

Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Herr Weidemann , Tel. 17-1544

TOP: Bebauungsplan Nr. 538 "Kölner Straße - Ramsberghang", 3. Änderung; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes;

Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 159/2016

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

21.09.2016

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung: Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 "Kölner Straße - Ramsberghang" entstehen Verwaltungskosten.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) ist der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

II

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) ist der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 "Kölner Straße – Ramsberghang" nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung:

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 1. Fortschreibung (2013) ist das Nahversorgungszentrum Kölner Straße zu sichern und weiter zu entwickeln. Für eine solche Weiterentwicklung liegen Pläne eines Investors vor, nach denen ein Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung um die 2.000 qm neu errichtet und das Gebäude des bestehenden Supermarktes „Kaufpark“ durch einen Fachmarkt für Drogeriewaren mit ca. 700 qm Verkaufsflächen umgenutzt werden sollen. Ergänzend sollen kleinere Ladeneinheiten und Dienstleistungsbetriebe das Versorgungsangebot für die Bevölkerung der Stadtbezirke OeneKing / Stüttinghausen und Ramsberg / Hasley / Baukloh abrunden und dieses somit verbessert werden. Im Hinblick auf diese Planungen ist durch das Büro Junker + Kruse Stadtplanung Forschung 2014 eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet worden. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 2.000 qm Verkaufsfläche,
- ein Getränkemarkt mit maximal 400 qm Verkaufsfläche sowie
- ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 qm Verkaufsfläche (vorhandener Aldi-Markt)

aus einzelhandelsrelevanter Sicht grundsätzlich dazu beitragen können, das Nahversorgungszentrum Kölner Straße zu stärken. Es ist demnach sowohl eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid als auch eine städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von § 11 (3) BauNVO gegeben. Die für ergänzende Einzelhandelsanbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 400 qm ist unter der Prämisse, dass es sich hierbei jeweils um kleine Ladeneinheiten mit weniger als 100 qm Verkaufsfläche handelt, vor dem Hintergrund der Multifunktionalität des Nahversorgungszentrums zu begrüßen. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Aufwertung des Nahversorgungszentrums Kölner Straße zu schaffen, ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – erforderlich. Derzeit weist der Flächennutzungsplan hier gemischte Bauflächen aus. Darüber hinaus ist gleichfalls die 3. Änderung des Bebauungsplanes 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“, der derzeit hier ein Mischgebiet festsetzt, notwendig. Künftig sollen sonstige Sondergebiete – großflächiger Einzelhandel – gem. § 11

BauNVO festgesetzt werden. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 04.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“ sowie den Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgeranhörung am 20.01.2016 stattgefunden. Das Protokoll ist in der Anlage beigelegt.

Der Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung grundlegend geändert. So wurde der geplante Lebensmittelmarkt deutlich von der Kölner Straße abgesetzt, um eine private Parallelerschließung zum Anlieferungsbereich anlegen zu können.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächengrößen und zu den zulässigen Sortimenten wurden aus der Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker und Kruse Stadtforschung Planung aus dem Jahr 2014 abgeleitet. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen liegen jedoch deutlich unter den Größen, die in dieser Verträglichkeitsanalyse ermittelt wurden. Gegenüber der Vorentwurfsvariante des Plans sind die Verkaufsflächengrößen reduziert worden, da das im Zusammenhang mit dieser Planung ebenfalls erarbeitete Verkehrsgutachten von den nunmehr festgesetzten Gesamtverkaufsflächen ausgeht und darüber hinaus anzunehmen ist, dass eine Erhöhung dieser Werte ggf. zu einer Überlastung einzelner Knotenpunkte in der Kölner Straße führen könnte.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nachfolgende Anregungen sind vorgetragen worden:

Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 18.08.2016:

Aus verkehrlicher Sicht bestünden erhebliche Bedenken. Erfahrungsgemäß würden sich eine Vielzahl von hintereinanderliegenden Abbiegespuren und erhöhte Wartezeiten auf die Risikobereitschaft der Abbiegenden auswirken. Bei der vorliegenden Planung kämen noch Fußgänger an drei Querungsstellen und Fußgänger, die sich im Gehwegbereich bewegten, dazu. Insgesamt führe dies, besonders in Verbindung mit der überfahrbaren Mittelinsel zu einem Defizit in Bezug auf die Fußgängersicherheit.

Stellungnahme:

Der Sachverhalt ist nach Eingang der Stellungnahme telefonisch erörtert worden. Es sind lediglich zwei Querungsstellen vorgesehen. Die in den Planunterlagen enthaltene überfahrbare Mittelinsel in der Kölner Straße wird zukünftig als Sperrfläche vorgesehen. Insofern ist die Verkehrsplanung diesbezüglich bereits weiter entwickelt worden. Eine Fußgängerquerung war und ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Gutachterlicherseits sind keine Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität oder der Verkehrssicherheit durch das Bauvorhaben bzw. durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Bereich des heutigen Kaufparks zu erwarten. Gleichwohl sollte, so die Bezirksregierung Arnsberg, bei einer Unfallhäufung eine Rechts-rein / Rechts-raus-Regelung vorgesehen werden, um die Situation zu entschärfen. Dies ist so vorgesehen und soll in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag entsprechend vereinbart werden. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan für die Kölner Straße lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB fest. Die Straßenraumaufteilung bleibt der weiteren verkehrlichen Ausbauplanung vorbehalten. Darüber hinaus ist eine gesonderte vertragliche Vereinbarung über den Straßenumbau der Kölner Straße mit Straßen NRW als Straßenbaulastträger zu treffen.

Märkischer Kreis, Schreiben vom 15.08.2016

Fachdienst Immissionsschutz

Es lägen keine Anregungen vor, sofern die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt würden.

Fachdienst Untere Landschaftsbehörde

Im weiteren Verfahren sei eine Umweltprüfung vorzunehmen, die die Aussagen der Artenschutzprüfung berücksichtige sowie Angaben zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung mache. Die vorgesehenen Pflanzungen seien nach DIN 18920 und RAS LP4 durchzuführen. Insbesondere die Größe und die Ausgestaltung der Pflanzgruben sei zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Die Berücksichtigung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen ist innerhalb eines gesonderten städtebaulichen Vertrages so vorgesehen.

Der Umweltbericht zur Planung, der auch Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung enthält, liegt nunmehr vor. Er ist in der Anlage beigelegt. Die Hinweise zu den Pflanzungen werden zur Kenntnis genommen und wurden gleichfalls an den Grundstückseigentümer und das von ihm beauftragte Architekturbüro weitergeleitet.

Märkische Verkehrsgesellschaft, Schreiben vom 01.08.2016

Gegen den Planentwurf sei nichts einzuwenden. Es wird der Hinweis gegeben, dass zwei in der Begründung aufgeführte Buslinien lediglich einmal am Tag verkehren.

Stellungnahme

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Lüdenscheid, den 07.09.2016

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Planzeichnung –
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“ – Planzeichnung –
- Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“ einschließlich Umweltbericht
Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung