

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“

am 29.07.2025

im Jürgen-Dietrich-Forum des Rathauses, Rathausplatz 2, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Pohlmann

Frau Henkes

Frau Maiberg als Protokollführerin

als Projektentwickler/Bauherr:

Herr Effertz, Geschäftsführer Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), Lüdenscheid

Herr Bachour, Projektleiter LüWo

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.45 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 30 am 16.07.2025 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekannmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 28.07.2025 und am 29.07.2025 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 Pohlmann begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Beteiligten seitens der Verwaltung sowie des Projektentwicklers vor und bittet Frau Henkes um weiteren Vortrag.

Frau Henkes gibt zum Einstieg in die Präsentation einen kurzen Überblick über den Inhalt des Vortrags. Sie erläutert, dass die Bürgeranhörung frühzeitig, zu Beginn des Bauleitplanverfahrens, stattfindet, um Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Es besteht aber grundsätzlich während des Verfahrens die Möglichkeit, Hinweise oder Anregungen im Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau abzugeben. Zur Einführung in die Bauleitplanung stellt sie zunächst anhand einer Gegenüberstellung den Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes dar. Im Anschluss erläutert sie die Aufgaben eines Bebauungsplanes anhand einer groben Übersicht.

Zur Vorstellung der Planungsinhalte informiert sie ausführlich über den Anlass und die Ziele der Planung und stellt die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Entwurfs anhand eines Lageplans und von Querschnitten der Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo) vor. Sie betont, dass der städtebauliche Entwurf die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs bildet. Gegenstand der Planung sei, nach dem Rückbau der vorhandenen Hausreihe Nr. 19 – 47, die Errichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit vier freistehenden Mehrfamilienhäusern sowie eines zweigeschossigen Parkdecks. Ziel sei die Schaffung eines nachhaltigen, bezahlbaren und sozial durchmischten Wohnquartiers. Mit den geplanten Neubauten erfahre das Quartier eine sowohl stadtgestalterische als auch städtebauliche Aufwertung.

Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes informiert Frau Henkes über die konkreten Inhalte der Planung. Diese umfassen u. a. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, eines ergänzenden Nutzungskatalogs sowie von vier identischen Baufeldern unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenflucht und eine Fläche für das Parkdeck. Darüber hinaus enthalte der Entwurf konkrete gestalterische Maßnahmen, wie die Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung der Flachdächer in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohngebäude sowie Vorgaben zur Fassadengestaltung. Zudem seien gemäß Festsetzung die Außenwände der freistehenden Gemeinschaftsgarage (Parkdeck) zu begrünen. Diese Maßnahme diene der städtebaulichen Aufwertung und Minderung visueller Beeinträchtigungen durch die dort parkenden Fahrzeuge.

Nach der Vorstellung und Erläuterung der Planungsinhalte gibt Frau Henkes einen Ausblick auf das weitere Verfahren und eröffnet die Möglichkeit für Fragen und Anregungen seitens der Anwesenden.

Die Fragen aus der Bürgerschaft beziehen sich ausschließlich auf konkrete Inhalte des Neubauprojektes der LüWo und werden von Herrn Bachour (Projektleiter LüWo) entsprechend beantwortet.

Die erste Frage zum Baubeginn beantwortet Herr Bachour dahingehend, dass die Bauarbeiten kurzfristig begonnen würden. Es seien noch letzte Absprachen zu treffen, alle erforderlichen Anträge lägen zur Einreichung bereit. Er weist darauf hin, dass der Beginn des Rückbaus der vorhandenen Wohnhäuser bewusst in die sog. „schlechte“ Jahreszeit gelegt werde, um die Belästigung der direkten und näheren Anlieger insbesondere durch Staubentwicklung so gering wie möglich zu halten. Aus Nachhaltigkeitsgründen werde das anfallende Abbruchmaterial ortsnah gelagert, nach entsprechender Sichtung und Eignungsprüfung vor Ort zerkleinert und, sofern möglich, für den Neubau wiederverwendet. Er führt weiter aus, dass für die Neubauten vorgefertigte, großformatige Stahlbetonelemente verwendet würden. Dies habe den Vorteil, dass die Ausführungszeit und damit verbunden evtl. nötige Straßensperrungen für große Baukräne möglichst geringgehalten werden können.

Im weiteren Verlauf werden konkrete Fragen zur Bautätigkeit, insbesondere zu Beginn und Ende der täglichen Arbeitszeiten gestellt. Herr Bachour berichtet hierzu, dass die Bauarbeiten im üblichen Rahmen von montags bis freitags von ca. 7:00/7:30 Uhr bis ca. 16:00/16:30 Uhr ausgeführt würden, um die Anlieger nicht unnötig zu belasten. Die nachfolgenden Ausbauewerke im Innenbereich würden ausnahmsweise auch samstags durchgeführt, wobei innenliegenden Tätigkeiten aber keine erhöhte Belästigung erzeugen würden.

Er geht nach entsprechenden Anmerkungen weiter darauf ein, dass sich die bisherigen Wohngebäude der Häuser Nr. 19 – 47 auf eine Länge von 170 m erstrecken. Die Fläche der geplanten Neubebauung unterscheide sich nur geringfügig vom Altbestand, da das Baufeld nahezu identisch sei. Dies verdeutlicht er anhand der präsentierten Pläne und Gebäude- bzw. Geländeschnitte.

Weitere Nachfragen betreffen die Wärmenetzplanung der Bestands- und Neubauten der LüWo sowie die konkrete zeitliche Umsetzung des Gesamtvorhabens. Ebenso wird die Möglichkeit der Anmietung, der m²-Preise und Wohnungsgrößen etc. erfragt. Herr Bachour stellt klar, dass sich das Projekt derzeit noch im Entwurfsstadium befinde und daher noch keine genauen Angaben zu Wohnflächen oder Mietpreisen gemacht werden könnten. Hierzu liege voraussichtlich in den ersten Monaten des nächsten Jahres eine detailliertere Planung vor. Bezüglich der Finanzierung informiert er, dass es sich um ein Gesamtprojekt mit einem geschätzten Investitionsvolumen von rund 17 Millionen Euro handle. Die Umsetzung sei nur mit Einbindung entsprechender Fördermittel möglich. Die entstehenden Wohnungen würden sowohl frei finanziert als auch mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 846 „Am Grünwald“ zu.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Frau Henkes die Öffentlichkeitsbeteiligung .

Protokollführerin

gesehen :

gez. Malberg

gez. Pohlmann