

**Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung**  
**sowie 7. Flächennutzungsplanänderung in diesem Geltungsbereich**

**am 25.07.2018**

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

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Vöcks

Herr Weidemann

Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.40 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 26 am 27.06.2018 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 24.07.2018 und am 25.07.2018 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.

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, um 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.

Herr Weidemann informiert anhand einer Präsentation über die Inhalte der Planung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Die Sportplatznutzung wurde aufgegeben. Auf dem westlichen Teil der Fläche befindet sich derzeit eine Flüchtlingsunterkunft mit einer befristeten Genehmigung. Anlass und Ziel der Planung sei es, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung als Wohnbaufläche - speziell zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Ein Teilbereich im Westen des Plangebietes, auf dem derzeit noch die Umkleidekabinen und die Hausmeisterwohnung untergebracht sind, werde als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – dargestellt. Hier sei die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Die nördlichen Randflächen werden dem Bestand entsprechend als Wald dargestellt.

Herr Weidemann erläutert detailliert die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Insbesondere stellt er die Festsetzungen zu den maximalen Geschosshöhen, den Dachformen, den ungefähren Grundstücksgrößen, der Erschließung, des Lärmschutzes sowie der Versickerung dar.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sehen in den reinen Wohngebieten eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss vor. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Lediglich für das abgesetzte Baugrundstück östlich der privaten Grünfläche werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen betrage 402,00 m ü. NHN.

Die Erschließung dieses neuen, kleinen Wohngebietes erfolge über eine neu anzulegende Wohnstraße. Die Erschließung der neu geplanten Kita erfolge über die vorhandene Zufahrt zur Hauptschule westlich angrenzend an das Plangebiet. Der bestehende, begrünte Wall im Osten des Plangebietes werde als private Grünfläche festgesetzt und solle der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden. Eine Bebauung dieses Bereiches soll aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes sowie der vorherrschenden Topografie mit unterschiedlichsten anschließenden Höhenlagen nicht vorbereitet werden. Die Fußwegverbindung des neuen Wohngebietes zum Stadtpark befinde sich in etwa in der jetzigen Lage des vorhandenen Trampelpfades. Das Oberflächen- bzw. Regenwasser der bebauten Flächen soll auf den Grundstücken selbst versickern. Das Schmutzwasser werde über das städtische Gelände zwischen der Hauptschule Stadtpark und dem Integrationszentrum in die vorhandene Entwässerungsleitung in der Parkstraße geführt. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen.

Da durch die Planung zusätzlicher Verkehr erzeugt werde, von dem in erster Linie die vorhandenen Wohngebäude Parkstraße 148, 152 und 157 betroffen sein werden, wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten durch ein externes Gutachterbüro erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bau der geplanten Erschließungsstraße zu keiner maßgeblichen Erhöhung des Verkehrslärmpegels führe. Die hier vorgesehene zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h stelle eine aktive Lärmschutzmaßnahme dar. Laut Gutachten gebe es für die genannten Immissionsorte bereits jetzt schon Überschreitungen der Lärmimmissionswerte und würden nicht erst durch das Baugebiet erreicht bzw. verursacht. Die planungsbedingten Erhöhungen seien unmaßgeblich. Laut Gutachten seien keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

In der sich anschließenden Diskussion fragt ein Bürger, ob eine Unterkellerung der Häuser möglich sei. Herr Weidemann bejaht dies grundsätzlich. Die Frage, ob die Festlegung/der Standort der Gebäude zwingend wie gezeigt vorgeschrieben sei, beantwortet Herr Weidemann dahingehend, dass die Lage der Gebäude innerhalb der Baufenster variabel seien, jedoch mindestens der festgesetzte Waldabstand einzuhalten sei. Die Besucherparkplätze befänden sich grundsätzlich direkt auf dem Grundstück. Begrenzte Parkmöglichkeiten seien zusätzlich in der Straße bzw. im öffentlichen Straßenraum vorhanden, die genaue Anzahl stehe jedoch noch nicht fest, informiert Herr Weidemann auf weitere Nachfrage. Zur Grundstücksgröße führt er aus, dass die Grundstücke zwischen 730 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> groß seien. Das Grundstück am Wall sei größer. Zum Quadratmeterpreis bzw. zumindest einer Tendenz hierzu berichtet Herr Vöcks, dass die Preis- und Vergabemodalitäten noch nicht abschließend feststehen. Der Rat der Stadt Lüdenscheid beschließe die Vergabe. Bei Interesse an einem Grundstück sei der Fachdienst Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Lüdenscheid der richtige Ansprechpartner oder man könne sich mit einem Onlineformular auf eine entsprechende Liste setzen lassen.

Ein weiterer Hinweis seitens der Bürgerschaft bezieht sich auf den schlechten Zustand der privaten rückwärtigen Erschließungsstraße. Herr Vöcks informiert darüber, dass die Verwaltung hier keine Handlungsmöglichkeit habe, da es sich um eine Privatstraße handle. Die Frage, ob soziale Aspekte bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt würden, beantwortet Herr Vöcks dahingehend, dass es hier möglichst kein Bieterverfahren geben solle. Er werde den Hinweis an die zuständigen Stellen der Verwaltung weitergeben. Auf Nachfrage zum Thema sozialer Wohnungsbau erläutert Herr Vöcks, dass derzeit nicht mit Neubauvorhaben gerechnet werden könne, da Lüdenscheid in Mietstufe 2 eingestuft sei. Die maximale Miethöhe betrage daher 5,00 €/m<sup>2</sup>. Ein Neubau sei aufgrund der hohen Baukosten kaum darstellbar. Zum zeitlichen Ablauf für die Errichtung der Kita berichtet Herr Vöcks, dass ein großer Bedarf vorhanden sei. Jedoch gebe es noch keinen konkreten Zeitplan hierzu.

Herr Vöcks stellt schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss frühestens im Frühjahr 2019 möglich. Erst danach beginne der Straßenbau. Die Erteilung einer Baugenehmigung sei erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Arnberg möglich. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung sowie der 7. Flächennutzungsplanänderung in diesem Geltungsbereich zu. Herr Weidemann 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

*gez. Malberg*

gesehen:

*gez. Vöcks*