

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 538 "Kölner Straße - Ramsberghang", 3. Änderung;
Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 050/2017

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	29.03.2017
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	03.04.2017

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Durch 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

Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße - Ramsberghang“, 3. Änderung vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 18.08.2016 und 08.11.2016

Aus verkehrlicher Sicht bestünden erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan. 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 im Gehwegbereich hinzu. Insgesamt führe dies, besonders in Verbindung mit der überfahrbaren Mittelinsel zu einem Defizit in Bezug auf die Fußgängersicherheit.

Stellungnahme

Das im Planfall anzunehmende Verkehrsaufkommen und die Verkehrsqualität wurden in einem Verkehrsgutachten (Verkehrstechnische Untersuchung zu zwei Einzelhandelsvorhaben an der Kölner Straße in Lüdenscheid) durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon Bondzio Weiser untersucht. Nach der Verkehrsprognose kann eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung erwartet werden. Die Kapazitätsreserven sind noch ausreichend, nennenswerte weitere Zunahmen des Verkehrsaufkommens können aber zu spürbaren Verschlechterungen der Verkehrsqualität führen. Die vorhandenen bzw. neu geplanten Abbiegespuren für die wartepflichtigen Linksabbieger sind ausreichend. Es wurden nur kurze Rückstaulängen errechnet. Die Befahrbarkeit der geplanten Verkehrsanlagen sowie die erforderlichen Sichtverhältnisse wurden nachgewiesen. Bei einer – vorgesehenen – Gestaltung der Verkehrsanlagen, wie im Gutachten dargestellt, sind keine Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität oder der Verkehrssicherheit durch die Planung zu erwarten.

Im Übrigen wurde die Planung im Lauf des Verfahrens geändert. Es sind nunmehr nur noch zwei Querungsstellen geplant. Die überfahrbare Mittelfläche im Bereich der Zu- und Abfahrt zum geplanten Vollsortimenter ist für Fußgängerquerungen nicht vorgesehen.

Darüber hinaus ist in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart worden, dass bei einer Unfallhäufung im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation wie z. B. bauliche oder verkehrslenkende Maßnahmen, insbesondere Anordnungen über Rechts-rein / Rechts-raus-Regelungen zu und von Grundstücken an der Kölner Straße zu treffen sind.

Die Auffassung, dass die Planung zu einer nicht ausreichenden Fußgängersicherheit führe, wird daher nicht geteilt.

Märkischer Kreis, Schreiben vom 15.08.2016 und 18.06.2016 (offensichtlich Tippfehler, gemeint ist 18.11.2016)

Hinsichtlich des Immissionsschutzes lägen keine Anregungen vor, sofern die in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser empfohlenen Schutzmaßnahmen berücksichtigt würden.

Im Hinblick auf den Lärmschutz für die umgebende Wohnbebauung sei festzustellen, dass im Tageszeitraum durch die Verlagerung der Anlieferung an die Kölner Straße die Orientierungswerte der

DIN 18005 eingehalten würden. Kritisch sei die Lärmbelastung in der Nachtzeit zu sehen. Hier komme es zum Teil zu deutlichen Überschreitungen der anzusetzenden Orientierungswerte an den Häusern Kölner Straße 107 und Luisental 22. Ausschlaggebend hierfür seien die Bewegungen der Einkaufswagen in und aus den Einkaufswagensammelboxen am Eingang des Einkaufszentrums und der An- und Abfahrtsverkehr auf den Parkplätzen nach 22.00 Uhr. Es sei daher erforderlich, die Öffnungszeiten der geplanten Einzelhandelsgeschäfte auf 21.00 Uhr zu begrenzen. Somit sei sichergestellt, dass die Nachtruhe ab 22.00 Uhr eingehalten werden könne.

Hinsichtlich des Landschaftsschutzes sei im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung vorzunehmen, die Aussagen der Artenschutzprüfung berücksichtigt sowie Angaben zur naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung macht. Die vorgesehenen Pflanzungen seien nach DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen. Insbesondere Größe und Ausgestaltung der Pflanzgruben sei zu berücksichtigen.

Die Durchführung der in Kapitel 5.1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beschriebenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Zeitraum der Baufeldräumung, Kontrolle vor dem Abriss, Vorgehen beim Abriss etc.) sei im Verfahren rechtlich so zu sichern, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wirksam vermieden werden könnten.

Die Kostenübernahme für die Ausgleichsmaßnahme (ökologischer Ausgleich) sei rechtlich zu sichern. Die Zuordnung der Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Nr. 538 sei in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises einzutragen.

Auf eine Beteiligung des Landschaftsbeirates wurde verzichtet.

Stellungnahme

Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss geändert; das Lärmgutachten wurde entsprechend aktualisiert. Die nunmehr empfohlenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig und werden daher in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Demnach sind auch die Öffnungszeiten so zu gestalten, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr kein Kundenverkehr und kein An- oder Abfahrtverkehr durch das Personal auf der Stellplatzanlage des Lebensmittelvollsortimenters stattfindet.

Eine Umweltprüfung, die auch die Aussagen der Artenschutzprüfung zum Gebäudeabriss (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Gebäudeabriss Kölner Straße 111 und 119 in Lüdenscheid) und Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung macht, ist vorgenommen worden und im Umweltbericht ausführlich dokumentiert. Es ist vorgesehen, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) bei den geplanten Pflanzungen zu berücksichtigen. Der Grundstückseigentümer und das von ihm beauftragte Architekturbüro wurden entsprechend unterrichtet.

Die Gewerbehalle mit dem ehemaligen Fitnessstudio ist bereits abgerissen worden. Die Birken entlang des Fußweges sind bereits gefällt worden. Der Getränkemarkt wird nicht mehr betrieben und in Kürze abgerissen. Aufgrund der baulichen Struktur des Gebäudes und insbesondere der Dachkonstruktion – ein Keller ist nicht vorhanden – sind Überwinterungsplätze für nach § 44 BNatSchG geschützte Arten nicht zu erwarten. Sollte der Abriss nicht in den Wintermonaten erfolgen, werden in Absprache mit dem Fachdienst Umweltschutz und Freiraum der Stadt Lüdenscheid seitens des Bauherren Maßnahmen zur Vermeidung einer möglichen Ansiedlung von geschützten Arten

ergriffen. Eine rechtliche Sicherung wird somit nicht für erforderlich gehalten.

In einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag ist die Kostenübernahme des Investors für die Ausgleichsmaßnahmen vereinbart worden. Der Ausgleichsbetrag ist bereits gezahlt worden. Eine Eintragung der Kompensationsfläche in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises ist vorgesehen. Ein entsprechender Erfassungsbogen für das Ausgleichsflächenkataster wird bereits bearbeitet.

Den Anregungen des Märkischen Kreises wird somit nur teilweise gefolgt.

II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) wird der Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße - Ramsberghang“, 3. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

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 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“ gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer Bürgeranhörung am 20.01.2016 stattgefunden. Das Protokoll ist in der Anlage beigefügt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.07.2016 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. In der Zeit vom 13.10.2016 bis zum 14.11.2016 ist der Plan mit Begründung und Umweltbericht sowie umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt worden. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend geändert. Diese 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.02.2016 genehmigt. Nunmehr hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in einer Abwägung über die vorgebrachten Anregungen zu entscheiden. Sodann kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 09.03.2016

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“, 3. Änderung
Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“, 3. Änderung
Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.01.2016
Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.08.2016 und 08.11.2016
Stellungnahmen des Märkischen Kreises vom 15.08.2016 und 18.06.2016 (offensichtlich Tippfehler; gemeint ist 18.11.2016)