

Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Bebauungsplan Nr. 567 "Schulzentrum Staberg", 1. Änderung;

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. 243/2018
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 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. 567 „Schulzentrum Staberg“, 1. Änderung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.03.2018

Aus der Bürgerschaft wird nach einer Folgenutzung der alten Musikschule gefragt. Ein Pressevertreter fragt nach, ob die stark befahrene Hochstraße nicht den Musikschulbetrieb im neuen Musikschulgebäude beeinträchtigen würde. Ferner bittet er um Erläuterungen zur Grünerhaltung auf dem Baugrundstück.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ zu.

Stellungnahme:

Das an der Altenaer Straße gelegene alte Musikschul-Gebäude kann für anderweitig angemietete Seminarräume der Volkshochschule genutzt werden, so dass dadurch Mietkosten eingespart werden könnten.

Die Ausführungsplanung für den Musikschul-Neubau sieht vor, dass der zentrale Multifunktions- und Schlagraum die Frischluft nicht über Fenster, sondern über eine Belüftungsanlage bezieht. Daher sei gewährleistet, dass der Schall über geöffnete Fenster weder nach Außen noch nach Innen dringen kann. Für die übrigen Räume und Ebenen berücksichtigt die Bauakustik über die Baumasse des Gebäudes den Umgebungsverkehr auf der Hochstraße und auf der Staberger Straße.

Die auf dem Grundstück befindlichen vier stattlichen Laubbäume sollen aus Gründen des Stadtbildes erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan durch eine Grünerhaltungsfestsetzung nach 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Der Bewuchs auf den vorhandenen Böschungen muss dem Neubau und der Umlagegestaltung weichen. Es werden auf dem Vorhabengrundstück entsprechende Ersatzanpflanzungen vorgenommen.

2. ENERVIE – Südwestfalen Energie und Wasser AG, Lüdenscheid, Schreiben vom 24.08.2017

Die ENERVIE hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planverfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass angrenzend an das Plangebiet bzw. innerhalb des Plangebietes zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, ein Betriebsfernmeldekabel der Telemark und ein Beleuchtungskabel der Stadt Lüdenscheid vorhanden seien.

Der Löschwasserbedarf nach W 405 könne aus dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas sei nur beim Nachweis der konkreten Nachfrage und unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen von ENERVIE zu gewährleisten.

Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen seien mit ENERVIE abzustimmen.

Stellungnahme:

Die Hinweise der ENERVIE zu bestehenden Versorgungsleitungen, die innerhalb und an das Plangebiet angrenzend verlaufen, werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lüdenscheid hat die bauausführenden Fachdienste von den Hinweisen der ENERVIE informiert. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Hochbauplanung für den Neubau des Musikschulgebäudes berücksichtigt. Neue Baumstandort in der Nähe der Leitungstrassen werden frühzeitig mit ENERVIE abgestimmt.

Den Hinweisen von ENERVIE kann somit entsprochen werden.

3. Schreiben des LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 04.08.2017

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass nach seinem Kenntnisstand im Plangebiet keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt werden. Es wird ein textlicher Hinweis auf den Umgang mit möglichen nicht bekannten Bodendenkmälern gegeben, der zur Unterrichtung möglicher Betroffener in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Stellungnahme:

Die Stadt Lüdenscheid hat den textlichen Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler unter Punkt 8. „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ in die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ aufgenommen. Den Anregungen des LWT kann somit gefolgt werden.

4. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen in Münster, Schreiben vom 30.08.2017 und vom 28.09.2018

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Musikschul-Neubau einige Denkmäler (Hochstraße 28, Staberger Straße 3, Staberger Straße 10) sowie ein als erhaltenswerte Bausubstanz klassifiziertes Gebäude (Staberger Straße 4) befinden.

Bei einer Geschossigkeit des Musikschul-Neubaus von bis zu 4 Vollgeschossen befürchtet der LWL eine negative Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Denkmäler Hochstraße 28 und Staberger Straße 3. Um eine zu dominante Wirkung des in Ecklage befindlichen Neubaus zu vermeiden und auf den historischen Bestand Rücksicht zu nehmen, sei aus denkmalfachlicher Sicht die Angleichung der möglichen Gebäudehöhe im Bebauungsplan an die Trauf- und Gebäudehöhen der Denkmäler notwendig. Darüber hinaus wird das Zurücksetzen der Baugrenze entlang der Hochstraße um einige Meter angeregt. Auf diese Weise befinde sich die nordwestliche Gebäudekante in einer Flucht mit dem angrenzenden Schulgebäude und werde zusätzlich in seiner dominanten städtebaulichen Wirkung zurückgenommen.

In einer weiteren Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 28.09.2018 weist der LWL darauf hin, dass im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung des neuen Gebäudes aufgrund des Umgebungsschutzes der umliegenden Denkmäler die Untere Denkmalbehörde der Stadt Lüdenscheid sowie die Praktische Denkmalpflege der LWL-DLBW zur Abstimmung gestalterischer Fragen hinzuzuziehen seien.

Stellungnahme:

Im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes hat die Stadt Lüdenscheid die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von vormals 4 auf maximal 3 Vollgeschosse reduziert, um eine optimale höhenmäßige Einfügung des geplanten Musikschul-Gebäudes in den historischen Gebäudebestand zu gewährleisten. Da das Musikschul-Gebäude nach dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes als dreigeschossiges Flachdachgebäude ausgeführt wird, wird aus städtebaulicher Sicht auf die Festsetzung einer maximalen Trauf- oder Firsthöhe verzichtet. Die höchste Gebäudefassade verläuft entlang der Hochstraße und liegt damit um ein Vollgeschoss unter der Höhe des benachbarten viergeschossigen Schulgebäudes. Die drei Vollgeschosse entlang der Hochstraße weisen eine maximale Fassadenhöhe von 15,77 m auf. Die rückwärtige, zum Gebäude Staberger Str. 4 orientierte Fassade hat aufgrund der dortigen Topographie nur noch eine maximale Höhe von 11,90 m, immer bezogen auf das dortige Straßenniveau. Der dreigeschossige Neubau der Musikschule erlangt daher keine höhenmäßige Dominanz gegenüber der Nachbarbebauung (gegenüberliegende bis zu 6 geschossigen Mehrfamilienwohnhäuser Hochstraße 26 Ecke Schillerstraße 22 – 26) und insbesondere gegenüber den historischen Baudenkmalern in der Umgebung.

Ein Zurücksetzen der Baugrenze entlang der Hochstraße bis auf die Flucht des benachbarten Schulgebäude wird aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen einer optimalen baulichen Ausnutzung des relativ kleinen innerstädtischen Eckgrundstückes von der Stadt Lüdenscheid nicht befürwortet. Die Grundstücksgröße des Eckgrundstückes beträgt 3.114 m² und ist für den geplanten Neubau der Musikschule einschließlich der nach der Landesbauordnung NRW notwendigen Stellplätze für die Nutzer relativ klein bemessen. Ein Zurücksetzen der straßenseitigen Baugrenze entlang der Hochstraße bis auf die Flucht der Schulfassade würde einen Straßenabstand der Musikschule von 12,0 m bedeuten. Geplant ist ein Baugrenzenabstand von rund 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Bei einem Abstand von 12,0 m würde sich der Neubau gravierend in südöstliche Richtung in das Grundstück verschieben, so dass die zwischen dem Neubau und dem Wohnhaus Staberger Straße 4 geplante Stellplatzanlage zu wenig Fläche aufweisen würde, um die erforderlichen Besucherstellplätze unterbringen zu können. Von den dort vorgesehen 19 Stellplätzen ließen sich dann nur noch 11 Stellplätze realisieren. Dieses Stellplatzdefizit ist sowohl bauordnungsrechtlich als auch städtebaulich nicht hinnehmbar, da die Anzahl der geplanten PKW-Stellplätze für die Funktion der Musikschule erforderlich sind.

Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht sollen die straßenseitigen Vorflächen vor dem Musikschulgebäude entsprechend dem innerstädtischen Charakter des Grundstückes gepflastert werden. Dadurch soll ein urbaner Straßenraum mit einer platzartigen Aufenthaltsqualität für die Bürger entstehen. So ist vor dem Haupteingang der Musikschule eine repräsentative Freitreppe mit Sitzstufen geplant. Eine zusätzliche Nutzung dieser urbanen „Freiflächen“ für Besucherstellplätze würde diesem Konzept widersprechen und ist städtebaulich und architektonisch nicht gewollt. Dies würde auch dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes zum Neubau der Musikschule nicht gerecht werden. Der dortige gepflasterte urbane Platz einschließlich des im Erdgeschoss zurückspringenden verglasten Foyers der Musikschule formt gemeinsam eine neue Mitte für das kulturelle Areal. Ferner sollen die beiden architektonischen Hauptfassaden der Musikschule, die zur Hochstraße und zur Staberger Straße orientiert sind, nicht durch parkende Kraftfahrzeuge optisch beeinträchtigt werden. Aus den geschilderten Gründen hält die Stadt Lüdenscheid an dem festgesetzten Abstand der straßenseitigen Baugrenze zur Hochstraße fest.

Der Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft der Stadt Lüdenscheid wird in seiner Funktion als bauausführender Fachdienst sowohl die Untere Denkmalbehörde der Stadt Lüdenscheid als auch die Praktische Denkmalpflege des LWL im Rahmen der Ausarbeitung des konkreten Bauantrages für den Musikschulneubau zur Abstimmung gestalterische Fragen, die sich auf die umliegenden Denkmäler auswirken können, beteiligen.

Den Anregungen und Hinweisen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe kann daher nur teilweise gefolgt werden.

5. Schreiben des Märkischen Kreises vom 29.10.2018

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege regt der Märkische Kreis an, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Neuanpflanzung von sechs Bäumen auch im Bebauungsplanentwurf dargestellt und festgesetzt werden sollte, um dadurch die Anpflanzung sicherzustellen. Die Anpflanzung von weiteren 27 Bäumen im Stadtgebiet sollte verortet und hinsichtlich der Baumarten beschrieben werden. Die Pflanzung und insbesondere der langfristige Erhalt der Bäume sei durch geeignete Mittel sicherzustellen.

Hinsichtlich der erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten sei der § 39 BNatSchG zu beachten. Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass streng geschützte Arten auf dem Vorhabengrundstück vorkommen, so sei die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Stellungnahme:

Innerhalb des Plangebiets sollen in der Randböschung des Parkplatzes, der zwischen der neuen Musikschule und dem Gebäude Staberger Straße 4 vorgesehen ist, sechs Laubbäume neugepflanzt werden. Durch die Neuanpflanzung von sechs Laubbäumen auf dem Vorhabengrundstück der Musikschule wird der insgesamt geringe Eingriff in das dortige Ortsbild teilweise ausgeglichen.

Da für die Gestaltung der Umlage bislang noch keine konkrete Planung vorliegt, verzichtet die Stadt Lüdenscheid im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Baumstandorten. Da die Lage der Hausanschlussleitungen sowie die Einbindung der notwendigen Stellplätze in die Topographie des Grundstückes noch nicht abschließend geklärt sind, können die vorgesehenen sechs Baumstandorte auf dem Grundstück noch nicht definitiv festgelegt werden. Eine mit der Umlageplanung abgestimmte Festsetzung der Baumstandorte im Bebauungsplan ist daher gegenwärtig nicht möglich. Die Stadt Lüdenscheid wird aber in jedem Fall sicherstellen, dass mindestens sechs Laubbäume in die Umlage des Musikschulgrundstückes – vorzugsweise in die entstehenden Randböschungen - neu gepflanzt werden.

Durch die Bauleitplanung fällt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 33 Laubbäumen an. Die vorgesehenen Ersatzbaumstandorte befinden sich alle auf städtischen Grundstücksflächen und bedürfen daher keiner vermessungstechnischen Präzisierung. Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden in der Umlage des Musikschulgrundstückes sechs Laubbäume angepflanzt. Auf einer städtischen Fläche im Einmündungsbereich Altenaer Straße / Gasstraße soll ein verkümmerter Baum durch zwei Neuanpflanzungen ersetzt werden. In städtischen Grünbeeten an der Brüderstraße sollen fünf weitere Laubbäume angepflanzt werden, um dort den vorhandenen Baumbestand zu ergänzen. Im Bereich der Hotopstraße soll die vorhandene Baumallee durch die Neuanpflanzung von 20 Laubbäumen verlängert werden.

Da der Neubau der Musikschule Anfang 2019 beginnen soll, hat die Stadt Lüdenscheid die Bäume und Sträucher auf dem Vorhabengrundstück im Oktober diesen Jahres fällen lassen. Den Rodungsarbeiten ist eine erneute Begehung durch den städtischen Fachdienst Umweltschutz und Freiraum vorausgegangen, um die Störung besonders (streng) geschützter Tierarten auszuschließen. Ein Vorhandensein derartig geschützter Tierarten wurde nicht festgestellt. Daraufhin wurden die Bäume außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr zwischen Oktober und März eines Jahres gerodet, wie unter Ziffer 2.1.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt“ des Umweltberichtes vorgegeben.

Den Hinweisen des Märkischen Kreises kann somit 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. 567 „Schulzentrum Staberg“, 1. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“, 1. Änderung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der jetzigen Musikschule neben dem Rathaus kann den tatsächlichen Raumbedarf und die aus musikpädagogischer Sicht wünschenswerten funktionalen Zusammenhänge nicht mehr abdecken. Im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Lüdenscheid“ wurde daher für die Musikschule die Errichtung eines Neubaus vorgesehen. Als Standort für den Musikschul-Neubau ist eine Parkplatzzfläche im Umfeld der beiden Gymnasien am Schulzentrum Staberger Straße / Ecke Hochstraße geplant.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ eingeleitet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 19.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“, 1. Änderung beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 sowie dessen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen wurden am 12.03.2018 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Der Ablauf und der Inhalt dieser Bürgeranhörung sind aus der Niederschrift, die als Anlage beigefügt ist, entnehmbar. Die anwesenden Bürger haben der Planung zugestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplane Nr. 567, der Umweltbericht und die umweltbezogenen Informationen haben dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 05.09.2018 in der Zeit vom 27.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist würden aus der Öffentlichkeit keine 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. 567 „Schulzentrum Staberg“, 1. Änderung vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 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:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.03.2018
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Bebauungsplan
- Begründung und Umweltbericht