

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

**TOP: Bebauungsplan Nr. 511 "Unterm Freihof", 3. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 145/2013

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

## Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt  
Rat der Stadt Lüdenscheid

## Behandlung

öffentlich  
öffentlich

## Sitzungstermine

25.09.2013  
30.09.2013

## 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: § 1 Abs. 3 BauGB

## Beschlussvorschlag:

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

1.) Schreiben des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 31.07.2013

Der LWL weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 10 „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ noch die alte Bezeichnung „Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalspflege, Außenstelle Olpe“ genannt wird und bittet diese in die aktuelle Bezeichnung „LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe“ zu ändern.

Stellungnahme:

Die Bezeichnung ist in der Begründung unter Punkt 9 entsprechend den Vorgaben des LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe geändert worden. Der Anregung wird gefolgt.

2.) Schreiben des Landrats des Märkischen Kreises als Kreispolizeibehörde vom 23.07.2013 und der Kreispolizeibehörde Direktion Verkehr vom 24.07.2013

In seinem Schreiben weist die Kreispolizeibehörde darauf hin, dass die im Bebauungsplan angestrebte Nutzungsmischung aus kriminalpräventiver Sicht wünschenswert ist. Grundlegend finde in solchen Mischgebieten eine höhere allgemeine Sozialkontrolle statt, als es in reinen Gewerbegebieten der Fall ist. Um eine soziale Kontrolle auch in den Bereichen der Gewerbenutzung zu unterstützen ist es angezeigt, Sichtkorridore auf diese Bereiche vorzusehen. Dies muss bei der Wahl der in Rede stehenden Bepflanzung dahingehend Berücksichtigung finden, dass hochstämmige Bäume mit einer beginnende Verästelung ab einer Höhe von ca. 3 m zu bevorzugen sind. Buschpflanzungen sollten eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Dem ständigen Erhalt dieser Rahmenbedingungen muss hinsichtlich der gärtnerischen Pflege Rechnung getragen werden.

Während der dunklen Jahreszeit sollten die dem Fahr- und Fußgängerverkehr zugeordneten Bereiche ausreichend beleuchtet sein. Dies dient einerseits der Vermeidung von Angsträumen und ist andererseits erforderlich, soziale Kontrolle in der Dunkelheit zu ermöglichen. Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Parkflächen ist auch mit Verkehrsdelikten wie illegalen Autorennen o.ä. bzw. mit Verschmutzungen durch „informelle Treffen“ zu rechnen, denen durch ausreichende soziale Kontrolle begegnet werden kann.

Die Einfriedung derartiger Areale oder sensibler Teilbereiche in einer Höhe von mindestens 180 cm mit durchsichtigen Zaunelementen hat sich in der Vergangenheit als erfolgreich gezeigt. Zufahrt zu den Gewerbebereichen sollte nach Geschäftsschluss nur Berechtigten gewährt werden. Abschließend wird angeregt, die Zuwege zum Areal lediglich mit einer bzw. möglichst wenigen Zufahrten zu ermöglichen.  
Mechanische Sicherheitseinrichtungen: Über die planungstechnischen Überlegungen hinaus wird seitens der hiesigen Dienststelle auch eine Sicherheitstechnische Fachberatung zur Objektsicherung angeboten.

Im Schreiben vom 24.07.2013 schließt sich die Kreispolizeibehörde Direktion Verkehr den Ausführungen voll inhaltlich an.

Stellungnahme:

Vorhandene Baum- und Strauchbepflanzungen sind im Bebauungsplan als zu erhalten

festgesetzt. Dies soll auch dem Ausgleich des hohen Versiegelungsgrades und der erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) dienen. Eine Beschneidung und Pflege der Bepflanzung wird damit nicht ausgeschlossen. Jedoch kollidiert die von der Kreispolizeibehörde vorgeschlagene maximale Höhe von 0,5 m mit dem einhergehenden städtebaulichen Wunsch, eine Abschirmung der Stellplatzanlage gegenüber den öffentlichen Verkehrsfläche Unterm Freihof und der dortigen Wohnbebauung zu erhalten. Die Baum- und Buschgruppierungen vermitteln eine Trennung von Parkplatz und Wohnsituation. Dies kann von den Anwohnern subjektiv als lärmindernd wahrgenommen werden und die Wohnqualität erhöhen. Sollten konkrete Sicherheitsprobleme entstehen, kann der Eigentümer das Gespräch mit der Stadt aufnehmen, um mit entsprechenden Pflegemaßnahmen Lösungsmöglichkeiten für mehr Transparenz zu suchen, ohne die Bepflanzung ganz aufzugeben.

Die neu anzulegende Bepflanzung betrifft konkret sechs Laubbäume, die im Bereich der Buckesfelder Straße als zu pflanzen festgesetzt sind. Die Größe der zu pflanzenden Laubbäume ist mit Angabe des Stammumfangs aus städtebaulichen Gründen angegeben (ein Mindestmaß an Wirkung sollen die Bäume bereits direkt nach der Pflanzung entfalten können). Eine weitergehende Größenbestimmung ist nicht erfolgt. Da die Bäume allerdings im Bereich von vorgesehenen Stellplätzen gepflanzt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Bauherr ein Eigeninteresse hat, Bäume mit einer entsprechend hoch angesetzten Verästelung zu wählen, um die Nutzungsfunktion seiner Stellplätze nicht zu beeinträchtigen.

Eine Einfriedung und die Regelungen der Zufahrtsberechtigungen auf den Parkplatz sind - und können auch zum Teil - nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Sie sind daher nicht abwägungsrelevant. Da der bebaute Bestand weitergenutzt werden soll, ist davon auszugehen, dass die bestehende Zufahrt von der Buckesfelder Straße für eine obere Ebene und eine bestehende Zufahrt von der Straße Unterm Freihof für die untere Ebene weiterhin genutzt wird. Die Anlage weiterer Zufahrten ist aufgrund der vorhandenen bebauten, genutzten und topografischen Situation ohne größere Umstrukturierungsmaßnahmen kaum möglich. Die Anregungen werden als Hinweise für die Objektplanung an den Bauherrn weitergeleitet. Der Anregungen der Kreispolizeibehörde kann somit nur teilweise gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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. 511 „Unterm Freihof“, 3. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
  
- III. Der Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 3. 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, die Baugrenzen für einen Anbau eines Getränkemarktes anzupassen sowie durch die Änderung der Art der Nutzung Wohnungen in dem Gebäudekomplex zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 30.01.2013 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 511, 3. Änderung hat aufgrund des Beschlusses des

Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 03.07.2013 in der Zeit vom 25.07.2013 bis einschließlich 27.08.2013 öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt ist, beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine, aber 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. 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.

Der Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 3. Änderung kann mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Lüdenscheid, den 03.09.2013

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlagen:**

- Begründung
- Schreiben des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 31.07.2013
- Schreiben des Landrats des Märkischen Kreises als Kreispolizeibehörde vom 23.07.2013 und der Kreispolizeibehörde Direktion Verkehr vom 24.07.2013