

**Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße - Ramsberghang“, 3. Änderung**  
**sowie zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**im Bereich dieser Bebauungsplanänderung**  
**am 20.01.2016**  
**im ehemaligen Telekomgebäude, Raum 14, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid**

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Frau Baumast  
Herr Weidemann  
Frau Kaluza als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.45 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 1 am 06.01.2016 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 19.01.2016 und am 20.01.2016 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 Projektentwickler (Vertreter des Vorhabenträgers/Investors) war Herr Eicker, Architekturbüro Eicker, Halver, anwesend.

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 04.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 538 „Kölner Straße - Ramsberghang“, 3. Änderung sowie zur Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich dieser Bebauungsplanänderung gefasst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei die Bürgerschaft frühzeitig zu beteiligen, um ggf. Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Nach Billigung durch die Politik erfolge in einem späteren Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfs, in welcher die Bürgerschaft die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme habe.

Zur Erläuterung der Bebauungsplan- und FNP-Änderung weist sie auf die Pflicht der Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsstandorten als Sondergebiet hin. Sie führt weiter aus, dass es seit 2005 ein Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid gebe, welches im Jahr 2013 fortgeschrieben worden sei. Der aktuell von der Planung berührte Bereich der Kölner Straße gehöre demnach bereits zu den bestehenden Nahversorgungszentren der Stadt und solle nun zur Erhaltung und Stärkung des Standortes weiterentwickelt werden.

Herr Weidemann erläutert anhand von Plänen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und des FNP. Er erklärt im Detail die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie einer Höhenbegrenzung der Gebäude mit einer maximalen Oberkante in Höhe von 354,50 m über NN in größten Teilen des Gebäudes. Die maximale Geschoßhöhe betrage ca. 6,50 m. Aufgrund der vorgesehenen Größe des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters von rd. 2.000 m<sup>2</sup> sei eine Änderung des FNP mit der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Die Planung sehe die Nutzung durch eine Drogerie im vorhandenen Kaufpark vor. Da der neue Lebensmittel-Vollsortimenter auf der vorhandenen Fläche größtmäßig nicht zu realisieren sei, habe der Investor Teile der angrenzenden städtischen Grünfläche mit dem Fußweg erworben. Die Grünfläche sowie der Fußweg werden seitens des Investors einmalig neu angelegt sowie neu bepflanzt.

Es liege auch ein Lärmgutachten für den neuen Lebensmittelmarkt vor. Dieses komme zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter den Voraussetzungen, dass der Anlieferungsbereich komplett eingehaust sei, das Tor bei Ladevorgängen geschlossen sei und die Ausführung des Stellplatzbereiches in Asphalt erfolge, möglich sei.

Herr Weidemann führt weiter aus, diese Punkte seien in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Weitere Punkte wie Öffnungszeiten etc. würden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Herr Eicker ergänzt, die Öffnungszeiten enden um 21.30 Uhr, ab 22.00 Uhr gebe es keine Fahrzeugbewegungen mehr auf dem Stellplatzgelände sowie keine Lade- und Anlieferfähigkeit zwischen 6.00 Uhr und 21.30 Uhr.

Die zu erwartenden Mehrverkehre durch das geplante Vorhaben seien laut Aussage des Verkehrsgutachtens für dieses Vorhaben moderat und fielen bei der schon jetzt schwierigen Verkehrssituation nicht ins Gewicht. Die Werte des Verkehrslärms im öffentlichen Verkehrsraum (auf der Kölner Straße) seien bereits jetzt schon sehr hoch bzw. in Teilbereichen zu hoch, so dass die errechneten zusätzlichen 0,3 dBA durch das Vorhaben nicht wahrnehmbar seien. Es gebe keine zusätzliche Lärmbelastung durch den geplanten neuen Lebensmittel-Vollsortimenter. Das Vorhaben inklusive der Ergebnisse des Verkehrs- und Lärmgutachtens sei im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt vorgestellt worden und finde im politischen Raum Zustimmung.

Herr Weidemann informiert weiter, dass auch die Festsetzungen zu Begrünungs- und Bepflanzungsvorschriften sowie die Bepflanzung der Stellplätze im städtebaulichen Vertrag geregelt würden. Er weist darauf hin, dass ein weiteres Gutachten zur Belastung mit Altlasten im Ergebnis zu keiner Gefährdungslage komme, auch wenn in kleinen Teilflächen punktuell Altlasten nachweisbar seien.

Herr Eicker zeigt anhand einer Präsentation den aktuellen Bestand sowie die geplante Umsetzung des Vorhabens und erläutert dieses detailliert. So seien die Zufahrt und die Parkplätze des Vollsortimenters ebenerdig geplant, die Rampe des jetzigen Kaufparks werde in der Planung angepasst. Durch das natürliche Gefälle erhalte das neue Gebäude des Vollsortimenters ein Untergeschoss. Anhand der Visualisierung zeigt Herr Eicker die Einbettung des Neubaus in das Gelände. In den Ansichten zeigt Herr Eicker die Fassaden des Neubaus mit sog. transluzenten, durchscheinenden Wänden, welche komplett um das Gebäude herumlaufen. Die in der Ansicht dunkel gehaltenen Flächen würden evtl. in Klinker errichtet, die restlichen Flächen würden mit Lamellen ausgeführt. Auf der dem neuen Vollsortimenter gegenüberliegenden Straßenseite erhalte die geplante Drogerie im jetzigen Kaufpark-Gebäude Glaselemente im Eingangsbereich sowie eine Eckverglasung.

In der anschließenden Diskussion bittet ein Anwesender um Auskunft, ob der unterhalb des Grünstreifens bzw. des Fußweges entlang verlaufende Bach von der Planung berührt werde. Frau Baumast informiert, durch den zuständigen Fachdienst Umweltschutz und Freiraum sei geprüft und festgestellt worden, dass dieser angesprochene Graben kein Fließgewässer führe. Herr Weidemann fügt ergänzend hinzu, es gebe einen unterirdisch verrohrten Bachlauf, welcher durch das Vorhaben nicht angetastet und nach Abschluss der Abbrucharbeiten der aufstehenden Gebäude wieder überbaut werde. Herr Eicker informiert, dass durch die Stadtwerke Lüdenscheid unabhängig von der Planung des Nahversorgungszentrums der Kanal in diesem Bereich erneuert werde. Der Investor stelle dann im Zuge der Errichtung des Vollsortimenters nach Abschluss der Kanalarbeiten sowohl den Grünstreifen als auch den verbesserten und breiteren Fußweg neu her.

Die Frage, ob die Parkplätze angehoben werden und es eine Abbiegespur gebe, bejaht Herr Hoffmann. Herr Eicker führt weiter aus, es gebe eine eigene Linksabbiegespur sowie eine zweite Querungshilfe an dieser Stelle. Die bereits vorhandene Querungshilfe werde versetzt und dem vorgestellten Konzept angepasst.

Die Bürger befürchten durch die Planung eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens und bitten um Auskunft, warum die Linksabbiegespur auf der Kölner Straße nicht bis zur Einmündung zum Oeneking/Germanenstraße durchgezogen werde. Herr Hoffmann informiert, die Abbiegespur werde durch die zweite Querungshilfe unterbrochen. Er erläutert die aktuelle Situation und weist darauf hin, dass aufgrund der an dieser Stelle vorhandenen Sperrfläche die zweite Querungshilfe geplant sei. Auf den Einwand, durch die geplante Verkehrsführung entstünden möglicherweise mehr Unfälle erwidert Frau Baumast, sollte sich dieser Bereich als Unfallhäufungspunkt herausstellen, müssten die Ursachen betrachtet werden. Davon sei derzeit jedoch nicht auszugehen. Das vorliegende Gutachten prognostiziere Mehrverkehre in vertraglichem Umfang. Frau Baumast weist auch darauf hin, dass bei Nahversorgungszentren auch die fußläufige Erreichbarkeit gegeben sein solle. Dies sei hier der Fall. Auf Nachfrage eines Bürgers fügt Herr Eicker ergänzend hinzu, die Planung sehe eine ebenerdige Verbindung vom Fußweg zum Parkplatz des Vollsortimenters vor.

Herr Weidemann antwortet auf die Frage, ob Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude 105 bis 107 geplant seien, das sei nicht der Fall. Die Immissionsrichtwerte, ausdrücklich nur bezogen auf den Betriebslärm des neuen Vollsortimenters durch Anlieferung oder Parken, werden laut Gutachten eingehalten. Die Werte durch Verkehrslärm der Kölner Straße würden bereits jetzt schon zum Teil deutlich überschritten. Herr Eicker informiert darüber, dass Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück umgesetzt würden, beispielsweise durch vollständige Einhausung des Anlieferungsbereichs sowie einem Rolltor im Bereich der Anlieferung.

Als weitere Frage wird gestellt, ob die Pflege der Grünfläche durch die Stadt Lüdenscheid oder den Investor erfolge. Herr Weidemann berichtet, da es sich um eine öffentliche Grünfläche handele, werde diese durch den Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid, STL, gepflegt. Die schon aufgrund der anstehenden Kanalarbeiten erforderliche Neuanlage der Grünfläche nach Abschluss der Arbeiten erfolge im Rahmen der Planung durch den Investor, die weitere Pflege obliege dem STL. Über den Turnus der Pflegemaßnahmen können seitens der Stadtplanung keine Aussagen gemacht werden. Für die Anwohner entstünden durch die Pflege der neu angelegten Grünfläche keine Kosten, beantwortet Frau Baumast eine weitere Frage. Sie weist darauf hin, dass der neue Lebensmittel-Vollsortimenter gemessen an dem architektonischen Anspruch auch einen Anspruch an die eigene Umlage sowie die Gestaltung des Umfeldes habe.

Den Einwand eines Anwesenden, dass in der Praxis teilweise auch nachts der Lidl-Markt in Brügge beliefert werde und dies auch bei dem geplanten Vorhaben befürchtet werde, nimmt Herr Eicker auf und erklärt, dass in einem solchen Fall der Betreiber zu einem klärenden Gespräch eingeladen werde. Er nehme diesen Hinweis zur Klärung mit dem Betreiber gerne mit. So etwas solle nicht vorkommen, könne aber in Ausnahmefällen passieren.

Eine weitere Anregung der Bürger betrifft die Errichtung einer Schranke am Kaufpark. Herr Eicker informiert darüber, dies sei eine freiwillige Sache des Investors. Er nehme auch diese Anregung gerne zur Weiterleitung an den Investor mit und ergänzt, die Anwohner sollten sich mit Anregungen oder bei Beschwerden direkt an den Investor wenden, damit dieser die Möglichkeit habe, diese umzusetzen bzw. Beschwerden auszuräumen.

Herr Eicker führt weiter aus, die Planung sehe den Abriss der bestehenden Gebäude Mitte diesen Jahres vor. Der Neubau sei dann für nächstes Jahr geplant. Frau Baumast stellt den zeitlichen Ablauf des weiteren Verfahrens dar. Im Optimalfall bedeute dies, dass der Satzungsbeschluss Ende 2016/Anfang 2017 im Rat der Stadt Lüdenscheid gefasst werden könne.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 538 „Kölner Straße - Ramsberghang“, 3. Änderung sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieser Bebauungsplanänderung zu. Frau Baumast 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.

*gez. Kaluza*  
Protokollführerin

gesehen:

*gez. Baumast*  
Baumast