

Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung  
zum Bebauungsplan Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“, 3. Änderung  
am 09.02.2009  
im Sitzungssaal des Rathauses Lüdenscheid

Anwesend:

a) seitens der betroffenen und interessierten Bürger:

sh. beigefügte Anwesenheitsliste

b) seitens der Verwaltung:

Herr Bärwolf  
Herr Bartmann  
Herr Mielke  
Frau Spindler als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr  
Ende: 18.50 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises am 04.02.2009 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 06.02.2009 und 09.02.2009 im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit eingesehen werden können.

Herr Bärwolf begrüßt die Anwesenden, insbesondere auch die Herren Angerstein und Scholand als Architekten des Bauherren sowie Herrn Rothmann als Immobilienmakler. Er stellt dar, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Zum Ablauf der Anhörung schlägt er vor, dass zunächst Herr Bartmann eine Erläuterung zum Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 564 gibt. Danach werde Herr Angerstein aus Sicht des Investors zu dem Vorhaben vortragen und im Anschluss daran Herr Mielke und Herr Scholand auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehen. Anschließend könnten Fragen der Anwesenden beantwortet sowie Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen werden.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und Zieles der Planung führt Herr Bartmann aus, dass das leer stehende Kaufhallen-Gebäude am Sternplatz umgenutzt werden soll und dafür ein umfangreicher Gebäudeumbau erforderlich werde. Dies erfordere die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 564, die vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen werden müsse.

Anhand einer Power-Point-Präsentation erläutert Herr Angerstein das vorgesehene Nutzungskonzept sowie die erforderlichen Umbaumaßnahmen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss seien Einzelhandelsflächen vorgesehen, im 2. und im 3. Obergeschoss eine Hotel/Büronutzung oder altengerechte Wohnungen geplant und im obersten Staffelgeschoss eine innenstadtnahe Wohnnutzung angedacht. Zur Erhöhung der gestalterischen Attraktivität des Gebäudes müssten diverse Umbaumaßnahmen vorgenommen werden. Da das Gebäude eine Raumkante des Sternplatzes bilde, werde das Nachnutzungskonzept und der Gebäudeumbau aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht sicherlich eine

Bereicherung für die Innenstadt darstellen. In diesem Zusammenhang weist Herr Angerstein darauf hin, dass die Stadt Lüdenscheid mit der Gestaltung des Rathausplatzes und des Rathausumfeldes, des Sternplatzes sowie der Renovierung der Außenfassade des Rathauses große Anstrengungen unternommen habe, um die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen und deshalb werde das vorgestellte Konzept von der Stadt Lüdenscheid begrüßt.

Danach geht Herr Mielke auf die wesentlichen Inhalte der Planänderung ein. Um die Konzeption realisieren zu können, müsse hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 564/III an die Umbaumaßnahme erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung – d.h. die einzelnen Nutzungskategorien eines Kerngebietes (MK) - werde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Um die geplante Umbaumaßnahme in der Bauhöhe in den bebauten Bereich des Sternplatzes optimal einzufügen, sollen unterschiedliche maximale Bauhöhen festgesetzt werden. Damit könne sichergestellt werden, dass der Gebäudekern ab dem 2. Obergeschoss mit einem unbebauten Innenhof ausgeführt werde und dass das oberste Geschoss gegenüber der Gebäudeaussenfassade zurückspringe. Durch den Freiraum im Innenhof solle der Umbau gegenüber dem ursprünglichen massiven Baukörper in den drei oberen Geschossen auch von innen belichtet werden können. Das Gebäude werde nach dem Umbau nicht höher sein als der jetzige Baukörper mit seiner massiven Dachkonstruktion. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der baulichen Vorgaben sollen die geschlossene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 1,0 beibehalten werden. Die Geschossflächenzahl solle gegenüber dem Ursprungsplan von 2,4 auf 4,0 erhöht werden, gleichzeitig aber der sogenannte Tiefgaragen-Bonus, der derzeit faktisch eine GFZ von 3,4 ermögliche, gestrichen werden.

In der sich anschließenden Diskussion wird grundsätzlich Zustimmung zu dem vorgestellten Nutzungskonzept geäußert.

Auf die Fragen zur Nutzung des geplanten Aufzuges am Sauerfeld und der dortigen Buswartehaltestelle antwortet Herr Bartmann, dass davon ausgegangen werden könne, dass eine Nutzung des Aufzuges rund um die Uhr möglich sei. Hingegen handle es sich in diesem Bereich nicht um eine neue Haltestelle, sondern um Arkaden am Kaufhallegebäude, die Wartenden eine Unterstellmöglichkeit bieten sollen. Zum zeitlichen Ablauf erklärt Herr Bartmann, man rechne damit, dass das Bebauungsplanverfahren vor den Sommerferien abgeschlossen werden könne und dann auch zeitgleich die erforderliche Baugenehmigung erteilt werden könne. Der Umbau selbst und auch der zeitgleich stattfindende Umbau der Haltestelle Sauerfeld nehme einige Zeit in Anspruch. In dieser Zeit müssten alle nochmals mit Behinderungen durch diese Baustellen in der Innenstadt rechnen.

Abschließend erläutert Herr Bartmann das weitere Verfahren und weist daraufhin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne 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.

Spindler  
Protokollführerin

gesehen:

Bärwolf