

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

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld", 3. Änderung; Abwägung über vorgebrachte Anregungen; Beschluss; 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld"; Abwägung über vorgebrachte Anregungen; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 226/2018

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	07.11.2018
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	12.11.2018

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

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

Bemerkung: Durch die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" 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

I

Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 31.05.2017, 13.11.2017, 14.12.2017 und 11.07.2018

Der in Kap. 5 der Begründung avisierte Umweltbericht solle entsprechend erstellt werden. Bei den Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen solle auf die Berücksichtigung der DIN 18920 als technisches Regelwerk bei Pflanzungen hingewiesen werden.

Die untere Naturschutzbehörde verfüge über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtige aber nicht zu dem Schluss, dass diese Arten (z. B. Fledermäuse) im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorkämen und ggf. Nachteile erleiden könnten. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handele seien unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> zu finden.

Abfallrechtlich bestünden keine Bedenken. Der B-Plan bzw. FNP befinde sich auf dem im Altlastenkataster als teilsaniert verzeichneten Altstandort Nr. 00/133 „Ehem. Kaserne Buckesfeld“. Auf dem in den Jahren 1997/98 in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises nutzungsbezogen sanierten Kasernengelände seien Teilflächen mit Kontaminationen im Untergrund gesichert verblieben. Dementsprechend ergebe sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Notwendigkeit, die o. g. Flächen als kennzeichnungspflichtig im Sinne des Gem. RdErl. „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ anzusehen. Entsprechende Erläuterungen zu den Flächen sollten im textlichen Teil des B-Plans angeführt werden. Bei einzelnen Bauvorhaben sei die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Verfahren zu beteiligen.

Seitens der Immissionsschutzbehörde bestünden keine Bedenken, wenn die unter Ziffer 10. des Geräuschemissionsschutzgutachtens des Ingenieurbüros Buchholz vom 14.09.2016 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Stellungnahme

Der Umweltbericht ist erstellt worden. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der DIN 18920 ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant, wird aber auf der Ebene der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Alle relevanten Informationen zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs sind im Umweltbericht dargestellt.

Entgegen der Stellungnahme des Märkischen Kreises vom 31.05.2017 wurde am 01.06.2017 mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vereinbart, dass eine Kennzeichnung als Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, unterbleiben kann, wenn entsprechende textliche Ausführungen in den Begründungen gemacht werden. Diese Ausführungen wurden in den Begründungen ergänzt. Das Plangebiet erfährt somit keine Kennzeichnung, da in diesem Bereich bis zum Abriss in den 1990er Jahren eine zur Kaserne gehörige Schule und ein ehemaliges Krankenrevier standen. Aus dieser Nutzungshistorie ergeben sich keine Hinweise auf eine Kontamination. Auch im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung von 1996 tauchten keine Verdachtsmomen-

te auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen im Plangebiet auf, so dass in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises auf eine Kennzeichnung verzichtet wurde. Bei einzelnen Bauvorhaben wird die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Verfahren beteiligt.

Die nach dem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden – soweit festsetzungsfähig – im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchführung der übrigen Schallschutzmaßnahmen wird in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Den Anregungen des Märkischen Kreises wird somit zum (überwiegenden) Teil gefolgt.

II

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III

Die 8. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung der gemäß § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

B

I

Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“, 3. Änderung vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 31.05.2017, 08.11.2017, 14.12.2017 und 11.07.2018

Der in Kap. 5 der Begründung avisierte Umweltbericht solle entsprechend erstellt werden. Bei den Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen solle auf die Berücksichtigung der DIN 18920 als technisches Regelwerk bei Pflanzungen hingewiesen werden.

Die untere Naturschutzbehörde verfüge über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtige aber nicht zu dem Schluss, dass diese Arten (z. B. Fledermäuse) im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorkämen und ggf. Nachteile erleiden könnten. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handle seien unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> zu finden.

Seitens der Immissionsschutzbehörde bestünden keine Bedenken, wenn die unter Ziffer 10. des Geräuschimmissionsschutzgutachtens des Ingenieurbüros Buchholz vom 14.09.2016 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Abfallrechtlich bestünden keine Bedenken. Der B-Plan bzw. FNP befinde sich auf dem im Altlastenkataster als teilsaniert verzeichneten Altstandort Nr. 00/133 „Ehem. Kaserne Buckesfeld“. Auf dem in den Jahren 1997/98 in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises nutzungsbezogen sanierten Kasernengelände seien Teilflächen mit Kontaminationen im Untergrund gesichert verblieben. Dementsprechend ergebe sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Notwen-

digkeit, die o. g. Flächen als kennzeichnungspflichtig im Sinne des Gem. RdErl. „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ anzusehen. Entsprechende Erläuterungen zu den Flächen sollten im textlichen Teil des B-Plans angeführt werden. Bei einzelnen Bauvorhaben sei die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Verfahren zu beteiligen.

Bedingt durch die bestehende Topographie und städtebauliche Struktur solle eine maximale Traufhöhe über NN festgesetzt werden. Die Begrenzung über die Festsetzung von Vollgeschossen oder dem Hinweis, dass die angrenzenden Gebäude mehrgeschossig seien, reiche nach dortiger Einschätzung nicht aus.

Stellungnahme

Der Umweltbericht ist erstellt worden. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der DIN 18920 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Alle relevanten Informationen zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs sind im Umweltbericht dargestellt.

Die nach dem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden – soweit festsetzungsfähig – im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchführung der übrigen Schallschutzmaßnahmen wird in einem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Entgegen der Stellungnahme des Märkischen Kreises vom 31.05.2017 wurde am 01.06.2017 mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vereinbart, dass eine Kennzeichnung als Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, unterbleiben kann, wenn entsprechende textliche Ausführungen in den Begründungen gemacht werden. Diese Ausführungen wurden in den Begründungen ergänzt. Das Plangebiet erfährt somit keine Kennzeichnung, da in diesem Bereich bis zum Abriss in den 1990er Jahren eine zur Kaserne gehörige Schule und ein ehemaliges Krankenrevier standen. Aus dieser Nutzungshistorie ergeben sich keine Hinweise auf eine Kontamination. Auch im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung von 1996 tauchten keine Verdachtsmomente auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen im Plangebiet auf, so dass in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises auf eine Kennzeichnung verzichtet wurde. Bei einzelnen Bauvorhaben wird die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Verfahren beteiligt.

In der Planzeichnung wurde die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 425,00 m über NN ergänzt. Dies entspricht der im Ursprungsplan festgesetzten Höhe.

Den Anregungen des Märkischen Kreises wird somit zum (überwiegenden) Teil gefolgt.

Südwestfälische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 14.11.2017

Es bestünden keine Bedenken. Es werde allerdings angeregt, die Verkaufsfläche für Randsortimente / Aktionsfläche auf das derzeit zulässige Maß zu begrenzen.

Stellungnahme

Eine Verkaufsflächenbegrenzung ist in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht enthalten. Eine Begrenzung auf 10% für zentrenrelevante Randsortimente ist nunmehr (bereits) im Plan enthalten.

Der Anregung der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer wird somit gefolgt.

II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) wird der Bebauungsplan Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“, 3. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

III

Der Bebauungsplan Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“, 3. Änderung wird (nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung) nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 die Einleitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Standortsicherung des Lebensmitteldiscounters LIDL in der Schumannstraße. Derzeit verlaufen die rückwärtige und die westliche Baugrenze durch den vorhandenen Markt hindurch. Diese den Standort nicht begünstigende Festsetzung soll durch eine Vergrößerung des Baufensters ersetzt werden. Darüber hinaus soll der Standort durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich gesichert sowie durch die Anhebung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1000 qm gestärkt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Buckesfelder Straße / Unterm Freihof, der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid als nachrichtliche Übernahme enthalten ist. Der LIDL-Markt bildet mit dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA zusammen die funktionstragenden Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches und somit das Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid erfüllt der Einzelhandelsbesatz seine Versorgungsfunktion sehr gut. Wegen der Versorgungsbedeutung im Stadtbezirk sowie seiner funktionalen und städtebaulichen Ausstattung soll der zentrale Versorgungsbereich gesichert und gestärkt werden. Eben diesem Entwicklungsziel im Einzelhandelskonzept soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ entsprochen werden.

Darüber hinaus ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung eines Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel – erforderlich, da mit der Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 qm die Möglichkeit eröffnet wird, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten. Diese sind gem. § 11 (3) BauNVO i. d. R. nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Am 17.05.2017 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgeranhörung stattgefunden. Aufgrund der Anregungen wurden im Bebauungsplan eine absolute Höhenfestsetzung sowie einige Hinweise in den Begründungen ergänzt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 12.10.2017 bis zum 14.11.2017 sowie erneut vom 07.12.2017 bis zum 12.01.2018 stattgefunden. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat bereits nach einer Abwägung über vorgebrachte Anregungen am 05.03.2018 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ als Satzung beschlossen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht genehmigt. Die Bezirksregierung war der Auffassung,

in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung sei für den Umweltbericht nicht in ausreichendem Maße auf die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bzw. die betroffenen Schutzgüter hingewiesen worden. Somit war die öffentliche Auslegung nach vorheriger, entsprechend ergänzter Bekanntmachung zu wiederholen. Diese öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 05.07.2018 bis einschließlich 07.08.2018 stattgefunden. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat nunmehr erneut in einer Abwägung über vorgebrachte Anregungen zu entscheiden. Sodann kann die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut beschlossen sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ erneut als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 01.10.2018

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

Planzeichnung 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
Planzeichnung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“
Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“
Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“
Anlagen 1-5 zum Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“
Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.05.2017
Stellungnahmen des Märkischen Kreises vom 31.05.2017, 08.11.2017, 13.11.2017, 14.12.2017 und 11.07.2018
Stellungnahme der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer vom 14.11.2017

Aufgrund der großen Datenmengen ist das nachfolgende Gutachten nur elektronisch im Ratsinformationssystem oder über die Homepage der Stadt Lüdenscheid abrufbar:
Geräusch-Immissions-Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“