

**Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 837 „Gneisenaustraße“**  
**am 20.02.2018**

**im Raum 1 des ehemaligen Telekomgebäudes, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid**

Anwesend:

seitens der Verwaltung:  
Herr Vöcks  
Frau Baumast  
Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr  
Ende: 18.55 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 6 am 07.02.2018 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 19.02.2018 und am 20.02.2018 im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation während der Dienstzeit eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung durch eine Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht.

Die Investoren/Bauherrenvertreter des geplanten Vorhabens Herr Loos, Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo), Herr Rothmann, Rothmann Immobilien GmbH sowie der Architekt Herr Krach waren anwesend.

Herr Vöcks begrüßt die Anwesenden und erläutert nach Vorstellung der Beteiligten kurz das Verfahren. Er erklärt, dass die Bürgeranhörung frühzeitig, zu Beginn des Bauleitplanverfahrens, stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 08.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 837 „Gneisenaustraße“ 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 im nächsten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des gegebenenfalls überarbeiteten Planentwurfes, in dem die Bürgerschaft erneut die Gelegenheit erhält, Anregungen und Hinweise zum Planentwurf vorzutragen.

Frau Baumast informiert anhand einer Präsentation über die Inhalte der Planung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stelle das Gebiet derzeit als Wohnbaufläche dar. Anlass und Ziel der Planung sei es, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen. Weiter erläutert sie die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die weitere Vorstellung des geplanten Vorhabens erfolgt durch Herrn Loos von der LüWo.

Herr Loos erklärt, die Umsetzung des Vorhabens erfolge in Zusammenarbeit mit der Rothmann Immobilien GmbH. In den vorhandenen Gebäudebeständen gebe es seit Jahren hohe Leerstände. Auch sei die Grundstücksausnutzung im derzeitigen Bestand nicht optimal. Er verweist auf das Handlungskonzept Wohnen (HKW) der Stadt Lüdenscheid, wonach ca. 300 Wohnungen/ Grund-

stücke fehlen. Durch das geplante Vorhaben werde kein neues Wohngebiet geschaffen, sondern im vorhandenen Bestand sollen 10 Grundstücke mit Einfamilienhäusern (EFH) gebaut werden, welche über zwei Privatstraßen erschlossen würden.

Herr Vöcks führt ergänzend zum HKW aus, dass im Ergebnis durch einen externen Gutachter u. a. festgestellt wurde, dass zur Deckung des Neubaubedarfs ca. 100 Wohneinheiten (WE) jährlich geschaffen werden müssten. Derzeit würden ca. 60 WE jährlich neu geschaffen, was einen Nachholbedarf von 40 WE/Jahr bedeute. Der Bereich werde durch das vorgestellte Projekt aufgewertet.

Herr Rothmann informiert über die Ausrichtung der geplanten Häuser. Der Bestand würde umgewandelt in ein kleines Einfamilienhausgebiet mit fünf Häusern entlang der Gneisenaustraße und fünf weiteren im hinteren Bereich. Die Grundstücksflächen/-höhen werden modelliert, die Größe der Grundstücke betrage jeweils zwischen 400 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>. Eine gute Infrastruktur mit Nahversorgungszentrum, Schulen, Kindertagesstätten etc. im Umfeld sei vorhanden.

Anhand einer PowerPoint-Präsentation stellt Frau Baumast den Planentwurf mit der Festsetzung als reines Wohngebiet vor. Es seien zwei private Erschließungswege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger vorgesehen. Die neuen EFH seien innerhalb der gezeigten und festgesetzten Baugrenzen zu entwickeln. Die konkrete Grundstücksteilung erfolge durch den Investor/Eigentümer. Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise füge sich in die Umgebung ein und sei dort bereits vorhanden. Es seien Flachdächer auf den Wohngebäuden vorgesehen. Garagendächer seien zu begrünen.

In der sich anschließenden Diskussion berichtet ein Bürger über die jetzt schon schwierige Parksituation. Durch das geplante Vorhaben erhöhe sich der Parkdruck zusätzlich. Er fragt, ob durch die Umsetzung der Planung vorhandene Garagen entfallen oder ob durch das Vorhaben neue Garagen/Carports entstehen. Herr Loos antwortet, dass pro Grundstück die Errichtung eines Carports oder einer Garage vorgesehen sei. Der Parkdruck werde voraussichtlich etwas zunehmen. Herr Vöcks ergänzt, die Planung sehe vor, dass die Anwohner der neuen EFH auf dem eigenen Grundstück parken. Herr Loos fügt hinzu, es seien einige weitere Stellplätze vorgesehen, das komplette Wohnumfeld werde jedoch im Einzelnen noch geplant.

Eine weitere Frage, ob die Breite der geplanten Privatwege als Rettungsweg sowie für Müllfahrzeuge ausreiche beantwortet Herr Vöcks dahingehend, dass die Müllfahrzeuge, wie in anderen Privatstraßen im Stadtgebiet auch, nicht direkt in das Baugebiet fahren. Die Stichwege seien ca. 30 Meter lang, die Breite als Rettungsweg ausreichend. Die Feuer- und Rettungswache werde zudem im Verlauf des weiteren Verfahrens beteiligt. Da eine Festsetzung der Straßen als öffentliche Fläche die Errichtung eines sehr großen Wendehammers erforderten, sei bewusst die Festsetzung als Privatstraße getroffen worden.

Weitere Bedenken werden zur Staub- und Schmutzbelastung der Anwohner beim Abbruch sowie der Neuerrichtung der Häuser und Grundstücke befürchtet. Diese Erfahrung habe man in der Vergangenheit bereits gemacht. Es wird für diesen Fall um Benennung eines direkten Ansprechpartners geben. Herr Rothmann antwortet, auch eine Sanierung des Altbestandes wäre nicht ganz ohne Staub- und Schmutzbelastung möglich gewesen. Die Abbruchmaterialien würden vor Ort recycelt und aussortiert, selbstverständlich würde versucht, die Staubbelastung im Rahmen zu halten. Herr Loos sei im Bedarfsfall der richtige Ansprechpartner.

Die Frage, ob die vorhandenen Kanalanschlüsse ausreichen, bejaht Herr Loos. Weiter informiert er auf Nachfrage, dass zu diesem frühen Zeitpunkt noch keine Aussage zu Quadratmeter-Preisen getroffen werden könne. Der Wunsch nach einer bevorzugten Berücksichtigung für Kinder mit Familien wird ebenso geäußert wie die Frage nach einem Spielplatz. Herr Vöcks antwortet, dass bei der Planung von EFH im Grundsatz davon ausgegangen wird, dass Spielflächen in den privaten Gärten vorgehalten werden.

Als letzter Punkt wird kritisch angefragt, warum ausschließlich EFH und keine Reihenhäuser geplant würden. Herr Vöcks führt aus, dass es im Gegensatz zum Wohnen in Reihenhäusern eine ganz erhebliche Nachfrage nach EFH gebe. Es handele sich hier um Kaufgrundstücke. Herr Rothmann bestätigt die große Nachfrage nach solchen Objekten. Ein Abrissantrag sei bereits gestellt worden. Die Bauzeit betrage ca. drei Jahre, bis das Baugebiet komplett bebaut sei. Seitens des Investors gebe es keine Bebauungsverpflichtung.

Frau Baumast stellt schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss Anfang 2019 möglich. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 837 „Gneisenaustraße“ 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 Herr Vöcks die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Protokollführerin

gesehen:

*gez. Malberg*

*gez. Vöcks*