12.2011 fachlich bestätigt.

Aufgrund möglicher Sommerquartiere von Zwergfledermäusen im Plangebiet sollte der Abriss der Altgebäude im Zeitraum von Mitte Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Erfolgt der Abriss der Gebäude hingegen in der Zeit von Anfang März bis Mitte Oktober, sind die Abbrucharbeiten durch ein ökologisch fachkundiges Büro zu begleiten bzw. die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch durch ein solches Büro zu besichtigen. Sollten keine Zwergfledermäuse angetroffen werden, ist die Unbedenklichkeit bei der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises durch den Bauherrn zu bestätigen. Als weitere Kompensationsmaßnahme für fehlende Unterschlupfmöglichkeiten von Zwergfledermäusen wäre im Plangebiet die Aufstellung von Fledermauskästen möglich. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält unter Punkt 15. „Umwelt“ einen entsprechenden Hinweis.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 13.12.2011 und vom 20.03.2012

Die Wehrbereichsverwaltung teilt in ihrem Schreiben mit, dass ihre wahrzunehmenden Belange durch den Bebauungsplan Nr. 821 grundsätzlich nicht berührt werden.

Da das Bauvorhaben mit einer Höhe von ca. 80 m über Grund aber als Luftfahrthindernis einzustufen sei, bittet die Wehrbereichsverwaltung darum, den Vorbescheid bzw. die Baugenehmigung für den Phänomenta-Turm mit den im Schreiben vorformulierten Auflagen / Nebenbestimmungen zu versehen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe hat die Wehrbereichsverwaltung im Schreiben vom 20.03.2012 mitgeteilt, dass mit der Aufnahme des luftrechtlichen Hinweises in Punkt 9. der Begründung zum Bebauungsplan der ursprünglichen Stellungnahme vom Dezember 2011 Rechnung getragen wurde.

Stellungnahme:

Die formulierten Auflagen / Nebenbestimmungen wurden unter Ziffer 9. in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich hat der städtische Fachdienst 61 eine Kopie der fachlichen Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West an die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid übermittelt, mit der Bitte, die Auflagen dort in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Den Hinweisen der Wehrbereichsverwaltung West wird somit gefolgt, dieses wird durch die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung vom 20.03.2012 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB bestätigt.

Energie Vernetzt, Schreiben vom 06.12.2011

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 821 werden von der Energie Vernetzt keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Im dargestellten Planbereich befinden sich zwei Mittelspannungsstationen, 10 kV und 400 V-Kabel sowie Gas- und Wasserleitungen. Nach der Stellungnahme von Energie Vernetzt sind diese Versorgungsleitungen von Überbauungen freizuhalten und vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern.

Stellungnahme:

Der Hinweis der Energie Vernetzt auf den Umgang mit den vorhandenen Versorgungsleitungen im Falle von künftigen Baumaßnahmen wurde unter Punkt 12. in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die planenden Architekten müssen sich bei künftigen Bauvorhaben – wie allgemein üblich - im Zuge der Detailplanungen mit den Leitungsträgern über den Verlauf und die Sicherung der Versorgungsleitungen abstimmen.

Dem Hinweis der Energie Vernetzt wird somit entsprochen.

Ev. Kreiskirchenamt Iserlohn-Lüdenscheid, Schreiben vom 08.12.2011

Das Kreiskirchenamt weist darauf hin, dass die Ev. Christus-Kirchengemeinde Lüdenscheid Eigentümer des Grundstückes Mathildenstraße 30 sei und dies in der Begründung zum Bebauungsplan von der Stadt Lüdenscheid redaktionell zu ändern sei.

Aus Sicht der Christus-Kirchengemeinde Lüdenscheid wäre es im Hinblick auf künftige, gegebenenfalls zur Finanzierung des CVJM-Jugendheimes erforderlich werdende zusätzliche Finanzierungsmittel (Mieteinnahmen) wünschenswert, wenn im Sondergebiet 1 auch eine Nutzung für freiberufliche Zwecke in den Katalog der zulässigen Zweckbestimmungen

aufgenommen werden würde.

Ein von der Stadt Lüdenscheid als Option angedachter Fußweg von der Phänomenta über das Grundstück Mathildenstraße 30 zur Friedhofstraße würde nach Auffassung des Kreiskirchenamtes den Betrieb des Jugendheims (u. a. Außenanlagen) beeinträchtigen. Daher sei bis auf weiteres nicht mit einer Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Umsetzung dieses Weges zu rechnen.

Das Schreiben schließt mit dem Hinweis, dass das Kreiskirchenamt zur Zeit auf privatrechtlicher Basis Grundstücksverhandlungen mit der Phänomenta führe. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich aus kirchlicher Sicht nicht.

#### Stellungnahme:

Der Eigentümer des Grundstückes Mathildenstraße 30 wurde in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.

Aufgrund des gewerbeähnlichen Umfeldes folgt die Stadt Lüdenscheid der Anregung des Kreiskirchenamtes und nimmt Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 BauNVO in den Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes 1 als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit auf. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich freiberufliche Nutzungen in den dortigen gewerbeähnlichen Nutzungsrahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügen.

Nach dem Fußwegkonzept für das dortige Stadtquartier wird der Fußweg über das Grundstück der CVJM-Jugendeinrichtung aus Sicht der Stadt Lüdenscheid nicht mehr zwingend benötigt. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 821 auf eine entsprechende Festsetzung eines Fußweges über das Grundstück Mathildenstraße 30 verzichtet.

Privatrechtliche Grundstücksverhandlungen zwischen der Phänomenta und dem Kreiskirchenamt können nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Festsetzung sein. Insofern ist der Hinweis für das Bauleitplanverfahren gegenstandslos.

Den Anregungen und Hinweisen des Kreiskirchenamtes kann somit im Wesentlichen gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011, 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 30.06.2009 (GV. NRW S. 381), wird der Bebauungsplan Nr. 821 „Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 821 „Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße“ wird nach erfolgter Genehmigung der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

#### **Begründung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 821 „Friedhofstraße/Gustav-Adolf-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen zur Erweiterung der

Phänomenta Lüdenscheid geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 821 werden die städtebaulichen Inhalte und Ziele des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“ mit seinen festgesetzten Sondergebieten für Dienstleistungen (Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Management, Marketing, Schulungen, Tagungen, Messen), für Verwaltungen und für forschungs-, entwicklungs- und technologieorientierte Produktionsbetriebe aufgenommen und für die Grundstücke im Plangebiet weiterentwickelt. Insofern stellt der Bebauungsplan Nr. 821 eine sinnvolle räumliche Erweiterung und städtebauliche Ergänzung der Sondergebietsflächen rund um das „Wissensquartier“ Bahnhof Lüdenscheid dar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 821 sowie die damit verbundene 131. Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 30.01.2012 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. In der Bürgerversammlung wurden von den Bürgern Anregungen und Hinweise vorgetragen, insgesamt haben die anwesenden Bürger aber den Inhalten der Bauleitplanung zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 821 „Friedhofstraße/Gustav-Adolf-Straße“ sowie die damit verbundene 131. Änderung des Flächennutzungsplanes haben dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 22.02.2012 in der Zeit vom 16.03.2012 bis einschließlich 17.04.2012 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit zu der Bauleitplanung keine Anregungen vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Nach § 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 über den Bebauungsplan Nr. 821 „Friedhofstraße/Gustav-Adolf-Straße“ bzw. dem Beschluss zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 131. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf der Bebauungsplan Nr. 821 nicht 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 02.05.2012

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

#### **Anlagen:**

- Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.01.2012

- Begründung zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Umweltberichtes und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 821 „Friedhofstraße/Gustav-Adolf-Straße“ einschließlich des Umweltberichtes