

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

TOP: Bebauungsplan Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn", 2. Änderung;

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

Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 109/2015

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

19.08.2015
24.08.2015

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

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. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 2. Änderung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.02.2015

Im Rahmen einer Bürgeranhörung wurden von den anwesenden Bürgern Fragen zum Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung gestellt. Ein anwesender Bürger erkundigte sich danach, ob im Planänderungsgebiet auch Pultdächer zulässig seien. Nach Information eines weiteren Bürgers plane der Leitungsträger eine Kapazitätsausweitung der vorhandenen Hochspannungsfreileitung, die das Baugebiet Vogelberg durchquert. Es wurde nach zusätzlichen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum gefragt, da die vorhandenen öffentlichen Parkmöglichkeiten nicht ausreichen würden. Insbesondere durch eine Nutzung des zentralen Kinderspielfeldes durch Familien, die aus anderen Stadtteilen mit ihrem PKW anreisen würden, ergäben sich Parkplatzprobleme. Ein Bürger regte daraufhin an, dass die Stadt zwei der geplanten Einfamilienhausgrundstücke nicht veräußern und die Fläche für zusätzliche öffentliche Stellplätze nutzen solle. Ferner wurde angeregt, die Freifläche, die nordöstlich an den Kreisverkehr anschließt und wo der Hochspannungsmast steht als Stellplatzanlage herzurichten. Abschließend wurden von den Bürgern noch einige allgemeine Fragen angesprochen (konkrete Grundstückspreise, Höhe der Anlieger- und Erschließungskosten, schnellere Telefon- und Internetverbindung im Baugebiet Vogelberg, geplante Erweiterung des Kindergartens „Kindertraum“ für die U3-Betreuung) die aber für den eigentlichen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/II nicht planungsrelevant waren.

Stellungnahme:

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen setzt die Stadt Lüdenscheid für den Bereich der Bebauungsplanänderung fest, dass die Baugrundstücke ausschließlich mit Gebäuden bebaut werden dürfen, die ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° aufweisen. Diese baugestalterische Festlegung der künftigen Dachformen dient einer einheitlichen Dachlandschaft im Neubaugebiet. Insofern sind Gebäude mit Pultdächern oder anderen Dachformen im Plangebiet nicht zulässig.

Der Stadt Lüdenscheid liegen keinerlei Erkenntnisse dazu vor, dass der Leitungsträger eine Kapazitätsausweitung der vorhandenen 110 KV-Hochspannungsfreileitung plane, die das Baugebiet Vogelberg durchquert. Auf Nachfrage bei der zuständigen Mark-E bzw. ENERVIE wurde der Stadt erläutert, dass es sich bei der Hochspannungsfreileitung um keine Überlandleitung handelt, sondern die Leitung einem geschlossenen, örtlichen Netz angehört, das in erster Linie die Fläche der Stadt Lüdenscheid und einige Umlandbereiche mit Strom versorgt. Änderungen an der Spannung oder an der Leistung der 110 KV-Hochspannungsfreileitung sind nach Auskunft des Leitungsträgers nicht geplant.

Nach dem Konzept des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“ sollte das Planänderungsgebiet mit elf Mehrfamilienwohnhäusern in dreigeschossiger Bauweise bebaut werden. Bei der Errichtung von Zweispännern mit einem ausgebauten Dachgeschoss wären damit je Mehrfamilienwohnhaus acht Wohnungen also insgesamt 88 Wohnungen entstanden. Die aktuelle Umplanung sieht 35 Einfamilienhausgrundstücke vor. Da die Grundstücke planungsrechtlich auch mit Doppelhäusern bebaut werden könnten, ergeben sich

maximal 70 neue Wohneinheiten. Erfahrungsgemäß wird der Anteil an Doppelhäusern bei unter 50 % liegen, so dass weit weniger als 70 Wohneinheiten entstehen werden. Insofern ergibt sich durch die vorliegende Umzonierung der Wohnbauflächen eine Reduzierung der Wohneinheiten und damit auch eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze. Für die geplanten Einfamilienhausgrundstücke ist nach § 51 der Landesbauordnung NRW im Zuge eines Bauantrages auf dem privaten Baugrundstück eine ausreichende Anzahl an notwendigen Stellplätzen nachzuweisen. Erfahrungsgemäß werden je Einfamilienhausgrundstück mindestens zwei private Stellplätze beantragt. Zusätzlich hat die Stadt Lüdenscheid die geplante 5,5 m breite Mischverkehrsfläche so breit dimensioniert, dass auch innerhalb der Straßenfläche öffentliche Stellplätze angelegt werden können. Die Stadt Lüdenscheid geht daher davon aus, dass innerhalb des Planänderungsgebietes ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sein werden. Die von den Bürgern vorgetragene Anregung, zwei städtische Baugrundstücke nicht zu veräußern und für eine zusätzliche öffentliche Stellplatzanlage zu nutzen, wird daher aus städtischer Sicht nicht befürwortet.

Bei der Freifläche südöstlich des Kreisverkehrs handelt es sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 750/II um eine ökologische Ausgleichsfläche für den Eingriff in die Natur und Landschaft, auf der eine ökologische Schutzanpflanzung (Pflanzmaßnahme: Initialpflanzung in Gruppen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern) vorgenommen wird. Insofern steht die Fläche für die in der Bürgeranhörung angeregte, zusätzliche öffentliche Stellplatzanlage nicht zur Verfügung.

Eine in Rede stehende Erweiterung des benachbarten städtischen Kindergartens für zwei Gruppen mit U3-Betreuung wäre für die Zielgruppe der jungen Familien, die durch die Umzonierung des Plangebietes in Einfamilienhausgrundstücke angesprochen werden soll, durchaus positiv und unterstützt die städtebauliche Zielsetzung.

Den Anregungen und Hinweisen der Bürgerschaft kann teilweise gefolgt werden.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.04.2015

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich im Planänderungsgebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Es wird darum gebeten in den Bebauungsplan eine fachliche Festsetzung aufzunehmen, wonach in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumanpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat am 29.07.2005 mit der Deutschen Telekom AG einen Vertrag über die Benutzung öffentlicher Wege für Telekommunikationslinien – ein sogenannten Wegenutzungsvertrag – abgeschlossen. Darin ist das Verwaltungs- und das Abstimmungsverfahren im Zusammenhang mit Baumaßnahmen der Deutschen Telekom AG im Gemeindegebiet der Stadt Lüdenscheid hinreichend geregelt worden.

Eine zusätzliche Festsetzung hinsichtlich der Trassen und der Leitungszonen der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Der Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH wird daher nicht gefolgt.

3. Märkischer Kreis – FD Bauen und Planung, Schreiben vom 12.12.2015 und vom 01.06.2015

Aus Sicht des Fachdienstes 43 - Naturschutz und Landschaftspflege wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt insbesondere die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes (MTB) 4711, Quadrant 4 zu betrachten seien. Im Kapitel Artenschutz sollen abschließende Einschätzungen zur Betroffenheit der Verbotstatbestände gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthalten sein. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, seien unter Umständen entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen konkret in Art und Wirkung zu beschreiben (beispielsweise Feldlerche).

Der ermittelte ökologische Ausgleich ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss verbindlich zu sichern.

Der Fachdienst 45 – Gewässer stellt fest, dass der Entwässerungswunsch für das Niederschlagswasser nachvollziehbar sei. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfordere jedoch die positive Kenntnis der Kommune, dass dies auch möglich und damit die Erschließung gesichert sei. Hierzu würden Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan fehlen.

Darüber hinaus formuliert die Legende des Bebauungsplanes, dass die Niederschlagswasserversickerung über eine tief gründende Mulde, Mulde-Rigole oder ein Becken erfolgen könne, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt würde. Nach Ansicht des Fachdienstes 45 würden damit erneut unterirdische Versickerungsanlagen ausgeschlossen, die jedoch meist den Regelfall darstellten. Diese wären erlaubnispflichtig. Zum anderen ist für diese Anlagen keine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG sondern auf Wunsch des Lüdenscheider Stadtentwässerungsbetriebes ein Testat nach § 53 Abs. 3a LWG erforderlich.

Stellungnahme:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege vorgetragenen Anregungen wurden vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet (siehe Ziffer 5. „Umweltbelange/ Umweltprüfung/Artenschutz/Eingriffsregelung“ der Begründung und Ziffer 2.1.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt“ des Umweltberichtes). Daraufhin hat der Fachdienst 43 des Märkischen Kreises mit Schreiben vom 01.06.2015 im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Bedenken mehr vorgetragen.

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers der im Bebauungsplangebiet gelegenen Wohnbaugrundstücke kann in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen.

Nach dem Prüfergebnis der gegenwärtigen hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals im Baugebiet Vogelberg durch den Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid – SEL besteht für die Wohnbauflächen, die im Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung liegen, die Wahlmöglichkeit, das Niederschlagswasser entweder ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern oder aber dieses in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Durch Entsiegelungen und private Versickerungen auf dem eigenen Baugrundstück reduzieren sich für den Bauherrn die städtischen Entwässerungsgebühren, so dass generell für Versickerungsmaßnahmen ein finanzieller

Anreiz besteht. Versickerungen in den Untergrund oder Einleitungen in ein Gewässer unterliegen gesetzlichen Bestimmungen. Deren Lage, Dimensionierung und weitere Ausführungen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises in Verbindung mit dem Kanalnetzbetreiber (SEL) abzustimmen. Unter Umständen sind Bodenuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erforderlich und wasserrechtliche Erlaubnisse oder Testate bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Generell wird über einen Hinweis in der Legende des Bebauungsplanes empfohlen, das Niederschlagswasser aus ökologischen Gründen in der Regel auf eigenem Baugrundstück über die belebte Bodenzone privat zu versickern (§ 51a Abs. 3 LWG NW). Im Falle einer privaten Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück wird SEL im Rahmen des konkreten Bauantrages in jedem Fall ein Fachgutachten über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom Bauantragsteller einfordern. Für unterirdische Versickerungsanlage wird SEL zusätzlich ein Testat nach § 53 Abs. 3a des Landeswassergesetzes im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens einfordern, damit die wassertechnische Erschließung des Baugrundstückes nachgewiesen wird und damit gesichert ist.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann somit 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208), wird der Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 2. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 2. Änderung wird am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Ziel der Planung ist es, als Reaktion auf die veränderten Bedingungen in der Wohnraumnachfrage im Bereich der städtischen, bislang unbebauten Teilfläche zwischen der Willy-Bürger Straße, der Fuelbecker Straße, der Wilhelm-Kattwinkel-Straße und dem zentralen Kinderspielplatz eine Umplanung der ursprünglichen, großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen für Mehrfamilienhäuser in kleinteilige Bauflächen für familiengerechten Wohnraum mit Einfamilienwohnhäusern oder Doppelhäusern vorzunehmen. Insgesamt ergibt sich die Möglichkeit, 35 Grundstücke in offener, aufgelockerter Bauweise für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser auszuweisen.

Der Hanni-Henning-Weg und die Walter-Süskind-Straße sollen entsprechend ihrer öffentlichen Zweckbestimmung planungsrechtlich als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches festgesetzt werden.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 14.05.2014 beschlossen, zu diesem Zweck die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/II aufzustellen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 18.02.2015 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Der Ablauf und der Inhalt der Bürgeranhörung sind aus der Niederschrift, die dieser Beschlussvorlage

als Anlage beigelegt ist, entnehmbar.

In einer frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 2. Planänderung berührt wird, von der Planänderung unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/II hat dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 25.03.2015 in der Zeit vom 16.04.2015 bis einschließlich 21.05.2015 öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt ist, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine erneute Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 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. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 2. Änderung vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Der Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 2. Änderung kann am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Lüdenscheid, den 10.08..2015

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.02.2015
- Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
- Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg/Kirchhahn“, 2. Änderung