

Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation  
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Bebauungsplan Nr. 837 "Gneisenaustraße"; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 270/2018

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.12.2018
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	10.12.2018

**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 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

## 1. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2018

Seitens der Bürgerschaft wird auf die jetzt schon schwierige Parksituation hingewiesen. Durch das geplante Vorhaben erhöhe sich der Parkdruck zusätzlich.

Eine Stellungnahme bezieht sich auf die Breite der geplanten Privatwege und ob diese als Rettungsweg sowie für Müllfahrzeuge ausreiche.

Weitere Bedenken werden zur Staub- und Schmutzbelastung der Anwohner beim Abbruch sowie der Neuerrichtung der Häuser und Grundstücke befürchtet. Diese Erfahrung habe man in der Vergangenheit bereits gemacht. Es wird für diesen Fall um die Benennung eines direkten Ansprechpartners gebeten.

Des Weiteren ist gefragt worden, ob die vorhandenen Kanalanschlüsse ausreichen und ob es einen Spielplatz für Kinder gäbe. Als letzter Punkt wird angefragt, warum ausschließlich Einfamilienhäuser und keine Reihenhäuser geplant würden.

### Stellungnahme hierzu:

Durch die Umsetzung der Planung entfallen vorhandene Garagen und einige Stellplätze entlang der Gneisenaustraße, allerdings wird durch die Planung auch die Zahl der Wohneinheiten von 24 auf 10 reduziert. Ziel der Planung ist es, dass die Anwohner der neuen Einfamilienhäuser ihren Parkraumbedarf auf den eigenen Grundstücken decken. Stellplätze in der neuen Erschließungsstraße sind aufgrund der kurzen Wegelänge der Stichstraße und des gerade ausreichend bemessenen Wendehammers nicht vorgesehen. Auf die Schaffung weiteren Parkraums innerhalb des Plangebiets ist zu Gunsten eines angemessenen Verhältnisses zwischen Erschließungsflächen und Bauland verzichtet worden. In der Gneisenaustraße können im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenbreite, der frei zu haltenden Sichtfelder für die neue Erschließungsstraße und je nach Lage der zukünftigen Grundstückszufahrten ein bis vier Besucherstellplätze erhalten werden. Die Lüwo plant im Rahmen der Sanierung des nördlich der Gneisenaustraße liegenden Wohnungsbestandes auch, das Wohnumfeld neu zu ordnen. Die Frage des Stellplatzbedarfs auf diesen Grundstücken soll dann thematisiert werden.

Bezüglich der Breite der privaten Wege ist die Planung der Erschließungswege nach der Bürgeranhörung geändert worden. Die neu geplante Erschließung ist eine Kombination aus einer öffentlichen Stichstraße mit Wendehammer in das Plangebiet hinein und davon abgehende zwei kurze private Erschließungsstichwege für die hinteren Grundstücke. Die öffentliche Straße und der Wendehammer sind für Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge bemessen. Die von ihm abgehenden privaten Stichwege, im Bebauungsplan festgesetzt als Geh, Fahr- und Leitungsrechte, sind für eine private Andienung breit genug bemessen.

Staub- und Lärmbelastungen während der Baumaßnahmen sind nicht bebauungsplanrelevant. Die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahme obliegt dem Bauherrn, hier der Lüwo. Im Bedarfsfall können sich Betroffene an deren Geschäftsführer, Herrn Loos, wenden.

Die Entwässerung ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) besprochen worden. Die zehn Einfamilienhausgrundstücke werden anstelle der bisherigen Mehrfamilienhäuser an den vorhandenen Kanal angeschlossen. Versickerungsanlagen sind aufgrund des starken Geländegefälles und der geplanten kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht möglich.

Ein Spielplatz ist bei der geringen Anzahl von Wohnhausgrundstücken nicht vorgesehen. Bei der Planung von Einfamilienhäusern wird im Grundsatz davon ausgegangen, dass Spielflächen in den privaten Gärten vorgehalten werden.

Im Gegensatz zum Wohnen in Reihenhäusern gibt es eine ganz erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist, diesen Bedarf zu befriedigen.

Den Anregungen der Bürger kann daher nur teilweise gefolgt werden.

## 2. Schreiben der Enervie Vernetzt GmbH vom 17.10.2018

Gegen das o. g. Planverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Angrenzend an und im ausgewiesenen Gebiet werden zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom unterhalten. Die Stromversorgung findet aktuell über die Gneisenaustraße statt. Vor dem Abriss der Mehrfamilienhäuser müssen die Hausanschlüsse demontiert und abgekappt werden. Die vorderen Neubauten, angrenzend an die Gneisenaustraße, können zukünftig auch darüber versorgt werden. Für die hinteren Häuser (Richtung Scharnhorststraße) wäre eine Doppelrohrverlegung für die Versorgungsleitungen in der Erschließungsstraße vorzusehen. Der Kabelzug wird bis zum Ende der Erschließungsstraße realisiert, im neu aufzustellenden Kabelverteilerschrank eingeschliffen und von dort aus in den Privatstraßen 1 und 2 als StICKkabel verteilt. Die neu zu verlegenden Kabel/Leitungen und der Kabelverteiler müssen in den Privatstraßen vorab grundbuchlich gesichert werden.

Eine Versorgung der hinteren neuen Häuserreihe (Richtung Scharnhorststraße) mit Gas ist nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigt die Enervie frühzeitig Leistungsangaben.

### Stellungnahme hierzu:

Die Hinweise der Enervie zu bestehenden Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Enervie zu Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude sowie der Verlegung von Versorgungsleitungen betreffen den Eigentümer und Erschließungsträger und sind diesem mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

## 3. Schreiben des Märkischen Kreises vom 16.10.2018

Gegen die Planung werden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Allerdings besteht die Bitte, folgendes zu beachten:

Die Untere Naturschutzbehörde verfüge über keine konkreten Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Die bestehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäude seien jedoch potentiell als Quartiere für Fledermäuse geeignet. Vor dem Abriss/der Baufeldfreimachung sollten die Gebäude daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere auf geeignete Quartiere bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern untersucht werden. Die Untersuchungen sollten durch fachlich geeignete und erfahrene Personen durchgeführt werden und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG seien zu berücksichtigen.

Der gem. Kap. 7.1.2 der Begründung ermittelte Ersatz für entfallende Bäume ist aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausweisungspflichtig. Dennoch sollte, auch aus Arten- und Klimaschutzgründen, die Pflanzung von Bäumen vorgesehen werden, z.B. im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme hierzu:

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann aufgrund fehlender Biotop- und Habitatstrukturen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Um dennoch Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die für die zukünftige Nutzung benötigten Flächen nur zwischen Oktober und Februar freizuräumen. Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Aufgrund der gewollten Nachverdichtung des Plangebiets zu Gunsten von Einfamilienhausgrundstücken wird auf die Anpflanzung von Bäumen als Ersatz für die entfallenden Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücksflächen verzichtet. Durch die begrenzte Größe sowie den Zuschnitt des Plangebiets sind die Größen der zukünftigen Grundstücke beschränkt. Den zukünftigen privaten Bauherrn soll genügend Spielraum für die Gestaltung ihrer in Hanglage liegenden Grundstücke ermöglicht werden.

Auch die öffentliche Verkehrsfläche bietet nicht genügend Raum, Pflanzbeete für Bäume aufzunehmen. Die neu geplante Erschließungsstraße ist gerade so groß bemessen, dass die Andienung mit dem Müllfahrzeug/Feuerwehrfahrzeug möglich ist. Die Planung einer größeren Verkehrsfläche hätte keine sinnvoll nutzbaren Größen für Einfamilienhausgrundstücke ergeben bzw. die Anzahl der möglichen Baugrundstücke verringert. Auch in der Gneisenaustraße bestehen keine Spielräume, Baumbete anzulegen. Die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche ist mit der Fahrbahn, den Gehwegen, freizuhaltenden Sichtfeldern und Bushaltestellen ausgenutzt. Aufgrund des sich erhöhenden Parkdrucks im Bereich der Bestandbebauung wird auf das Anlegen von Baumbeten anstelle von Stellplätzen verzichtet. Dies wird aufgrund der übertiefen Grundstücke in der Umgebung (Gneisenaustraße und Scharnhorststraße) mit ihren hohen Gartenanteilen für vertretbar gehalten.

Den Anregungen kann daher nur teilweise gefolgt werden.

4. Schreiben des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) vom 21.09.2018

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand wie in der Begründung beschreiben, geringfügig bleibt. Zur Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation sollten die privaten Zufahrten und Stellplätze durchlässig hergestellt werden. Der SEL wird in die öffentliche Erschließungsstraße einen Mischwasserkanal verlegen. Kanäle im privaten Bereich sind gegenseitig grundbuchlich zu sichern.

Stellungnahme hierzu:

Das Plangebiet weist bisher eine tatsächliche Versiegelungsrate von knapp ca. 40 % auf. Bei der vorliegenden Planung ergibt sich die zukünftige Versiegelungsrate durch die neue Verkehrsfläche und die Grundflächenzahl der Baugrundstücke. Die GRZ für die Baugrundstücke ist mit 0,4 festgesetzt und liegt daher ebenfalls bei 40 %. Allerdings kann diese Zahl per geltender Baunutzungsverordnung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, also mit zu einer GRZ bis zu 0,6. Dies wäre zuzüglich der Erschließungsstraße mehr als jetzt vorhanden. Allerdings ist die Versiegelungsrate von 60% der festgesetzte Maximalwert. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Versiegelung geringer ausfällt. Außerdem ist bei dem Vergleich zu beachten, dass im Rahmen des bestehenden Planungsrechts weitere Versiegelungsmaßnahmen, z.B. für Garagenhöfe, Stellplätze und ihre Zufahrten und/oder diverser Nebenanlagen möglich sind. Insofern wird die Zunahme der Versiegelung nicht erstmalig durch diesen Bebauungsplan ermöglicht. Als weitere Entlastung für eine Versiegelung enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Stellplatzoberflächen

wasserdurchlässig herzustellen sind. Für die privaten Zufahrten ist dies nicht vorgesehen, da dies auch die vom Wendehammer abgehenden Privatwege betroffen hätte. Da diese einer intensiveren Erschließungsnutzung dienen, sollte die Oberflächenbeschaffenheit der Ausbauplanung vorbehalten werden. Außerdem ist zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers eine extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen festgesetzt.

Der Hinweis der notwendigen grundbuchrechtlichen Sicherung für die Kanäle im privaten Bereich ist dem Eigentümer mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

Den Anregungen kann daher nur teilweise gefolgt werden.

#### 5. Schreiben eines Bürgers vom 21.10.2018

Der Bürger fragt an, ob die beiden alten Nussbäume links vor dem Haus Höher Weg 7 und damit unmittelbar angrenzend an die geplante Bebauung möglichst erhalten werden können.

#### Stellungnahme hierzu:

Ein Erhalt der Bäume ist bauleitplanerisch nicht vorgesehen. Aufgrund der gewollten Nachverdichtung des Plangebiets zu Gunsten von Einfamilienhausgrundstücken wird auf einen Erhalt der Bäume verzichtet. Ein Schutz der Bäume, der flächig die Größenordnung der Baumkrone erreichen würde, hätte eine Verringerung der nutzbaren Fläche der Baugrundstücke zur Folge. Durch die begrenzte Größe sowie den Zuschnitt des Plangebiets könnten als Ersatz hierfür keine Grundstücksflächen an anderer Stelle generiert werden. Außerdem soll dem zukünftigen privaten Bauherrn genügend Spielraum für die Gestaltung seines in Hanglage liegenden Grundstücks ermöglicht werden. Allerdings habe der Bürger selbst auf Nachfrage bei der Lüwo die Auskunft erhalten, dass die Bäume erhalten werden sollen.

Planungsrechtlich ist ein Erhalt der Bäume nicht sichergestellt. Der Anregung kann insofern nicht gefolgt werden.

- 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02. Februar 2018, wird der Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
- III. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 837 "Gneisenaustraße" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Der Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“ wird nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

#### **Begründung:**

Auf dem Grundstück Gneisenaustraße 35 bis 41 befinden sich vier leer gezogene Mehrfamilienhäuser der Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), deren Bauzustand nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Daher plant die LüWo den Abbruch der Mehrfamilienhäuser und die Aufteilung des Grundstücks in 10 Einfamilienhausparzellen. Mit dem Ertrag aus dem Grundstücksverkauf plant die LüWo eine Sanierung anderer Mehrfamilienwohnhäuser in ihrem Wohnungsbestand.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 zur Schaffung des hierfür erforderlichen Planungsrechts die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ in einem Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 837 sowie dessen Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen wurden am 20.02.2018 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 05.09.2018 in der Zeit vom 20.09.2018 bis einschließlich 22.10.2018 öffentlich ausgelegen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 837 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Bauleitplanung berührt werden, um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Während dieser Auslegungsfrist wurde aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft abzuwägende Stellungnahmen abgegeben. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Hierbei werden auch die Hinweise aus der Bürgeranhörung aufgenommen. 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. 837 „Gneisenaustraße“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Der Bebauungsplan Nr. 837 wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 21.11.2018

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

#### **Anlagen:**

- Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 837
- Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2018
- Schreiben der Enervie Vernetzt GmbH vom 17.10.2018
- Schreiben des Märkischen Kreises vom 16.10.2018
- Schreiben des Stadtentwässerungsbetriebes (SEL) vom 21.09.2018
- Schreiben eines Bürgers vom 21.10.2018