

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“
sowie zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich
am 04.06.2014
im ehemaligen Telekomgebäude, Raum 1, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Bursian

Frau Baumast

Frau Kaluza als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.05 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 22 am 28.05.2014 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 03.06.2014 und 04.06.2014 im Fachdienst Stadtplanung und Verkehr während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung öffentlich bekannt gemacht.

Als Vertreter des Vorhabenträgers war Herr Scholten von der Raiffeisen-Südwestfalen eG anwesend.

Herr Bursian begrüßt die Anwesenden. Nach Vorstellung der Beteiligten stellt er dar, dass die Bürgeranhörung frühzeitig zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 14.05.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ sowie zur Einleitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich 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 Bursian erläutert, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die dafür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes auf Antrag der Raiffeisen-Südwestfalen eG zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt werden. Die Verwaltung befürwortet das Vorhaben an dieser Stelle.

Herr Scholten als Vertreter der Raiffeisen-Südwestfalen eG stellt als Einführung dar, dass sein Unternehmen ein aus dem Zusammenschluss von Landwirten historisch gewachsenes Agrarunternehmen mit Einzelhandel als Versorger im ländlichen Raum an derzeit 6 Standorten sei. Anhand einer Präsentation sowie der aufgehängten Pläne stellt er die Grundsortimente vor und erklärt, dass sich die Raiffeisenmärkte durch das gewachsene Vertrauen sowie die Zielsetzung

gen Beratung/Qualität/Fachkompetenz der Mitarbeiter etc. von Bau- und Gartenmärkten abheben. Es bestehe keine Konkurrenz zu diesen Märkten.

Herr Bursian stellt dar, dass die Verwaltung eine verträgliche Nachnutzung der derzeitigen Situation einer Brachfläche befürworte, um diesen Bereich des Stadteingangs aufzuwerten. Die Folgen des geplanten Neubaus eines Raiffeisenmarktes an dieser Stelle seien für das Zentrum marginal. Eine Verkehrsuntersuchung durch einen Fachgutachter habe ergeben, dass es bereits heute ein sehr hohes Verkehrsaufkommen im Planbereich gebe, so dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten seien. Die zu erwartenden Mehrverkehre durch den neuen Raiffeisenmarkt seien lt. Aussage des Verkehrsgutachtens für dieses Vorhaben gering und fielen bei der schon jetzt schwierigen Verkehrssituation, insbesondere im Bereich des Abbiegestreifens für Linksabbieger in die Glatzer Straße, nicht ins Gewicht. Das Vorhaben sei im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt vorgestellt worden und finde im politischen Raum Zustimmung.

Ein Bürger merkt an, dass die vorgestellte Planung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand sei. Er bittet jedoch möglichst um Erhaltung bzw. Berücksichtigung von zwei im Plangebiet befindlichen alten, ca. 10 m langen Gleisstücken (sowie einer vorhandenen Rampe) der ehemaligen „Schnurrebahn“ bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens. Herr Scholten antwortet, dass sich die Schienenstücke im Planbereich der Parkplätze befinden. Eine Erhaltung und/oder Integrierung der Schienen, beispielsweise durch ein Hinweisschild, sei denkbar, sofern hierdurch keine erheblichen Kostensteigerungen bei der Umsetzung der Planung entstehen.

Frau Baumast führt aus, dass zur Realisierung dieses Bebauungsplanes - der Raiffeisenmarkt gilt als großflächiger Einzelhandel - die derzeitige Festsetzung „Gewerbe“ in „Sondergebiet“ geändert werden müsse. Sie erläutert die drei Bausteine eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Einzelnen (Rechtsplan/Vorhaben- u. Erschließungsplan/ Durchführungsvertrag). Anhand der Pläne erläutert sie die einzelnen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, und stellt die Festsetzung der einzelnen Sortimente im Bebauungsplan vor. Dieser Sortimentsfestsetzung einschließlich der Verkaufsflächengrößen liege das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid und eine gutachterliche Wirkungsanalyse zugrunde. Die Festsetzung ist mit den Zielen der Landesplanung, also mit der Bezirksregierung Arnsberg, abzustimmen. Es werde im Bebauungsplan weniger überbaubare Fläche ausgewiesen als bisher an dieser Stelle. Die Erhaltung der bisherigen Grünflächen, die überwiegend aus Wildwuchs bestehen, sei aufgrund der erforderlichen Arbeiten bei dem geplanten Vorhaben nicht möglich. Die Anlegung eines neuen Grünstreifens werde im Durchführungsvertrag festgesetzt.

Zum Thema Verkehr führt Frau Baumast anhand der Präsentation sowie der Pläne detailliert aus, dass durch ein Gutachterbüro vier Kreuzungsbereiche mit allen großen, führenden Verkehrsströmen untersucht hat. Hierzu wurde dem geplanten Neubau des Raiffeisenmarktes die bestehende Verkehrsqualität gegenüber gestellt. Die Mehrverkehre führen demnach teilweise zu einer geringen Veränderung der Verkehrsqualität. Dies sei vom Gutachter in verschiedenen Bewertungsstufen benannt worden mit dem Ergebnis, dass an einer Kreuzung eine Herabstufung um 1 Stufe erfolgt. Dies sei verkehrlich jedoch abwickelbar. Herr Scholten ergänzt, dass es keinen Nachtanlieferungsverkehr geben werde. Auch die moderaten Öffnungszeiten von 9.30 – 12.00 Uhr und von 14.30 – 17.00 Uhr liegen nicht in den Spitzenverkehrszeiten, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt keine erhebliche Verschärfung der verkehrlichen Situation erwartet werde.

Ein anwesender Anwohner der Glatzer Straße merkt an, dass die Stichstraße Glatzer Straße (zum Verbrauchermarkt HIT) in die Glatzer Straße verkehrlich bereits jetzt an ihre Grenzen stoße. Anhand der Pläne zeigt Herr Bursian, dass die Straße laut Planung um ca. 1 m in Richtung Raiffeisenmarkt verbreitert und die Einmündung in Trichterform aufgeweitet werden soll. Auch sei in diesem Bereich der Glatzer Straße eine Sanierung der Fahrbahndecke vorgesehen. Weitere Fragen bezüglich des Teilstückes der Straße zum HIT-Markt sowie zur Fahrbahndecke dort beantwortet

Herr Bursian dahingehend, dass es an dieser verkehrlich schwierigen Stelle eine historisch gewachsene Situation gebe und die in diesem Bereich befindliche Straße Privatgrundstück und kein öffentlicher Straßenraum sei. Somit gebe es keine Handlungsmöglichkeit der Verwaltung für dieses Teilstück.

Der Bereich der Ausfahrten der privaten Grundstücke (Zufahrt zum bestehenden Raiffeisenmarkt, HIT-Markt und zur Aral-Tankstelle) auf die öffentliche Verkehrsfläche soll durch eine Vorfahrtregelung (Schilder/Fahrbahnmarkierung) sicherer und übersichtlicher gestaltet werden, wird seitens der anwesenden Bürger angeregt. Herr Bursian sagt eine verkehrliche Prüfung dieser Situation zu, wenn die Straße baulich verändert wird. Auch der Vorschlag von zwei Ausfahrten der Stichstraße (Rechts- und Links-Abbiegerspur in die Glatzer Straße) sowie einer zusätzlichen Einfahrtspur aus der Glatzer Straße werde durch die Verkehrsplaner geprüft. Er ergänzt auf entsprechende Nachfrage, dass zur Möglichkeit der Ausfahrt vom HIT-Parkplatz direkt auf die Werdohler Landstraße Gespräche mit dem HIT-Markt erforderlich seien. Frau Baumast führt hierzu weiter aus, dass der HIT-Markt auf Grundlage der aktuellen Baugenehmigung wirtschaftete und von sich aus bisher keine Änderungsnotwendigkeit angezeigt habe. Ob grundsätzlich die Bereitschaft zu einer solchen Maßnahme bestehe, müsse zukünftig im Gespräch geklärt werden. Die Verwaltung habe derzeit zum Einen aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um eine private Fläche handele und zum anderen aufgrund der engen finanziellen Spielräume kaum eine Handlungsmöglichkeit.

Herr Scholten beantwortet die Frage, ob die derzeitige Schranke auf der Zuwegung über das Raiffeisengrundstück von der Glatzer Straße zur Werdohler Landstraße bestehen bleibe, dies werde sich in der Planung zeigen. Nicht gewollt sei dort wildes Parken oder ein abendlicher Treffpunkt. An der Ecke der Kreuzung Werdohler Landstraße/Glatzer Straße werde das neue Gebäude nicht bis direkt an die Straße gebaut, diese Fläche werde als Freilager genutzt, erläutert Frau Baumast. Die Planung sehe einen 3 m breiten Grünstreifen zur Glatzer Straße/Kreuzung vor. Herr Scholten ergänzt, dass die „Sohle“ des Gebäudes der Fa. Tropen Schröder übernommen werde, das Erdgeschoss bzw. der zweigeschossig geplante Eingangsbereich des Neubaus liege aufgrund der abfallenden Böschung/ Grünfläche an der Glatzer Straße deutlich tiefer als die Glatzer Straße selbst. Das bestehende Gebäude des Raiffeisenmarktes werde als Lagerraum genutzt. Auch der dort ansässige Autoglas-Betrieb bleibe am Standort erhalten. Er führt auf Nachfrage weiter aus, dass mit Beginn der Abbrucharbeiten begonnen werde, sobald Planungsrecht geschaffen sei. Mit dem ersten Spatenstich sei frühestens Ende 2015/Anfang 2016 zu rechnen.

Frau Baumast stellt den zeitlichen Ablauf des weiteren Verfahrens dar. Im Optimalfall bedeute dies, dass der Satzungsbeschluss Ende November 2014 im Rat der Stadt Lüdenscheid gefasst werden könne.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich zu. Herr Bursian 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 Herr Bursian die Öffentlichkeitsbeteiligung.

gez. Kaluza
Protokollführerin

gesehen:
gez. Bursian