

Niederschrift
über die Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 814 „Kettenberg“
sowie zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“
am 05.03.2007
in der Schule Gevelndorf, Brockhauser Weg 34, Lüdenscheid

Anwesend:

a) seitens der betroffenen und interessierten Bürger:

sh. beigefügte Anwesenheitsliste

b) seitens der Verwaltung:

Frau Baumast
Herr Weidemann
Frau Spindler als Protokollführerin

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.10 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in den Lüdenscheider Tageszeitungen am 27.02.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungsstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 02.03.2007 und 05.03.2007 im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr der Stadt Lüdenscheid während der Dienstzeit eingesehen werden können.

Frau Baumast begrüßt die Anwesenden, insbesondere auch Herrn Wnendt als Architekt des Investors. Sie stellt dar, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zu Beginn der Bauleitplanverfahren stattfindet. Zum Ablauf der Anhörung schlägt sie vor, beide Bebauungsplanverfahren getrennt voneinander zu behandeln. Zunächst sollte Herr Weidemann die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 814 „Kettenberg“ erläutern und Herr Wnendt Details zu den geplanten Bauvorhaben vortragen. Danach könnten Fragen der Anwesenden beantwortet sowie Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen werden. Im Anschluss daran sollte die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“ erläutert sowie Fragen hierzu beantwortet und Anregungen vorgetragen werden.

1. Bebauungsplan Nr. 814 „Kettenberg“

Herr Weidemann geht anhand der aushängenden Planunterlagen auf die wesentlichen Inhalte der Planung ein. Die Mehrfamilienhäuser auf den städtischen Grundstücken befänden sich in einem extrem schlechten Zustand und seien nicht mehr zu sanieren. Daher

sollen die Gebäude mit den Garagen abgebrochen werden, um somit einer Neubebauung zu Wohnzwecken Raum zu geben. Die Neubebauung solle sich aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zusammensetzen und zwischen den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Westen und den eingeschossigen Einfamilienhäusern im Osten vermitteln.

Im Wesentlichen sei der Plangeltungsbereich als reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) festgesetzt, in dem Wohngebäude zulässig seien. Ausnahmsweise könnten im WR 1 nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Im WR 2 seien nur Wohngebäude zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung werde durch eine Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,6, einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie auch durch die Festsetzung absoluter Höhen über NN bestimmt.

Zum WR 1 weist Herr Weidemann darauf hin, dass sich in einem städtebaulichen Vertrag ein Investor zur Errichtung von Doppelhäusern verpflichten wird. An den Grundstücksgrenzen sei jeweils die Errichtung von Garagen vorgesehen, wodurch der Eindruck einer durchgehenden straßenbegleitenden Bebauung hervorgerufen werden soll, die einerseits mit den südlich gelegenen Mehrfamilienhäusern korrespondieren soll, andererseits jedoch eine Auflockerung gegenüber diesen darstellt. Lediglich für die Fallgestaltung, dass Doppelhäuser im WR 1 nicht zu vermarkten seien, könne auch eine alternative Bebauung mit Einzelhäusern vorgenommen werden.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolge über die Straße Kettenberg, die innere Erschließung über einen Erschließungstich. Für diese Erschließung werde der Fußweg zwischen der Straße Kettenberg und dem Ulmenweg auf einer Länge von ca. 40 m als privater Wohnweg in einer Breite von 4,50 m ausgebaut und erhalte eine Wendeanlage.

Abschließend skizziert Herr Weidemann die vorgesehenen Gestaltungsfestsetzungen (u.a. Festsetzungen zur Dachform, zur Beschaffenheit von Gauben sowie zur Farbauswahl von Dächern und Fassaden).

Danach erläutert Herr Wnendt die Grundrisse der geplanten Häuser. Die Topografie ermögliche bei den Doppelhaushälften einen Keller. Der Zuschnitt der Häuser biete Platz für Familien mit zwei oder drei Kindern. Hinsichtlich der Finanzierung weist Herr Wnendt auf die Möglichkeit der Beantragung von öffentlichen Fördermitteln hin. Im übrigen sollen die Häuser, die der Energiesparverordnung entsprächen, möglichst kostengünstig geplant und angeboten werden.

In der sich anschließenden Diskussion wird einerseits der vorgestellten Planung zugestimmt und andererseits kritische Anmerkungen hinsichtlich der Vermarktungsmöglichkeiten vorgetragen.

Mit dem Hinweis, dass neben den Obdachlosenunterkünften noch weitere bewohnte Mehrfamilienwohnhäuser in einem verwahrlosten Zustand seien, kann sich ein Anwesender die Vermarktung der geplanten Häuser nicht vorstellen. Nach eigenen Erfahrungen sei der schlechte Ruf des Kettenberges bis ins Ruhrgebiet bekannt.

Demgegenüber sieht eine Anwesende durch eine Neubebauung die Chance zur Aufwertung des Wohngebietes.

Seitens der Anwesenden wird die Umbenennung der Straße „Kettenberg“ unter Hinweis auf die ehemalige Straße „Hebberg“ vorgeschlagen.

Frau Baumast weist in diesem Zusammenhang auf die positiven Aspekte einer Neubebauung hin. Schließlich eröffne die Neubebauung auch die Möglichkeit, dass die benachbarten Wohnhäuser einer Wohngesellschaft dann renoviert würden und sich das gesamte Erscheinungsbild somit verbessere.

Vor dem Hintergrund einer Ausweisung eines reinen Wohngebietes erklärt Herr Weidemann auf Nachfrage, dass die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes nicht zulässig sei.

2. Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“

Zum Anlass und Ziel der Aufhebung dieses Bebauungsplanes führt Herr Weidemann aus, dass der Plan nichtig ist, da er auf einer falschen Rechtsgrundlage beschlossen wurde. Nach den Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes von 1962 hätte das Planverfahren auf der Grundlage des Aufbaugesetzes NRW und der Baupolizeiverordnung zu Ende geführt werden müssen. Stattdessen wurde der Plan jedoch auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung beschlossen, wodurch ein Formfehler entstanden ist, der den Plan nie hat rechtskräftig werden lassen. Künftige Bauvorhaben müssten daher planungsrechtlich nach § 34 des Baugesetzbuches beurteilt werden. Anhand einer Bestandsaufnahme des Plangebietes würden keine nachteiligen Auswirkungen für die Grundstückseigentümer gesehen. Vielmehr könnten sich für die Eigentümer größere Spielräume hinsichtlich möglicher An- oder Umbauten etc. eröffnen.

Abschließend erläutert Frau Baumast das weitere Verfahren und weist daraufhin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne, 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 Frau Baumast die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Spindler
Protokollführerin

gesehen:

Baumast