

Geschäftsführung:
Fachbereich 4 Planen und Bauen

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtplanungsausschusses der Stadt
Lüdenscheid**

am 09.12.2020

Freiherr-vom-Stein-Straße 9

Anwesend:

Vorsitz:

Erster Stellvertretender Bürgermeister Björn Weiß CDU

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Oliver Fröhling	CDU	
Ratsherr Jürgen Appelt 90/Die Grünen	Bündnis	
Ratsherr Manuel Bunge	SPD	
Ratsherr Otto Ersching	DIE LINKE.	
Ratsherr Dominik Hass	SPD	
Ratsfrau Dr. Antje Heider	CDU	
Ratsherr Daniel Kahler	CDU	
Ratsherr Steffen Kriegel	SPD	
Ratsherr Michael Thielicke	SPD	
Ratsherr Christoph Weiland	CDU	Vertreter für Ratsherrn Björn Schöttler
Herr Martin Kahler	CDU	
Herr Jochen Kliebisch /Die Grünen	Bündnis 90	
Frau Sandra Manß	SPD	
Herr Christoph Wagener	FDP	

Verwaltung:

Herr Martin Bärwolf
Herr Hans Jürgen Badziura
Herr Robert Wild
Herr Marcus Müller

Schriftführung:

Frau Corinna Schmidt
Frau Karin Schmidt

Abwesend:

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Björn Schöttler CDU entschuldigt

Beginn: 18:08 Uhr

Ende: 19:27 Uhr

1. Öffentliche Fragestunde

Es liegen keine Anfragen vor.

2. 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Rücknahme von Wohnbauflächen; abschließender Beschluss Vorlage: 211/2020

Ratsherr Ersching möchte wissen, warum Flächen zurückgenommen werden und ob diese für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

Herr Wild, Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation (FD 61), erklärt, dass diese Flächen nicht bebaubar sind und daher nicht im Flächennutzungsplan aufgeführt werden sollen.

Auf die Frage des Vorsitzenden Weiß, was mit den zurückgenommenen Flächen passiert, antwortet Herr Wild, FD 61, dass diese Flächen, soweit wie möglich, als Kulturlandschaftsflächen genutzt werden sollen.

Herr Bärwolf, Fachbereichsleiter Planen und Bauen (FB 4) gibt an, dass die Stadt Lüdenscheid selbst keinen sozialen Wohnungsbau tätigt. Es gibt Bereiche, in denen man mehrgeschossige Wohnhäuser unter dem Aspekt des sozialen Wohnungsbaus errichten kann. Dafür benötigt man jedoch Investoren.

Danach fasst der Stadtplanungsausschuss folgenden

Beschluss:

I

Zu den während des Planverfahrens der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Westnetz, Schreiben vom 29.04.2020

Im Änderungsbereich Versestraße-Hügelstraße verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str. L00793 DN 100DP70. In den Änderungsbereichen Rathmecker Weg, Volmestraße-Brücke, Schlade, Am grünen Ufer sowie Timbergstraße verliefen keine Erdgashochdruckleitungen. Für eventuell vorhandene Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteile das Regionalzentrum Arnsberg eine Stellungnahme. Diese solle bereits vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen eine örtliche Abstimmung zu erfolgen habe. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden seien. Die Lage der Erdgashochdruckleitung sei aus dem beigegeführten Bestandsplan im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Der Verlauf sei in generalisierter Form dargestellt. Für die Tiefenlage sei von einer Regeldeckung von ca. 0,7 m bis 1,0 m auszugehen. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckung seien ggf. Probeaufgrabungen erforderlich. Die Leitung mit einem Nenn-durchmesser von DN 100 sei in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Der tatsächlich grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen könne ggf. davon abweichen. Der Schutzstreifen 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 Erdgashochdruckleitungen in Beton seien nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag seien in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und -abträge (<0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich der Leitungen so vorgenommen werden müssten, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen auszuschließen sei. Die Erdgashochdruckleitungen müssten jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionsstüchtig bleiben.

Waldbestände und Einzelbäume müssten einen Abstand von >2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe dürfe in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich seien. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel könne auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.

Es sei dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung finde. Es werde davon ausgegangen, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändere (+ / - 0,20 m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit Westnetz erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen sei bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung von Westnetz nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten seien für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (<12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an der Erdgashochdruckleitung entstehen, sei unverzüglich Westnetz zu verständigen. Aus Sicherheitsgründen seien unverzüglich die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch Fachleute begutachtet und die Arbeiten wieder freigegeben worden seien.

Des Weiteren seien bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme die Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz zu beachten.

Stellungnahme

Die Erdgashochdruckleitung verläuft außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bebauung bzw. Befestigung in Beton ist im Schutzstreifenbereich nicht vorgesehen; Bodenauf- und abträge sind gleichfalls in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Pflanzungen sind im Bereich der Leitung nicht vorgesehen.

Veränderungen des Geländenniveaus sind im Bereich der Leitung nicht geplant.

Das Befahren der Leitung auf unbefestigten Oberflächen ist nicht vorgesehen.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 24.04.2020 und 03.08.2020

Es bestünden aus forstlicher Sicht keine Bedenken. Es wird angeregt, betroffene Waldflächen mit direkter Verbindung bestehender Waldbereiche als solche darzustellen. Dies betreffe zwei Flächen in Brügge und die Fläche in Ahelle. In anliegenden Karten seien die Waldbereiche dargestellt.

Stellungnahme

Die Fläche in Brügge wird nicht (teilweise) als Wald dargestellt, da es sich nicht um ausgeprägten Wald, sondern in großen Teilen um aufgeschossenen Strauchwuchs, der noch niedrigwüchsiger ist, mit eingestreuten größeren Exemplaren von Bäumen handelt. Er vermittelt in der Tat zum benachbarten Wald und kann als Pionierwald oder Vorwald angesprochen werden. Waldschutzabstände zur umgebenden Bebauung könnten bei einer entsprechenden Darstellung nicht eingehalten werden. Auch im nachgeordneten Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“, 2. Änderung wären Waldschutzabstände zur Bebauung nicht einzuhalten. Eine Entwicklung der verbindlichen aus der vorbereitenden Bauleitplanung würde dadurch erheblich erschwert. Da für diesen Bereich derzeit noch Baurechte bestehen, ist es jedoch geboten, alsbald mit einer entsprechenden Bebauungsplanänderung diese Baurechte aufzuheben, um die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich nicht ins Leere laufen zu lassen. Auch eine Holzabfuhr über die Opderbeckstraße oder die Straße Am Röttgen erscheint nicht möglich. Gleichwohl wurde aufgrund der Anregung die Planung überarbeitet und der Gehölzbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegt. Somit ist der Bestand gleichfalls planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche in Schlade liegt – auch in ihrer Fortsetzung – eingekeilt zwischen kleineren und größeren Wohnbaugrundstücken und stellt hinsichtlich ihres Baumbestandes erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Die Kleinteiligkeit und Lage erschweren den Eigentümern die Bewirtschaftung. Eine Gewinnerzielung aus der Bewirtschaftung erscheint fraglich. Darüber hinaus wären auch hier die Waldschutzabstände zu den vorhandenen Wohngebäuden unterschritten. Daher wird auf eine Darstellung als Wald verzichtet. Die Flächen sollen vielmehr als Grünflächen den Gartenbereichen der angrenzenden Wohngebäude zugeschlagen werden.

Die Fläche in Ahelle, die für eine Darstellung als Wald vorgeschlagen wurde, ist zu klein, um auf der Ebene der Flächennutzungsplanung relevant zu sein. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind grundsätzlich nicht parzellenscharf. Daher sind hier entsprechende Deutungsspielräume gegeben. Eine Darstellung als Wald kann daher für den vorgeschlagenen Bereich unterbleiben.

Der Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz wird somit (im Wesentlichen) nicht gefolgt.

Ein Bürger, Schreiben vom 31.08.2020

Zum Plangebiet gehöre auch das Grundstück Am Rohhammer, Flur 99, Flurstück 556. Es werde beabsichtigt, dieses Grundstück mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde dies erschweren bzw. verhindern. Es werde daher angeregt, das Flurstück 556 aus der beabsichtigten Änderung herauszunehmen und weiterhin für Wohnbebauung vorzusehen. Das nachhaltige Interesse, das Grundstück zu bebauen, sei belegt und reiche bis in das Jahr 1985 zurück. Damals sei eine erste Bauvoranfrage gestellt worden, eine weitere Anfrage sei im Jahre 1999 gefolgt. Wesentlicher Versagungsgrund sei das fehlende Wegerecht gewesen, weil eine Zufahrt zum Grundstück nur über die Privatstraße Schlade möglich sei. Die Nutzung der Straße sei vom Eigentümer zwar mündlich erlaubt worden, doch habe er eine Eintragung eines Wegerechtes in das Grundbuch verweigert. Die Eigentumsverhältnisse der Privatstraße hätten sich in den letzten zwei Jahren verändert und es werde nun eine Möglichkeit gesehen, das fehlende Wegerecht zu erhalten. Das Grundstück sei durch die städtische Kanalisation erschlossen. Im Jahr 2018 habe der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) die Leitung auf dem Grundstück in offener Bauweise saniert und an die Grundstücksgrenze verlegt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Die Arbeiten seien im letzten Jahr abgeschlossen worden. Die Topografie sei sicherlich typisch für Lüdenscheid und habe bislang keine Einschränkung dargestellt. Das Befahren mit schweren Fahrzeugen im Rahmen der Sanierung des Kanals durch SEL oder der Neubau des Hauses auf Flurstück 531 in den 90er Jahren werde dafür als Beleg gesehen.

Stellungnahme

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Somit ist es im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar – sofern die Erschließung denn gesichert ist. Dies gilt unabhängig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Diese würde lediglich von Bedeutung für die Bebaubarkeit des Grundstückes sein, wenn es im Außenbereich läge. Dies ist nicht der Fall.

Der Anregung wird somit (formal) nicht gefolgt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Interessen des Vortragenden.

II

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III

Die 18. 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.

Abstimmungsergebnis:

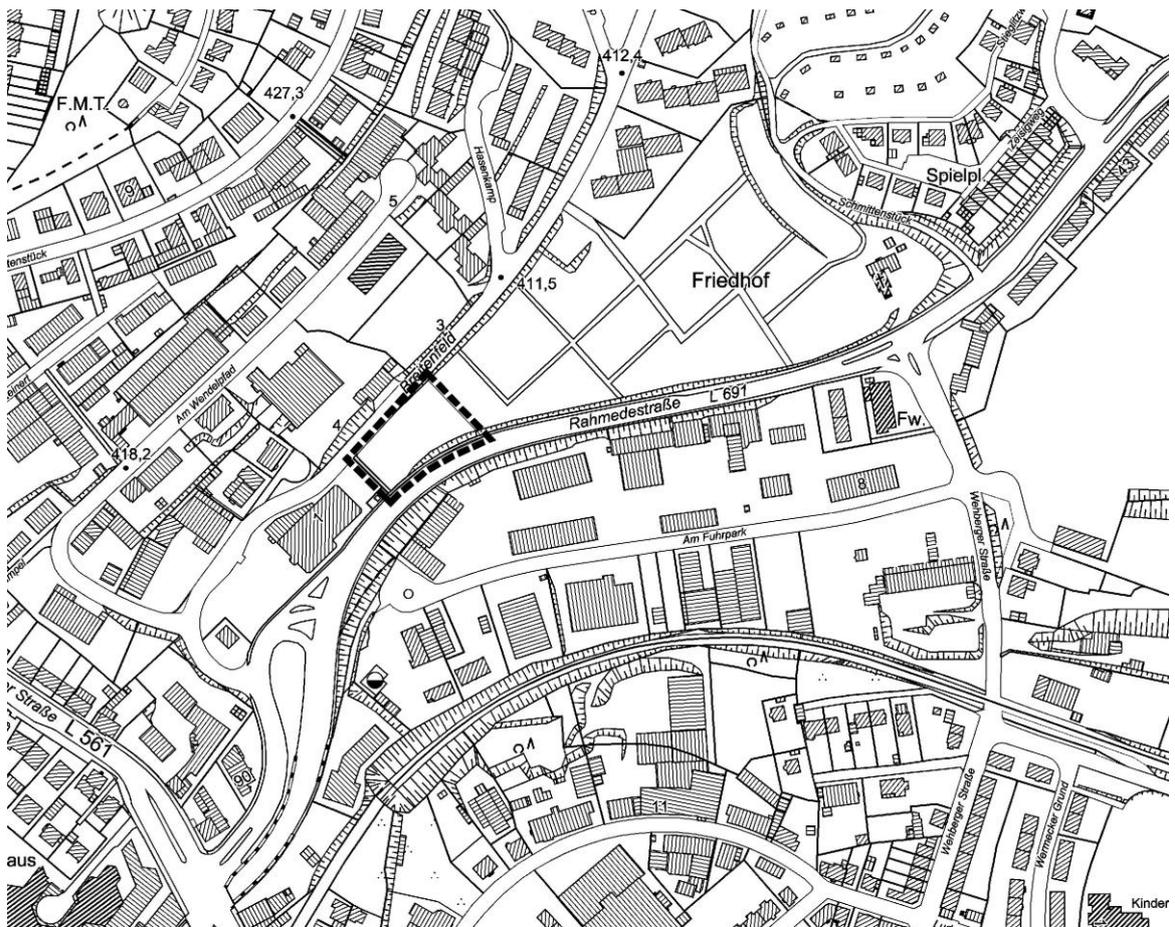
Ja-Stimmen: 15

3. Bebauungsplan Nr. 735 "Am Fuhrpark", 3. Änderung und Erweiterung; Aufstellungsbeschluss Vorlage: 276/2020

Der Stadtplanungsausschuss fasst folgenden

Beschluss:

- I. Gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) soll der Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung für das nachfolgend skizzierte Plangebiet aufgestellt werden.



- II. Es ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformation durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 15

4. Beantwortung der Anfragen der Fraktionen von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP, Linke Liste Lüdenscheid und Alternative für Lüdenscheid in der Sitzung des Hauptausschusses am 25.05.2020 zum Thema "Strategiekonzept zur Stadtentwicklung"

Herr Bärwolf, FB 4, geht ausführlich auf die Themen Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG), strategisches Zielkonzept, strategische Fördermittelbewirtschaftung ein.

Vorsitzender Weiß erklärt, dass ein Weg gefunden werden muss, um Bürgerinnen und Bürger sowie Interessensgruppen an der Diskussion weitergehender Ziele zu beteiligen. Er hofft, dass die Verwaltung zeitnah eine entsprechende Plattform schaffen kann.

Herr Bärwolf, FB 4, ergänzt, dass gemeinsam überlegt werden muss, in welcher Form die Beteiligung erfolgen soll. In der Vergangenheit war teilweise die geringe Resonanz ein Problem, hier müssen neue Wege geschaffen werden, um den Beteiligungsprozess zu initiieren.

5. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte

5.1. Bericht über die Sitzung des Baukulturbeirates und den aktuellen Sachstand zum Vorhaben "Wohnresidenz Wilhelmstraße (Terragon)"

Herr Darius Djahanschah, Mitarbeiter des Landschaftsverbandes, stellt die Arbeit des mobilen Baukulturbeirates vor. Der mobile Baukulturbeirat für NRW berät Kommunen, die nicht über einen eigenen Gestaltungsbeirat verfügen, bei größeren Projekten.

Nach der Sitzung im September 2020 in Lüdenscheid hat der mobile Baukulturrat der Stadt einen schriftlichen Bericht mit Empfehlungen vorgelegt. Die Präsentation basiert auf dem vorliegenden Original-Text. Der mobile Baukulturbeirat empfiehlt, das Projekt in ähnlicher Weise, wie von Architekten und Investoren vorgestellt, weiter zu verfolgen. Bislang liegt lediglich eine Studie vor. Investoren und Architekten sind sich klar darüber, dass eine differenzierte Ausarbeitung notwendig ist. Hierfür hat der Kulturbeirat einige Anregungen formuliert.

Vorsitzender Weiß bedankt sich für die Präsentation und erklärt, dass man zu gegebener Zeit erneut auf den mobilen Kulturbeitrat zukommen wird.

Anschließend informiert Herr Bärwolf, FB 4, über den aktuellen Sachstand.

5.2. Sachstandsbericht zur Rahmenplanung "Wiesenstraße"

Herr Wild, FD 61, informiert über den Sachstand zur Rahmenplanung „Wiesenstraße“. Ein erstes Treffen mit dem beauftragten Büro REICHER HAASE fand im Oktober 2020 statt. Das Büro REICHER HAASE wird einen strukturierten Fahrplan über das weitere Vorgehen erstellen und analysieren, welche Nutzbarmachung der Flächen möglich sein wird. Herr Wild zeigt auf dem Plan die noch aktive Produktionsfläche. Das Büro REICHER HAASE wird geeignete Nutzungsmöglichkeiten prüfen. Parallel führt die Stadt Gespräche mit möglichen Investoren und prüft, inwieweit die Fläche für möglichst verdichtetes Wohnen (gefördertes Wohnen) infrage kommt.

Der Ausschuss wird laufend über weitere Schritte informiert.

5.3. Bericht über den Stand des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplanes

Herr Wild erklärt den Begriff und die Funktion des Regionalplanes und berichtet über den Stand des Verfahrens.

Er gibt an, dass zurzeit der Entwurf aufgestellt wird. Die Aufstellung des Entwurfes muss dann vom Regionalrat beschlossen und an die Stadt Lüdenscheid zur Stellungnahme übermittelt werden.

Vorsitzender Weiß teilt mit, dass der nächste Schritt Anfang nächsten Jahres im Ausschuss vorgestellt wird.

6. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen

6.1. Bekanntgaben

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

6.2. Beantwortung von Anfragen

Es liegen keine Beantwortungen vor.

6.3. Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

gez. Björn Weiß

Vorsitzender

gez. K. Schmidt und C.Schmidt

Schriftführerinnen