



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung (vorhabenbezogen); Entscheidung über die abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Beschluss

Beschlussvorlage Nr. 174/2019

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

25.09.2019
04.11.2019

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

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 Auslegungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.08.2018

Ein Betreiber einer Autowerkstatt am Vorhabenstandort erläutert seine Schwierigkeiten, einen neuen Standort zu finden. Des Weiteren haben Anwesende Bedenken bezüglich der verkehrlichen Mehrbelastung in der Gustavstraße, die mit einem Poller von der Herscheider Landstraße abgetrennt ist. Hier käme es in der Winterzeit, wenn der Poller entfernt werde, vermehrt zu Abkürzungsfahrten zur Wefelshohler Straße (bedingt durch die Wefelshohler Schule, die Firma Phoenix Feinbau und eine anliegende Arztpraxis). Durch den geplanten Lidl werde die angespannte Verkehrssituation weiter verschärft. Der Bürger regt an, die Ampelphasen entsprechend zu ändern bzw. zu überarbeiten.

Stellungnahme hierzu:

Im Stadtgebiet sind aufgrund der Fluktuation bei gewerblich genutzten Immobilien Verkehrsverlagerungen nicht ungewöhnlich. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist in einer Simulation nachgewiesen worden, dass durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes nur eine geringfügige Mehrbelastung entsteht. Das Gutachten kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass es pro Ampelphase ein Fahrzeug mehr gebe. Es ist der Nachweis geführt worden, dass die Verkehrszunahme durch die Verlagerung des Lidl gering ausfällt und noch im bestehenden Verkehrsnetz abzuwickeln ist. Eine Überarbeitung der Lichtsignalanlagen soll im gesamten städtischen Raum, also auch an der Einmündung Wefelshohler Straße in die Bräuckenstraße erfolgen. Dem Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung ist die Anregung weitergeleitet worden.

Der Anregung wird insoweit gefolgt.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 09.04.2019 und 05.07.2018

Der Landesbetrieb erhebt keine grundsätzlichen Bedenken, verweist aber auf seine Stellungnahme vom 05.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Hier bittet der Landesbetrieb im Hinblick auf die geplante Erschließung der Fläche aufgrund der schon heute hohen Verkehrsbelastung auf der B 229 (Bräuckenstraße), die Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros BBW (Brilon, Bondzio, Weiser) zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dies betreffe u.a. die zwingend erforderliche Verlängerung der Rechtsabbiegespur aus der Wefelshohler Straße und die Einschränkung für die Nachnutzung des heutigen Lidl-Standortes an der Bromberger Straße.

Stellungnahme hierzu:

Die Verlängerung des Rechtsabbiegers in der Wefelshohler Straße ist gemäß den Vorgaben des Verkehrsgutachtens im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt worden. Die Ausbauplanung und Baudurchführung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der im Gutachten empfohlenen Anpassung des Signalzeitenplans wird dadurch Rechnung getragen, dass die betreffenden Verkehrsanlagen einschließlich Lichtsignalplanung derzeit durch die Stadt Lüdenscheid sowie durch den Baulastträger Straßen NRW überplant werden.

Bezüglich des heutigen Lidl-Standortes an der Bromberger Straße empfiehlt das Gutachten, aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich eine weitere Verkehrszunahme am Knotenpunkt Bräuckenstraße zu verhindern. Dies soll bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend berücksichtigt werden. Im parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung betriebenen vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ soll im Durchführungsvertrag die Rückgabe der vorhandenen Baugenehmigung am Altstandort geregelt werden. Für einen Lebensmitteldiscounter soll es damit keine Bestandsrechte am alten Standort geben. Darüber hinaus wird im Bereich des Altstandortes parallel zu der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 841

„Bromberger Straße“ aufgestellt, in dem verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Der Ausschluss von Nutzungen in diesem Bebauungsplan kann jedoch nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten die Betriebsart betreffen; eine Bedingung, diese an bestimmte Verkehrserzeugung zu knüpfen, ist nicht möglich.

Der Stellungnahme des Landesbetriebes wird gefolgt.

3. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK), Schreiben vom 09.04.2019

Seitens der SIHK bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Allerdings weist die SIHK darauf hin, dass im Regionalplan für das Vorhabengrundstück ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Hier sollte zumindest für den Bereich südöstlich der Bräuckenstraße mittelfristig eine Lösung gefunden werden.

Stellungnahme hierzu:

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt in der Umgebung des Vorhabengrundstücks sowohl einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als auch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Da die zeichnerische Festlegung des Regionalplans aufgrund des Maßstabs nicht parzellenscharf sein kann, wird die Festlegung durch die Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich interpretiert. Dafür spricht auch, dass die südwestlich und südöstlich angrenzende ASB-Signatur die Straßen „Schlachthausstraße“ und „Wefelshohler Straße“ überschreitet und somit perspektivisch eine Ausweitung des ASB angedacht ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf Grund der umliegenden Wohngebiete das Vorhabengrundstück kaum durch emittierendes Gewerbe, welches vornehmlich in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) anzusiedeln ist, genutzt werden kann. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird mit der 11. Änderung in Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel geändert.

Der Anregung der SIHK Hagen wird insoweit gefolgt.

4. Westnetz, Schreiben vom 08.04.2019 und 02.07.2018

Die Westnetz verweist auf die Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 02.07.2018. Demnach verlaufen angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Bräuckenstraße eine Erdgashochdruckleitung und ein Steuerkabel. Die Westnetz bittet darum, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas-/ Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung und das Steuerkabel Berücksichtigung finden. Dabei geht die Westnetz davon aus, dass sich das Geländenniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m). Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen erfolgen.

Die Erdgashochdruckleitung wurde in einem Schutzstreifen von 1,5 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt. Der Schutzstreifen sei grundbuchrechtlich gesichert und schaffe die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Der Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung in Beton seien 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. Vor

Beginn jeglicher Bauarbeiten in dem Schutzstreifenbereich und in der Nähe der Erdgashochdruckleitung, habe eine örtliche Abstimmung der Arbeiten zu erfolgen.

Des Weiteren seien bei Planungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen die Anweisungen der Westnetz zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) zu beachten.

Stellungnahme hierzu:

Die Ausführungen betreffen in ihrem Detailierungsgrad nicht die Ebene des Flächennutzungsplans. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist die Stellungnahme entsprechend behandelt worden.

5. Märkischer Kreis, Schreiben vom 08.04.2019:

Es lägen mehrere Sanierungs-, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen zur Sanierung des ehemaligen Molkerei-Standortes im Bereich des Flächennutzungsplans vor. Eine entsprechende Kennzeichnung sei im Bebauungsplan vorgenommen worden. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen seien in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises und unter gutachterlicher Bauüberwachung durchzuführen. In den Erläuterungen zum Bebauungsplan unter Punkt 7 „Kennzeichnung“ seien entsprechende Auflagen formuliert.

Stellungnahme hierzu:

In der Begründung zum Flächennutzungsplan gibt es eine Ausführung zum Altstandort im Umweltbericht unter Punkt 7.1.5 Boden. Bezüglich der Kennzeichnung gibt es eine Ausführung in der Begründung unter Punkt 6. Inhalte der Planung.

Der Anregung des Märkischen Kreises wird somit gefolgt.

6. Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH), Schreiben vom 25.03.2019 und 05.06.2018:

Der SELH verweist auf die Gültigkeit seiner beigelegten Stellungnahme vom 06.04.2018. Nach Rücksprache hat sich aufgeklärt, dass auf ein falsches Datum verwiesen wurde. Die beiliegende Stellungnahme vom 05.06.2018 sei gültig. Demnach habe es seitens des SELH bereits Abstimmungen mit dem planenden Büro gegeben. Nach Vorgaben des SELH ergebe sich zukünftig folgende Entwässerungssituation für das Grundstück:

- Der über das Grundstück verlaufende öffentliche Mischwassersammler DN 300 würde außer Betrieb genommen. Eine private Weiternutzung zur Grundstücksentwässerung sei kostenfrei möglich.
- Der Anschluss für die Grundstücksentwässerung habe an den Mischwasserkanal DN 300 bei Schacht 61912 in der Bräuckenstraße zu erfolgen.
- Zur Entlastung des Schlittenbaches und seiner Rückhaltebecken sehe der SELH eine effiziente Abflusssdrosselung des Niederschlagswassers im Plangebiet für umsetzbar und notwendig. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen sei auf maximal 30 l/s zu begrenzen. Die Rückhaltung sei für ein 5-jähriges Regenereignis zu dimensionieren.
- Alternativ könne das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der SELH übe in diesem Fall keinen Anschlusszwang aus.
- Da die Fläche derzeit bereits weitgehend versiegelt sei, sei hinsichtlich zu betrachtender Starkregenereignisse keine Verschärfung der Abflusssituation für die Unterlieger durch die zukünftig geplante bauliche Nutzung zu erwarten.
- Urbane Sturzfluten, die nach Überlastung der Kanalisation dem natürlichen Geländegefälle und insbesondere den Straßenzügen folgend oberflächlich dem Grundstück zufließen,

könnten auf Grund des theoretischen Einzugsgebietes von ca. 10 ha bei typischen Niederschlagsmengen zwischen 50 bis 150 l/m² zu Schäden führen. Hier wären entsprechende Maßnahmen entlang der Wefelshohler Straße zum Objektschutz sinnvoll.

Stellungnahme hierzu:

Die Ausführungen betreffen in ihrem Detailierungsgrad nicht die Ebene des Flächennutzungsplans. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist die Stellungnahme entsprechend behandelt worden.

7. Enervie – Südwestfalen Energie und Wasser AG, Lüdenscheid, Schreiben vom 08.03.2019 und 04.07.2018

Die Enervie verweist auf ihre Stellungnahme vom 04.07.2018. Demnach bestünden gegen das Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken. Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin würden zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, welche die Versorgung gewährleisten, unterhalten. Eine Versorgung mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

Auf dem Gelände befänden sich ein Kabelverteiler sowie alte Stromleitungen. Es sei zu prüfen, ob die 10 kV-Leitung ausreichend sei für die zusätzliche Belastung der neuen LIDL-Stromstation. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigte die Enervie frühzeitig Leistungsangaben.

Neue Baumstandorte in der Nähe unserer Versorgungsleitungen seien mit der Enervie abzustimmen.

Stellungnahme hierzu:

Die Ausführungen betreffen in ihrem Detailierungsgrad nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

- II. Gemäß § 2 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 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III. Die 11. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung der nach § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

Begründung:

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße und bereitet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung vor. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des großflächigen Lidl-Marktes an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße geschaffen werden. Im Flä-

chennutzungsplan ist entsprechend ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel Lebensmittelmarkt mit 1.500 qm Verkaufsfläche dargestellt.

Die Auswirkungen der Überplanung auf die Ökologie und den Artenschutz wurden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht aufgeführt.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen wurden am 08.08.2018 im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Der Ablauf und der Inhalt dieser Bürgeranhörung sind der Niederschrift, die als Anlage beigefügt ist, entnehmbar.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 07.11.2018 die Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Planentwurf, die Begründung mit Umweltbericht und die umweltbezogenen Informationen haben dann in der Zeit vom 07.03.2019 bis einschließlich 09.04.2019 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auch während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben sowie Anregungen und Hinweise vorgetragen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Art und Weise die Stellungnahmen bei der Planung berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Beschluss über die 11. Änderung des Flächennutzungsplans vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Der Planentwurf hat nach der öffentlichen Auslegung geringfügige redaktionelle Korrekturen erfahren, die jedoch keine inhaltliche oder formelle Bedeutung haben und daher keine erneute Offenlegung erforderlich machen. So ist bei der 11. Änderung des FNP das Wort „vorhabenbezogen“ ergänzt worden.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach der Beschlussfassung durch den Rat der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Nach Genehmigung durch die Bezirksregierung wird die 11. Änderung des FNP am Tage nach der Bekanntmachung des Beschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Planunterlagen verbindlich.

Lüdenscheid, den 10.09.2019

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.08.2018
- Entwurf 11. Änderung Flächennutzungsplan – maßgeblich ist der in den Sitzungen hängende Originalplan
- Begründung und Umweltbericht
- Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange