

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

TOP: Bebauungsplan Nr. 587 "Verl. Höher Weg", 3. Änderung;

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

Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 232/2016

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	07.12.2016
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	12.12.2016

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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 587 „Verl. Höher Weg“, 3. Änderung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.08.2016:

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurden von den anwesenden Bürgern Fragen zum Planinhalt gestellt. Ein Bürger merkt an, dass sich auf dem Grundstück eine ehemalige Bauschuttgrube befinde und fragt daher nach, ob das Grundstück auf eine eventuell vorliegende Bodenbelastung untersucht worden sei. Ferner fragt einer der anwesenden Bürger nach, ob die Einhaltung der Höhenfestsetzung für das Gebäude überprüft werde. Es wird danach gefragt, ob der bestehende Fußweg in Richtung Bierbaum erhalten bliebe. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplan-Entwurfes zu.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Umweltprüfung hat das Geologische Büro Slach aus Wipperfürth im August/September 2015 eine Boden- und Bodenluftuntersuchung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung im Bereich des Flurstückes 181 vorgenommen. Im Ergebnis liegen keine gravierenden Bodenbelastungen vor. Nach Aussage des Gutachters ist das Grundstück unter Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen für eine Wohnbebauung nutzbar.

Die genaue Gebäudehöhe muss in den Bauvorlagen angegeben werden und wird im Rahmen des künftigen Baugenehmigungsverfahrens von der Bauaussichtsbehörde geprüft und in einer Baugenehmigung fixiert.

Der vorhandene Fußweg in Richtung Bierbaum bleibt erhalten.

Den Anregungen und Hinweisen der Bürgerschaft kann somit gefolgt werden.

2. Schreiben des Märkischen Kreises – Fachdienst Bauen und Planung vom 30.05.2016 und vom 11.11.2016

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeregt, die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Durchführung und Erhaltung der Ersatzaufforstungsmaßnahmen über eine öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Die Zuordnung der Kompensationsfläche zur 3. Bebauungsplanänderung sei in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises einzutragen. Aus Gründen des Artenschutzes sollten die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02 eines Jahres durchgeführt werden.

Der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises würden keine Hinweise über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Stellungnahme:

Die Kostenübernahme, Durchführung und Erhaltung der ökologischen und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Lüdenscheid bereits im Planverfahren über

städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Flächeneigentümern öffentlich-rechtlich abgesichert.

Die Stadt Lüdenscheid wird die Kompensationsflächen in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises nach der Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 „Verl. Höher Weg“ eintragen.

Dass die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchgeführt werden kann, hat die Stadt Lüdenscheid dem Eigentümer der Plangebietsfläche bereits mitgeteilt, so dass diesem der Fällzeitraum bekannt ist.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann gefolgt werden.

3. Energie Vernetzt, Schreiben vom 25.05.2016

Es bestehen aus Sicht der Energie Vernetzt gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Angrenzend an das Plangebiet bzw. darin unterhält Energie Vernetzt zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Strom. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas sei nur bei einem Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festzulegen, benötige Energie Vernetzt frühzeitig Leistungsangaben. Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen seien mit Energie Vernetzt abzustimmen.

Stellungnahme:

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich planungsrechtlich um eine Angebotsplanung für ein Wohnbaugrundstück. In welcher Form und mit welchen Hausanschlüssen das künftige Wohnhaus dort errichtet wird, steht zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 587 noch nicht fest. Die Abstimmung der Gebäudeerschließung mit Hausanschlüssen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation mit den Leitungsträgern obliegt im Detail den planenden Architekten im nach gelagerten Baugenehmigungsverfahren. In der Regel stimmen sich die planenden Architekten frühzeitig mit den Leitungsträgern ab. Ob zur Gebäudeversorgung ein Gasanschluss benötigt wird, kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden.

Ob neue Baumanpflanzungen in der Umlage des Baugrundstückes in der Nähe der Versorgungsleitungen von Energie Vernetzt geplant werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nicht gesagt werden. Das Baugrundstück ist allerdings ausreichend groß bemessen, um die Leitungstrassen von Bepflanzungen freihalten zu können. Die Legende zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass mögliche Baumstandorte in der Nähe von Versorgungsleitungen mit dem Leitungsträger abzustimmen sind.

Den Anregungen und Hinweisen der Energie Vernetzt kann somit entsprochen 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496), wird der Bebauungsplan Nr. 587 „Verl. Höher Weg“, 3. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des

Umweltberichtes beschlossen.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 587 „Verl. Höher Weg“, 3. Änderung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Am Ende des Höher Weges soll auf einem bislang unbebauten Baugrundstück ein Wohnhaus errichtet werden. Damit dort ein Gebäudegrundriss geplant werden kann, der den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht, ist es planungsrechtlich erforderlich, die ursprüngliche überbaubare Grundstücksfläche in südliche Richtung zu vergrößern. Zudem soll das Gesamtgrundstück, das im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 587 „Verl. Höher Weg“ teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt wurde, aufgrund des erforderlichen Waldabstandes zur geplanten überbaubaren Grundstücksfläche komplett in eine WR-Fläche umzoniert werden. Zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung wird ferner die Straßenfläche des Höher Weges im Anschluss an die Wendeanlage um 27,0 m verlängert.

Im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes wurden im Planverfahren geeignete artenschutzrechtliche, ökologische und forstrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert und die Durchführung und die Kostentragung über einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 „Verl. Höher Weg“ eingeleitet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 18.05.2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 „Verl. Höher Weg“, der Umweltbericht und die umweltbezogenen Informationen haben dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 21.09.2016 in der Zeit vom 13.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit zu den beiden Planänderungen keine Anregungen vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auch während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben und 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. 587 „Verl. Höher Weg“, 3. Änderung vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 21.11.2016

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.08.2016
- Begründung und Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587
- Bebauungsplan
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange