

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“
sowie Einleitung der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
am 09.06.2011
im Raum 1 des ehemaligen Telekomgebäudes, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

a) seitens der betroffenen und interessierten Bürger:

sh. beiliegende Anwesenheitsliste

b) seitens der Verwaltung:

Herr Bursian
Frau Baumast
Frau Kaluza als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.15 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt Nr. 22 des Märkischen Kreises am 01.06.2011 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 08.06.2011 und 09.06.2011 im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den örtlichen Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht.

Als Vertreter des Vorhabenträgers waren Herr Schwarz jun. sowie Herr Schürmann anwesend.

Herr Bursian begrüßt die Anwesenden und stellt dar, dass die Bürgeranhörung frühzeitig zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 17.11.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ sowie zur Einleitung der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich gefasst. Vor einer öffentlichen Auslegung konkreter Planentwürfe sei die Bürgerschaft frühzeitig zu beteiligen, um ggf. Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Er führt weiter aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 820 die Veränderung der Grundstücksrechte in diesem Bereich geregelt werden solle.

Herr Bursian erklärt, dass die Stadt Lüdenscheid durch das bestehende Einzelhandelskonzept die verschiedenen Bereiche im Stadtgebiet entwickeln und auch schützen möchte. Dort seien auch die Versorgungsbereiche definiert und dargestellt (Wo ist Einzelhandel gewünscht/nicht gewünscht; Was dient der Grundversorgung; Was sind zentrenrelevante Sortimente etc.).

Anschließend stellt Frau Baumast anhand der aufgehängten Pläne den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ sowie die geplante 130. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich vor. Ziel der Planung sei es, ein Nahversorgungszentrum in diesem Bereich zu etablieren. Dies solle die Nahversorgung der Bürger der umliegenden Stadtteile wie beispielsweise Kalve, Honsel Bruch, Honsel usw. sicherstellen. Die Realisierung sei auf einer zur Zeit brachliegenden Fläche im Bereich des ehemaligen LIDL-Standortes zwischen Bromberger Straße und Bräuckenstraße gegenüber der Einmündung der Nottebohmstraße in die Bräuckenstraße geplant. Frau Baumast erläutert, dass in dem geplanten Bereich verschiedene Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen. Im Detail stellt sie vor, dass es im Plangebiet einen Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m², einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m², einen Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² sowie einen separaten Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m² geben solle. Auf der „Restfläche“ von ca. 300 m² sei die Ansiedlung begleitender oder ergänzender Angebote möglich. Denkbar seien hier Dienstleister wie z. B. Versicherungen, aber auch Backshops o. ä. Die genaue Nutzung dieser Fläche stehe noch nicht fest. Anhand der Pläne zeigt Frau Baumast weiter, dass die Fläche zwischen den geplanten Gebäuden als Stellplatzfläche dienen solle.

Aufgrund der geplanten Großflächigkeit des Lebensmittelvollversorgers (über 1.350 m² Verkaufsfläche) sei die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ erforderlich. Vor diesem Hintergrund sei auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich von einer Gewerbe- in eine Sondergebietsfläche zu sehen. Hierbei sei im Rahmen einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes durch das Büro Junker und Kruse die Verlagerung des zentralen Versorgungsbereiches vom Honsel Bruch in den Bereich des Vorhabensstandortes geplant, wobei der Abgrenzungsbereich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehe.

Die an der Bräuckenstraße vorhandene Tankstelle liege zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sei jedoch von der Neubauplanung nicht betroffen.

Frau Baumast stellt dar, dass das geplante Nahversorgungszentrum den Bedarf an Einzelhandel für den genannten Bereich decken solle. Die Anforderungen an den ruhenden Verkehr sowie die verkehrliche Erschließung seien bei der Planung berücksichtigt worden. Für den geplanten Bereich liege ein Verkehrsgutachten vor. Aus dieser Untersuchung über die Höhe des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ergebe sich, dass eine Zu- und Ausfahrt zur Bräuckenstraße möglich und realisierbar sei. Jedoch sei hierfür eine neue Lichtsignalanlage nötig. Eine weitere Zu- und Abfahrt sowie die Abwicklung des Lieferverkehrs solle über die Brombergerstraße erfolgen. Weiter führt sie aus, dass das Gutachten zu dem Ergebnis komme, dass der erwartete Kundenverkehr zur Bromberger Straße hin geringer als zur Bräuckenstraße ausfallen werde. Frau Baumast ergänzt, dass es ein weiteres Immissionsgutachten zur erwarteten Lärmsituation durch den Verkehr und Anlieferverkehr gebe. Dieses lasse keine übermäßigen Lärmbelastungen für die Anlieger erwarten. Durch den Lieferverkehr entstehende Lärmbelästigungen werden durch einen Bauantrag im weiteren Verfahren geregelt bzw. verhindert. Dies sei beispielsweise durch Regelungen zu Anlieferzeiten oder einer Einhausung des Anlieferbereiches generell möglich.

Zur Vollgeschossigkeit der geplanten Gebäude erklärt Frau Baumast, dass Gebäude im Einzelhandel in der Regel eingeschossig seien. Dies sei auch hier so geplant. Sie führt weiter aus, dass im Bereich des Bebauungsplanes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorhanden seien. Dies zeigt Frau Baumast anhand der aufgehängten Pläne. Diese bestehenden Leitungsrechte aus den rechtskräftigen Plänen sollen so übernommen werden. Weiter erläutert Frau Baumast, dass es in kleineren Bereichen der vorgesehenen Planung Begrüpfungsvorschriften gebe. Diese seien jedoch sehr marginal, da auch der ruhende Verkehr gut untergebracht werden solle. Zum Punkt ‚Werbeanlagen‘ führt sie aus, dass dies noch geregelt werden müsse. Hierzu gebe es zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine konkreten Festsetzungen. Sie ergänzt, dass zur Sicherung der

Umsetzung der geplanten Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan-Änderung mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Regelung getroffen werde.

In der sich anschließenden Diskussion zu den Ausführungen von Frau Baumast werden seitens der Bürger Bedenken vorgetragen, dass die Materiallieferung der Fa. vom Hofe durch große LKW sowohl mit dem ruhenden als auch dem an- und abfließenden Verkehr über die Bromberger Straße kollidiere. Ein Vertreter der in der Bromberger Straße ansässigen Firma Julius vom Hofe äußert, es gebe große Bedenken, dass durch LKW der Fa. vom Hofe am Nahversorgungszentrum parkende Pkw beschädigt werden könnten. Die Situation sei schon jetzt so, dass die LKW zum Rangieren quer auf der Straße stehen und zum Teil auch über den Bordstein oder Parkflächen der ebenfalls in der Bromberger Straße ansässigen Fa. Schwarz & Born fahren müssen, um die Firma vom Hofe beliefern zu können. Bei der Planung müsse die angesprochene Situation der Ein- und Ausfahrt der Firma vom Hofe besonders beachtet werden. Es folgt der Hinweis auf die enormen Schneemassen des vergangenen Winters. In solch einer Situation sei eine Anlieferung der Firma vom Hofe nicht mehr möglich. Frau Baumast antwortet, dass geprüft werden könne, ob die an dieser Stelle geplanten Stellplätze des Nahversorgungszentrums als Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen werden könnten. Dies müsse aber mit dem Investor geklärt werden. Zur Schneesituation des vergangenen Winters erklärt sie, dass nicht jede größtmögliche Ausnahmesituation, wie sie sich Ende vergangenen/Anfang diesen Jahres durch die immensen Schneemassen darstellte, durch die Bauleitplanung geplant und berücksichtigt werden könne. Frau Baumast zeigt auf Nachfrage nochmals am aufgehängten Plan die genaue Lage der geplanten Anpflanzung. Dies wird von den anwesenden Vertretern der Fa. vom Hofe positiv aufgenommen. Sie bitten um einen Termin vor Ort, um die derzeitige Situation noch einmal zeigen und darstellen zu können. Dies wird von Herrn Bursian und Frau Baumast zugesagt. Auch Vertreter der Verkehrsabteilung der Stadt Lüdenscheid sollen an diesem Termin teilnehmen. Der anwesende Investorvertreter der Firma Schwarz & Born fügt erklärend hinzu, dass sich an der derzeitigen Situation der Gebäudefluchten der Firma Schwarz & Born nichts ändern werde. Auch der ehemalige LIDL im beplanten Bereich wurde über die Bromberger Straße beliefert. Dies sei völlig unproblematisch gewesen. Auf Nachfrage seitens der Fa. vom Hofe, ob eine Ampelanlage in der Bromberger Straße nötig oder sinnvoll sei, antwortet der Investorvertreter, dass das Gutachten den hauptsächlichen Verkehrsabfluss (80 %) über die Bräuckenstraße erwarte. Herr Bursian ergänzt hierzu, dass eine Unfallvermeidung durch die geplante Lichtsignalanlage an der Bräuckenstraße angestrebt werde und die Bromberger Straße kein „Schleichweg“ werden solle. Ein anwesender Bürger weist darauf hin, dass schon jetzt bei einer Sperrung der Autobahn A 45 der Hauptverkehr durch die Bromberger Straße fließe. Auch sei die Bräuckenstraße die offizielle Zufahrt zum Kreiskrankenhaus Hellersen in der Paulmannshöher Straße. Frau Baumast erwidert, dass das Verkehrsgutachten die Verkehrsströme und -belastungen berücksichtigt habe.

Auf die Frage, ob die geplante Ampelanlage mit einem Anfahrtskontakt ausgestattet werde, antwortet der Investor, dass dies ein letzter Schritt im Verfahren sei. Auch die genaue technische Ausführung werde durch den Gutachter noch geplant und dann entsprechend umgesetzt. Derzeit befinde man sich im Planungsstadium der Bauleitplanung. Solche Details können jetzt noch nicht beantwortet werden. Frau Baumast erklärt auf Anfrage, dass auch einzelne Stellplätze aus dem derzeitigen, generalisierenden Bebauungsplanentwurf nicht ersichtlich seien. Solche Details seien erst auf dem Lageplan des Investors ersichtlich. Auf Nachfrage, ob die genaue Anzahl der Stellplätze schon feststehe, antwortet der Investor, dass es zwar Zahlen gebe, diese jedoch mit der Ausgestaltung der Flächen zusammenhängen. Daher können zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine genauen Zahlen genannt werden.

Die Frage, ob der ALDI-Markt in der Bromberger Straße bestehen bleibe, beantwortet Herr Bursian dahingehend, dass er hierüber keine Informationen habe. Frau Baumast fügt ergänzend hinzu, dass die Nachbarschaft des ALDI-Marktes zum geplanten Nahversorgungszentrum vom Gutachter berücksichtigt wurde. Nach derzeitigen Markterkenntnissen würden jedoch sowohl der ALDI-Markt als auch der Kaufpark langfristig der Versorgung des Gebietes nicht gerecht. Diese ergebe sich zum Einen aus der geringen Größe der Märkte, zum Anderen aus der derzeit

geringen Stellplatzanzahl. Ziel der Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums sei die Entwicklung eines überlebensfähigen marktgerechten Standortes.

Um die Frage nach konkreten Zahlen über das derzeitige Verkehrsaufkommen und das nach der Realisierung zu erwartende Verkehrsaufkommen beantworten zu können, bittet Frau Baumast um einen Anruf während der normalen Dienstzeit. Diese Zahlen seien im Verkehrsgutachten genannt, welches sie in diesem Termin nicht vorliegen habe.

Frau Baumast führt auf die Frage nach der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus, dass es derzeit mindestens 2 Buslinien gebe, deren Haltestellen fußläufig in zumutbarer Entfernung vom geplanten Nahversorgungszentrum erreichbar seien. Dies seien zum einen die Linie 44 sowie die Linie 48. Herr Bursian ergänzt, dass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr selbstverständlich geprüft und beachtet werde. Es sei nicht gewünscht, Einkaufsflächen am Stadtrand zu entwickeln, die fußläufig oder durch den ÖPNV nicht (gut) erreichbar seien.

Zum Zeitpunkt der Realisierung erläutert Frau Baumast auf Nachfrage den weiteren Ablauf des Verfahrens und nennt für den Fall, dass im Verfahren keine Verzögerungen eintreten, Februar/März 2012 als frühestmöglichen Realisierungszeitpunkt seitens der städtischen Bauleitplanung. Der Investor erklärt, dass der genaue Bauzeitenplan noch nicht feststehe. Man befinde sich derzeit im (ersten) Stadium der Planung. Als grobe Ersteinschätzung nennt er Anfang 2013 als Umsetzungsdatum.

Seitens der Bürgerschaft wird gefragt, ob die vorhandene Verkehrsführung wie bisher bestehen bleibe oder ob in dem geplanten Bereich der Bau eines Verkehrskreisels geplant sei. Frau Baumast erklärt, dass die derzeitige Verkehrsführung so beibehalten werden solle.

Zur Frage nach neuen Begrenzungen bzw. weiteren Einschränkungen im Bereich des Immissionsschutzes führt Herr Bursian aus, dass sich nach derzeitigem Erkenntnisstand in dem geplanten Bereich grundsätzlich nichts ändere.

Als letzter Punkt wird seitens der Bürgerschaft gefragt, ob der Parkplatzbereich des Nahversorgungszentrums nachts abgesperrt oder in anderer Art und Weise gesichert sei. Dies beantwortet der Investor dahingehend, dass derzeit hierzu noch keine Aussage gemacht werden könne. Eine entsprechende Regelung werde zu einem späteren Zeitpunkt zwischen dem Investor und den zukünftigen Mietern getroffen.

Abschließend weist Herr Bursian nochmals darauf hin, 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 Bursian die Öffentlichkeitsbeteiligung.



Kaluza
Protokollführerin



gesehen: Bursian

