

Niederschrift

über die Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Bebauungsplan Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“, 1. Änderung

sowie zur 124. Änderung des Flächennutzungsplan im Bereich dieses Bebauungsplanes

am 04.12.2007

in der Schule Gevelndorf, Brockhauser Weg 34, Lüdenscheid

Anwesend:

a) seitens der betroffenen und interessierten Bürger:
sh. beigefügte Anwesenheitsliste

b) seitens des Eigentümers:

Herr Walter

c) seitens der Verwaltung:

Herr Bartmann

Frau Tita

Herr Lütke-Dartmann

Frau Spindler als Protokollführerin

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.20 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in den Lüdenscheider Tageszeitungen am 27.11.2007 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 03.12.2007 und 04.12.2007 im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr der Stadt Lüdenscheid während der Dienstzeit eingesehen werden können.

Herr Bartmann begrüßt die Anwesenden, insbesondere auch Herrn Walter als Vertreter des Eigentümers. Weiter stellt er dar, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Ziel der Planung sei es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großen Lebensmittelbetriebes und eines Getränkemarktes zu schaffen sowie in Nachbarschaft zu dem bestehenden Jugendheim eine Mountainbike-Strecke zu ermöglichen. Da die Planänderung zwei Teilbereiche umfasse, schlägt er vor, diese getrennt voneinander zu behandeln. Zunächst solle Frau Tita die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 748 „Gewerbegebiet Olpendahl“. 1. Änderung erläutern und danach Herr Lütke-Dartmann Details zu der geplanten Mountainbike-Strecke vortragen. Anschließend könnten Fragen der Anwesenden beantwortet sowie Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen werden.

1. Änderungsbereich Brockhauser Weg

Frau Tita führt aus, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei getrennte Änderungsteilbereiche umfasse. Der nordwestliche Teilbereich – auch Änderungsbereich Brockhauser Weg genannt - werde durch die Heedfelder Landstraße im Süd-Westen, den Brockhauser Weg im Norden und eine Laubwaldfläche im Osten begrenzt.

Gemäß den Zielen der Planung solle für dieses Änderungsgebiet die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet großflächiger Einzelhandel umgewidmet werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche solle auf insgesamt 2000 qm , aufgeteilt auf maximal 1.500 qm für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und 500 qm für einen Getränkemarkt, begrenzt werden. Um die für das Obergeschoss angestrebte Nutzung als Bowlingbahn auch zukünftig zu ermöglichen, seien innerhalb der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel auch Gewerbebetriebe aller Art der Abstandsklasse VII zulässig. Hierbei handele es sich aber nicht um eine Änderung, da diese Betriebe bereits heute zulässig seien. Für die beiden nördlichen Grundstücke (am Brockhauser Weg und im Kreuzungsbereich Heedfelder Landstraße/Brockhauser Weg) des Änderungsbereichs Brockhauser Weg solle die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet erhalten bleiben und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen analog zu den Festsetzungen des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse solle unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden. Zwischen den unterschiedlich festgesetzten Nutzungen solle die Baugrenze um das Mindestabstandsflächenmaß von 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen werden.

Zur Absicherung der geplanten Nutzung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche, auf den Einzelhandelsbesatz in der Lüdenscheider Innenstadt und auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden habe die Stadt Lüdenscheid ein städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis könne festgestellt werden, dass sich das Vorhaben sowohl auf kommunaler Ebene, wie auch im Blick auf die Nachbarkommunen als städtebaulich verträglich darstelle.

In einer Verkehrsuntersuchung vom Juni 2007 habe ein Ingenieurbüro das zu erwartende Verkehrsaufkommen für den Änderungsbereich Brockhauser Weg prognostiziert. Im Ergebnis könne festgestellt werden, dass anhand von Berechnungen die prognostizierten Verkehre an der Vorfahrt -geregelten Einmündung der Grundstückszufahrt in den Brockhauser Weg leistungsgerecht abgewickelt werden können. Für den benachbarten Knotenpunkt L 561 Heedfelder Straße/Brockhauser Weg/Oedenthaler Straße seien aufgrund der zusätzlichen Verkehrsmengen und des dortigen allgemeinen Verkehrsaufkommens Änderungen an der Signalzeitplanung notwendig. Aufgrund der neusten Signalplanungen werde eine Umstellung der Lichtsignalanlage für die Linksabbieger von einem 90-Sekunden-Umlauf auf einen 120-Sekunden-Umlauf erfolgen. Davon betroffen seien auch die an der L 561 vor- und nachgeschalteten Signalanlagen, da diese durch die Funktion einer „Grünen-Welle“ miteinander gekoppelt sind.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes führt Frau Tita aus, dass sich die nächste Wohnbebauung westlich der Gewerbegebietsflächen am Brockhauser Weg entlang des Brockhauser Weges befinde und einen Mindestabstand von 100 m zu den Gewerbegebietsflächen einhalte. Zum Schutz dieser empfindlichen Nutzung seien sowohl im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wie auch im Gewerbegebiet nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig.

Abschließend weist Frau Tita darauf hin, dass parallel zu diesem Verfahren die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden müsse.

In der sich anschließenden Diskussion wird zunächst seitens eines Anwesenden kritisiert, dass die Öffentlichkeit nicht rechtzeitig, nur zwei Tage vor stattfinden dieser Öffentlichkeitsbeteiligung, über die Presse informiert worden sei.

Unter Hinweis auf die entsprechende Veröffentlichung in den Lüdenscheider Nachrichten und der Westfälischen Rundschau am 27.11.2007 entgegnet Herr Bartmann, dass eine Einladungsfrist von einer Woche durchaus üblich und für ausreichend erachtet werde. Auf den weiteren Einwand, dass insbesondere für blinde und taube Menschen keine Vorkehrungen getroffen worden seien, erwidert Herr Bartmann, dass – sofern auch nach der Veranstaltung noch Fragen offen bleiben – sich grundsätzlich jeder im Vorfeld (wie bekannt gemacht worden sei) als auch im Nachhinein direkt an das Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr wenden könne.

Seitens der Anwesenden wird befürchtet, dass es durch den Bau der geplanten Bowling-Bahn zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu weiteren Lärmbelästigungen – vor allem in den Nachtstunden - kommen werde. Würde dann noch die vorhandene Schranke im Zufahrtbereich entfernt, könnte es wieder zu Autorennen auf dem Parkplatz des Handelshofgeländes kommen. Aus diesen Gründen sollte die Parkplatzfläche eine Abgrenzung erhalten.

Herr Walter sagt zu, dass die Parkplatzfläche insgesamt durch Begrünungsmaßnahmen aufgelockert werden soll. Im Übrigen werde die Erschließung des Parkplatzes durch vier Zufahrten über die vorhandene Stichstraße erfolgen, die jeweils mit einer Schranke nach Verkaufsschluss des Einzelhandelsmarktes geschlossen werden solle. Für die Gäste der Bowlingbahn seien dann ausreichend Stellplätze in Richtung Heedfelder Landstraße vorhanden. Diese seien deutlich über 100 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt.

Ein Anwesender schlägt vor, dass die Zufahrt zur Bowling-Bahn in umgekehrter Fahrtrichtung erfolgen sollte.

Frau Tita sagt eine Prüfung zu, ergänzt aber, dass dies voraussichtlich aufgrund topographischer Verhältnisse schwierig sei.

2. Änderungsbereich Im Olpendahl

Anhand der aushängenden Planunterlagen erläutert Frau Tita, dass der südöstliche Teilbereich – Änderungsbereich Olpendahl -, nördlich der Straße Im Olpendahl liegt und im Osten durch öffentliche Grünflächen, im Nord-Osten durch landwirtschaftliche Fläche, im Norden durch Waldflächen sowie im Westen durch Flächen des Umspannwerks und Gewerbegebietsflächen begrenzt wird.

Für den Änderungsbereich Im Olpendahl bleiben sämtliche Festsetzungen bezüglich des Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan bestehen. Durch den Wegfall des Fuß- sowie land- und forstwirtschaftlichen Weges könnten die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche im Westen ausgeweitet werden. Die Grenze der Gemeinbedarfsfläche verlaufe dann in einem Abstand von 3 m parallel zur Grundstücksgrenze. Die bebaubare Grundstücksfläche bliebe von den Neuerungen unberührt. Die Fläche für Gemeinbedarf soll aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Für die Anlage der Mountainbikestrecke solle eine Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Direkt hinter dem Jugendheim sei planungsrechtlich auch die Anlage eines Volleyballfeldes oder eines Bolzplatzes möglich.

Danach geht Herr Lütke-Dartmann im Einzelnen auf das geplante Projekt ein. Die Anlegung der geplanten Strecke sei auf ein von Jugendlichen gewonnenen Wettbewerb zurückzuführen und solle als Beteiligungsprojekt verwirklicht werden. Durch verschiedene Fotos und Zeichnungen verdeutlicht er, wie der angrenzende Wald mit einzelnen Streckenelementen neu gestaltet werden soll. Auch sei es für den geplanten Mountainbike-Parcours notwendig, dass z.B. Bodenwellen und Kurven eingebracht werden. An Bäumen sollen Schutzpolster angebracht werden, um Bäume und Biker gleichermaßen schützen zu können. Ebenfalls sei die Aufstellung von Hinweisschildern für Fußgänger und Biker vorgesehen, um mögliche Behinderungen zu vermeiden.

In der sich anschließenden Diskussion werden verschiedene Befürchtungen seitens der Anwesenden hinsichtlich der Zerstörung des vorhandenen Naherholungsgebietes, zu erwartende zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen an Wochenenden, geäußert.

Herr Lütke-Dartmann entgegnet, dass bislang keine Erfahrungswerte mit einer Mountainbike-Strecke vorliegen. Bedacht werden sollte, dass auch für Jugendliche öffentlicher Raum zur Ausübung ihrer Sportart zur Verfügung gestellt werden müsse. Nach seiner Einschätzung könne davon ausgegangen werden, dass die geplante Strecke aufgrund der Größe keine Attraktivität für auswärtige Besucher darstelle, weil es sich um ein örtliches Angebot handele. Insofern rechne er auch nicht mit einem übermäßig hohen Verkehrsaufkommen. Vom Betrieb der Strecke selbst gingen auch keinerlei Lärmemissionen aus, eine Nutzung erfolge nur tagsüber und die Nutzergruppen des Jugendheims und der Mountainbikestrecke überschneiden sich nur in geringem Maße. Der Fußweg östlich des Waldstücks, der vom Opendahl zum Wehberg verlaufe, solle von Fahrradfahrern und Fußgängern gleichermaßen genutzt werden. Die vorgesehene Wegbreite von 4 m biete genügend Platz, sodass Störungen von Fußgängern entfallen würden.

Ein Anwesender ergänzt, dass dieser Weg durch eine Schranke für Mofafahrer gesperrt werden sollte.

Auf Nachfrage erklärt Frau Tita, dass bis auf die bereits erwähnten Elemente der Mountainbike-Strecke keine baulichen Maßnahmen geplant seien und somit auch keine weitere Versiegelung von Flächen vorgesehen sei. Die bestehenden Bäume sollten erhalten bleiben. Die Umwandlung der Waldfläche in Grünfläche müsse wahrscheinlich ausgeglichen werden.

Abschließend gibt Herr Bartmann Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf. Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass während der einmonatigen 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 Herr Bartmann die Veranstaltung.

Spindler
Protokollführerin

gesehen:

Bartmann

