

Der Bürgermeister

**Fachdienst Stadtplanung und
Geoinformation**

Herr Weidemann, Tel. 17-1544

**TOP: A) 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 775
"Bahnhof Brügge"; Auslegungsbeschluss**

B) Bebauungsplan Nr. 775 "Bahnhof Brügge"; Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 062/2018

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	25.04.2018

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen
Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung: Durch die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 775 "Bahnhof Brügge" 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:

A)

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ist der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 775 "Bahnhof Brügge" 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.

B)

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 775 "Bahnhof Brügge" 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:

Für die von der Stadt Lüdenscheid von den Bahngesellschaften Vivico Real Estate GmbH und Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) erworbene Bahnbrache in Brügge sind die Überlegungen und Planungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie für gewerbliche Bauflächen weitergeführt und konkretisiert worden. Das Gelände soll über eine neu zu bauende Brücke über die Volme erschlossen werden. Der Investor, die Firma Ten Brinke Projektentwicklung hat ein Nutzungskonzept vorgelegt, das im Einzelhandelssegment einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt mit ca. 750 qm Verkaufsfläche vorsieht. Für dieses Konzept liegt eine positive Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung vor. Am 13.03.2018 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung statt. Das Protokoll hierzu ist in der Anlage beigefügt. Im Wesentlichen wurde angeregt, den geplanten Geh- und Radweg entlang der Volme vorzeitig zu realisieren, um eine sichere fußläufige Verbindung von Brügge zum Plangebiet herzustellen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nachfolgende Anregungen sind vorgetragen worden:

A) 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Märkischer Kreis Schreiben vom 23.03.2018:

Auf Anregung des Naturschutzbeirates wird darauf verwiesen, dass die Verbesserung der Geländesituation im Volmeverlauf nicht zwangsläufig zu einer für die Retention (im Sinne des Hochwasserschutzes) ausreichenden Situation führe. Dies solle im Rahmen der Planungen entsprechend berücksichtigt werden.

Grundsätzlich bestünden keine wasserrechtlichen Bedenken. Dem Planverfasser sei bekannt, dass seitens der unteren Wasserbehörde eine Retention vor der Einleitung nicht für erforderlich gehalten wird.

Dem Planvorhaben stünden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken entgegen. Wie der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse (Stadtforschung Planung) zu entnehmen sei, werde zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Standortes für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine

Festsetzung als Sondergebiet unter Nutzung des entsprechenden Feinsteuerungsinstrumentariums (u. a. Festsetzung Gesamtverkaufsfläche, Sortimente) empfohlen. Bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr bzw. Nachtanlieferungen seien entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. In diesem Zusammenhang werde auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ verwiesen.

Stellungnahme:

Der Hochwasserschutz ist durch die Volmeufferrenaturierung – auch für das HQ 100 („hundertjährige Hochwasser“) – ausreichend. Durch die vorliegende Planung entstehen nach Angabe der zuständigen unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises keine Probleme durch das zusätzlich eingeleitete Niederschlagswasser. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Entsprechende Festsetzungen des Feinsteuerungsinstrumentariums finden sich im Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“.

Nachtanlieferungen sind nicht vorgesehen. Die Maßgaben des Lärmgutachtens werden im Bebauungsplan – so weit möglich – festgesetzt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen werden in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Westnetz, Schreiben vom 21.03.2018:

Angrenzend an das Plangebiet verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str.116 und das Steuerkabel 021-K. Im anliegenden Übersichtsplan sei die Lage der Erdgashochdruckleitung und des Steuerkabels zu entnehmen. Es wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel Berücksichtigung finden. Es werde davon ausgegangen, dass das Geländeniveau nicht wesentlich verändert werde. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen. Die Erdgashochdruckleitung sei in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Der Schutzstreifen sei grundbuchlich gesichert und sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung seien in Beton nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sei in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (>0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten würden keine Bedenken erhoben. Als Anlage seien das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ sowie die Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) von Westnetz beigefügt und zu beachten.

Stellungnahme:

Die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel verlaufen außerhalb des Plangebietes. Die Anregungen und Forderungen sind daher im Wesentlichen nicht planrelevant. Gleichwohl wurde die Stellungnahme mit dem Merkblatt und den Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und künftigen Bauherren weitergeleitet.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 22.03.2018:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Nachfolgende Punkte seien zu beachten:

Solange die inneren und die äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht zumindest einschließlich der Tragschicht fertig gestellt seien, gelte die Erschließung im Sinne von § 132 Abs. 2 BauGB nicht als gesichert. Vorher dürfe nicht mit der Durchführung von Einzelbauvorhaben begonnen werden.

Beleuchtungsanlagen seien im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen. Ihre Genehmigung durch die Bauaufsicht bedürfe daher in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG.

Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Bundesfernstraßen seien im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Grundsatz nicht erwünscht. Um eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers bei der Genehmigung von Werbeanlagen sicherzustellen, sei in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Hinweis aufzunehmen, dass diese in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bedürften, wenn sie von den Verkehrsteilnehmern von der Bundesfernstraße aus eingesehen werden könnten.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Stellungnahme:

Die drei genannten Punkte sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant, werden jedoch für das Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen.

Die weitere Beteiligung am Verfahren ist vorgesehen.

B) Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“

Märkischer Kreis, Schreiben vom 23.03.2018:

Die Nutzbarmachung und die Berücksichtigung einer Trasse für den Volmetalradweg würden begrüßt. Der Radweg sei jedoch im Gesamtverlauf durch weitere Verfahren zu genehmigen.

Die Nutzung einer vorbelasteten Fläche solle aus ökologischer Sicht und das Landschaftsbild betreffend nicht zwangsläufig eine so intensive Bebauung begründen. Bei einem Versiegelungsgrad von 80 % sowie den zu erwartenden massiven und weithin wirkenden Baukörpern werde hier eine weitere Verschlechterung des Zustands eintreten. Die vorliegende Planung solle daher dringend hinsichtlich des Versiegelungsgrades sowie des Landschaftsbildes überarbeitet werden. Hier entstehe trotz Vorbelastung ein hoher, auch ökologischer Wertverlust. In den Festsetzungen fehlten ausreichend große und dauerhaft wirksame öffentliche Grünflächen. Hier seien insbesondere Baumreihen entlang der Volme bzw. des potenziellen Volmetalradweges zu nennen. Die vorhandene Grünstruktur an der Volme sei dort nicht ausreichend, weil sie kaum wahrnehmbar sei. Wichtig sei hier eine zusätzliche Abgrenzung (Bäume, Gehölze) des Geh- und Radweges zum Sondergebiet / Gewerbefläche. Ein weiterer Ansatz sei, die südliche und recht schmale Spitze des Gebietes durch Grünstrukturen aufzuwerten.

Für die Baureifmachung seien die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Die untere Naturschutzbehörde verfüge über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen

besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtige aber nicht zu dem Schluss, dass diese Arten im Einwirkungsbereich nicht vorkämen und ggf. Nachteile erleiden könnten. Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass solche Arten vorkämen, so sei unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Im Zusammenhang mit der im Umweltbericht aufgeführten hohen Schadstoffbelastung wird angeregt, entsprechende Potenziale im Rahmen der Bebauung zu schaffen und nicht nur auf eine allgemeine Verbesserung der Motorisierung zu hoffen. Die Dachflächen böten die Möglichkeit zur Erzeugung regenerativer Energie ohne Schadstoffbelastung. Es böte sich an, mit diesem Strom die Ladung von E-Mobilen vor Ort zu ermöglichen.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erfolge nur unter Vorbehalt, da der Umweltbericht in Teilen noch unvollständig sei. Dies betreffe insbesondere die Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Ausgleich sowie die Festsetzung des angeregten höheren Grünflächenanteils.

Dem Planvorhaben stünden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken entgegen, wenn die unter Ziffer 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser sowie die im Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser unter Ziffer 5 aufgeführten Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Wasserrechtliche Bedenken bestünden grundsätzlich nicht. Es werde angeregt, bezüglich der südlichen GE-Flächen die wasserrechtlichen Anträge nicht durch den Erschließungsträger, sondern zu gegebener Zeit vom konkreten Bauherren stellen zu lassen.

Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheitsschutz werde angeregt, die Wohnsituation für die Häuser Schlade 1 und Talstraße 148 wegen der erheblichen Schallbelastung zu prüfen, da durch die hohen Lärmwerte eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden könne.

Stellungnahme:

Der Hinweis zum Gesamtverlauf des Geh- und Radweges wird zur Kenntnis genommen. Im April 2018 werden erste Gespräche geführt, um zu eruieren, ob ein Teilstück von Lüdenscheid-Brügge (Feuerwehr) bis zur geplanten neuen Brücke vorab gebaut werden kann.

Die Planung ist wegen der Großflächigkeit der Nutzungen (EDEKA, Getränkemarkt) und der erforderlichen bzw. vorgesehenen Anzahl der Stellplätze nicht mit einem geringeren Versiegelungsgrad zu realisieren; dies zeigen nicht nur bereits vorliegende Berechnungen der Grundflächenzahl (GRZ), sondern auch bereits umgesetzte Einzelhandelsstandorte (z. B. der Standort Kölner Straße). Für das geplante Gewerbegebiet ist die Festsetzung einer GRZ von 0,8 ein übliches Maß, da eine größtmögliche Variationsbreite möglicher Nutzungen gewährleistet werden soll. Aufgrund der Vorbelastungen in lärmtechnischer Hinsicht sind diesbezüglich ohnehin einschränkende Festsetzungen getroffen worden. Gleiches gilt für die Baukörper und die entsprechend hoch festgesetzte Baumassenzahl (BMZ). Der Wertverlust ist monetär auszugleichen. Hierüber werden in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag Regelungen getroffen. Im Übrigen ist die Reaktivierung der Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen aus städtebaulicher Sicht geboten. Durch eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen kann die Siedlungstätigkeit in der freien Landschaft entsprechend verringert werden. Dies dient dem Freiraumschutz und stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die Stadt Lüdenscheid folgt damit der allgemeinen Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Öffentliche Grünflächen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht vorgesehen. Es ist auch nicht ersichtlich, warum das Gewerbegebiet oder die Sondergebiete durch öffentliche Grünflächen aufgewertet werden sollten. Dies gilt nicht für die vorgeschlagene Begrünung, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen entlang des Geh- und Radweges an der Volme. Diesbezüglich wird die Auffassung des Märkischen Kreises – zumindest teilweise – geteilt. Obzwar für das Landschaftsbild keine weiteren Bäume erforderlich sind, da in der Böschung zum Volmeufer ausreichend Bäume stehen, die bereits jetzt wahrnehmbar sind und in einigen Jahren deutlich an Größe hinzugewonnen haben werden, werden eine Baumreihe sowie weitere Anpflanzungen westlich

des Geh- und Radweges an der Volme für die Erholungsfunktion als sinnvoll erachtet. Ein weiteres Abrücken der geplanten Gebäude von der Böschung mit ansprechender Bepflanzung zwischen der hier massiven, langen Fassade des geplanten Lebensmittelmarktes und dem Geh- und Radweg entlang der Volme wäre wünschenswert. Die vorliegende Planung ist in dieser Hinsicht gegenüber einer vorherigen Fassung bereits verbessert worden. Ein weiteres Abrücken der geplanten Gebäude von der Böschung würde der aktuellen Planungskonzeption des Investors zuwiderlaufen; bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen könnten mitunter nicht eingehalten werden, was eine Umplanung der Gesamtkonzeption bedingen würde. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies nicht undenkbar. Allerdings benötigen die vorgesehenen Betreiber nach Angaben des Investors jeweils einen vorwiegend rechteckigen, nicht zu schmalen Gebäudezuschnitt, um ihre Filialkonzepte umsetzen zu können. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist im Westen der Abstand zur Bahnlinie inkl. Einfriedung einzuhalten. Zudem ist die Trasse für die Umverlegung des 10-KV-Stromkabels zur Versorgung von Eininghausen, die nicht überbaut werden kann, zu berücksichtigen. Durch die innere Gebäudekonzeption des geplanten Marktes reicht dieser sehr dicht an den Geh- und Radweg an die Volme heran. Eine Umstellung der Gesamtkonzeption mit einem Vorziehen der geplanten Gebäude in die (z. T. nur wenig) breiteren Bereiche direkt angrenzend an die Erschließungsstraße würde eine Verlagerung der Stellplätze in die rückwärtigen Bereiche bedingen, was zu zusätzlichen inneren Erschließungswegen und zu einer weniger effizienten Raumaufteilung führen würde, da derzeit die Stellplätze kundenfreundlich mit kurzen Wegen vor den Märkten platziert sind. Zudem können die Anlieferungsbereiche derzeit straßenabgewandt realisiert werden. Daher kann die Anregung des Märkischen Kreises nicht aufgegriffen werden. Um so wichtiger erscheint die Gestaltung der Fassaden, insbesondere im Bereich der dem geplanten Geh- und Radweg zugewandten Seite. In den örtlichen Bauvorschriften ist daher eine Festsetzung aufgenommen worden, nach der ungegliederte Fassadenabschnitte mit einer Länge von mehr als 30,00 m unzulässig sind. Darüber hinaus werden in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag die Ansichten der Fassaden näher festgelegt werden. Entsprechende Abstimmungen laufen derzeit.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen möglichst weit gefasst worden, um den zukünftigen Bauherren weite Spielräume bei der Ausnutzung der Grundstücke zu geben. Durch den nach Süden schmal zulaufenden Grundstückszuschnitt, die zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung erforderliche Lärmkontingentierung sowie die vorhandenen Anschüttungen auf dem Gelände des zukünftigen Gewerbegebietes bestehen ohnehin bereits Restriktionen. Die Ausnutzung der Fläche zu gewerblichen Zwecken soll daher nicht weiter erschwert werden. An dem festgesetzten Baufenster wird daher festgehalten. Eine Begrünung der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich des geplanten Baufensters ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der isolierten Lage (Begrenzung durch die Volme und durch die Eisenbahnlinie) in ökologischer Hinsicht zu vernachlässigen. Gestalterisch könnte eine Begrünung in diesem Bereich zu einer Aufwertung führen. Dies soll aus den angeführten Gründen jedoch den zukünftigen Bauherren anheimgestellt werden.

Der Hinweis auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen finden sich im Umweltbericht.

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Trotz intensiver Nachsuche und Kartierungen sind im Plangebiet weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten oder Brutplätze europäischer Vogelarten noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden.

Die Anregung zur Erzeugung regenerativer Energien wird zur Kenntnis genommen; es wird den zukünftigen Bauherren des Plangebietes anheimgestellt, die Dachflächen der geplanten Gebäude zur Erzeugung von regenerativen Energien zu nutzen.

Der Umweltbericht ist zwischenzeitlich vervollständigt worden. Eine weitere Beteiligung des Märkischen Kreises mit erneuter Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Einhaltung der Maßnahmen zum Immissionsschutz ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder – soweit nicht festsetzungsfähig – in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen gewährleistet. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km / h auf Teilabschnitten der Volmestraße und der Talstraße ist bereits umgesetzt.

Es ist vorgesehen, dass die Bauherren für Flächen innerhalb des Gewerbegebietes die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge beim Märkischen Kreis stellen.

Da durch die bereits erfolgte Maßnahme der Geschwindigkeitsreduzierung nach den Berechnungen des Lärmgutachters die Situation insgesamt verbessert wird, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kein Raum für weitere Maßnahmen gesehen. In der Abwägung widerstreitender Interessen – hier: der Verwirklichung der vorliegenden Planung und somit der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen Brügge und Stüttinghausen / Oeneking sowie der Wiedernutzbarmachung brachgefallener und untergenutzter Flächen einerseits und der Vermeidung zusätzlichen Verkehrs durch die Planung in durch Verkehrslärm extrem vorbelasteten Bereichen andererseits – bei einem Verzicht auf die Planung wäre bei gleichzeitiger Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km / h in den Ausfahrten des Knotenpunktes B 54 / B 229 (auf der Volmestraße in Fahrtrichtung Norden, auf der Talstraße in Fahrtrichtung Osten) eine noch weitergehende Lärminderung für die betroffenen Anwohner zu erzielen – entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid für die Durchführung der Planung, da ein Verzicht der positiven Auswirkungen für eine nur geringfügig weitergehende Lärminderung unverhältnismäßig wäre. Die Errichtung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen vor den Immissionsorten ist vor dem Hintergrund der bereits erzielten Verbesserung der Gesamtsituation städtebaulich nicht vertretbar und finanziell unverhältnismäßig. Für Schallschutzwälle steht zudem kein entsprechender Raum zur Verfügung. Zukünftig ist zu prüfen, welche Maßnahmen zu weiteren Verbesserungen führen können und ggf. darauf hin zu wirken. Beispielsweise könnte die vorgezogene Realisierung des geplanten Geh- und Radweges entlang der Volme ggf. einen – wenn auch kleinen – Beitrag zur Verkehrsreduzierung zwischen Brügge und dem Plangebiet leisten. Hierzu sind derzeit entsprechende Gespräche vorgesehen.

Westnetz, Schreiben vom 21.03.2018:

Im Plangebiet verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str.116 und das Steuerkabel 021-K. Im anliegenden Übersichtsplan sei die Lage der Erdgashochdruckleitung und des Steuerkabels zu entnehmen. Es wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel Berücksichtigung finden. Es werde davon ausgegangen, dass das Geländeniveau nicht wesentlich verändert werde. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen. Die Erdgashochdruckleitung sei in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Der Schutzstreifen sei grundbuchlich gesichert und sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung seien in Beton nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sei in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (>0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten würden keine Bedenken erhoben. Als Anlage seien das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) von Westnetz beigelegt

und zu beachten.

Stellungnahme:

Die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel verlaufen – soweit im Plangebiet – innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Berücksichtigung der Erdgashochdruckleitung und des Steuerkabels ist im Zuge der Erschließungsarbeiten vorgesehen. Eine wesentliche Änderung des Geländeneiveaus ist nicht vorgesehen. Gleichwohl wurde die Stellungnahme mit dem Merkblatt und den Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung an den Investor und künftigen Bauherren weitergeleitet. Der Kreuzungsbereich, in dem auch das Steuerkabel liegt, wird umgebaut. Der Straßenbaulastträger, der Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde entsprechend informiert. Zu gegebener Zeit wird eine entsprechende Abstimmung erfolgen.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 22.03.2018:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Nachfolgende Punkte seien zu beachten:

Solange die inneren und die äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht zumindest einschließlich der Tragschicht fertig gestellt seien, gelte die Erschließung im Sinne von § 132 Abs. 2 BauGB nicht als gesichert. Vorher dürfe nicht mit der Durchführung von Einzelbauvorhaben begonnen werden.

Beleuchtungsanlagen seien im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen. Ihre Genehmigung durch die Bauaufsicht bedürfe daher in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG.

Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Bundesfernstraßen seien im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Grundsatz nicht erwünscht. Um eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers bei der Genehmigung von Werbeanlagen sicherzustellen, sei in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Hinweis aufzunehmen, dass diese in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bedürften, wenn sie von den Verkehrsteilnehmern von der Bundesfernstraße aus eingesehen werden könnten.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf § 132 Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Beleuchtungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an die Bauaufsicht der Stadt Lüdenscheid weitergeleitet. Beleuchtungsanlagen sind jedoch in der Regel – in Abhängigkeit von ihrer Größe – baugenehmigungsfrei. Daher wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vereinbart, dass die Beleuchtungsanlagen unabhängig vom Bauantragsverfahren – in einem unabhängigen Verfahren – mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen sind. Dies wird in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt werden.

Der Hinweis auf die Zustimmung bzw. Genehmigung von Werbeanlagen durch die Straßenbauverwaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an die Bauaufsicht der Stadt Lüdenscheid sowie an den Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

Die weitere Beteiligung am Verfahren ist vorgesehen.

Energie Südwestfalen Energie und Wasser, Schreiben vom 23.03.2018:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme 21.01.2010 im Rahmen der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Energie unterhalte im Gebiet und angrenzend zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser, Strom und LWL. Für die Versorgung der geplanten Bebauung sei die Errichtung einer oder mehrerer 10-KV-Stationen erforderlich. Ein neues Netzkonzept sei nicht erforderlich.

Eine Versorgung mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

Stellungnahme vom 21.01.2010:

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Planbereich vorhandenen bzw. daran angrenzenden Versorgungsleitungen sind von Überbauung, Aufschüttungen oder Anpflanzungen freizuhalten sowie vor Tiefbaumaßnahmen zu sichern.

Eine Gasversorgung sei in diesem Bereich nicht möglich.

Die Maßnahmen zur Leitungssicherung und ggf. Leitungsneuverlegung seien mit Energie abzustimmen.

Stellungnahme:

Eine 10-KV-Station kann im Plangebiet ohne gesonderte Festsetzung errichtet werden. Der Hinweis auf die Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Investor als zukünftigen Bauherr zur Kenntnis weitergeleitet. Eine Leitungsneuverlegung der 10-KV-Leitung nach Eininghausen ist mit Energie bereits abgestimmt worden. Der Bebauungsplan enthält eine festgesetzte Fläche, die mit einem entsprechenden Leitungsrecht zu belasten ist. Weitere Leitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Telekom, Schreiben vom 22.02.2018:

Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus einem beigefügtem Plan ersichtlich seien. Die Aufwendungen der Telekom müssten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssten weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Stellungnahme:

Ausweislich einer Ortsbesichtigung am 05.03.2018 ist die im Lageplan verzeichnete Leitung bereits gekappt und somit nicht mehr in Betrieb; ausweislich eines Leitungsbestandsplanes der DB - Vivico Real Estate – vom 10.04.2002 handelt es sich offenbar um eine Leitung zur Firma Dormann, die bereits seit mehreren Jahren abgerissen ist. Sofern die Telekom im Plangebiet noch Leitungen benötigt, hat sie dies in eigener Initiative mit der Stadt Lüdenscheid und dem späteren Grundstückseigentümer abzustimmen. Dies ist der Telekom bereits fernmündlich mitgeteilt worden. Im Übrigen richtet sich die Stadt Lüdenscheid bei der Planung von Verkehrswegen nicht allein nach der Lage der Telekommunikationslinien der Telekom. Hier sind auch andere Parameter wie zum Beispiel Topografie, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit u. v. m. zu berücksichtigen.

Unter öffentlichen Straßen und Gehwegen können Telekommunikationslinien untergebracht werden; einer Festsetzung einer Trasse mit einer Leitungszone bedarf es hierfür nicht. Im Übrigen wäre dies auch nicht zweckdienlich, da ohne eine solche Festlegung die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche in voller Breite – mit entsprechender Flexibilität – zur Verlegung von Leitungen genutzt werden könnte.

Die Pflanzung von Bäumen ist im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Der Investor wurde auf das Merkblatt und die Bitte von Enervie zu Baumpflanzungen hingewiesen.

Wegen der großen Datenmenge sind die Gutachten zu den Bauleitplanverfahren nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid beigefügt.

Lüdenscheid, den 11.04.2018

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

- 1.) Planzeichnung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 2.) Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 3.) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“
- 4.) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“
- 5.) Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“
- 6.) Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid:

- 7.) Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brügge“ in Lüdenscheid
- 8.) Erschließung des Bauvorhabens Brügge-Ost in Lüdenscheid (Schlussbericht)
- 9.) Bahnhof Lüdenscheid-Brügge Ost – Stellungnahme zur Altlastensituation, abfalltechnische und

geotechnische Beurteilung –

10.) Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Auflasten und Aussagen zur Tragfähigkeit

11.) Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes in Lüdenscheid-Brügge