

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr

Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

TOP: Bebauungsplan Nr. 827 "Jahnsportplatz";

Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise;

Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 006/2015

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	25.02.2015
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	02.03.2015

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

	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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 827 „Jahnsportplatz“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 26.03.2014

Im Rahmen einer Bürgeranhörung wurden von den anwesenden Bürgern Fragen zum Planinhalt gestellt. Ein Anwohner machte darauf aufmerksam, dass aufgrund des vorhandenen Steilhanges zur Parkstraße mit einer schlechten Belichtung der Räume der dort geplanten Wohneinrichtung für Kinder und Jugendliche zu rechnen sei. Es wurde nach ausreichenden Stellplätzen und Grünflächen für die Kindertagesstätte gefragt. Die Bürger wiesen darauf hin, dass der vorhandene Spielplatz an der Jahnstraße zu klein bemessen sei. Abschließend wurden von den Bürgern noch einige verkehrliche Missstände im Umfeld des Bebauungsplangebietes angesprochen („Brötchentaste“ auf dem Privatparkplatz des Kinos, Anwohnerparken im Bereich der Parkstraße, Ausbildung der Einmündung Jahnstraße in die Westfalenstraße als „Stopp-Straße“, mangelhafter Zustand der Treppenanlage zwischen Parkstraße und Jahnstraße), die aber für den eigentlichen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 827 nicht planungsrelevant waren.

Stellungnahme:

Die Topographie rund um die Sportplatzfläche des Jahnsportplatzes ist durch relativ steile Böschungen gekennzeichnet und ergibt sich aus der historischen Vornutzung des dortigen Areals als ehemaliger Steinbruch im 19. Jahrhundert. Im nordwestlichen Grundstücksbereich möchte das Evangelische Johanneswerk auf einer Teilfläche eine Wohneinrichtung für behinderte Kinder und Jugendliche errichten. Um die Wohnräume im dortigen verschatteten Bereich ausreichend zu belichten, sieht die Konzeptplanung des Investors eine Viergeschossigkeit vor. Zusätzlich ist eine Grundrissorientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume zur Hang abgewandten Seite in Richtung Süden vorgesehen. Unter diesen Bedingungen ist aus Sicht der Stadt Lüdenscheid die ausreichende Belichtung und Besonnung der geplanten Wohn- und Aufenthaltsräume möglich.

Für die geplante Kindertagesstätte sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung NRW im Rahmen der Bauantrages auf dem Baugrundstück eine ausreichende Anzahl an notwendigen Stellplätzen nachzuweisen. Zusätzlich sind innerhalb der geplanten Mischverkehrsfläche acht öffentliche Stellplätze vorgesehen. Auf dem Grundstück, das für das Evangelische Johanneswerk bestimmt ist, sind weitere 9 Stellplätze vorgesehen. Die Stadt Lüdenscheid geht davon aus, dass für dieses relativ kleine Neubaugebiet somit ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Das Grundstück für die geplante Kindertagesstätte ist so groß bemessen, dass dort neben dem Gebäude eine ausreichende Frei- und Spielfläche für die Kinder verbleibt.

Der Auffassung der Bürgerschaft, dass der vorhandene Spielplatz an der Jahnstraße sehr klein und unattraktiv sei, stimmt die Stadt Lüdenscheid zu. Aus diesem Grunde ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 827 ein neuer, größerer Spielplatz innerhalb einer rund 1.400 m² großen öffentlichen Grünfläche vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Dieser öffentliche Spielplatz stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den dortigen Wohnnutzungen und der geplanten Kindertagesstätte dar.

2. Märkischer Kreis, Schreiben 23.09.2014

Aus Sicht des Fachdienstes „Naturschutz und Landschaftspflege“ wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen ökologischen Kompensationsmaßnahmen (Beseitigung von Stauden-

knöterich) bis zum Satzungsbeschluss vertraglich bzw. planungsrechtlich auf den vorgesehene Flächen gesichert werden sollen. Die Durchführung der Maßnahmen sei fachlich zu begleiten und sei bei einem Neuauftreten eventuell zu wiederholen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht seien erforderliche und nicht vermeidbare Fäll- und Rodungsarbeiten im Winterzeitraum vom 01. November bis zum 28. Februar eines Jahres durchzuführen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der Märkische Kreis keine erneute Stellungnahme abgegeben. Die Stadt Lüdenscheid geht daher davon aus, dass bei den Fachbehörden des Märkischen Kreises gegenüber der Stellungnahme, die der Märkische Kreis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 23.09.2014 abgegeben hat, von der Planung keine weiteren Belange berührt worden sind.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt wird durch die Inanspruchnahme des ehemaligen Sportplatzes für bauliche Zwecke nach einer Biotoptypenbewertung ein allgemeiner Biotopwertverlust von 4,41 Wertpunkten (nach Ludwig) entstehen. Als ökologische Kompensationsmaßnahme schlägt der Umweltbericht vor, diesen Biotopwertverlust durch die Bekämpfung von Reynoutriebeständen (Bestände von Staudenknöterich) auf den planinternen, begrünten Böschungflächen und in der naturnahen städtischen Grünfläche in der Mulde südlich des Oenekinger Weges auszugleichen (Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 27, Flurstücke 261, 183 teilweise und 236 teilweise). Staudenknöterich wird als problematische, invasive Pflanzenart bewertet, da er in starkem Maße die heimischen Pflanzenarten verdrängt. Auf den dort gewonnenen freien Flächen werden danach neue standortgerechte Gehölzanzpflanzungen vorgenommen. Die Stadt Lüdenscheid folgt in ihrer Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 827 diesem Vorschlag. Da sich die Reynoutriebestände auf städtischen Flächen befinden, wird die Stadt Lüdenscheid die Beseitigung der Reynoutriebestände nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 827 im Zeitraum 2015/2016 in Eigenregie vornehmen oder vergeben und fachlich durch den städtischen Fachdienst 67 – Umweltschutz und Freiraum begleiten. Der städtische Fachdienst 67 wird die finanziellen Mittel für die Ausgleichsmaßnahme aus den Grundstücksverkaufserlösen des Sportplatzes anteilig vereinnahmen. Eine vertragliche Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme ist daher aus städtischer Sicht entbehrlich, da die Finanzierung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme im vorliegenden Fall durch die Stadt selbst gesichert ist und die Kompensationsmaßnahme auf stadteigenen Flächen stattfindet, also keiner Zustimmung/Duldung eines Dritten bedarf.

Sollten sich möglicherweise nicht vermeidbare Fäll- oder Rodungsarbeiten im Zusammenhang mit Baumpflegemaßnahmen oder im Rahmen der Bekämpfung von Reynoutriebeständen (Bestände von Staudenknöterich) im Bereich der Böschungflächen ergeben, wird die Stadt Lüdenscheid diese aus Gründen des Artenschutz im Winterzeitraum (01. November bis zum 28. Februar) durchführen.

Den Hinweisen des Märkischen Kreises kann nur teilweise gefolgt werden.

3. Schreiben von Frau Christel Gantner, Frau Monika Meier und Herr Klaus Meier vom 27.03.2014

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abtragung (Erosion) des Hanges auf dem Grundstück des Jahnsportplatzes zur Grenze des Grundstückes Widukindweg 13 seit Jahren für die Bewohner ein erhebliches Gefährdungspotenzial darstelle, zumal jetzt auf dem Gelände des Jahnsportplatzes die Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Wohnanlage geplant sei. Ferner weisen die Bürger darauf hin, dass das Grundstück Widukindweg 13 im angesprochenen Grenzbereich wegen der Absturzgefahr nicht mehr betreten werden kann.

Stellungnahme:

Es ist festzustellen, dass das Grundstück Widukindweg 13 nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 827 „Jahnsportplatz“ liegt und somit durch die Bauleitplanung nur am Rande – durch den vorhandenen Hang im Grenzbereich - betroffen ist.

Die Topographie rund um die Sportplatzfläche zeigt relativ steile Böschungen. An Hand von Archivakten lässt sich nachvollziehen, dass der Jahnsportplatz vor 1930 entstanden ist. 1950 erfolgte ein Umbau des Sportplatzes mit einer leichten Vergrößerung und Verschwenkung der Spielfläche, wobei in die seitlichen Böschungen leicht eingegriffen worden ist, die Böschungsoberkanten davon aber unberührt geblieben sind. Ein Teil der Böschungen wurde durch den Ausbau der Spielfläche steiler.

An der Südwestspitze besteht zum Grundstück Widukind Weg 13 ein rund 8,0 m hoher Hang, aus dem die Tonschiefer der „Honselers Schichten“ herausragen. Der Hang ist mit Bewuchs überzogen. In einer geotechnischen Einschätzung vom 27.08.2010 hat das Büro Fuhrmann & Brauckmann GbR, Beratende Ingenieur- und Umweltgeologen, Sachverständige für Baugrund und Altlasten aus Balve aufgrund einer Ortsbesichtigung eines Geologen festgestellt, dass aus geologischer Sicht nach der optischen Einschätzung keine Gefährdung der Standsicherheit der Böschung bestehe. Größere instabile Bereiche waren nicht zu erkennen. Am Fuß der Böschung lagen lediglich faust- bis handflächengroße Steine, die nach Auffassung des Gutachters aufgrund von Frosteinwirkung und unter Einfluss von Bewuchs abgeplatzt sind.

Aus Vorsorgegründen hat die Stadt Lüdenscheid das Büro Fuhrmann & Brauckmann beauftragt, die Standsicherheit des südwestlichen Hanges erneut fachlich zu prüfen, insbesondere vor dem Hintergrund der dort geplanten vier WA-Grundstücke.

In einem ergänzenden Gutachten aufgrund einer erneuten Inaugenscheinnahme der Böschung durch den Bodengutachter im September 2014 hat dieser in seiner Stellungnahme vom 19.09.2014 erneut festgestellt, dass aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und Messungen von einer Standsicherheit der Felsböschung ausgegangen werden könne. Vom Gutachter wurde hervorgehoben, dass der vorhandene, starke Bewuchs der Böschung mit seinen überwiegend flach wurzelnden Pflanzen gegenüber dem Gestein eine haltende Eigenschaft besitze. Lediglich eine geringe Anzahl größerer Bäume zeige den Effekt der „Wurzelsprengung“. Durch einen Wachstumsdruck der Wurzeln der Bäume werde der Fels gelockert. Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, Bäume aus der Böschung zu entfernen. Dabei handelt es sich allerdings um keine Maßnahme, die unverzüglich erfolgen sollte. Insofern hält die Stadt Lüdenscheid erst einmal aus ökologischen und grünplanerischen Gründen an den bestehenden Bäumen fest.

Aufgrund der Hang sichernden Eigenschaften setzt die Stadt Lüdenscheid den vorhandenen Böschungsbewuchs in seiner Gesamtheit – inklusiver der Bäume - nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als erhaltenswert fest und sichert damit den vorhandenen Bewuchs im Hangbereich. Sollten die vorhandenen Laubbäume den Effekt der „Wurzelsprengung“ künftig verstärken, ist eine behutsame Entnahme einzelner Bäume in fachlicher Absprache mit der Stadt Lüdenscheid ausnahmsweise möglich. Eine entsprechende Ersatzbepflanzung ist dann mit der Stadt Lüdenscheid fachlich abzustimmen.

Eine Prüfung der Rechtslage durch den städtischen Fachdienst 35 - Recht und Sozialversicherungen hat ergeben, dass aufgrund der Sachlage keine privatrechtlichen oder nachbarrechtlichen Ansprüche gegen die Stadt Lüdenscheid auf eine Absicherung des Hanges bestehen. Das von den Anliegern behauptete massive Abrutschen des Hanges und ein damit verbundenes erhebliches Gefährdungspotenzial wurde durch die vermessungstechnischen Kontrollmessungen (Urmessung vom 07.07.2011, Folgemessungen vom 10.01.2012, 18.07.2012, 12.07.2013, 06.03.2014 und vom 02.10.2014 – um etwaige Bodenbewegungen auf der Bö-

schungsoberkante festzustellen, wurden 9 Kontrollpunkte gesetzt und zwischen den Jahren 2011 und 2014 in Lage und Höhe vermessungstechnisch aufgemessen, die Messergebnisse zeigen jedoch keinerlei Bodenbewegung) und die beiden fachlichen Begutachtungen des Büros Fuhrmann & Brauckmann GbR, die die Stadt Lüdenscheid durchgeführt bzw. veranlasst hat, nicht bestätigt.

Aus den geschilderten Gründen kann den Anregungen und Hinweisen von Frau Gantner und von Herrn und Frau Meier nicht gefolgt werden.

4. Firma Rothmann Immobilien GmbH, Schreiben vom 12.01.2014

Die Firma Rothmann Immobilien GmbH regt an, die im Bebauungsplan-Entwurf auf dem Grundstück der Kindertagesstätte festgesetzte II-Geschossigkeit auf eine III-Geschossigkeit zu erhöhen, um den geplante zweigeschossigen Kindergarten im Bedarfsfall um ein zusätzliches drittes Geschoss erweitern zu können.

Es wird angemerkt, dass In der Nutzungsschablone des Kita-Grundstückes keine Angabe zur GFZ und zur GRZ gemacht werde. Es wird nachgefragt, welche Maße hier gelten.

Stellungnahme:

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Jahnstraße ist vorwiegend durch eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Damit sich die geplante Kindertagesstätte hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe in das dortige Straßenbild einfügt, wurde für dieses Grundstück aus städtebaulichen Gründen eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Aus diesem Grund wurden auch die im südlichen Planbereich gelegenen vier Wohngrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Grundsätzlich besteht baurechtlich noch die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen, sofern es rechnerisch kein zusätzliches drittes Vollgeschoss wird.

Die bauliche Ausnutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird über die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen, die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch maximale Gebäudehöhen (OK bezogen auf Meter (m) über Normalhöhe Null (NN)) definiert. Städtebaulich sind dadurch der maximale Baukubus, die Verteilung der Hauptanlagen auf dem Baugrundstück und die Stellung der Gebäude zueinander geregelt, so dass in diesem Fall auf die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden kann.

Aus den geschilderten Gründen kann der Anregung der Firma Rothmann Immobilien GmbH nicht gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878), wird der Bebauungsplan Nr. 827 „Jahnsportplatz“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 827 „Jahnsportplatz“ wird am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Die Stadt Lüdenscheid möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das brach gefallene Grundstück des Jahnsportplatzes an der Jahnstraße mit einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zu belegen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Bauflächen. Geplant sind die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte, der Neubau einer Wohnanlage für Kinder- und Jugendliche mit Behinderungen durch das Evangelische Johannswerk e.V., die Nutzung einer Außenfläche durch den Kinderschutzbund sowie die Weiternutzung der bestehenden Sporthalle durch eine Gruppe jugendlicher Skater. Zudem sind die Errichtung eines Kinderspielplatzes und die Ausweisung einiger Grundstücke für Einfamilienhäuser vorgesehen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 29.01.2014 beschlossen, zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 827 „Jahnsportplatz“ aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie dessen Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 26.03.2014 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Die anwesenden Bürger haben den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 827 zugestimmt, es wurden einige planungsrelevante Fragen gestellt, aus der anliegenden Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieses entnehmbar.

In einer frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt wird, von der Bebauungsplanaufstellung unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 827 hat dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 05.11.2014 in der Zeit vom 27.11.2014 bis einschließlich 13.01.2015 öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt ist, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine erneute Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit und aus dem Kreis der beteiligten Behörden und 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 Nr. 827 „Jahnsportplatz“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Der Bebauungsplan Nr. 827 „Jahnsportplatz“ kann am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Lüdenscheid, den 10.02.2015

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.03.2014

- Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
- Anregungen und Hinweise von Bürgern
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 827 „Jahnsportplatz“
- Bebauungsplan Nr. 827 „Jahnsportplatz“