

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“
sowie 19. Flächennutzungsplanänderung in diesem Geltungsbereich

am 17.12.2024

im Raum 14 des Rathauses II, Rathausplatz 2b, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Pohlmann

Herr Mielke

Frau Sturm

Frau Malberg als Protokollführerin

als Investor:

Herr Rothmann, Rothmann Immobilien GmbH, Lüdenscheid

seitens der Politik:

Ratsherr Wilde

Ratsherr Kriegel

Ratsherr Ersching

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.40 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 49 am 04.12.2024 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 16.12.2024 und am 17.12.2024 im Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau 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. Es bestehe grundsätzlich die Möglichkeit, Hinweise oder Anregungen im Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau abzugeben.

Anhand einer Präsentation stellt er neben einer grundsätzlichen Einführung in das gesamte Bauleitplanverfahren kurz den Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes (BP) sowie des Flächennutzungsplanes (FNP) dar.

Zur Vorstellung der Planungsinhalte erläutert er ausführlich den Vorentwurf des BP mit den Festsetzungen und Gründen für die Aufstellung. Grundlage der Planung sei ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahr 2021. Diese Planung werde nun aufgrund der dargestellten geänderten Rahmenbedingungen angepasst, was dazu führe, dass der alte BP mit seinen Festsetzungen als Industriegebiet (GI) in Teilbereichen in ein allgemeines Wohngebiet (WA)

überplant werde und deshalb ein neuer BP aufzustellen sei. Anhand aktueller Luftbilder verdeutlicht Herr Mielke die genaue Lage des Plangebietes.

Es folgt die Darstellung der Planungsinhalte im FNP mit einer Gegenüberstellung des bestehenden FNP und der geplanten 19. FNP-Änderung. Auch diese Planungsinhalte werden detailliert erläutert.

Herr Mielke erläutert den Unterschied einer Festsetzung als reines Wohngebiet gegenüber der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit einem größeren zulässigen Nutzungsspektrum. Ergänzend informiert er über die in der Planung vorgesehene Gemeinschaftsfläche sowie die neu zu errichtende Fußwegeverbindung zwischen Obertinsberg, Wiesenstraße und weiterführend zur Kampfstraße. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass die Herstellung dieses Weges aufgrund der vorhandenen Topografie nicht barrierefrei, sondern nur mit einer Treppenanlage möglich sei. Weiter geht er auf die ausschließliche Festsetzung der Dachform als Flachdach mit zwingend vorgeschriebener Begrünung sowie auf die Festsetzung neu zu pflanzender Laubbaumreihen im Plangebiet ein. Anhand einer grafischen Darstellung stellt er den neuen Netto-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² vor. Dieser diene der Gebietsversorgung und werde als Doppelnutzung mit einer aufstehenden 3-geschossigen Wohnbebauung mit 18 Wohneinheiten im hinteren Gebäudebereich errichtet.

In der sich anschließenden Fragerunde informiert Herr Mielke zunächst auf die Anfrage eines Bürgers den Unterschied zwischen Regionalplan und FNP. Der übergeordnete Regionalplan definiere raumordnerische Ziele, aus denen dann der FNP entwickelt werden müsse.

Zum Thema der Gemeinschafts- und öffentlichen Grünfläche verneint Herr Mielke die Frage, ob in Lüdenscheid bereits eine solche Fläche vorhanden sei. Auf Wunsch der Anwohner sei diese öffentliche Freifläche als Angebot zur Nutzung durch die Bürgerschaft gedacht. Eventuell sei zur konkreten Planung und Umsetzung ein Grünplanungsbüro zu beauftragen oder ggfs. eine Planungswerkstatt mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Einen konkreten Plan gebe es noch nicht. Die Verwaltung sehe dieses Projekt als einen Themenpunkt im Rahmen der Stadtteilkonferenz. Seitens der Anwesenden wird auf die ggfs. fehlende soziale Kontrolle auf dieser Fläche hingewiesen.

Ein weiterer Einwand seitens der Bürgerschaft bezieht sich auf eventuelle Schäden an privatem Bestand (Zäune/Umlage) im Rahmen der Erstellung des neuen Fußweges als fußläufige Anbindung zum Obertinsberg. Auch die Frage der Reinigung des Weges wird gestellt. Herr Mielke weist darauf hin, dass o. g. evtl. Schäden durch den Verursacher zu beheben bzw. im Streitfall zivilrechtlich zu klären seien. Wie für alle öffentlichen Wege in Lüdenscheid sei für die Reinigung und Unterhaltung dieses neuen Weges der Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) zuständig. Herr Pohlmann weist auf die grundsätzlich im Verfahren stattfindende Abwägung der öffentlichen gegenüber den privaten Interessen hin. Ergänzend fügt er hinzu, die vorgestellte Planung sei der Vorschlag der Verwaltung aufgrund des Planungsauftrags durch die Politik, verbunden mit der entsprechenden Legitimation zur Planung. Herr Mielke bekräftigt diese Aussage, die weitere Planung sowie die darauffolgende Umsetzung sei letztendlich eine politische Entscheidung. In der Regel seien die Bürgerinnen und Bürger an der Weiterplanung interessiert bzw. befürworteten diese.

Ratsherr Wilde merkt an, dass die Neuordnung des Plangebietes aufgrund der Schließung der Firma Novelis am Thema vorbeigehe. Die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Fläche mit einer Südhanglage sei zu klein. Es solle ausschließlich Wohnbebauung realisiert werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen. Mit Hinweis auf den Klimawandel sei die geplante Frei- bzw. Erholungsfläche für die geplante Wohnbebauung notwendig, ebenso Ruhe für die neuen Anwohner. Der neue Netto-Markt an der Wiesenstraße sei ausschließlich mit dem Auto erreichbar und fördere das Risiko der Schließung des vorhandenen

Netto-Marktes in der Worthstraße (genannt Netto Kluse). Wenn überhaupt, müsse die Errichtung des neuen Netto-Marktes Wiesenstraße an den Erhalt des vorhandenen Netto Kluse gekoppelt sein.

Herr Mielke weist darauf hin, dass vor dem Abriss des Novelis-Komplexes eine 100-prozentige Versiegelung der Fläche durch die Firma gegeben war. Die vorgestellte Planung sehe vor, dass 40 Prozent der Grundstücke nicht versiegelt werden dürften. Städtebauliches Ziel sei eine Wohnbebauung, der Netto-Markt in der Wiesenstraße sei in diesem Wohnumfeld verträglich und diene der Gebietsversorgung. Zudem sei die Festsetzung als WA auch für andere Nutzungen z. B. durch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Herr Pohlmann führt weiter aus, zur Sicherung der geplanten Wohnnutzungen sei die Anzahl der Wohnungen im vorliegenden städtebaulichen Vertrag vorgeschrieben.

Die anwesende Sprecherin der IG Kluse äußert die ausdrückliche, dringende Bitte, den Netto-Markt an der Kluse zu erhalten und weist darauf hin, dass die Anwohner im Quartier bezüglich des neuen Netto-Marktes sehr besorgt um den Erhalt dieses Marktes seien. Vor einigen Jahren habe bereits der Netto-Markt in der oberen Wilhelmstraße geschlossen und es gebe im Viertel sehr viele ältere Bewohner mit Rollator bzw. mit Einkaufstrolley. Der Netto-Markt Kluse wäre als Grundversorger dieser Anwohner aus allen Richtungen barrierefrei erreichbar, was am neuen Standort Wiesenstraße z. B. vom Obertinsberg her nicht gegeben sei. Durch den neuen Netto-Markt finde keine Aufwertung des Quartiers statt. Herr Mielke weist ausdrücklich darauf hin, dass hinsichtlich des Erhalts des Netto-Marktes Kluse die städtebaulichen Möglichkeiten sehr begrenzt seien, da es sich hier um einen privatwirtschaftlich agierenden Einzelhändler handele, der den Markt nur weiterbetreibe, wenn er auch wirtschaftlich sei. Dennoch habe sich die Verwaltung bei Netto bereits entsprechend für den gewünschten Erhalt des bestehenden Netto-Marktes Kluse eingesetzt und entsprechende Gespräche geführt.

Zur Frage nach der Anzahl der Stellplätze des neuen Netto-Marktes informiert Herr Mielke, dass ca. 60 Stellplätze vorgesehen seien verbunden mit der Festsetzung, dass nach jedem 5. Stellplatz ein Baum zu pflanzen sei. Zu einem Hinweis aus der Bürgerschaft, es seien bereits jetzt zu wenig Stellplätze vorhanden, die Planung gehe an der Realität vorbei, informiert Herr Pohlmann darüber, dass die zu diesem Punkt anzuwendende Bauordnung Nordrhein-Westfalen pro Wohneinheit einen Stellplatz vorsehe. Hier handele es sich um ein grundsätzliches, verkehrliches Problem, welches aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (zu viele Privat-PKWs) auch in diesem Verfahren nicht zu aller Zufriedenheit gelöst werden könne. Die Anmerkung, dass für die vorgestellte Planung sehr viel Parkraum benötigt werde, beantwortet Herr Mielke dahingehend, dass es Überlegungen gebe, die Wiesenstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen. Im Rahmen dieser Verkehrsplanung sei es ggfls. möglich, zusätzliche Parkflächen entlang der Wiesenstraße auszuweisen. Dieser Hinweis werde zur Prüfung an den zuständigen FD Verkehrsplanung und -lenkung weitergeleitet. Ratsherr Wilde befürchtet, der Netto an der Wiesenstraße werde nur von nicht ortsansässigem Klientel mit dem Pkw angefahren. In der Stadt seien keine Netto-Märkte mit entsprechenden Parkmöglichkeiten vorhanden.

Der anwesende Investor, Herr Rothmann, nennt beispielhaft ausreichende und gut erreichbare Parkmöglichkeiten der Netto-Märkte am Bräuckenkreuz sowie am Vogelberg. Er weist darauf hin, dass durch die Planung ca. 700 bis 800 neue Anwohner im Quartier wohnen würden, dies seien mehr als im Stadtteil Worth. Es entstünden, im Bau befindlich und zum Teil öffentlich gefördert, Wohnungen für ältere Menschen, Familien etc.. Alle Gebäude würden im KFW-40-Standard mit Wärmepumpen etc. sehr nachhaltig hergestellt und mit Dachbegrünung errichtet. Die bereits dort ansässigen neuen Anwohner der Neubauten an der Kampfstraße äußerten sich sehr zufrieden mit den Wohnverhältnissen. Der neue Fußweg sei ein Angebot an die Anlieger; er verbinde fußläufig den Obertinsberg mit der Innenstadt und verkürze die Wegezeit. Der geplante neue und große Kinderspielplatz sowie die neue Kita stelle eine weitere Verbesserung des Quartiers Tinsberg/Kluse dar. Diese Planung enthalte ein vielfältiges Angebot und sei ein großer Gewinn für die Stadt. Auch der neue Netto-Markt sei eine Bereicherung für den

Stadtteil Kluse/Tinsberg. Intention der Planung sei gewesen, gemeinsam etwas Vernünftiges für die Zukunft zu errichten. In Verbindung mit den Planungen auf der anderen Straßenseite durch den zweiten Investor, der „Wessel-Gruppe“, entstehe dann ein modernes und neues großes Baugebiet. Er verweist darauf, dass die Umsetzung eines solch großen und umfangreichen Projektes unter den aktuellen Bedingungen ohnehin sehr schwierig umzusetzen sei, insbesondere in Lüdenscheid mit Blick auf die bekannten Problematiken wie die Brückenspernung der A45 etc.

Ratsherr Kriegel (Mitglied des zuständigen Stadtplanungsausschusses) erläutert grundsätzlich das Verfahren im politischen Raum und stellt dar, dass es sich um einen ergebnisoffenen Prozess mit entsprechender Abwägung und abschließendem Beschluss handele. Er gibt mit Verweis auf die vorliegende Planung zu bedenken, dass beispielsweise für die Errichtung bzw. den Betrieb einer neuen Kita erst einmal ein entsprechender Investor gefunden werden müsse, welcher hierzu bereit und in der Lage sei. Trotz aller vorgebrachten Einwände bedeute die Planung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem früheren Bestand mit entsprechender Lärm- und Geruchsbelästigung durch den produzierenden Gewerbebetrieb Novelis. Vor Beschluss und Entscheidung werde in der Politik intensiv diskutiert, auch die Einwände der Öffentlichkeit nehme die Politik sehr ernst. Aktuell gebe es große Bedenken hinsichtlich der Realisierung der Planung der Brachflächen der „Wessel-Gruppe“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Zu diskutieren sei beispielsweise auch eine Nutzungsmöglichkeit der Parkplätze des Netto an der Wiesenstraße während der Abend- und Nachtstunden durch die Anwohner nach entsprechender Einigung mit Netto. Der Bereich der geplanten Freiräume/Freiflächen sei von den Anwohnern gewünscht worden.

Zu einem weiteren Themenbereich bittet Ratsherr Ersching um Auskunft, ob für das Plangebiet die Errichtung einer neuen Bushaltestelle vorgesehen sei. Herr Mielke informiert darüber, dass sich die Stadt zu diesem Punkt im Gespräch mit der Märkischen Verkehrsgesellschaft GmbH (MVG) befinde, jedoch noch keine abschließende Aussage vorliege. Herr Rothmann als Investor bekräftigt, die Stadt versuche das Möglichste, dort eine neue Busanbindung herzustellen, die Entscheidung sei jedoch noch offen und liege bei der MVG. Ein Bürger regt an, diesen Punkt im Rahmen der Nahverkehrsplanung in das Nahverkehrskonzept mit aufzunehmen und bittet hierzu auch um entsprechende Beratung in den politischen Fraktionen. Dies sei gerade jetzt an dieser Stelle und zu diesem Zeitpunkt eine große Chance für die Umsetzung. Herr Mielke sagt auch hier eine Weiterleitung an den zuständigen Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung zu.

Als abschließendes Fazit betont ein Anwohner, alles sei besser als das, was vorher gewesen sei und gibt ein positives Feedback für die vorgestellte Planung. Er weist darauf hin, die Planung des neuen Quartiers habe nichts mit dem „alten“ Gebiet/Quartier Tinsberg/Kluse zu tun. Viele der Anwohner dort „hausten“ in sehr heruntergekommenen, ärmlichen Unterkünften und Wohnungen. Vor diesem Hintergrund müsse der vorhandene Netto an der Kluse erhalten bleiben. Viele dieser alten Mieter könnten sich eine neue, moderne Unterkunft nicht leisten. Herr Pohlmann weist nochmals darauf hin, dass die Stadt dieses Anliegen ausdrücklich befürworte und so an Netto weitergegeben habe, jedoch wenig bis keinen Einfluss auf eine solche privatwirtschaftliche Entscheidung habe.

Die Frage zum zeitlichen Ablauf des Verfahrens sowie nach einem konkreten Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung beantwortet Herr Mielke mit dem Verweis auf den vorgestellten schematischen Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Ein konkreter Zeitpunkt könne nicht genannt werden, im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss eventuell Ende 2025 denkbar. Die Erteilung von Baugenehmigungen bzw. eine Neubebauung sei erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Arnsberg möglich.

Herr Pohlmann weist darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne jede Bürgerin und jeder Bürger erneut die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen. Er informiert darüber, dass es möglich sei der Verwaltung Hinweise, Bedenken oder Anmerkungen mitzuteilen.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 843 „Wiesenstraße“ sowie der 19. Flächennutzungsplanänderung in diesem Geltungsbereich zu.

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

Protokollführerin

gez. Malberg

gesehen:

gez. Pohlmann