

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 839 „Westlich Schöneck“

am 30.01.2020

im Raum 1 des ehemaligen Telekomgebäudes, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Mielke

Herr Weidemann

Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.00 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 2 am 15.01.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 29.01.2020 und am 30.01.2020 im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung durch eine Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht.

Herr Mielke begrüßt die Anwesenden und erläutert nach Vorstellung der Beteiligten kurz das Verfahren. Er erklärt, dass die Bürgeranhörung frühzeitig, zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet, um Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Nach Billigung durch die Politik erfolge im nächsten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des gegebenenfalls überarbeiteten Planentwurfes, in dem die Bürgerschaft erneut die Gelegenheit erhält, Anregungen und Hinweise zum Planentwurf vorzutragen.

Herr Weidemann informiert anhand einer Präsentation über die Inhalte der Planung und berichtet, dass bei der Planung drei Gesichtspunkte maßgeblich seien. Zunächst müsse der festgelegte Schutzabstand zum vorhandenen Wald eingehalten werden. Ebenso solle die bestehende Allee zur Parkstraße hin bestehen bleiben. In der Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes war dies 2012 eine Voraussetzung zur Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche. Im Detail bedeute dies, dass bis auf zwei Ahornbäume, einen Kirsch- sowie einen Weißdornbaum, welche in keinem guten Zustand seien, alle übrigen Bäume erhalten blieben. Auch die Topografie bestimme die Planung maßgeblich.

Herr Weidemann führt weiter aus, dass im ausgehängten städtebaulichen Entwurf alle im Rahmen dieser Planung möglichen Haustypen beispielhaft dargestellt seien. Aufgrund der im rechten Planbereich vorhandenen größeren Bautiefe sei hier die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen.

Die Erschließung erfolge über die Parkstraße, die genaue Lage der Grundstückszufahrten stehe noch nicht fest. Er stellt die möglichen Zufahrten vor. Böschungen werden sich insbesondere in den rückwärtigen Bereichen nicht vermeiden lassen, da durch Geländemodellierungen relativ ebene Plateaus geschaffen werden sollen.

Anhand einer digitalen vereinfachten Darstellung zeigt Herr Weidemann eine modellhafte Ansicht mit der vorhandenen Topografie und erläutert die sehr schwierige Topografie mit extremen Höhenunterschieden.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung definiere das Plangebiet als reines Wohngebiet. Ausnahmsweise seien Kinderbetreuungseinrichtungen möglich, jedoch nur für die Betreuung von Kindern aus dem Baugebiet. Weiter berichtet Herr Weidemann über die Festsetzungen zur GRZ, zur GFZ und zur maximalen Geschossigkeit. Zulässig seien zwei Vollgeschosse. Die je nach Ausgangsplateau gestaffelte Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen sei so festgesetzt, dass maximal 8,00 m hohe Gebäude errichtet werden können. Im westlichen Planbereich sei die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern möglich, im östlichen Planbereich ausschließlich Reihenhäuser. Bezüglich der Dachform sehe die Festsetzung im westlichen Bereich Flachdächer, bei den Reihenhäusern Flach- oder Pultdächer vor.

Die Versickerung des Oberflächen- bzw. Regenwassers der bebauten Flächen solle auf den Grundstücken selbst erfolgen. Dies sei auf dem natürlichen Boden möglich.

Da durch die Planung zusätzlicher Verkehr erzeugt werde, sei ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten durch ein externes Gutachterbüro beauftragt worden. Dieses liege jedoch noch nicht vor. Die Zwischenfrage eines Bürgers, ob sowohl der Verkehrslärm als auch Lärm der Gewerbebetriebe entlang der Lösenbacher Landstraße, der Lärm der nördlich verlaufenden Bahnlinie sowie des Steinbruchs an der Lösenbacher Landstraße im Gutachten geprüft und berücksichtigt würde, bejaht Herr Weidemann. Auch der evtl. zu erwartende Mehrverkehr durch die neu geplante Kindertagesstätte in der Parkstraße werde im Rahmen der Planung berücksichtigt bzw. geprüft.

Herr Weidemann führt weiter aus, dass der bestehende Wald erhalten werde. Der festgesetzte Waldabstand betrage 35 Meter. Wie mit dem Regionalforstamt abgestimmt, sei ein 15 Meter breiter stufiger Waldrand aufzubauen.

Die Frage, ob die bestehenden drei Einzelhäuser unterhalb des Haus Schöneck einen Planungsfehler darstellten, welcher durch die aktuelle Planung nicht noch vergrößert werden solle, verneint Herr Mielke und erläutert, dass der Flächennutzungsplan dort Flächen für potentielle Neubaugebiete festsetze. Vor diesem Hintergrund werde diese Lücke überplant und geschlossen. Zudem gebe es nach dem Flächennutzungsplan im Stadtgebiet wenig Alternativen für eine neue Bebauung.

Eine weitere Frage bezieht sich darauf, ob die bei dem vorliegenden schwierigen Gelände voraussichtlich nicht unerheblichen Kosten der Geländemodellierung durch die Stadt Lüdenscheid (und somit indirekt durch den Steuerzahler) oder durch den/die Bauherrn getragen würden. Herr Weidemann berichtet, beide Varianten seien grundsätzlich möglich. Diese Regelung erfolge jedoch im Zuge der Vermarktung der Grundstücke, nicht im Bauleitplanverfahren. Weiter wird um Information gebeten, ob das Projekt bzw. dessen Umsetzung in der vorgestellten Form bereits feststehe. Herr Mielke erläutert kurz den weiteren Verlauf des Verfahrens und weist auf die noch zu erfolgende öffentliche Auslegung hin mit der Möglichkeit für Jedermann, Stellungnahmen abzugeben sowie darauf, dass die endgültige Abwägung und Entscheidung über den Bebauungsplanentwurf durch den Rat der Stadt Lüdenscheid getroffen werde.

Da keine weiteren Fragen vorliegen, stellt Herr Mielke schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss frühestens Ende dieses Jahres möglich. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 839 „Westlich Schöneck“ zu. Herr Weidemann weist erneut darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes jeder Bürger/in erneut die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Herr Mielke die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Protokollführerin

gesehen:

gez. Malberg

gez. Mielke