

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

TOP: Bebauungsplan Nr. 557 "Waldschlösschen in der Fassung der 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;

Beschluss über die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorlage Nr. 026/2014

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.03.2014
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	10.03.2014

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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.09.2013

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den anwesenden Bürgern Fragen zum geplanten Neubauvorhaben an den Investor (Firma Quast) und an den Träger (Diakonisches Werk Bethanien) gestellt. Insbesondere waren die Termine für den Baubeginn und für die Fertigstellung der Wohneinrichtung von Interesse. Ferner wurde den Bürgern von den Vertretern der Stadtverwaltung der Umfang der notwendigen Baumfällungen, die Bereiche, auf denen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben, und die geplanten Neuanpflanzungen von Bäumen im Rahmen der Neugestaltung der Umlage des Bauvorhabens erläutert. Es wurde aus der Bürgerschaft danach gefragt, ob für den vorhandenen Sportplatz kein Bedarf mehr vorhanden sei.

Stellungnahme:

Im westlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes, dort wo die Umkleidekabine steht, befindet sich eine kleine Waldfläche. Ein Teil dieser Waldfläche wird durch die dortige neue überbaubare Grundstücksfläche entfallen. Eine rund 21,0 x 25,0 m große bestockte Fläche rund um eine stattliche Rotbuche (Stammdurchmesser 1,30 m) wird aus Gründen der Baumerhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die im Bereich der Wertstoffsammelstelle stehende einzelne Eiche soll aufgrund ihres grüngestalterischen Wertes für das dortige Straßenbild ebenfalls erhalten werden und wird entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) als erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt.

Die Umlage des geplanten Wohnbauvorhabens wird gärtnerisch gestaltet und punktuell mit Laubbäumen bepflanzt. Die hintere Baugrenze hält zu den Bäumen des Stadtparks einen forstrechtlichen Mindestabstand von 30 m ein, so dass die Bäume des Stadtparks von der Neubaumaßnahme nicht betroffen werden und erhalten bleiben.

Auf dem Bolzplatz „Waldschlösschen“ an der Parkstraße findet seit Anfang 2010 keine Vereinsbelegung mehr statt. Das Kleinspielfeld und das Umkleidegebäude werden aus städtischer Sicht für sportliche Zwecke nicht mehr benötigt. Die Unterhaltungspflege ist seit Ende 2009 eingestellt. Daher bietet sich aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, die Fläche einer Folgenutzung zuzuführen.

Derzeitig wird das Kleinspielfeld noch in unorganisierter Form von Hobbysportlern genutzt. In der Abwägung der weiteren städtischen Unterhaltungsverpflichtung für diese Hobbyspielfläche und einer städtebaulich dauerhaften Folgenutzung erscheint es aus städtischer Sicht sinnvoller, den Sportplatz komplett aufzugeben und dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der nächste Bolzplatz befindet sich in einer zumutbaren Entfernung (800 m Luftlinie) in einer Grünanlage unterhalb des Ehrenmals zwischen dem Oenekinger Weg und der Germanenstraße.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die geplante Wohnanlage für „betreutes Wohnen“ in das dortige Wohnumfeld (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnstätte „Parkstraße“) sehr gut ein.

Die Lüdenscheider Bevölkerungsstatistik belegt, dass der demographische Wandel im Quartier Oeneking dazu geführt hat, dass gegenwärtig bereits 30 % der dort lebenden Bevölkerung über 65 Jahre alt ist. Die sozialpolitische Zielsetzung folgt mittlerweile dem Wunsch vieler Senioren, möglichst lange im vertrauten Quartier leben und wohnen zu können. Daher werden künftig vermehrt ambulante Pflegeangebote und Pflegestützpunkte so nah wie möglich bei den Senioren im jeweiligen Quartier angeboten, um ihnen stadtteilbezogene Umzüge zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht bietet dieses Konzept die Chance, dass im konkreten Bereich Oeneking vorhandene und von älteren Menschen bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser frei gezogen und von jüngeren Familien nachgenutzt werden können. Somit kann die vorhandene städtische Infrastruktur und Erschließung sinnvoll weiter genutzt werden und es vermindert sich dadurch in Lüdenscheid der Druck, über Neubaugebiete in Stadtrandlagen innerhalb der freien Landschaft nachdenken zu müssen (Schonung des Außenbereichs im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB). Auch diese Entwicklung hat letztendlich die Stadt Lüdenscheid dazu bewogen, den vorhandenen Bolzplatz aufzugeben und die Fläche für eine seniorengerechte Wohnnutzung umzuwidmen.

2. Märkischer Kreis, Schreiben vom 30.01.2014

Aus Sicht des Fachdienstes „Naturschutz und Landschaftspflege“ werden zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 557 keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern aus artenschutzrechtlichen Gründen in den Wintermonaten vom 01.10 bis 28.02. durchzuführen seien. Der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises liegen keine Hinweise über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet vor.

Vor dem Abriss sei das ehemalige Umkleidegebäude auf das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten (beispielsweise Fledermäuse und Vögel) zu untersuchen und die Untersuchung sei zu dokumentieren. Sollten vor oder während der Baumaßnahme das Vorkommen von planungsrelevanten Arten festgestellt werden, so sei unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

Die Anträge zur Niederschlagswasserbeseitigung nach § 8 WHG oder zu den Nachweisen nach § 53 Abs. 3a LWG wird die Untere Wasserbehörde prüfen. Je Versickerungsanlage sei ein Antrag oder Nachweis über alle angeschlossenen Abwasserherkunftsflächen vorzulegen. Da es unwahrscheinlich sei, dass Eigentums- und Entwässerungsverhältnisse (beispielsweise bezüglich der Zuwegungen) klar voneinander getrennt würden, müssten mehrere Abwasserbeseitigungspflichtige eine Abwasseranlage gemeinschaftlich planen, beantragen, bauen und betreiben. Hierzu müssten sich diese nach § 53 Abs. 6 LWG zusammenschließen und den entsprechenden Vertrag der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorlegen. Die Untere Wasserbehörde würde u. a. aus Gründen des Gewässerschutzes eine Übernahme der Niederschlagswasserbeseitigung (Planung, Beantragung, Bau und Betrieb) in die öffentliche Hand begrüßen.

Stellungnahme:

Auch die Stadt Lüdenscheid weist im Rahmen von Fällanträgen darauf hin, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen die Rodung von Bäumen und Sträuchern in den vegetationsarmen Wintermonaten bis zum 28.02 eines Jahres zu erfolgen habe. Durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Rohdung des Gehölzstreifens in einem Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar) lassen sich baubedingte Tötungen vermeiden. Insofern besteht hier zwischen der Stadt Lüdenscheid und der Unteren

Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises fachliche Einigkeit.

Der Bauherr hat der Stadt Lüdenscheid zugesichert, dass das ehemalige Umkleidegebäude vor einem Abriss nochmals auf planungsrelevante Arten (z. B. Fledermäuse und Vögel) untersucht wird. Sollten planungsrelevanten Arten angetroffen werden, wird der Bauherr die Errichtung von Ausweichquartieren mit der Unteren Landschaftsbehörde fachlich abstimmen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine Erkundung der Untergrundverhältnisse durch das Fachbüro Füllung – Büro für Umweltgeologie, Remscheid vom 07.02.2013 geprüft. Basierend auf diesen Ergebnissen wurde mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid das nachfolgende Entwässerungskonzept abgestimmt:

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers der im Bebauungsplangebiet gelegenen Wohnbaugrundstücke kann in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid erfolgen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanals kann nach Einschätzung des Stadtentwässerungsbetriebes das Niederschlagswasser, das auf den zusätzlichen Bauflächen anfällt, jedoch nicht über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Für die im Plangebiet gelegenen, neuen WA-Flächen ist daher das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse im nördlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern. Die konkreten Versickerungsmaßnahmen / -anlagen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben und nach § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist abhängig von der baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad des jeweiligen Vorhabengrundstückes und ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik vom jeweiligen Architekten nachzuweisen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid fachlich beteiligt und die Entwässerung des Neubauvorhabens prüfen. Jede geplante Versickerungsanlage erfordert dabei einen eigenständigen Versickerungsantrag nach § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises. Erlaubnisnehmer sind die jeweils an die Versickerungsanlage angeschlossenen Grundstückseigentümer. Diese müssen in der Regel mittels eines GBR-Vertrages gegenüber der Wasserbehörde nachweisen, dass sie die Anlage planen, bauen, betreiben und unterhalten können. Sollte dieser Nachweis nicht gelingen, wäre die abwassertechnische Erschließung des Bauvorhabens nicht sichergestellt, so dass keine Baugenehmigung erteilt werden könnte. Insofern ist der Nachweis einer kontrollierten Versickerung des Niederschlagswassers eine zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Dem Wunsch der Unteren Wasserbehörde auf eine öffentliche Anlage (Bau und Betrieb der Versickerungsanlage durch den Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid - SEL) kann nach einer Stellungnahme des SEL nicht entsprochen werden.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Abs. 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 18.09.2012 (GV. NRW S. 381), wird der Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ wird am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.
- IV. Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ wird die dazugehörige 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen. Der Beschluss über die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird parallel mit dem Satzungsbeschluss bekannt gemacht.

Begründung:

Auf dem Bolzplatz „Waldschlösschen“ an der Parkstraße findet seit Anfang 2010 keine Vereinsbelegung mehr statt. Das Kleinspielfeld und das Umkleidegebäude werden aus städtischer Sicht für sportliche Zwecke nicht mehr benötigt. Die Unterhaltungspflege ist seit Ende 2009 eingestellt. Daher bietet sich aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, die Fläche einer Folgenutzung zuzuführen.

Ziel der städtischen Überlegungen ist es, die derzeitig als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzte Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwidmen. Auf dieser Fläche soll eine Wohnanlage überwiegend für betreutes Seniorenwohnen realisiert werden. Aus städtebaulicher Sicht würde sich eine derartige Wohnnutzung in das dortige Wohnumfeld (Ein- und Mehrfamilienhäuser, AWO-Seniorenwohnstätte „Parkstraße“) sehr gut einfügen.

Diesem Zweck dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen“. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, wurde die Planänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Planentwurf sowie dessen Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 12.09.2013 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Die anwesenden Bürger haben den Inhalten der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt, es wurden einige planungsrelevante Fragen gestellt. Aus der anliegenden Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieses entnehmbar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ hat dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 04.12.2013 in der Zeit vom 02.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014 öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Planänderung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ berührt ist, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden während der Auslegungsfrist 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 Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Der Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ kann am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann die 1. Planänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits vor einer Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird nun im Wege der 2. Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ angepasst. Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 557 soll die dazugehörige 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid neu bekannt gemacht werden.

Lüdenscheid, den 13.02.2014

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.09.2013
- Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“
- Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“
- Begründung zur 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Plan der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes