

Niederschrift
über die Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 9. Änderung
am 30.08.2006
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

a) seitens der betroffenen und interessierten Bürger:

sh. beigefügte Anwesenheitsliste

b) seitens der Verwaltung:

Herr Bärwolf
Herr Bartmann
Frau Müller
Herr Mielke
Herr Weinert
Frau Spindler als Protokollführerin

Beginn: 19.05 Uhr

Ende: 21.25 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in den Lüdenscheider Tageszeitungen am 23.08.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 29.08.2006 und 30.08.2006 im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr der Stadt Lüdenscheid während der Dienstzeit eingesehen werden können.

Herr Bärwolf begrüßt die Anwesenden, insbesondere auch Herrn Wege von der ECE Projektmanagement GmbH & Co KG als zuständigen Projektleiter für die Umgestaltung des SternCenters und Herrn Keller als Center-Manager. Er stellt dar, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Zum Ablauf der Anhörung schlägt er vor, dass zunächst Herr Wege aus Sicht des Investors zu dem Vorhaben vorträgt und dann Herr Mielke die Inhalte der 9. Planänderung erläutert. Anschließend könnten Fragen der Anwesenden beantwortet werden.

Herr Wege erläutert, dass aufgrund der Standortaufgabe der Kaufhof AG in Lüdenscheid Überlegungen angestellt wurden, eine grundlegende Strukturveränderung einschließlich einer Mallverlagerung in Richtung Altenaer Straße/Sternplatz vorzunehmen. Mit Hilfe einer Powerpointpräsentation stellt er die geplante Umstrukturierung, die Erweiterung des SternCenters um die Verkaufsfläche des Kaufhofes und die Neugestaltung eines Eingangsbereiches von der Altenaer Straße aus vor.

Danach geht Herr Mielke anhand der aushängenden Planunterlagen auf die wesentlichen Inhalte der Planänderung ein. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 8. Änderung setze den Bereich um das SternCenter als Kerngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung würden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung würden sowohl für die 8. Änderung des Bebauungsplanes als auch für die 9. Planänderung die Regelungsinhalte der BauNVO gelten. Die GRZ würde aufgrund der innenstädtischen Lage unverändert mit 1,0 übernommen. Im Planänderungsgebiet würde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Stern gasse analog zur umgebenden Bebauung von vormals zwei bzw. drei auf nunmehr maximal vier Vollgeschosse erhöht, um die Erweiterungsabsichten des SternCenters realisieren zu können. Der zusätzliche Zugang zum SternCenter solle gegenüber der jetzigen Fassade des Hellerforth-Hauses um ca. 4,50 m in die Altenaer Straße hineinragen. Entlang der Westfassade würde aus diesem Grund zwischen dem Hochhaus Wilhelmstraße 1 und dem Gebäude des Kaufhofs die überbaubare Grundstücksfläche um diesen Betrag durch eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung Altenaer Straße erweitert.

Vor dem Hintergrund der Vergrößerung des Einkaufszentrums führt Herr Wege auf Nachfrage aus, dass mit möglichen Mietpartnern, wie z.B. Saturn, Peek & Cloppenburg und der Modekette Zara, Verhandlungen geführt werden. Auch ein großer Buch- und Medienhandel sei im Bereich des neuen Haupteinganges vorgesehen. Darüber hinaus werde versucht, das Sortiment des Kaufhofs zu ersetzen.

Ein Anwesender befürchtet, dass sich die Entwicklung des kleinflächigen Einzelhandels in den Randlagen der Innenstadt durch die vorgestellte Planung noch zusätzlich verschlechtern könnte.

Herr Bärwolf macht deutlich, dass der Lüdenscheider Einzelhandel für Kunden aus dem Umland noch attraktiver gestaltet werden müsse. Nur der Ersatz für das wegbrechende

Warenortiment und zusätzlich eine Aufwertung des Stadtkerns böten deshalb die Chance, dass auch die „kleinen“ Einzelhändler überleben könnten.

Auf die Frage nach dem möglichen Baubeginn bzw. Bauverlauf, antwortet Herr Wege, dass aufgrund von Erfahrungswerten mit einer Bauzeit von gut eineinhalb Jahren gerechnet werde und die Neueröffnung demnach im Herbst 2008 sein könnte. In diesem Zusammenhang teilt Herr Bärwolf mit, dass außerdem die Sanierung des Sternplatzes vorgesehen sei und es sinnvoll wäre, die geplanten Maßnahmen zeitlich und organisatorisch eng miteinander abzustimmen.

Zur künftigen Gestaltung der Sterngasse werden seitens der Anwesenden verschiedene Vorschläge, wie z.B. ein Umbau der an der Problematik der Sterngasse angrenzenden Läden zu einer „Markthalle“ für Lebensmittel und eines zusätzlichen Eingangs zum SternCenter vorgetragen. Vor allem aber müsse dieser dunkle Gang an Attraktivität gewinnen.

Herr Bärwolf und Herr Weinert erläutern hierzu die komplizierte bau- und eigentumsrechtliche Situation auf der einen Seite und die eingeschränkten Möglichkeiten des Investors auf der anderen Seite. Seitens der Verwaltung werde jedoch versucht, Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Hierzu sei man im Gespräch mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Alternativ zu einer Umgestaltung der Sterngasse käme im Falle der Zustimmung der Eigentümer auch deren Schließung in Betracht.

Hinsichtlich des erforderlichen Stellplatznachweises führt Herr Wege aus, dass durch die zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 4000 qm ein neuer Stellplatznachweis erforderlich sei. Herr Bärwolf ergänzt, dass dabei für den Vorhabenträger die gleichen Rechte und Pflichten gelten wie in der gesamten Innenstadt.

In diesem Zusammenhang führt Herr Keller aus, dass er aus Sicht des SternCenters nicht davon ausginge, dass durch die Umstrukturierung des SternCenters – insbesondere vor dem Hintergrund einer Folgenutzung der freigezogenen Verkaufsflächen des Kaufhofs, die jetzt schon vorhanden wären – gravierend höhere Kunden- und Anlieferverkehre entstünden.

Abschließend erläutert Herr Bartmann das weitere Verfahren und weist daraufhin, dass während der einmonatigen Auslegung des Bauleitplanes, die in den örtlichen Zeitungen öffentlich bekannt gemacht werde, jeder Bürger die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

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

gez. Spindler
Protokollführerin

gesehen:

gez. Bärwolf