

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 634 „Philippstraße/Heckengang“, 1. Änderung
am 17.01.2013

im ehemaligen Telekomgebäude, Raum 14, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

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

- b) seitens der Verwaltung:
Frau Baumast
Herr Mielke
Frau Kaluza als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.15 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 1 am 09.01.2013 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 16.01.2013 und 17.01.2013 im Fachdienst Stadtplanung und Verkehr während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den örtlichen Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht.

Frau Baumast begrüßt die Anwesenden. Nach Vorstellung der Beteiligten stellt sie dar, dass die Bürgeranhörung frühzeitig zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 21.11.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 634 „Philippstraße/Heckengang“, 1. Änderung gefasst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei die Bürgerschaft frühzeitig zu beteiligen, um ggf. Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Nach Kenntnisnahme durch die Politik erfolge in einem späteren Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung, in der die Bürgerschaft die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme habe.

Herr Rothmann stellt als Projektentwickler das geplante Wohnbauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Kinderklinik vor. Anschließend erläutert Herr Schacht vom Planungsbüro Reicher Haase aus Aachen das Projekt im Detail. Er zeigt anhand einer Präsentation, dass eine kubistische und moderne Architektursprache sowie eine homogene Gestaltung der Gebäude und Grundstücke geplant sei. Es sollen vier sog. Wohnresidenzen - sehr großzügig und offen gebaute Gebäude - gebaut werden. Die notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Als zweiter Wohnhaustyp solle es Dreifamilienhäuser mit Eigentums-/Mietwohnungen geben. Zusätzlich seien 10 Einfamilienhausgrundstücke geplant. Ein sogenannter Quartiersplatz soll zum Aufenthalt einladen und einen Kinderspielplatz aufnehmen. Er zeigt in verschiedenen Ansichten die terrassenartig geplante Bauweise aufgrund der vorhandenen Topografie des Geländes. Die Erschließung der Gebäude erfolge über eine neue Anliegerstraße.

Herr Mielke führt zur Änderung des Bebauungsplanes aus, dass der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 634 „Philippstraße/Heckengang“ ein Sondergebiet (SO) der Zweckbestimmung Krankenhaus entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung als Kinderklinik festsetze.

Durch die Aufgabe der Kinderklinik am dortigen Standort liege das Grundstück derzeit brach und stehe für eine Folgenutzung als Wohngebiet zur Verfügung. Um dies dort zu ermöglichen, sei die Änderung des o. g. Bebauungsplanes mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich. Herr Mielke erläutert die einzelnen, geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

In der anschließenden Diskussion wird nach dem Höhenunterschied zwischen den geplanten Tiefgaragen und den Wohnresidenzen sowie nach barrierefreier Erreichbarkeit der Wohnungen/Häuser gefragt. Herr Schacht antwortet, dass durch die terrassenförmige Bauweise alle geplanten Gebäude barrierefrei von den Erschließungsstraßen erreichbar seien. Bei den Wohnresidenzen gebe es barrierefrei zugängliche Aufzüge in den Tiefgaragen und zusätzlich einen barrierefreien Fußweg, der auf einer Höhenlinie mit den Zugängen der Häuser verlaufe und an die Hohfuhstraße angeschlossen sein soll.

Es wurde aus der Bürgerschaft die Befürchtung vorgetragen, dass durch die geplante offene Bauweise bei den Wohnresidenzen die lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige maximale Längenbegrenzung von 50 m voll ausgenutzt werden könnte und statt der vorgestellten 4 Einzelgebäude in der Umsetzung 2 große Baublöcke gebaut werden könnten. Eine Längenbegrenzung wäre hier wünschenswert. Herr Mielke erklärt, dass solche Details durch einen städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwischen dem Investor und der Stadt Lüdenscheid geregelt würden. Herr Rothmann als Projektentwickler ergänzt, dass keine „Mietskasernen“ geplant seien, da hierfür derzeit keine Nachfrage bestehe.

Eine weitere Frage wird nach der Zielgruppe der zukünftigen Anwohner gestellt. Eine anwesende Bürgerin stellt sich kurz persönlich vor und erläutert, dass es bei den geplanten Grundstücksgrößen von ca. 800 bis 2.000 m² bei den in Lüdenscheid üblichen Quadratmeterpreisen für Grundstücke für mittelständische junge Familien auch bei gutem Einkommen finanziell nicht leistbar sei, in diesem Bereich eine Wohnung oder ein Haus zu erwerben. Die Mittelschicht werde durch hohe Mieten und Grundstückspreise aus der Stadt verdrängt. Dies stehe der Bindung von Fachkräften in der Region entgegen. Sie regt an, ein preisgünstigeres Angebot in dem Plangebiet zu realisieren. Hierzu antwortet Ratsherr Wilde als anwesender Bürger, dass es genug Alternativen in Lüdenscheid gebe. Beispielhaft verweist er auf das Neubauprojekt in der Mittelstraße in Lüdenscheid. Derzeit gäbe es in Lüdenscheid kein Projekt vergleichbaren Angebots. Es sei durchaus auch eine städtebauliche Frage und Überlegung, solch ein hochwertiges Wohnbauprojekt zu realisieren. Frau Baumast ergänzt hierzu, dass weitere Baugebiete auch in anderen Preiskategorien und Grundstücksgrößen erschlossen würden. Die Nachfrage nach größeren Grundstücken und gehobenen Wohnstandards sei aber vorhanden. Herr Schacht vom Büro Reicher Haase führt weiter aus, dass auch ein hochwertiges Wohnen in der Stadt angeboten werden müsse, um als Stadt wettbewerbsfähig zu bleiben. Herr Rothmann ergänzt, dass es in einer Stadt wie Lüdenscheid nötig sei, Baugebiete in verschiedenen Preissegmenten zu entwickeln. Der Standort der ehemaligen Kinderklinik sei ein privilegiertes Gelände und ein Glücksfall für die Stadt. Es würden bei dem geplanten Projekt durchaus Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen und Preisklassen angeboten.

Die nächste Frage richtet sich nach der zeitlichen Realisierung des Projektes. Herr Rothmann antwortet, dass dies abhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes sei. Herr Mielke erklärt hierzu, es sei realistisch, die Rechtskraft für August oder September dieses Jahres einzuplanen, sofern im Bauleitplanverfahren keine gravierenden Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange vorgetragen werden. Frau Baumast ergänzt, dass gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Lüdenscheid auch der städtebauliche Vertrag zu diesem Projekt durch den Rat beschlossen werde.

Ein Bürger bemerkt, dass es im Bereich der oberen Wohnresidenzen scheinbar sehr konkrete Pläne gebe. Herr Schacht stellt dar, dass es bereits Grundrisse und Ansichten zu den geplanten Gebäuden gebe. Eine Vorstellung hätte jedoch den Rahmen dieses Termins zum Verfahren der Bauleitplanung gesprengt. Hierauf und auf die Frage nach dem Beginn des Verkaufs bittet Herr Rothmann um Kontaktaufnahme mit seinem Büro.

Zur Höhe der Grundstücks-Quadratmeterpreise antwortet Herr Rothmann, dass man sich an den im westlichen Stadtteil von Lüdenscheid üblichen Beträgen von 230 € bis 270 € pro m² orientiert habe und mit einem Grundstücks-Quadratmeterpreis von 225 € incl. Erschließung kalkuliere.

Da die Erschließung der Grundstücke über die Hohfuhstraße geplant sei wird gefragt, ob auch der Abbruch bzw. die entsorgenden LKW über die Hohfuhstraße oder über die Straße Am Sonnenhang abgeleitet werden. Herr Rothmann erklärt hierzu, dass der größte Teil des Abbruchmaterials vor Ort geschreddert werde und auf dem Grundstück verbleibe. Die Abbruch-LKW würden auf dem kürzesten Weg aus der Innenstadt geleitet. Seitens eines Bürgers wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies nicht über die Straße Am Sonnenhang erfolgen solle, da dort gerade im Bereich des Kindergartens derzeit schon ein erhebliches Verkehrsaufkommen herrsche.

Seitens einer anderen Bürgerin wird darauf hingewiesen, dass es in der Hohfuhstraße aus Richtung Sauerfeld schon jetzt häufig keine Ausweichmöglichkeiten durch rechts parkende Fahrzeuge gebe. Auch die Ausfahrt zur Talstraße sei je nach Verkehrsaufkommen und Stoßzeiten schon jetzt sehr schwierig.

Frau Baumast stellt fest, dass im Rahmen solch eines großen Bauprojektes eine zeitweise Belastung der Anwohner durch Baumaßnahmen leider nicht vermieden werden könne. Die Verantwortung über deren Ausmaß bzw. Organisation der Baustelle liege beim Projektentwickler. Detailfragen würden im weiteren Verfahren geklärt.

Der geplante Quartiersplatz werde nicht „zerschnitten“ oder durch PKW überfahren, beantwortet Herr Schacht eine weitere Frage. Er zeigt nochmals anhand der Präsentation die genaue Lage des Platzes und erläutert dessen „Funktion“ als zentraler Platz.

Eine letzte Frage bezieht sich darauf, ob die Stadt Lüdenscheid Einfluss auf die Verkaufspreise oder die Gebäudeausstattung beispielsweise durch einen Vertrag nehme. Dies verneint Herr Mielke. Dies sei eine private Angelegenheit des Investors. Seitens der Stadt Lüdenscheid werde aus städtebaulicher Sicht eine aufgelockerte Bebauung gewünscht.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 634 „Philippstraße/Heckengang“, 1. Änderung zu. Herr Mielke weist darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne jeder Bürger erneut die Möglichkeit habe, die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Frau Baumast die Öffentlichkeitsbeteiligung.

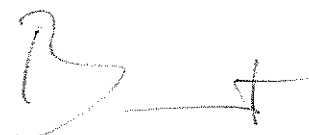
Kaluza

Protokollführerin



gesehen:

Baumast



ANWESENHEITSLISTE

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.01.2013, um 18.00 Uhr,

im ehemaligen Telekomgebäude, Raum 14, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Bebauungsplan Nr. 634 „Philippstraße/Heckengang“, 1. Änderung

Name:	Anschrift:
Schacht, Marcel	Heidehaase ass. GmbH Oppenheffelder 74, 58066 Aachen
Handler, Denise	"
Rothmann, Roland	Rothmann Immobilien L-LH "
ROTHHAU - BOEUSCHEN, Britta	
Müller, Ingeborg u. Ulrike	Marlinger Str. 30 58509 Lüdenscheid
Westmann, Jens	Germanenstr. 91 58503 Lüdenscheid
Schwabe, Peter	Philippstr. 6
Peyer, Justus	Walden Ländstr. 285
Dobmann	Alle Jannuccy
Kühnig, W. Tade	Im Haspey 12 58571 Lüdenscheid
Kaunismann, Holger	Haspeystr. 26, 58571 Lüden.
Kuhn, Julia	Am alten Schulplatz 4, 58849 Hirsch.
Reinhold, Karim	Paul Lammus 4 416 58575 Lüden
Sichelschmidt, Inge	Hohfuhrstr. 10
WOHLFARTH, EDUARD	A. D. FRIEDRICHSSCHULE 7
ANDERS, RONALD	Heidehauser 37, 58509 Lüdenscheid
ANDERS, DORIS	OTO 4
Wolffert, Birte	An der Friedenstr. 2
Dr. Ansojge, Gisela	Paulinestr. 17
Sturm, Rosi	Deu-Heider-Str. 9, 58515 Lüden

ANWESENHEITSLISTE

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.01.2013, um 18.00 Uhr
Bebauungsplan Nr. 634 „Philippstraße/Heckengang“, 1. Änderung

Name:

Anschrift:

Gina Odebralski	Philippstr. 3
Claudia Iannone	Rothmann Immobilien GmbH
Ane vom Brode	- 11 -
Christian Schulte	- 4 -
Ch. Bepko	Widenerwald, Stüttrich, R. str. 8
B. Ecker	Philippstr. 10a
SA GFR	PARKEITW. Gf. JBFOP LUS.