

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 § 13a BauGB; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegungen abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 047/2013

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

10.04.2013
15.04.2013

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 beiden öffentlichen Auslegungen und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 ist der Anregung gefolgt worden.

Schreiben des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid-AöR (SEL) vom 16.10.2012 und

26.02.2013

Der SEL bestätigt die Entwässerung im Mischsystem und dass eine optionale Zunahme des Versiegelungsgrades bei der aktuellen Kanalnetzrechnung berücksichtigt ist. Demnach könne der öffentliche Sammler grundsätzlich die zusätzlichen Abflüsse aus dem Grundstück ableiten. Der SEL regt allerdings die Prüfung / Umsetzung einer Versickerung des in den geplanten Stellplatzflächen anfallenden Oberflächenwassers an. Die wasserrechtlichen Belange sind dabei einzuhalten. Neben einer hydraulischen Entlastung des Netzes könnten dadurch auch dauerhaft Niederschlagswassergebühren eingespart werden. Im Schreiben zur erneuten öffentlichen Auslegung bestätigt der SEL, dass die Änderungen für die Belange der Entwässerung unerheblich sind und verweist auf den Bestand der Stellungnahme vom 16.10.2012.

Stellungnahme:

In den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ist bereits seit dem ersten Entwurf festgesetzt, dass begeh- und befahrbare Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig hergestellt werden können, wie PKW-Stellplatzflächen, Fußwege und gestaltete Plätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Die Anregung wurde darüber hinaus zur Umsetzung an den Investor weitergeleitet.

Der Anregung des SEL ist damit gefolgt worden.

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 Widernutzung 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 diesen 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 § 10 Absatz 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 sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 11. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 11. Änderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine denkmalgeschützte und seit längerer Zeit leerstehende Villa an der Humboldtstraße einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 04.02.2013 beschlossen, die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgrund der Einarbeitung einer Anregung aus der ersten öffentlichen Auslegung erneut öffentlich auszulegen. In dieser Sitzung sind dem Rat die bis dahin vorliegenden Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung sowie aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt worden und von ihm bereits abgewogen worden. Dies diene der Planungssicherheit des Verfahrens, da eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB in Betracht kommen sollte.

Die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes bezogen sich auf die Festsetzung einer maximalen

Höhe baulicher Anlagen im Terrassenbereich der Außengastronomie, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. 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. In der erneuten öffentlichen Auslegung wurde bestimmt, dass nur zu diesen geänderten Planteilen Stellung genommen werden kann. Die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes blieben unverändert.

Bei dem hier anstehenden Satzungsbeschluss ist formal sicherzustellen, dass dem Rat der Stadt Lüdenscheid zu diesem Schlusspunkt des Bebauungsplanverfahrens alle Anregungen zur umfassenden Abwägung aller Belange vorliegen. Daher werden im Beschlussvorschlag Punkt I auch die am 04.02.2013 bereits abgewogenen Anregungen noch einmal zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu diesem Bebauungsplan ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen worden, 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 sowie aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 04.02.2013 in der Zeit vom 07.03.2013 bis einschließlich 22.03.2013 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, beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Während der ersten Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit und aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen. In der erneuten öffentlichen Auslegung, die sich inhaltlich auf die geänderten Planteile beschränkte, sind keine Anregungen vorgetragen worden. 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 vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“ kann mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Lüdenscheid, den 25.03.2013

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 11. Änderung
- Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung
- 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
- Schreiben des SEL vom 16.10.2012 und 26.02.2013
- Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 11. Änderung (Planzeichnung)