

Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 829 "An der Steinert"; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes; Erneuter Aufstellungsbeschluss / Einleitungsbeschluss
Beschlussvorlage Nr. 278/2014
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	Behandlung öffentlich	Sitzungstermine 03.12.2014
--	---------------------------------	--------------------------------------

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: / /

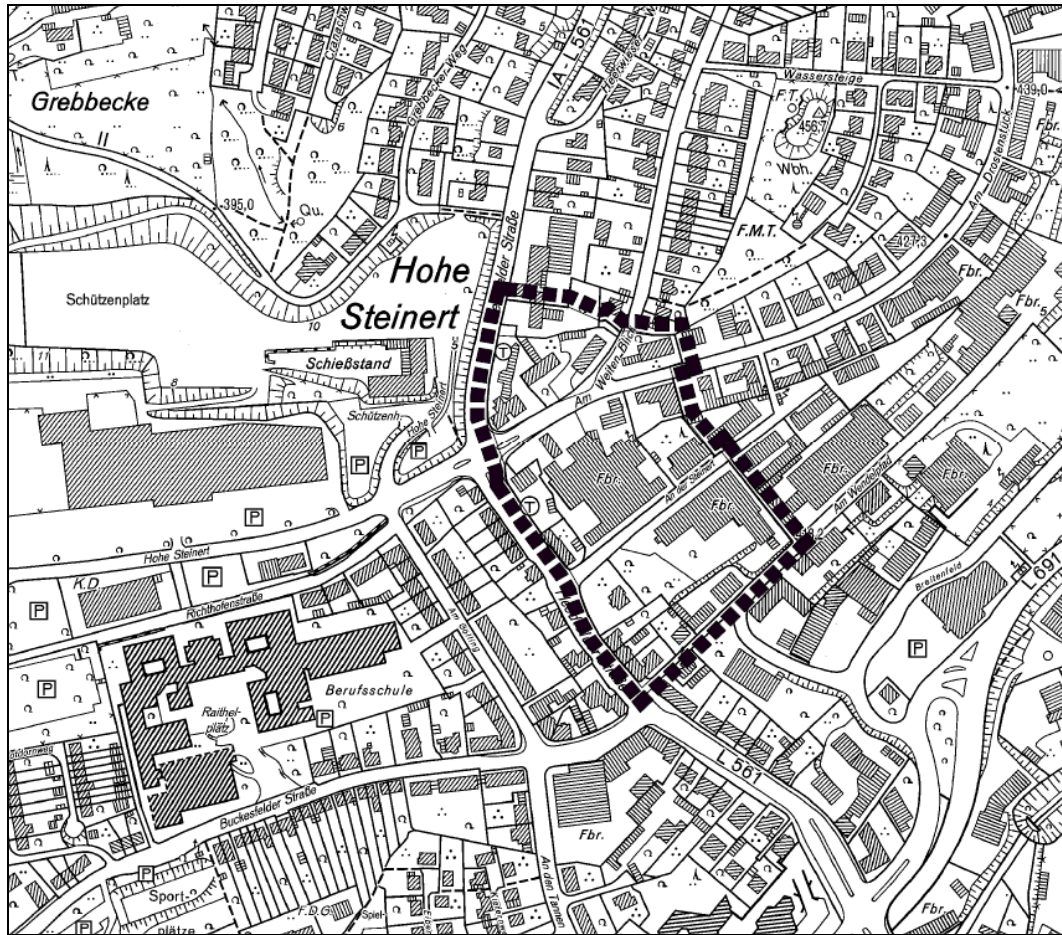
gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) soll der Bebauungsplan Nr. 829 „An der Steinert“ für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.



- II. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) soll die 4. 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.

Begründung:

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Bereich der ehemaligen Firma Kleinhuis ist vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt bereits am 10.04.2013 gefasst worden. Ziel des damaligen Aufstellungsbeschlusses war, auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an dieser Stelle auszuschließen. Da der Gesetzgeber hierfür ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren ermöglicht, sollte der Bebauungsplan gemäß der damaligen Beschlussfassung in einem solchen Verfahren aufgestellt werden. Zeitnah wurde zur Sicherung der Ziele der Stadt im Bereich der Einzelhandelsentwicklung eine Veränderungssperre für den Bereich der Gewerbebrache des Kleinhuis-Geländes erlassen. Da zu dieser Zeit bis heute der Flächenpool NRW zusammen mit dem Eigentümer der Brache nach Lösungswegen zur Entwicklung der Fläche gesucht hat, ist der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt worden. Es sollte abgewartet werden, ob der gefundene Lösungsweg gegebenenfalls einen spezialisierten Bebauungsplan erforderlich machen wird.

Dieser Fall ist nunmehr eingetreten. Ziel ist es, aus der Gewerbebrache eine Wohnfläche zu entwickeln. Voraussetzung für diese Entwicklung ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung. Die potentiellen Konflikte durch die vorhandene Gemengelage mit angrenzender Wohnnutzung auf der einen Seite, einer angrenzenden Tankstelle sowie produzierenden Betrieben auf der anderen Seite sollen planungsrechtlich gelöst werden. Ziel ist dabei nicht nur die Schaffung von Bau-rechten für eine Wohnbebauung, sondern auch ein Fortbestehen der derzeit dort ansässigen Gewer-

bebetriebe. Außerdem sind Fragen der möglichen Altlasten im Zusammenhang mit einer projektierten Wohnnutzung zu klären. Da der Eigentümer der Fläche das Gelände nicht selbst bebauen möchte und derzeit noch kein Investor bereit steht, ist hierfür eine Angebotsplanung in Richtung Wohnbebauung erforderlich.

Damit kann der Bebauungsplan nicht wie damals beschlossen nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB), welcher eine Sonderform zur Lösung im Einzelhandelsbereich darstellt, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund des bauleitplanerisch zu lösenden Konfliktpotentials soll das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren aufgestellt werden, um alle Informationen umfassend ermittelt und bewerten zu können. Damit wird auch ein Umweltbericht erforderlich. Außerdem soll zur Aufarbeitung des möglichen Konfliktpotentials das Umfeld dieses gewerblichen Altstandortes in den Bebauungsplan-Umring mit einbezogen werden. Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2013 entsprechend vergrößert.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid bei der ehemaligen Firma Kleinhuis gewerbliche Baufläche darstellt, ist für die Umwandlung in Wohnbaufläche zumindest in Teilbereichen des Bebauungsplanes parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Welche Abgrenzung die Flächennutzungsplanänderung später tatsächlich haben wird, ist im Laufe des Planverfahrens zu ermitteln. Zunächst soll der Änderungsbereich mit dem des Bebauungsplangebietes gleich gesetzt werden, um die Anstoßwirkung in der Bevölkerung zu erreichen.

Aufgrund dieses erneuten Aufstellungsbeschlusses mit einer anderen Zielrichtung als der Steuerung von Einzelhandel entfällt die Basis für die vom Rat der Stadt Lüdenscheid am 09.12.2013 beschlossene Veränderungssperre. Sollten sich über Bauvoranfragen oder Baugesuche Tendenzen abzeichnen, die den Zielen dieses Aufstellungsbeschlusses - Wohnbebauung auf der Fläche der ehemaligen Firma Kleinhuis zu realisieren - entgegenstehen, wird ein erneuter Beschluss über eine Veränderungssperre notwendig.

Lüdenscheid, den 17.11.14

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf