

Abwägungstabelle (B P 846 – Tabelle zur Vorbereitung der Abwägungsentscheidung)

Verfahrensart: Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Verfahrensname: Bebauungsplan Nr. 846 "Am Grünewald"

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Zeitraum: 28.07.2025 - 22.08.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Zeitraum: 28.07.2025 - 29.08.2025

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1	Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR	<p>Erstellt am: 04.08.2025</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan 846 "Am Grünewald" nehmen wir aus wie folgt Stellung:</p> <p>Ein Anschluss des anfallenden Oberflächenwassers und des Schmutzwassers wird über den vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt.</p> <p>Wir begrüßen die festgesetzte Rückhaltung über eine Dachbegrünung und die Versickerung über offenporiges Pflaster.</p> <p>Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Topographie sehen wir von weiteren Festlegungen bzgl. Retention und Versickerung</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.</p>

		<p>von Oberflächenwasser ab.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße i. A. Simon Holterhof Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR Lennestr. 2 58507 Lüdenscheid Telefon +49 (2351) 6632-120 Telefax +49 (2351) 6632-220 Simon.Holterhof@selh.de www.selh.de</p>	
2	Märkische Kreis, Fachdienst 44 - Natur- und Umweltschutz	<p>Erhalten am: 25.08.2025 per E Mail (Anhang PDF)</p> <p>B-Plan Nr. 846 "Am Grünewald" - Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 28.07.2025</p> <p>Hier: Stellungnahme zum Verfahren</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei erhalten Sie Stellungnahmen der hier beteiligten Fachdienste zu Ihrer weiteren Verwendung. Leider ist der Zugriff auf das OBB – Verfahren nicht mehr möglich.</p> <p>SG 442 Unter Bodenschutzbehörde:</p> <p>Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 846 „Am Grünewald“ bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im möglichen Einflussbereich der im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nachrichtlich geführten Fläche Nr. 00/0072 (Wehberger Straße</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.</p>

		<p>/ Am Grünewald). Die Altablagerung ist gekennzeichnet als Auffüllung einer Bodensenke mit Abfällen, Schlacken und Bauschutt. Eine im Jahr 1994 durchgeführte Gefährdungsabschätzung zeigte umweltrelevante Bodenverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle. Die Altablagerung wurde im Jahr 1995 nutzungsbezogen teilsaniert.</p> <p>Die Altablagerung Nr. 00/0072 ist in den Erläuterungen zum B-Plan zu erwähnen und zu beschreiben. Inwieweit eine negative Beeinträchtigung des Untergrunds im Plangebiet durch die Altablagerung gegeben ist und ob möglicherweise ein Sanierungsbedarf besteht, lässt sich nur durch eine entsprechende Gefährdungsabschätzung abschließend klären. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes kann jedoch auf eine Bodenuntersuchung verzichtet werden.</p> <p>Weiter Anregungen oder Bedenken liegen nicht vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>gez.</p> <p>Hesse 25.08.2025</p>	
3	<p>Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)</p> <p>LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen</p> <p>Referat Städtebau und Landschaftskultur</p>	<p>Erhalten am: 30.07.2025 per E-Mail</p> <p>Sehr geehrte Frau Henkes,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.</p> <p>Nach Prüfung durch unser Haus im Jahr 2001 handelt es sich bei der Siedlung um kein Denkmal. Dennoch bitten wird vor Abriss der Siedlungshäuser innerhalb des Bebauungsplangebietes um eine ausführliche qualitätsvolle Fotodokumentation. Dazu gehören aus unserer Sicht die Erstellung folgender Fotos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überblicksfotos der Häuser von der Straßen- und Rückseite, - Nahaufnahmen der Haustüren und Wohnungseingangstüren, von außen und innen, - Nahaufnahme der Eingangsbereiche inkl. Außentreppen und Vordach sowie Vorgarten, 	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Forderungen beziehen sich nicht auf das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.</p>

- Aufnahme der Treppenhäuser.

Des Weiteren bitten wir um die Dokumentation der Planmaterialien, die die Bautypen und Grundrisse erkennen lassen sowie um weitere historische Plandokumente aus den Bauakten und zum Siedlungsentwurf insgesamt.

Über die genaue Durchführung der Dokumentation können wir uns gerne frühzeitig abstimmen. Auf der Grundlage von Arbeitsfotos sowie Scans der Dokumente, die sie uns im weiteren Verfahren übermitteln, können wir das weitere Vorgehen zur Dokumentation abstimmen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Nina Overhageböck

4	Niederschrift - Bürgeranhörung	<p style="text-align: center;">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</p> <p>Anwesend:</p> <p>seitens der Verwaltung: Herr Pohlmann Frau Henkes Frau Malberg als Protokollführerin</p> <p>als Projektentwickler/Bauherr: Herr Effertz, Geschäftsführer Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), Lüdenscheid Herr Bachour, Projektleiter LüWo</p> <p>Beginn: 18.00 Uhr Ende: 18.45 Uhr</p> <p>Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 30 am 16.07.2025 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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 bilde. 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 stadtgesteraltliche als auch städtebauliche Aufwertung.</p>	<p>Es wurden keine Anregungen und Hinweise zum Inhalt des Bebauungsplanes abgegeben.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.</p>
---	--------------------------------	---	---

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 Staubbentwicklung 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 Ausbaugewerke 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. Geländeschritte.

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.

		<p>Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 846 „Am Grünewald“ zu.</p> <p>Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Frau Henkes die Öffentlichkeitsbeteiligung .</p> <p>Protokollführerin <i>gez. Malberg</i></p>	<p>gesehen : <i>gez. Pohlmann</i></p>
--	--	--	---