

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 582/I "Nördliche Innenstadt", 11. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB;
Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Erneuter Auslegungsbeschluss
Beschlussvorlage Nr. 238/2012
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	30.01.2013
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	04.02.2013

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

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

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

Schreiben eines Bürgers vom 16.10.12

Von einem Anwohner der Werdohler Straße 33a werden Bedenken gegen die Mitarbeiterstellplätze an der Rückseite des Grundstücks Werdohler Straße 31,33 und 33a geäußert. Er wendet sich gegen die Entfernung der gewachsenen Bäume und Büsche in diesem Bereich. Außerdem wird erhöhter Lärm befürchtet, wenn Mitarbeiter in der Nacht nach Feierabend in ihre Fahrzeuge einsteigen. Er weist in diesem Zusammenhang auf die neue Parkpalette an der Corneliusstraße hin, die genügend Stellplätze in der untersten Etage bietet. Sofern die Mitarbeiterparkplätze auf dem Grundstück verbleiben sollen, regt er neben dem Erhalt der Bäume und Büsche an, eine Lärmschutzwand auf der Innenseite des Grundstücks zu montieren.

Stellungnahme:

An der ca. 44 m langen Grundstücksgrenze zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Nachbargrundstück Werdohler Straße 31 – 33a hat sich ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern entwickelt. Für die vorgesehene Nutzung im Plangebiet muss der ruhende Verkehr auf dem Grundstück untergebracht werden. Möglichkeiten hierzu sind in mehreren Varianten untersucht worden (vgl. Begründung S. 8). Letztendlich hat man sich für die Variante entschieden, mit der man den Parkcharakter der denkmalgeschützten Villa am besten erhalten kann. Denn eine Verschiebung der gesamten Anlage nach Westen oder Norden ist nicht möglich, ohne städtebaulich prägende und weiterhin als erhaltenswert festgesetzte Bäume zu schädigen. Zudem können an dieser Stelle die Stellplätze gebündelt, angrenzend zu dem Garagenhof des Nachbargrundstücks, errichtet werden. Aufgrund dessen ist die Stellplatzanlage direkt im heutigen Einfahrtsbereich auf das Grundstück an der Herrmannstraße geplant. Für den Mitarbeiterstellplatz an der Herrmannstraße einschließlich einer Schallschutzwand muss daher der Grünstreifen auf dem Vorhabengrundstück entlang der o.g. Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 19 m entfernt werden. Auf dem Nachbargrundstück besteht eine Fahrgasse zwischen Grundstücksgrenze und Garagen von ca. 7,8 m, so dass die Eigentümer bei Bedarf die Möglichkeiten haben, auf eigenem Grundstück einen Grünstreifen von 1,3 bis 1,8 m Breite entlang der Grundstücksgrenze anzulegen.

Die geäußerte Befürchtung von erhöhtem Lärmaufkommen nachts durch die Mitarbeiterstellplätze ist vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz, Hagen im Rahmen der 2. Ergänzung zum Schallschutzgutachten vom 26.11.2012 untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich hinsichtlich der zu erwartenden Spitzenschallspegel geringfügige Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte ergeben. Durch die Errichtung von Lärmschutzwänden können die Immissionsrichtwerte an den nächst gelegenen Wohnhäusern jedoch eingehalten werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Gabionenwand an der Grundstücksgrenze geplant. Damit einhergehend müssen Bäume und Sträucher, wie zuvor beschrieben, an dieser Stelle entfernt werden. Der gleichzeitige Erhalt von Bäumen und Sträuchern und die Errichtung einer Schallschutzwand allerdings sind nicht möglich, ohne das Konzept des Vorhabens zu verändern und weitere stadtbildprägende Bäume zu zerstören. Grundsätzliches Ziel ist es, den Park in seinen Grundzügen zu erhalten und zu sichern. Aufgrund dessen ist die Stellplatzanlage direkt im Einfahrtsbereich an der Herrmannstraße geplant. Zudem können an dieser Stelle die Stellplätze gebündelt, angrenzend zu dem Garagenhof des Nachbargrundstücks errichtet werden.

Den Anregungen des Bürgers kann daher nur zum Teil gefolgt werden.

Schreiben des Märkischen Kreises vom 23.11.2012 und 28.11.2012

Im Schreiben des Märkischen Kreises vom 23.11.2012 hat die Untere Landschaftsbehörde Nachfragen hinsichtlich der Artenschutzuntersuchung vorgenommen. Diese konnten durch Übermittlung weiterer Dokumentationen und Berichterstattung ausgeräumt werden. Dies hat der Märkische Kreis in seiner Stellungnahme vom 28.11.2012 bestätigt. Ergänzend regt die

Untere Landschaftsbehörde an, die notwendigen Fällarbeiten in der Zeit der Winterruhe durchzuführen.

Stellungnahme:

Die Stadt steht in regem Kontakt mit dem Vorhabenträger. Mündliche Absprachen hinsichtlich der Fällung von Bäumen in der Winterruhe bestehen bereits. Sobald die Baugenehmigung erteilt wird und der begleitende städtebauliche Vertrag wirksam ist (erwartungsgemäß Mitte Februar), sollen die Fällarbeiten beginnen.

Der Anregung des Märkischen Kreises soll gefolgt werden.

Schreiben des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 23.11.2012

Der LWL äußert Bedenken gegen die Einbeziehung der geplanten Terrasse für die Außengastronomie in die Baugrenzen. Dies eröffne dem Investor die Möglichkeit, die Terrasse zu überbauen, was zu einer Unverträglichkeit des Bauvolumens zwischen Denkmal und Erweiterung führen würde. Mit dem geplanten Anbau ist die Verträglichkeit einer zusätzlichen Erweiterung in der engeren Umgebung der Villa mehr als ausgereizt. Eine Überbauung der Terrasse innerhalb der Baugrenzen sollte darum ausgeschlossen sein. Die Möglichkeit der Überbauung sollte im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:

Die Einbeziehung der geplanten Außengastronomie in die Baugrenzen ist erfolgt, um den Betreibern die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit einer Außengastronomie, die als Teil der Hauptnutzung und der Hauptanlage verstanden werden muss, zu schaffen. Dabei wurde von der Überlegung ausgegangen, dass dem Denkmalschutz bei weiteren baulichen Anlagen in diesem Bereich ein nicht zu umgehendes Mitspracherecht zukommt. Nach Auskunft des Denkmalamtes kommt für bauliche Anlagen in diesem Bereich allerdings „nur“ der Umgebungsschutz des Baudenkmals zum Tragen, wonach das Mitspracherecht des Denkmalamtes als eher schwächer anzusehen ist. Die vom LWL vorgeschlagene Sicherung des beantragten Vorhabens und Ausschluss einer weiteren Bebauung des Bereichs der geplanten Außengastronomie wird daher befürwortet und im begleitenden städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplanentwurf angepasst werden. Hierzu wird der Bebauungsplan um die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ergänzt. Der Bereich des Anbaus wird auf die geplante Höhe von 427 m über Normalnull (NN) festgesetzt und der Terrassenbereich auf eine maximale Höhe von 417 m über NN. Bei einer Geländehöhe von ca. 416 m sind in diesem Bereich somit nur noch unterirdische Anlagen und Anlagen bis 1 m Höhe (z.B. Terrassenbrüstungen o.ä.) möglich. Die Nutzung der Terrasse oder ein Keller für die Hauptnutzung bleiben damit möglich, eine zusätzliche Erweiterung des Anbaus und damit eine Unverträglichkeit mit dem Denkmal werden aufgrund dieser Höhenfestsetzung ausgeschlossen.

Mit der Aufnahme der Anregung des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in den städtebaulichen Vertrag und den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes soll der Anregung gefolgt werden. Da es sich hierbei um eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach einer öffentlichen Auslegung handelt, ist der geänderte Entwurf erneut auszulegen.

Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.09.2012

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind seitens der Bürgerschaft Fragen gestellt worden, die im Wesentlichen in der Veranstaltung beantwortet werden konnten und gegen die keine weiteren Bedenken geäußert worden sind. Als Essenz hinsichtlich der planungsrechtlich relevanten Fragen werden folgende als Anregung verstanden und mit einer Stellungnahme, die zum großen Teil deckungsgleich ist mit der Beantwortung in der Veranstaltung, versehen. Die übrigen Inhalte der Veranstaltung sind aus der Niederschrift zu entnehmen.

Thema Anbau:

Eine Bürgerin äußert, dass ihrer Meinung nach das alte Gebäude durch den Neubau verschandelt werde.

Thema Bäume:

Eine Frage richtet sich speziell auf den Baumbestand im östlichen Bereich des Grundstücks.

Thema Lärmschutz:

Eine weitere Nachfrage bezieht sich auf die Frage des Lärmschutzes.

Stellungnahme:

Thema Anbau:

Das Gebäude, an das der Anbau errichtet werden soll, steht unter Denkmalschutz. Aus diesem Grund ist hinsichtlich der Art und Größe des Anbaus die Denkmalschutzbehörde die entscheidende Stelle. Diese lehnt einen „Nachbau“ vorhandener denkmalgeschützter Bausubstanz als Anbau ab, mit der Begründung, dass in einigen Jahren optisch kaum noch ein Unterschied zwischen dem eigentlichen Denkmal und einem Neubau erkennbar sei und somit die Historie eines Denkmals leicht verfälscht oder vergessen werden könne. Der Anbau des geplanten Vorhabens sollte nach dem vorliegenden Entwurf als eigenständiges Gebäude gesehen werden und als solches auch klar erkennbar bleiben. Die Argumentation erscheint aus hiesiger Sicht durchaus nachvollziehbar.

Thema Bäume:

An der östlichen Grundstücksgrenze werden im Bereich des Anbaus geschützte Bäume gefällt werden müssen. Diese stehen entweder direkt im Bereich der Baumaßnahmen oder in deren Umfeld und werden durch die Baumaßnahmen (Grube, Verletzung Wurzelwerk, Änderung des Grundwasserstands, Verdichtung der Oberfläche durch die geplante Nutzung) so beeinträchtigt, dass sie nicht dauerhaft überleben werden. Des Weiteren werden im Bereich des Mitarbeiterstellplatzes an der Herrmannstraße Bäume und Büsche für die Anlage der Stellplatzanlage und einer Lärmschutzwand entfernt werden müssen. Da Ziel der Planung die Wiedernutzung der leerstehenden denkmalgeschützten Villa ist und eine Nutzung, die ohne Eingriffe in den Park oder in das Gebäude auskommen würde, bisher nicht gefunden werden konnte, sind Kompromisse einzugehen, um eine lebendige und zukunftsfähige Nutzung zu etablieren. Diesen Kompromiss ist auch das Denkmalamt bezüglich des Anbaus an das Gebäude eingegangen. Auch der städtebaulich wertvolle Park mit vielen prägenden Bäumen, der nicht unter Denkmalschutz steht, muss unter diesen Aspekten betrachtet werden. Insbesondere bei der Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück sind verschiedene Alternativen untersucht worden mit dem Ziel, so gut wie möglich den Park in seiner Gesamtstruktur zu erhalten. Die derzeitige Planung kommt diesem Ziel am nächsten. Für die Bäume, die für das Bauvorhaben gefällt werden müssen, werden Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Park vorgesehen. Auch wenn diese Neupflanzungen aufgrund ihrer Größe noch keine städtebaulich prägende Wirkung entfalten, sichern sie als Nachpflanzung langfristig die Parkstruktur.

Thema Lärmschutz:

Der Lärmschutz durch die Nutzung der Außengastronomie und der beiden Parkplatzanlagen

(Besucherparkplatz und Mitarbeiterparkplatz) ist umfassend vom Ing.-Büro Buchholz als anerkanntes Gutachterbüro untersucht worden. Die Ergebnisse der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Stellplatzanlagen werden beachtet und im begleitenden städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

- II. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 582/I "Nördliche Innenstadt" nebst beigefügter Begründung erneut öffentlich auszulegen. In Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 3 sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt werden. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung:

Der seit 1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, in der Fassung der 6. Änderung setzt das Grundstück Humboldtstraße 36 als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Ein Investor hat das Grundstück erworben und möchte an der leer stehenden und denkmalgeschützten Villa einen Anbau errichten und eine Gastronomienutzung, Vereinsräume sowie eine Wohnung unterbringen. Zur Realisierung der Nutzung und für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind bisher geschützte Bäume aus dem Schutzstatus zu entlassen. Aus städtebaulicher Sicht wird dieses Vorhaben positiv gesehen, da die weitere Nutzung der stadtbildprägenden Villa lange Jahre ungesichert galt und der vorgesehene Nutzungsmix eine langfristig Perspektive für das Baudenkmal darstellt.

Außer der Entlassung von unter Schutz stehenden Bäumen ist zu diesem Zweck eine Umwidmung des WA-Gebietes in eine Mischfläche (MI) und eine Baugrenzenerweiterung erforderlich, um das Planvorhaben planungsrechtlich realisieren zu können.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, wurde die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Zu diesem Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der im Wesentlichen die Freihaltung der Terrasse, die Errichtung notwendiger Schallschutzmaßnahmen und Regelungen zur Bepflanzung zum Inhalt hat.

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 26.09.2012 in der Zeit vom 25.10.2012 bis einschließlich 27.11.2012 öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 11. Planänderung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 11. Planänderung berührt ist, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit und aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante 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. Nach Prüfung aller Belange ist der Entwurf des Bebauungsplanes um die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen im Terrassenbereich der Außengastronomie zu ergänzen, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. Dies bedeutet eine Einschränkung von Baurechten gegenüber dem bisherigen Entwurf. Gleichzeitig soll auch der geplante Anbau nicht mehr mit einer Vollgeschossigkeits-Festsetzung versehen werden, sondern ebenfalls mit einer Festsetzung von maximalen Höhen baulicher Anlagen, die dem tatsächlich geplanten Anbau entspricht. Durch die Änderung im Planentwurf wird eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

Da die Änderungen überschaubar sind und ein wesentlicher Teil der Stellungnahmen bereits bei der ersten Auslegung bekannt geworden ist, soll bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 ff BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Des Weiteren soll von der Möglichkeit der Verkürzung der Auslegungsfrist Gebrauch gemacht werden. Eine Auslegungsfrist von 2 Wochen wird als angemessen angesehen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes werden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Stellungnahmen hinsichtlich der Vollgeschossigkeit oder der Höhe baulicher Anlagen sind bisher nicht eingegangen und werden bei einer Änderung mit entsprechender Reduzierung der Baurechte nicht erwartet. Sobald der Bauherr das hier als Entwurf vorliegende Planungsrecht hinsichtlich seiner zukünftigen Festsetzungen anerkennt, das bisher geplanten Bauvorhaben weiterhin konform mit dem Planungsrecht einhergeht und der städtebauliche Vertrag über Regelungen hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen und Bepflanzungsfestsetzungen vom Vorhabenträger unterschrieben und vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen ist, kann als Rechtsgrundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung § 33 BauGB in Betracht kommen.

Lüdenscheid, den 10.01.2013

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 11. Änderung
- Schreiben eines Bürgers vom 16.10.2012
- Schreiben des Märkischen Kreises vom 23.11.2012 und 28.11.2012
- Schreiben des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 23.11.2012
- Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung