

## **NIEDERSCHRIFT**

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt**

**am 25.09.2013**

**im Ratssaal**

### **Anwesend:**

#### **Vorsitz:**

Ratsherr Björn Weiß CDU

#### **Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:**

Ratsherr Jan Eggermann	SPD	
Ratsfrau Eveline Haue	SPD	Vertreterin für Ratsherrn Ingo Diller
Ratsherr Bernd-Rüdiger Lührs	CDU	
Ratsherr Harald Metzger	SPD	
Ratsfrau Susanne Mewes	CDU	Vertreterin für Ratsherrn Oliver Fröhling
Ratsherr Jürgen Sager	CDU	
Ratsfrau Nicole Schulte	SPD	Vertreterin für Ratsherrn Stefan Hoffmann
Ratsherr Michael Thielicke	SPD	
Ratsherr Jens Voß	SPD	
Ratsherr Rüdiger Wilde	CDU	
Ratsherr Michael Wülfrath	FDP	
Herr Jürgen Appelt	Bündnis	
90/Die Grünen		
Herr Guntram Behle	Lüdenscheider	
Liste		
Herr Ulrich Neuhaus	Bündnis	
90/Die Grünen		

#### **Beratende Mitglieder Integrationsrat**

Frau Barbara Tünsmeier Liste der SPD

#### **Verwaltung:**

Herr Martin Bärwolf  
Herr Hans-Jürgen Badziura  
Herr Lars Bursian  
Frau Heike Müller  
Frau Verena Reuter

#### **Schriftführung:**

Frau Birgit Stoltefaut

## Abwesend:

### Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Ingo Diller	SPD
Ratsherr Oliver Fröhling	CDU
Ratsherr Dietmar Skowasch-Wiers	DIE LINKE

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:46 Uhr

## 1. Öffentliche Fragestunde

---

### Entfällt

## 2. **Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes; hier: Beschluss des Entwurfs und der Öffentlichkeitsbeteiligung** **Vorlage: 100/2013**

---

Ratsherr Voß beantragt im Namen der SPD-Ratsfraktion, zunächst lediglich über die öffentliche Auslegung des Entwurfs einen Beschluss zu fassen. Die Sortimentsliste solle vor Beschlussfassung noch eingehender beraten werden.

Nach kurzer Diskussion schlägt Vorsitzender Weiß vor, die Worte „das vorliegende, gesamtstädtische Konzept zur Einzelhandelsentwicklung“ aus dem zweiten Teil des Beschlussvorschlages zu streichen, um die Sortimentsliste bereits jetzt als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie bis zur endgültigen Beschlussfassung über das Einzelhandelskonzept nutzen zu können.

Ratsherr Voß stimmt diesem Vorschlag zu.

Somit fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden

### Abweichenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und parallel die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen,
- **die Lüdenscheider Sortimentsliste als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Ansiedlungswünsche und Planungen im Einzelhandelssektor be-**

reits vor der endgültigen Beschlussfassung des Rates über das Einzelhandelskonzept umzusetzen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

- 3. Bebauungsplan Nr. 634 "Philippstraße / Heckengang", 1. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise; Satzungsbeschluss  
Vorlage: 112/2013**
- 

Ratsherr Lührs schlägt eine Abstimmung nach Vorlage vor.

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid folgenden

**Beschluss:**

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 113/2013 der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.01.2013**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von den anwesenden Bürgern die Befürchtung vorgetragen, dass durch die geplante offene Bauweise bei den Wohnresidenzen die nach der Baunutzungsverordnung zulässige maximale Gebäudelänge von 50 m vollständig ausgenutzt werden könnte und statt der geplanten vier Einzelgebäude künftig zwei lange Baublöcke gebaut werden könnten. Aus Sicht der Bürgerschaft wäre hier eine maximale Längenbegrenzung der künftigen Gebäude wünschenswert.

In der Diskussion erkundigte sich die Bürgerschaft nach dem Höhenunterschied zwischen den geplanten Tiefgaragen und den Wohnresidenzen sowie nach der barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen und der Einfamilienwohnhäuser.

Es wird die Frage nach der Zielgruppe der zukünftigen Bewohner im Plangebiet gestellt. So sei es nach Ansicht einer Bürgerin bei den geplanten Grundstücksgrößen und den in Lüdenscheid üblichen Quadratmeterpreisen für Baugrundstücke für mittelständische junge Familien auch bei gutem Einkommen finanziell nicht leistbar, im Plangebiet eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienwohnhaus zu erwerben. So werde die Mittelschicht nach ihrer Auffassung durch hohe Mieten und Grundstückspreise aus Lüdenscheid verdrängt. Es wird von der Bürgerin angeregt, ein preisgünstigeres Angebot auf dem ehemaligen Klinikgrundstück zu realisieren.

Da die Erschließung der Grundstücke über die Hohfuhstraße geplant sei, wird gefragt, ob auch der Abbruch bzw. die entsorgenden LKW über die Hohfuhstraße oder über die Straße Am Sonnenhang abgeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es in der Hohfuhstraße aus Richtung Sauerfeld für PKW schon jetzt häufig keine Ausweichmöglichkeiten durch rechts parkende Fahrzeuge gebe. Auch die Einmündung in die Talstraße sei je nach Verkehrsaufkommen und Stoßzeiten schon jetzt sehr schwierig.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 634 „Philipppstraße/Heckengang“, 1. Änderung zu. Gegen eine Wohnbebauung auf den dortigen Flächen werden keine Bedenken vorgetragen.

#### Stellungnahme:

Aufgrund der Anregung aus der Bürgerschaft wurde in den Bebauungsplan-Entwurf eine abweichende Bauweise textlich festgesetzt, nach der auf den II und III-geschossigen Bauflächen nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 18,0 m zulässig sind. Auf den IV-geschossigen Bauflächen sind hingegen nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 22,0 m zulässig. Durch diese maximalen Längenbegrenzungen der künftigen Wohngebäude wird im Plangebiet eine aufgelockerte Bauweise sichergestellt, die sich in das dortige Baugebiet und in den vorhandenen Gebäudebestand optimal einfügt. Die von den Bürgern befürchteten 50 m langen Gebäudefassaden sind dadurch ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene, terrassenförmige Bauweise sind alle geplanten Gebäude barrierefrei von den Erschließungsstraßen aus erreichbar. Bei den Wohnresidenzen gibt es nach der Architektenplanung zwei barrierefrei zugängliche Aufzüge in den Tiefgaragen und zusätzlich einen barrierefreien Fußweg, der auf einer Höhenlinie mit den Eingängen der vier Mehrfamilienhäuser verläuft und an den Bürgersteig der Hohfuhstraße anschließt.

Aus städtebaulicher Sicht liegt das Klinikareal aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und aufgrund des vorhandenen guten Wohnumfeldes innerhalb eines bevorzugten Lüdenscheider Wohnstandortes. Auf den Flächen sollen daher die bestehenden Klinikbauten abgerissen und neue Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise mit großzügigen Grünbereichen, mit einer hohen baugestalterischen Qualität und mit einer hohen Wohnqualität realisiert werden. Nachdem die Stadt Lüdenscheid in der Vergangenheit Neubaugebiete (Schierey, Vogelberg-Buschhausen, Vogelberg-Kirchhahn) mit kleinteiligen Grundstückszuschnitten ausgewiesen hat, soll auf dem Klinikareal aufgrund des städtebaulichen Umfeldes eine aufgelockerte Bauweise mit elf großzügig zugeschnittenen Einfamilienhausgrundstücken geplant werden, da auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt auch für diese relativ großen Grundstücke eine hohe Nachfrage besteht. Daher ist es durchaus auch ein städtebauliches Anliegen, ein derartiges Wohnbauprojekt mit einer aufgelockerten Bauweise in Lüdenscheid anzubieten, um Bürgern, die größere Grundstücke zur Realisierung von gehobenen

Wohnstandards suchen, entsprechende Bauflächen anbieten zu können. Durch dieses auch preislich gehobene Angebot möchte die Stadt Lüdenscheid möglichen Abwanderungstendenzen dieser Bürger in die Umlandgemeinden entgegen wirken. Bei dem geplanten Wohnbauprojekt werden in den Mehrfamilienwohnhäusern nach Auskunft des Projektentwicklers durchaus Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen und Preissegmenten angeboten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 verfolgt die Stadt Lüdenscheid das städtebauliche Ziel, eine brach liegende, innerstädtische Fläche einer sinnvollen Folgenutzung - aufgelockerte Wohnbebauung mit baugestalterisch hochwertigen Gebäuden und qualitativ hochwertigem Wohnraum - zuzuführen. Einen Einfluss auf die Grundstücksverkaufspreise oder die Gebäudeinnenausstattung wird die Stadt Lüdenscheid nicht nehmen. Dieses ist kein primärer städtebaulicher Belang, sondern kann dem freien Spiel des Lüdenscheider Wohnungsmarktes je nach Angebot und Nachfrage überlassen werden.

Der Abbruch der vorhandenen Klinikgebäude und die Entsorgung des Bauschutts soll dadurch minimiert werden, dass ein großer Teil des Abbruchmaterials vor Ort zerkleinert wird und auf dem Grundstück verbleibt, um damit die Grundstücksmodellierung der drei Bauterrassen durchzuführen. Ein anderer Teil des Bauschutts wird als Unterlage für die Planstraße verbaut. Voraussichtlich werden die LKW mit dem restlichen Abbruchmaterial über die Hohfuhstraße in Richtung Talstraße abgeleitet. Ein Baustellenverkehr über die Hohfuhstraße bergauf in Richtung Sauerfeld / Innenstadt ist aus verkehrstechnischen Gründen problematisch und daher sehr unwahrscheinlich. In der Bauphase haben die dortigen Anwohner mit dem üblichen Baustellenverkehr, dem Baustellenlärm und mit dem Baustellenstaub zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse, die sich zeitlich auf die Abbruch- und Neubautätigkeit begrenzen, sind allerdings aus städtischer Sicht für die dortigen Anwohner zumutbar und hinnehmbar. Der Fahrbahnquerschnitt und die Parkgewohnheiten der Anlieger in der Hohfuhstraße sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 „Philippstraße / Heckengang“.

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

#### Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.06.2013

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass innerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes eine Erdgashochdruckleitung verläuft. Diese Leitung endet in einer Station der ENERVIE AssetNetWork GmbH, die abgerüstet und im süd-östlichen Bereich an der Straße Am Sonnenhang neu errichtet werden soll. Der vorgesehene neue Standort ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungsumlegung in enger Abstimmung mit der ENERVIE AssetNetWork GmbH erfolgen müsse. Es wird darauf hingewiesen, dass bei jeglichen Bauarbeiten eine örtliche Einweisung der tätig werdenden Baufirma durch die Westnetz zu erfolgen habe. Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme seien die Anweisungen der Westnetz GmbH zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inklusive Begleitkabel) zu beachten.

Die Stadt Lüdenscheid wird gebeten, das Merkblatt der Westnetz GmbH für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Um eine weitere Beteiligung der Westnetz GmbH an den Planungen wird abschließend gebeten.

### Stellungnahme:

Die ENERVIE AssetNetWork GmbH hat die Stadt Lüdenscheid über die Verlegung der vorhandenen Gasstation in Richtung der Straße Am Sonnenhang im Laufe des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 informiert. Daraufhin wurde der gemeinsam abgestimmte neue Standort für die Gasstation als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Gasstation“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Forderung der Westnetz GmbH wurde somit Folge geleistet. Die ENERVIE AssetNetWork GmbH wird die Verlegung der Gasstation in enger fachlicher Abstimmung mit der Westnetz GmbH durchführen. Über eine grundbuchliche Sicherung des neuen Standortes hat die ENERVIE AssetNetWork GmbH mit dem Eigentümer der Fläche bereits Verhandlungsgespräche geführt. Da die Verlegung der Gasstation regelgerecht erfolgen wird, werden die Anweisungen der Westnetz GmbH zum Schutz von Gasversorgungsleitungen Beachtung finden. Da die vorhandene Erdgashochdruckleitung im Randstreifen des öffentlichen Straßenkörpers Am Sonnenhang aber außerhalb des Plangebietes verläuft, ist eine Schutzstreifensingnatur in der Legende zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 nicht möglich und auch nicht notwendig.

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. Punkt 7. der Begründung zum Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit den vorhandenen Versorgungsleitungen. Die bauausführende Tiefbaufirma hat bereits im Rahmen der Abbrucharbeiten und der Geländemodellierungsmaßnahmen im Plangebiet einen Gesprächskontakt zu den Leitungsträgern hergestellt. Insofern geht die Stadt Lüdenscheid in der vorliegenden Bauleitplanung davon aus, dass die Gasversorgungsleitung allen Beteiligten bekannt ist und im weiteren Bauablauf ausreichend geschützt wird.

Über den abschließenden Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren wird die Stadt Lüdenscheid die Westnetz GmbH schriftlich informieren.

Den Hinweisen der Westnetz GmbH kann somit gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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. 634 „Philippstraße / Heckengang“, 1. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 634 „Philippstraße / Heckengang“, 1. Änderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

#### **4. Bebauungsplan Nr. 701 "Kalve", 4. Änderung (Ergänzung) - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss; hier: Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 GO NRW Vorlage: 124/2013**

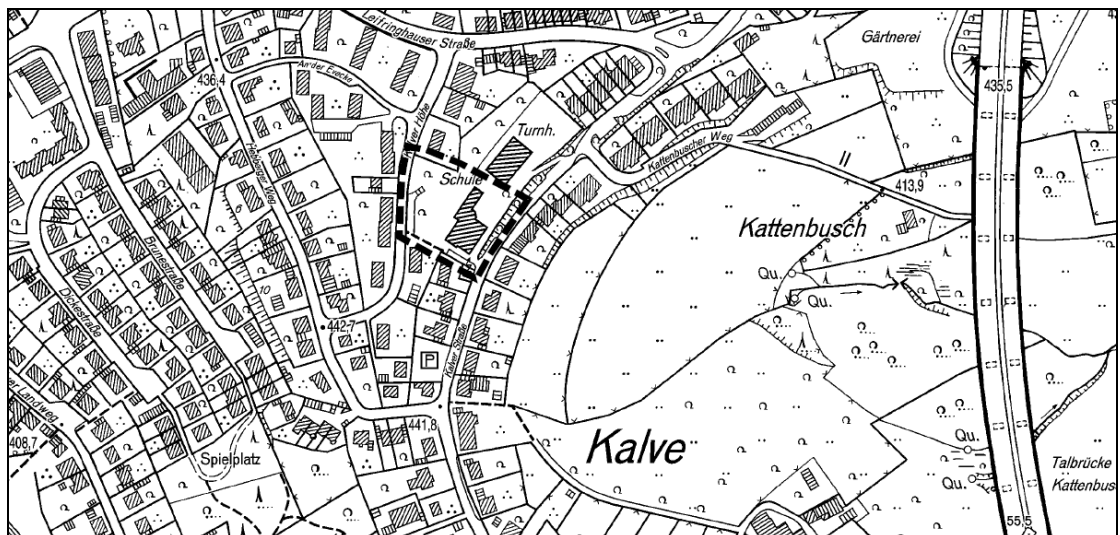
---

Ohne Diskussion fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden

### Beschluss:

Gem. § 60 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW – wird die nachstehende von Bürgermeister Dzewas und dem Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt Ratsherrn Weiß am 08.08.2013 gem. § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NRW gefasste Dringlichkeitsentscheidung genehmigt:

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 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. 701 „Kalve“, 4. Änderung (Ergänzung) für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.



- II. Es wird festgestellt, dass die 4. Bebauungsplanänderung (Ergänzung) Nr. 701 „Kalve“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen kann.

- III. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 4. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 701 "Kalve", nebst beigefügter Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

- 5. Bebauungsplan Nr. 701 "Kalve", 4. Änderung; - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss  
Vorlage: 148/2013**
- 

Ratsherr Lührs schlägt eine Abstimmung nach Vorlage vor.

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

**Beschluss:**

- I. Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht wurden
- 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. 701 „Kalve“, 4. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 701 „Kalve“, 4. Änderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.



**6. Bebauungsplan Nr. 828 "Duisbergweg", - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss  
Vorlage: 143/2013**

---

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

**Beschluss:**

- 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 9 „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 Kindergärten aus der kriminalpolizeilichen Erfahrung heraus häufig von Einbrüchen betroffen sind. Außerdem seien sie als Aufenthaltsort von Kleinkindern auch Ziel von Personen, die Straftaten gegen Kinder planen. Daher seien im Sinne der Kriminalprävention beide Themenbereiche bei der Planung zu berücksichtigen. Hier werden folgende Vorschläge gemacht:

- Sozialkontrolle: Durch die geplante Platzierung in einem Blockinnenbereich kann von einer guten Sozialkontrolle ausgegangen werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass vorhandene Sichtachsen nicht durch Bepflanzungen oder die Installation großer Spielgeräte aufgehoben werden. Der Baukörper sollte auch keine Winkel oder Nischen aufweisen, um den verborgenen Aufenthalt am Gebäude zu vermeiden.
- Einzäunung: Eine Einzäunung der Freiflächen dürfte obligatorisch sein, wobei die Höhe einer sichtigen Zaunanlage mindestens 180 cm betragen sollte.
- Beleuchtung: Um auch in der Dunkelheit Dritten das Erkennen von Personen auf dem Gelände zu ermöglichen, sollte für eine sabotagesichere Beleuchtung des Baukörpers während der gesamten Dunkelheit gesorgt werden. Dies

könnte z.B. durch umlaufende LED-Strahler am Dachüberstand erreicht werden.

- Mechanische Sicherung: 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:

Die Anregungen und Hinweise der Kreispolizeibehörde können nicht im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden, da der abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB keine Grundlage hierfür bietet. Sie werden jedoch als Hinweise für die Objektplanung an den Bauherrn weitergeleitet. Der Anregungen der Kreispolizeibehörde kann somit nur indirekt gefolgt werden.

#### 3.) Schreiben des Märkischen Kreises vom 03.09.2013

Der Märkische Kreis weist in seiner Stellungnahme auf die Beachtung der gültigen Richtlinien bzw. DIN-Normen beim Schutz der Bestandsbäume hin. Außerdem sind bei den Baumaßnahmen die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz so wahrzunehmen, dass planungsrelevante Tierarten, wie z.B. Fledermäuse, nicht betroffen werden. Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass planungsrelevante Arten dennoch betroffen sind, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

#### Stellungnahme:

Die geschützten Bäume stehen auf Privatgrundstücken. Der Schutz und die Pflege der Bäume obliegen den Eigentümern. Bezüglich planungsrelevanter Arten ist im Vorfeld des Bebauungsplanes festgestellt worden, dass besonders (streng) geschützte Arten bzw. planungsrelevante Arten nicht nachgewiesen werden konnten (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 828 „Duisbergweg“ „Beschreibung des vorgenommenen Eingriffs in Natur und Umwelt sowie zum Artenschutz“). Der Hinweis des Märkischen Kreises zum Verhalten vor und während der Baumaßnahmen wird an den Bauherrn weitergeleitet. Der Anregungen des Märkischen Kreises kann somit nur indirekt 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. 828 „Duisbergweg“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

- IV. Der Bebauungsplan Nr. 828 „Duisbergweg“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

- 7. 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  
Vorlage: 145/2013**
- 

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

**Beschluss:**

- II. 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 allge-

meine 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 beginnenden 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 Eigen-

interesse 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.
  
- V. 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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

---

## **8. Sachstand "Regionale"**

---

### **8.1. Vorstellung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs "Wohnen und Lernen im Quartier der Institute"**

---

Vorsitzender Weiß bittet Frau Reuter um Vortrag.

Frau Reuter stellt anhand der im **Gremien- und Bürgerinformationssystem** eingestellten Präsentation die Wettbewerbsergebnisse vor. Sie führt weiter aus, dass am Mittwoch, den 02. Oktober 2013 um 11.30 Uhr die Preisverleihung an das Siegerbüro „h4a, Stuttgart/Düsseldorf“ und die Ausstellungseröffnung im Stadtumbaubüro in der Knapper Straße erfolgten. Sie lädt alle Anwesenden hierzu ein.

Vorsitzender Weiß bedankt sich bei Frau Reuter.

## **9. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte**

---

### **Entfällt**

## **10. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen**

---

### **10.1. Bekanntgaben**

---

#### **10.1.1. Bauvorhaben "Jahnplatz"; hier: Vorstellung des Gutachtens und des Plankonzeptes**

---

Vorsitzender Weiß bittet Herrn Bursian um Vortrag.

Herr Bursian führt aus, dass die ursprüngliche und den Ausschussmitgliedern bereits vorgestellte Planung für eine Nachnutzung des Jahnplatzes so nicht umgesetzt werden könne. Es sei zu befürchten, dass es zu Immissionskonflikten durch die sich direkt an die Wohnnutzung anschließende Parkplatznutzung des Parktheaters kommen werde. Um dieses zu vermeiden, werde nun vorgeschlagen, die Fläche der Wohnnutzung mit der Fläche der Kindergartennutzung zu tauschen. Hierdurch würden die potenziellen Konflikte aufgelöst, da die Kinobesucher die Kindergartennutzung aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten nicht stören. Darüber hinaus werde hierdurch die Erschließung des Gebietes sowohl für die Feuerwehrbelange als auch insbesondere für die Nutzer der Skaterhalle vereinfacht. Es sei nun vorgesehen, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren einzuleiten und Investoren zu finden.

Nach kurzer Diskussion stimmen die Ausschussmitglieder der geplanten Vorgehensweise der Verwaltung einstimmig zu.

#### **10.1.2. Sachstandsbericht zum Bauvorhaben "Waldschlößchen" nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Herr Bursian führt aus, dass zwischenzeitlich die Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zum Bauvorhaben „Waldschlößchen“ erfolgt sei.

Anhand der im **Gremien- und Bürgerinformationssystem** eingestellten Präsentation verdeutlicht er, dass die bestehenden Bäume in „GRAU“ und die zu fällenden Bäume als „LEERE KREISE“ gekennzeichnet seien. Die in „ROT“ dargestellten Ersatzpflanzungen würden über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor festgelegt. Darüber hinaus seien noch weitere Ausgleichspflanzungen im Bereich des Friedhofes Piepersloh vorgesehen. Eine Änderung sei an den Gebäuden noch vorgenommen worden. Hier seien

nun Staffelgeschosse vorgesehen, die so weit nach innen versetzt seien, dass sie nicht sichtbar würden und sich somit gut in das Gesamtbild einfügten. Die Sichtbeziehungen verdeutlicht er anhand der Folie in der Präsentation, die auch die bereits vorhandenen Häuser darstellten. Da in diesem Stadtteil die Bevölkerung mittlerweile zu ca. 30 % über 65 Jahr alt sei, halte die Verwaltung die Errichtung dieser wohnortnahen Altenwohngemeinschaft und – wohnungen für sehr passend. Es sei vorgesehen, die Bauleitplanung in diesem Sinne weiter fortzuführen.

Vorsitzender Weiß fasst zusammen, dass die zu fällenden Bäume entweder durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Baugebietes oder entsprechende Ausgleichsmaßnahmen komplett ersetzt würden.

Die Ausschussmitglieder nehmen die geplante Vorgehensweise der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

## **10.2. Beantwortung von Anfragen**

---

### **Entfällt**

## **10.3. Anfragen**

---

### **10.3.1. Lärmschutzmauer im Bereich des Neubaugebietes "Elsbeerenweg", Lüdenscheid-Brüninghausen**

---

Ratsherr Voß führt aus, dass im Neubaugebiet „Elsbeerenweg“ in Lüdenscheid-Brüninghausen mittlerweile das erste Haus fertig gestellt sei. Im Zuge der Vorstellung der Planungen dieses Baugebietes sei seinerzeit dargestellt worden, dass eine Schallschutzmauer in Höhe von ca. 6 m bzw. eine entsprechende Anschüttung zum angrenzenden Grundstück der Firma Kempmann errichtet werden solle. Zu sehen sei derzeit lediglich eine „Wand“ aus ca. 6 – 7 übereinander gestellten Pflanzkübeln. Er fragt an, ob von der Errichtung des ursprünglichen Schallschutzes Abstand genommen worden sei und ggf. die Planungen sich hier verändert hätten.

Herr Bärwolf führt aus, dass der Schallschutz Bestandteil der Vorgaben des Bebauungsplanes sei. Die Verwaltung prüfe, ob die Vorgaben des Bebauungsplanes hier eingehalten worden seien.

gez. Björn Weiß

Vorsitzender

gez. Stoltefaut

Schriftführerin