

Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 579 (B) „Annabergstraße“, 5. Änderung
am 02.03.2011

im Raum 2310 des Bergstadt-Gymnasiums, Saarlandstr. 5, Lüdenscheid

Anwesend:

a) seitens der betroffenen und interessierten Bürger:

sh. beiliegende Anwesenheitsliste

b) seitens der Verwaltung:

Herr Bursian
Herr Weidemann
Herr Schneiders
Frau Kaluza als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.25 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises am 23.02.2011 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 01.03.2011 und 02.03.2011 im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit eingesehen werden können.

Herr Bursian begrüßt die Anwesenden und stellt dar, dass die Bürgeranhörung zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 17.11.2010 den Beschluss zur Einleitung der Bauleitplanung für die Errichtung eines Altenpflegeheimes in der Annabergstraße gefasst. Nunmehr sei vor der öffentlichen Auslegung konkreter Planentwürfe die Bürgerschaft zu beteiligen, um ggf. Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können.

Danach erläutert Herr Schneiders zunächst anhand eines Schaubildes den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens. Hierbei geht er in seinen Ausführungen schwerpunktmäßig auf die Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei der Planänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor. Im beschleunigten Planverfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen

werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planänderungsverfahren Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll zur Information der Bevölkerung aber dennoch durchgeführt werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht aus, sie ist folglich nicht flächennutzungsplanrelevant, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

Auf Nachfrage seitens der anwesenden Bürger, wie der Termin zur Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gemacht wird, erklärt Herr Bursian dieses Verfahren. Herr Schneiders fügt ergänzend die Fristen sowie die Art und Dauer des Aushangs hinzu.

Anschließend stellt Herr Weidemann den derzeit gültigen Stand des Bebauungsplanes der geplanten Änderung gegenüber und erläutert die Unterschiede im Einzelnen. Er geht hierbei u. a. auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) und überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein und zeigt dies anhand der aufgehängten Pläne.

Bei einer Bebauungsplanänderung werden immer alle Festsetzungen geprüft. In diesem Fall bleibt jedoch das Maß der baulichen Nutzung unverändert. Das Evangelische Perthes Werk e.V., Münster, plant auf diesem Grundstück ein Altenpflegeheim mit einer Gesamtlänge von 68 m. Der geplante Bau überschreitet die in § 22 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß für die offene Bauweise genannten 50 m. Der Grund für die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte offene Bauweise ist nicht ersichtlich. Ein längerer Baukörper auf dem noch freien Grundstücksteil ist städtebaulich vertretbar, da ein Baukörper sich nicht parallel zur Straße entwickeln kann, sondern sich in die Tiefe des Baugrundstückes erstreckt. Mit der geplanten Änderung wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt; Baulängen von über 50 m sind zulässig; die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten weiterhin. 3 erhaltenswerte Bäume werden zudem planungsrechtlich gesichert. Die Baugrenzen an der Ostseite des Kindergartengrundstückes verlaufen in einem Abstand von nunmehr 5,00 m zur Grundstücksgrenze (alle anderen Baugrenzen bleiben gleich). Ferner sind jetzt 4 Vollgeschosse geplant (vorher 3). Dies ergibt sich aus der Topographie des Geländes; das geplante Kellergeschoss ragt im Mittel mehr als 1,60 m aus dem Erdreich und stellt somit ein Vollgeschoss dar. Die Gebäudehöhe wird auf maximal bei 440 m über NN begrenzt.

Auf die Frage eines Bürgers nach der verkehrlichen Situation verweist Herr Bursian auf die Vorstellung des Vorhabens durch Herrn Klotz; anschließend können dann Fragen gestellt werden.

Herr Klotz stellt zunächst den Grund der Planung dar. Langfristig geplant sei vom Bauträger die Aufgabe eines bestehenden Altenheimes an der Sedanstraße. Anschließend geht er auf die baulichen Details der Planung ein. Hierbei wurden die Anforderungen, die das Grundstück bei der Planung stellt, berücksichtigt. Weiter geht Herr Klotz auf die Topografie des Geländes sowie die geplante Geschossflächenzahl ein sowie auf die geplante Raumbelagung. Er zeigt anhand seiner Präsentation das Gebäude von allen Seiten und geht auf die Details ein, beispielsweise den Innenhof, in dem ein sog. „Sinnengarten“ entstehen soll. Das Gebäude soll 2-flügelig werden, um die Massigkeit in der Ansicht zu mindern. Die Präsentation zeigt die Ansicht des Gebäudes aus Augenhöhe sowie eine „Balkonansicht“. Die Außentreppen sind wegen des Brandschutzes unverzichtbar.

werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planänderungsverfahren Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll zur Information der Bevölkerung aber dennoch durchgeführt werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht aus, sie ist folglich nicht flächennutzungsplanrelevant, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

Auf Nachfrage seitens der anwesenden Bürger, wie der Termin zur Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gemacht wird, erklärt Herr Bursian dieses Verfahren. Herr Schneiders fügt ergänzend die Fristen sowie die Art und Dauer des Aushangs hinzu.

Anschließend stellt Herr Weidemann den derzeit gültigen Stand des Bebauungsplanes der geplanten Änderung gegenüber und erläutert die Unterschiede im Einzelnen. Er geht hierbei u. a. auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) und überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein und zeigt dies anhand der aufgehängten Pläne.

Bei einer Bebauungsplanänderung werden immer alle Festsetzungen geprüft. In diesem Fall bleibt jedoch das Maß der baulichen Nutzung unverändert. Das Evangelische Perthes Werk e.V., Münster, plant auf diesem Grundstück ein Altenpflegeheim mit einer Gesamtlänge von 68 m. Der geplante Bau überschreitet die in § 22 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß für die offene Bauweise genannten 50 m. Der Grund für die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte offene Bauweise ist nicht ersichtlich. Ein längerer Baukörper auf dem noch freien Grundstücksteil ist städtebaulich vertretbar, da ein Baukörper sich nicht parallel zur Straße entwickeln kann, sondern sich in die Tiefe des Baugrundstückes erstreckt. Mit der geplanten Änderung wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt; Baulängen von über 50 m sind zulässig; die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten weiterhin. 3 erhaltenswerte Bäume werden zudem planungsrechtlich gesichert. Die Baugrenzen an der Ostseite des Kindergartengrundstückes verlaufen in einem Abstand von nunmehr 5,00 m zur Grundstücksgrenze (alle anderen Baugrenzen bleiben gleich). Ferner sind jetzt 4 Vollgeschosse geplant (vorher 3). Dies ergibt sich aus der Topographie des Geländes; das geplante Kellergeschoss ragt im Mittel mehr als 1,60 m aus dem Erdreich und stellt somit ein Vollgeschoss dar. Die Gebäudehöhe wird auf maximal bei 440 m über NN begrenzt.

Auf die Frage eines Bürgers nach der verkehrlichen Situation verweist Herr Bursian auf die Vorstellung des Vorhabens durch Herrn Klotz; anschließend können dann Fragen gestellt werden.

Herr Klotz stellt zunächst den Grund der Planung dar. Langfristig geplant sei vom Bauträger die Aufgabe eines bestehenden Altenheimes an der Sedanstraße. Anschließend geht er auf die baulichen Details der Planung ein. Hierbei wurden die Anforderungen, die das Grundstück bei der Planung stellt, berücksichtigt. Weiter geht Herr Klotz auf die Topografie des Geländes sowie die geplante Geschossflächenzahl ein sowie auf die geplante Raumbelagung. Er zeigt anhand seiner Präsentation das Gebäude von allen Seiten und geht auf die Details ein, beispielsweise den Innenhof, in dem ein sog. „Sinnengarten“ entstehen soll. Das Gebäude soll 2-flügelig werden, um die Massigkeit in der Ansicht zu mindern. Die Präsentation zeigt die Ansicht des Gebäudes aus Augenhöhe sowie eine „Balkonansicht“. Die Außentreppen sind wegen des Brandschutzes unverzichtbar.

Aus der Bürgerschaft kommen Einwände, dass diese Ansichten sehr „geschönt“ dargestellt seien. Es wird nach konkreten Werten der Geschoss- und Grundflächenzahlen gefragt.

Herr Klotz erläutert dies anhand des Grundrisses. Er führt weiter aus, dass die Zimmer stark versetzt geplant seien, um eine Krankenhausatmosphäre zu vermeiden. Die Darstellung des Grundrisses des Untergeschosses zeigt Büros, Kellerräume etc. Es werden auch Schnitte gezeigt und erläutert.

Es schließt sich eine lebhafte Diskussion an. Die Planung/Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anbindung wird durch die Anwohner vermisst. Herr Bursian erklärt, dass dieser Punkt im weiteren Planverfahren mit geprüft und berücksichtigt werde. Herr Klotz fügt ergänzend hinzu, dass in der stärksten Schicht des Altenheimbetriebes 17 Beschäftigte im Dienst seien. Es werde in 3 Schichten gearbeitet. Es seien 60 Bewohnerzimmer geplant, für Besucher und Mitarbeiter stünden 18 geplante Parkplätze zur Verfügung. Auf den Einwand der Anwesenden, dass derzeit der Hauptverkehr bereits durch den in der Annabergstraße gelegenen Kindergarten entsteht, wird durch Herrn Kotz erklärt, dass vor Baubeginn eine verkehrliche Untersuchung durch den Bauherren geplant sei. Herr Bursian fügt hinzu, dass bereits mehr Parkplätze geplant seien als vorgeschrieben. Die Stadt Lüdenscheid werde ein Büro mit einer Verkehrszählung in diesem Bereich beauftragen. Das Büro untersuche sowohl den jetzigen Stand des Verkehrsaufkommens als auch eine Prognose des Verkehrs mit dem geplanten Altenheim. Diese Untersuchung beziehe sich auf den Verkehr direkt in der Annabergstraße sowie im Einmündungsbereich in diese Straße. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden dann im zuständigen Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid vorgestellt und besprochen.

Die Anwohner weisen übereinstimmend auf die jetzt schon angespannte Verkehrssituation hin. Sie halten die geplante Zahl der Parkplätze für zu gering, insbesondere im Winter bestünden besondere Probleme. Die Annabergstraße sei bei Schnee nur einspurig zu befahren – die vorhandenen Parkplätze am Straßenrand entfallen durch die „Schneeberge“ an den Straßenrändern dann zum größten Teil. Die Anwohner hätten auch jetzt schon durch das Verkehrsaufkommen des Kindergartens große Schwierigkeiten, Parkplätze zu finden. Herr Busian weist darauf hin, dass die Altenheimbesucher und -mitarbeiter nicht zeitgleich mit den Kindergartenbesuchern dort parken werden.

Es wird nach dem genauen Standort der Parkflächen gefragt. Herr Kotz zeigt dies anhand der Präsentation.

Es wird durch einen Anwohner angemerkt, dass die vordere Annabergstraße derzeit schon in einem sehr schlechten Zustand sei. Ob durch die Baufahrzeuge dann eine komplett neue Sanierung oder Erschließung nötig werde? Oder für wann das generell geplant sei (2013 oder 2014?). Herr Bursian antwortet, dass er hierzu keine Aussage machen kann, da ihm das nicht bekannt sei.

Seitens der Anwesenden wird ferner gefragt, welche Anzahl von Parkplätzen bei verdichtetem Bauen auf vorhandenem Grundstück bebauungsplanmäßig genau vorgeschrieben sei. Herr Weidemann erläutert hierzu, dass es keine genau vorgeschriebene Anzahl gibt („von“ - „bis“-Werte laut Stellplatzverordnung). Das Bauaufsichtsamt prüfe im Einzelfall und setze die Anzahl dann im Baugenehmigungsverfahren fest. Herr Klotz fügt hinzu, dass laut Stellplatzverordnung 1 Stellplatz für 10 bis 15 Plätze vorgeschrieben seien.

Auf Anfrage nach dem Baubeginn teilt Herr Klotz mit, dass der Baubeginn für Anfang nächsten Jahres geplant sei. Es werde eine sehr kurze Bauzeit angestrebt (ca. 9 Monate), da ein Großteil bereits vorgefertigter Bauteile verwendet werden soll.

Als letzten Punkt zum Thema „Verkehr“ wird aus der Bürgerschaft eine eventuell geplante Zusammenlegung des Kindergartens Kreuzkirche mit dem Kindergarten in der Annabergstraße sowie die daraus resultierend noch angespanntere Verkehrssituation als zur Zeit schon angesprochen. Herr Bursian antwortet hierzu, dass eine eventuelle Erweiterung des Kindergartens in der Annabergstraße im Verkehrsgutachten mit geprüft werden wird.

Auf die Frage, ob eventuell eine neue Buslinie in der Annabergstraße geplant sei, antwortet Herr Bursian, dass dies ausgeschlossen werden kann.

Ebenso verneint Herr Klotz eine weitere Frage, ob in dem geplanten Altenheim auch Altenwohnungen vorgesehen seien. Dies sei zu keinem Zeitpunkt geplant gewesen.

Weiterer erheblicher Diskussionsbedarf ergibt sich zu dem Thema „Verschattung/Geschosszahlen“ nach Umsetzung der geplanten Bebauung. Ein Anwohner möchte wissen, warum das Vorhaben an dieser Stelle geplant sei, da es dort so eng sei. Herr Klotz erklärt hierzu, dass dies eine Entscheidung des Vorhabenträgers war, das Grundstück zu kaufen. Herr Bursian führt weiter aus, dass aus stadtplanerischer Sicht ein flächenmäßiges Wachsen der Stadt auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung nicht erwünscht ist. Ferner sei es nicht wünschenswert oder vorteilhaft, ältere Menschen aus der Innenstadt in „Randgebiete“ umzusiedeln.

Weiter wird seitens der Bürger vorgetragen, dass im derzeit geltenden Bebauungsplan anfangs 2 ½-geschossig geplant wurde, dann 3-geschossig und jetzt 4 ½-geschossig. Es wird gefragt, wie hoch das Gebäude insgesamt werde. Herr Klotz erläutert, dass das Pultdach eine Höhe von 12,90 m über dem Gelände erreiche. Herr Bursian und Herr Weidemann führen nochmals aus, dass im gültigen Bebauungsplan bereits jetzt drei Vollgeschosse zulässig seien und dass das geplante Gebäude nur vier Vollgeschosse aufweise, da das Kellergeschoss – da es zu großen Teilen aus dem Erdreich ragt – als Vollgeschoss mitgezählt werden müsse.

In der weiteren lebhaften Diskussion wird insbesondere von den Anwohnern der Honselers Straße unterhalb des geplanten Altenheimes (Richtung Süden) angemerkt, dass derzeit schon durch Sträucher am Kindergarten ab 13 Uhr die Sonne auf den Terrassen weg wäre. Herr Bursian sagt hierzu, dass die Baugrenze bei dem geplanten Vorhaben nicht voll ausgeschöpft würde. Es folgen bei angeregter Diskussion Fragen, ob die Anwohner sich mit dem geplanten Bauvorhaben in dieser Höhe einfach abfinden müssen, bei welcher Stelle Einspruch erhoben werden könne und ob dieser dann auch etwas bewirke. Herr Weidemann erklärt mit Blick auf die Höhe nochmals ausführlich, dass die Geschosszahl unerheblich sei. Die Höhe des Gebäudekörpers sei hierbei maßgeblich. Auch die Dachform sei bei diesem Vorhaben gut gewählt, da ein Firstdach noch höher und massiver gewesen wäre. Das Gebäude sei gekippt zur Baugrenze geplant. Am ehesten betroffen seien die Wohnhäuser an der Honselers Straße. Von der Gebäudekante zum nächstgelegenen Haus besteht ein Abstand von 27 m. Herr Klotz bietet an, dem Vorhabenträger die zusätzliche Beauftragung einer Verschattungssimulation vorzuschlagen. Dies wird von den Anwesenden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Als letzter Punkt wird nach der Entsorgung der Abwässer zur Honselers Straße gefragt. Herr Bursian antwortet, dass der Stadtentwässerungsbetrieb (SEL) bei dem Bauleitplanverfahren beteiligt wird. Herr Klotz fügt ergänzend hinzu, dass dieser Punkt bereits geprüft wurde. Die Entwässerung erfolgt über die Annabergstraße.

Abschließend erläutert Herr Bursian das weitere Verfahren und weist darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne jeder Bürger die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

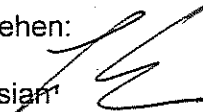
Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Herr Bursian die Öffentlichkeitsbeteiligung.



Kaluza
Protokollführerin

gesehen:

Bursian



ANWESENHEITSLISTE

für die Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.03.2011, um 18.00 Uhr,

im Bergstadt-Gymnasium, Raum 2310, Saarlandstraße 5, 58511 Lüdenscheid

Bebauungsplan Nr. 579 (B) „Annabergstraße“, 5. Änderung

Name:	Anschrift:
DRIESEN	Annabergstr 17
Wietzel	Hauseler Str. 137
Heinich	Annabergstr. 57
Bussenis	am Worthaus 3
Flum	Annabergstr. 57
Bussenis	am Worthaus 3
Strommel	Hauseler Str. 139d
Strommel	Hauseler Str. 139d
Linneuhäuser	Hauseler Str. 139 B
Hegemann	Annabergstr. 26a
Heide	Annabergstr. 48
A. Mintz	Wortemecken 47
E. Gründmann	Büschleins Weg 34
M. Eppenhart	M. 11b, Wortemecken 47
M. "	" "
B. Linnepe	Annabergstr. 11
A. Simon	" 30
B. Sandermann	52

Name:

Anschrift:

Schäfer

Bismarckstr. 25

Häuser

Am Wirtshaus 13

Bracht

Annabergr. 50

Boge

Annabergr. 56

Boge H.

Annabergr. 56

Köster

Außergr. 43

Wickel

Annabergr. 29

Moos

- 1 -