

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und
Geoinformation**

Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

TOP: Bebauungsplan Nr. 836 "Bergstraße/Reckenstraße";

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. 020/2018

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt
Rat der Stadt Lüdenschied

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

28.02.2018
05.03.2018

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 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches

Beschlussvorschlag:

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.07.2017

Der als interessierter Bürger anwesende Betreiber eines weiteren Lüdenscheider Kinos weist darauf hin, dass bei der künftigen Baugenehmigung für die geplante Erweiterung des Kinos „Filmpalast“ die gleichen Maßstäbe hinsichtlich des Stellplatzschlüssels, des Brandschutzes, des Schallschutzes etc. anzuwenden seien, wie seinerzeit bei der Baugenehmigung für sein Kino.

Stellungnahme:

Bei den Fragen zum Stellplatzschlüssel für notwendig Stellplätze, dem Brand- und dem Schallschutz für die geplanten Kinoerweiterung handelt es sich um Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens nach der Landesbauordnung NRW. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches sind hier nicht maßgeblich. Diese Nachweise hat der Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen, und sie werden dort von der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Lüdenscheid nach aktuellem Baurecht entsprechend der Landesbauordnung NRW geprüft und entschieden. Bezüglich des Brandschutzes fordert die Baugenehmigungsbehörde ein Brandschutzkonzept eines Brandsachverständigen im konkreten Baugenehmigungsverfahren ein.

Da sich die Hinweise des Bürgers nicht auf das Bauleitplanverfahren oder den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 836 bezogen haben, konnte den Hinweisen bauplanungsrechtlich nicht gefolgt werden.

2. Schreiben des LWL-Denkmalpflege, Landschaft und Baukultur in Westfalen vom 07.08.2017

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass es sich bei dem innerhalb des Plangebietes liegenden Schornstein auf dem Grundstück Bergstraße 5 ebenfalls um ein Denkmal handelt.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat den Hinweis des Landschaftsverbandes aufgenommen und das Baudenkmal auf dem Grundstück Bergstraße 5 nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Legende des Bebauungsplanes Nr. 836 als Baudenkmal nachrichtlich übernommen. Zusätzlich enthält auch die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7. „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ einen Hinweis auf dieses Baudenkmal (Nr. 161 der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe daraufhin mit Schreiben vom 18.12.2017 keine denkmalpflegerischen Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf geäußert.

Dem Hinweis des LWL-Denkmalpflege, Landschaft und Baukultur konnte somit entsprochen

werden.

3. Schreiben des Märkischen Kreises – Umweltschutz und Planung vom 25.08.2017

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises wird darauf hingewiesen, dass sich südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 836 ein nutzungsbezogener sanierter Altstandort (Nr. 00/146, Werdohler Straße 68) befindet. Die Fläche sei nicht kennzeichnungspflichtig, da sie sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befände. Sie sollte jedoch im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgeführt werden.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat einen entsprechenden Hinweis auf den sanierten Altstandort unter Ziffer 9. „Altstandorte“ textlich in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 836 aufgenommen.

Dem Hinweis des Märkischen Kreises wurde somit gefolgt.

4. Schreiben der Park-Theater Filmbetriebsgesellschaft mbH vom 10.11.2017

Die Park-Theater Filmbetriebsgesellschaft mbH regt an, beim Stellplatznachweis für die geplante Erweiterung des „Filmpalast“-Kinos die gleichen Maßstäbe anzuwenden, wie sie seinerzeit bei der Inbetriebnahme des Kinos „Park-Theater“ angesetzt wurden. Da auf dem Grundstück des „Filmpalastes“ nicht mehr als 26 Parkplätze realisierbar seien, müssten weitere Parkflächen angemietet werden, die ebenfalls grundbuchlich zu sichern wären.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass hinsichtlich des Lärmschutzes die Lärmwerte, die für die Nacht ab 22.00 Uhr vorgeschrieben sind, einzuhalten seien. Dabei wird angemerkt, dass selbst beim Start der Abendvorstellungen um 19.30 Uhr die wenigsten Filme um 21.30 Uhr zu Ende seien, da sich die Filmlänge nicht selten auf über 120 Minuten ohne Werbung belaufe. Hier ginge die Rechnung definitiv nicht auf.

Stellungnahme:

Das Kino „Filmpalast“ wurde in den 50-iger Jahren mit einer Anzahl von 720 Sitzplätzen bauordnungsrechtlich genehmigt. Der Nachweis notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51 der Landesbauordnung NRW wurde im Rahmen der seinerzeitigen Baugenehmigung nicht geführt. Nach Umbaumaßnahmen verfügt das Kino aktuell über zwei Kinosäle mit 148 und mit 28 Sitzplätzen. Die derzeit auf dem Betriebsgrundstück befindlichen Stellplätze wurden aufgrund der Historie des „Filmpalastes“ als bauordnungsrechtlich ausreichend angesehen. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Kinos um zwei zusätzliche Säle mit insgesamt 149 weiteren Sitzplätzen soll auf dem durch Flächenankäufe vergrößerten Grundstück eine Stellplatzanlage mit 26 Besucherstellplätzen sowie 4 Garagenstellplätzen eingerichtet werden.

Insofern kann sich im Rahmen des konkreten Bauantrages für das Erweiterungsprojekt das Erfordernis ergeben, zusätzliche Stellplätze für die Kinobesucher nachweisen zu müssen. Sollten sich diese nicht auf dem Vorhabengrundstück nachweisen lassen, besteht nach § 51 Abs. 3 BauO NRW die Möglichkeit, sie in der näheren Umgebung auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich per Baulast gesichert ist. Bei der Bemessung der notwendigen Stellplatzanzahl sind im Falle des „Filmpalastes“ die seinerzeit genehmigten 720 Sitzplätze zu berücksichtigen, von denen auch nach der aktuell geplanten Erweiterung nur noch rund die Hälfte überbleiben wird (Bestand: 148 plus 28, zusätzlich geplant: 149 Sitzplätze = 325 Sitzplätze). Sollte der Stellplatznachweis im

Rahmen des konkreten Bauantrages zu einem Defizit kommen, wären weitere Stellplätze auf Grundstücken in der näheren Umgebung per Baulast zu sichern.

In einer Geräusch-Immissionsprognose vom 25.04.2017 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röschel/Horstmann aus Dortmund die zu erwartenden Geräuschimmissionen der geplanten PKW-Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten für das Lichtspielhaus „Filmpalast“ auf die nächstgelegenen Wohngebäude ermittelt und beurteilt. Dabei wurden nach der TA Lärm die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung des Nachtzeitraumes von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Immissionsrichtwert von 40 dB(A)) wurde aufgrund der Betriebszeiten des Kinos, die sich auf den Tageszeitraum begrenzen, nicht vorgenommen. Die Lärmprognose zeigt, dass der im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den untersuchten Immissionsorten der umgebenden Wohnhäuser durch den Betrieb des Lichtspielhauses und der Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplatzanlage eingehalten wird, wenn die nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Fahrbohrfläche der Zu- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage des Kinos ist aus glattem, nicht geriffeltem Gussasphalt herzustellen.
- Die An- und Abfahrt zu und von den Stellplätzen der Stellplatzanlage des Kinos ist nur innerhalb des Zeitraumes von 09.00 Uhr bis maximal 22.00 Uhr zulässig.
- Im Gebäude des Kinos sind nur der Einbau und die Nutzung von schallgedämmten Lüftungsanlagen zulässig, von denen keine maßgeblichen Schallpegel ausgehen. Für nach Außen führende Frischluft- und Fortluftöffnungen muss dazu ein Gesamt-Schalleistungspegel von LW_{Aeq} kleiner/gleich 60 dB(A) eingeplant werden.

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen, die der Schallgutachter für den Betrieb des Kinos und die Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplätze erarbeitet hat, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bzw. § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Durch die genannten Lärmschutzmaßnahmen ist sichergestellt, dass die Lärmwerte, die für den Nachtzeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr gelten, eingehalten werden. Bauordnungsrechtlich werden die Schallschutzmaßnahmen als Nebenbestimmungen in eine künftige Baugenehmigung verbindlich aufgenommen.

Den Anregungen der Park-Theater Filmbetriebsgesellschaft mbH kann nur teilweise gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018, wird der Bebauungsplan Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Der Betreiber des Kinos „Filmpalast“ plant eine bauliche Erweiterung seines Kinos um zwei

zusätzliche Kinosäle. Aus städtebaulicher, kultureller und denkmalpflegerischer Sicht unterstützt die Stadt Lüdenscheid eine langfristige Erhaltung der dortigen Kinonutzung. Da das Kino im Hintergelände des dortigen Wohnquartiers liegt, sollen die genaue Dimensionierung des Gebäudeanbaus sowie die immissionsrechtliche Verträglichkeit der Kinoerweiterung mit der umgebenden Wohnbebauung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ planungsrechtlich gesichert werden.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ eingeleitet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.07.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 836, der Umweltbericht und die umweltbezogenen Informationen haben dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 08.11.2017 in der Zeit vom 21.12.2017 bis einschließlich 09.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit 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.

Der Bebauungsplan Nr. 863 wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 14.02.2018

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.07.2017
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Bebauungsplan
- Begründung und Umweltbericht

