

Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 511 "Unterm Freihof", 3. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 244/2012

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

30.01.2013

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

□□□□□

□□□□□

□□□□□

□□□□□

□□□□□

□□□□□

□□□□□

□□□□□

Bemerkung: □□□□□

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□/□□□□□

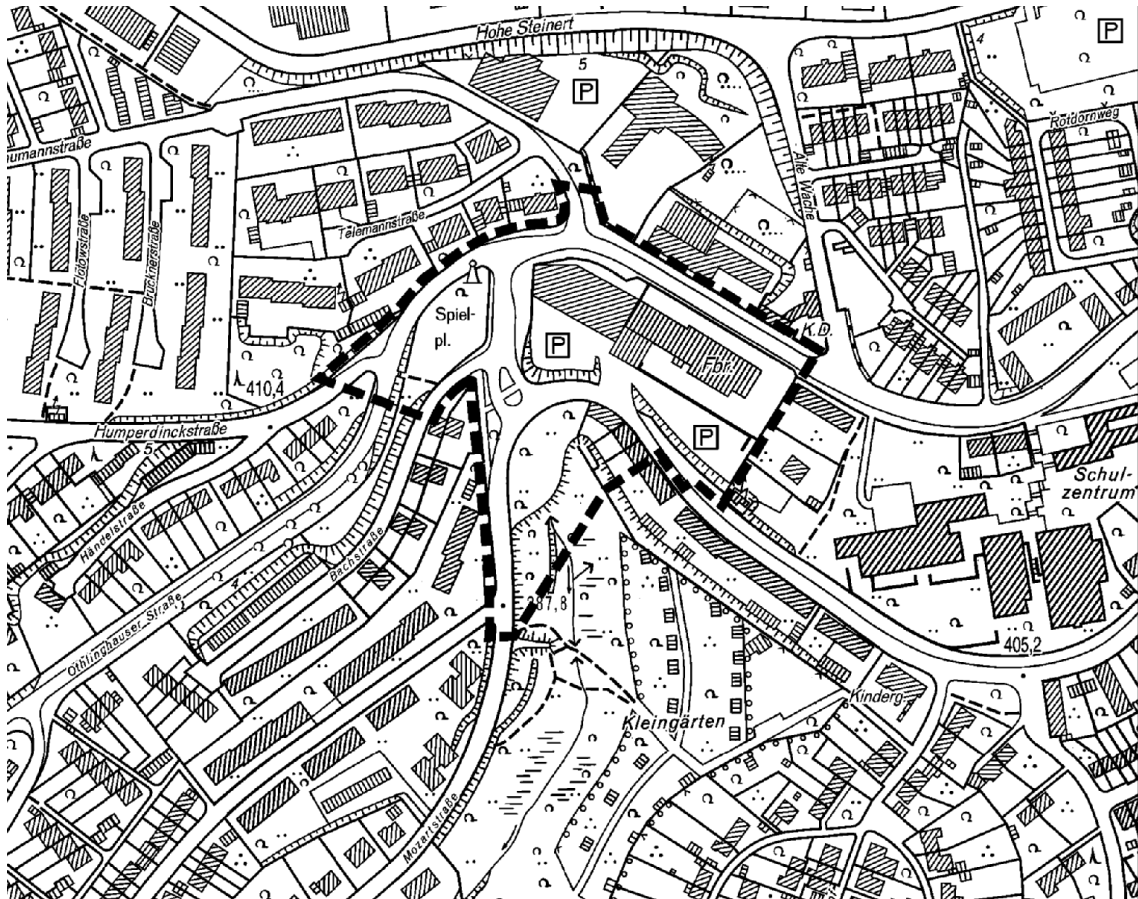
gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 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) m. W. v. 30.07.2011, soll der Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 3. Änderung für das nachstehend skizzierte Plangebiet aufgestellt werden.



- II. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches soll die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes eingeleitet werden.
- III. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.
- IV. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung soll durchgeführt werden.

Begründung:

Der Gebäudekomplex Unterm Freihof 1, Buckesfelder Straße 101 bis 105 (frühere Eichhoff-Werke) im Ortsteil Buckesfeld liegt zwischen den Straßen Unterm Freihof, Mozartstraße und Buckesfelder Straße. Bei dem Gebäudekomplex 103/101 (Baujahr 1936) handelt es sich um ein altes Nebengebäude der Flakkaserne, das im weiteren Verlauf durch die Firma Eichhoff-Werke als Fabrik und Bürogebäude genutzt wurde. Bis zur Aufgabe des Standortes 1996 stellten die Eichhoff-Werke hier elektrische und elektronische Bauteile und Fertigprodukte aus metallischen und nichtmetallischen Werkstoffen her. Danach haben sich im Erdgeschoss zwei Praxen und im Kellergeschoss die Werkstatt eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes eingerichtet.

Der Gebäudekomplex Unterm Freihof 1/ Buckesfelder Straße 105 ist später für die Ansiedlung des Edeka-Marktes angebaut worden. Außerdem befindet sich hier eine Dialysepraxis, ein Dienstleister im Bereich Verbraucherschutz, eine Personaldienstleistungsfirma und ein Architekturbüro. Insgesamt hat der Gebäudekomplex mit Leerständen zu kämpfen. Das Gebäude Buckesfelder Str. 103 steht bereits seit Jahren leer und die Gebäude Buckesfelder Str. 101 und 105 sind nur zum Teil fest vermietet und verzeichnen einen hohen Anteil wechselnder Mieter. Außerdem kommt es durch eine fehlende Sozialüberwachung, besonders an Wochenenden, zu Vandalismusschäden.

Aus diesen Gründen wird seitens des Eigentümers eine Durchmischung mit Wohnnutzung in dem Gebäudekomplex angestrebt. Der Eigentümer der Immobilie ist derzeit dabei, das Gebäude 101 zu sanieren und neu zu vermarkten. Sofern sich für die Vermietbarkeit der anderen Immobilien, insbesondere des Gebäudes 103, positive Perspektiven abzeichnen, würden auch hier Sanierungen stattfinden.

Aus Sicht der Stadtplanung spielt dieser Bereich eine wichtige Rolle für die Nahversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten. Zusammen mit außerhalb des Plangebietes liegenden weiteren Einzelhandelsbetrieben (Lidl und Getränkemarkt) sowie Dienstleistern (Sparkasse, Kiosk, Friseur, Restaurant) und mehreren Arztpraxen hat sich hier ein zentraler Versorgungsbereich herausgebildet, der auch als solcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von 2005 festgeschrieben ist.

Das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1988 setzt hier ein Gewerbegebiet fest und ist mit engen Festsetzungen speziell für den Gewerbebetrieb der Eichhoff-Werke aufgestellt worden. Nach dem Fortgang des Gewerbebetriebes hat diese Festsetzung ihre Begründung verloren. Im Rahmen des bis dahin zur Verfügung stehenden Planungsrechtes hat sich eine neue Entwicklung in Richtung Nahversorgungsstandort vollzogen. Ein Kennzeichen von zentralen Versorgungsbereichen ist das Angebot an Waren zur Versorgung der Bevölkerung, Gastronomie und Dienstleistungen. In gewachsenen Ortslagen und Zentren findet klassisch, zumeist in den oberen Geschossen, auch Wohnnutzung statt. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur Betriebswohnungen zulässt, ist die Ausübung der freien Wohnnutzung derzeit planungsrechtlich nicht möglich. Denkbar ist hier die Ausweisung eines Mischgebietes, um somit einem breiten Spektrum an Versorgern, Dienstleistern und eben auch Wohnnutzungen Raum zu bieten.

Da mit dem Edeka-Markt (Unterm Freihof 1) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb am Standort besteht, soll das Planungsrecht auch in dieser Hinsicht auf einen aktuellen, zukunftsfähigen Stand gebracht werden. Hier ist gegebenenfalls eine Ausweisung als Sondergebiet erforderlich. Die genaueren Festsetzungen stehen jedoch erst nach einer intensiven Recherche des Bestandes und der Ausarbeitung einer Planungskonzeption fest.

Ein weiterer Anlass zur Planänderung ergibt sich durch den Wunsch des Eigentümers, auf der Ebene des Edeka-Marktes, von der Straße Unterm Freihof erschlossen, einen Getränkemarkt zu errichten. Dieses Bauvorhaben überschreitet in seinem jetzigen Planzustand die vorhandenen Baugrenzen und ist derzeit nicht zulässig. Auch hier ist aus Sicht der Stadtplanung sowohl gegen die geplante Nutzung als auch gegen die Erweiterung des Gebäudebestandes nichts einzuwenden. Zumal auf dem Dach des geplanten Anbaus flächensparend Stellplätze angelegt werden sollen und somit eine Freiflächen sparende Bauvariante verwirklicht werden soll.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich in hier vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der Folgenutzung eines nicht mehr benötigten Gewerbekomplexes und damit der Vorbeugung brachfallender Flächen dient, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, das Planvorhaben keine UVP-Pflicht nach dem UVPG begründet und keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes gegeben ist, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB vor.

Aufgrund zu erwartender komplexer Einzelhandelsfestsetzungen mit vielen Beteiligten soll eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll zur Information der interessierten Bürgerschaft ebenfalls durchgeführt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des

Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Es ist vorgesehen, den derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“, 3. Änderung anzupassen.

Lüdenscheid, den 07.01.2013

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf