

**Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 764 „Westlich Freisenberg“, 2. Änderung
sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich dieser Bebauungsplanänderung
am 27.11.2017**

im ehemaligen Telekomgebäude, Raum 1, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Fachdienst 61 – Stadtplanung und Geoinformation

Herr Vöcks, Fachdienstleiter

Herr Mielke

Frau Malberg als Protokollführerin

Fachdienst 80 – Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung, Liegenschaften

Herr Treu

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.00 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 46 am 15.11.2017 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 24.11.2017 und am 27.11.2017 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. Nach Vorstellung der Beteiligten stellt Herr Mielke dar, dass die Bürgeranhörung frühzeitig zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 24.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 764 „Westlich Freisenberg“, 2. Änderung sowie zur Einleitung der 9. 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 gegebenenfalls überarbeiteten Planentwurfs, in dem die Bürgerschaft erneut die Gelegenheit erhält, Anregungen und Hinweise zum Planentwurf vorzutragen.

Herr Mielke informiert im Detail über die Inhalte der Planung. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt dar, die Umgebung ist als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Anlass und Ziel der Planung sei es, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Folgenutzung des Grundstücks des derzeit leer ste-

henden ehemaligen Gartencenters Cordt zu schaffen. Das brach liegende Gartenmarkt-Grundstück soll entsprechend der benachbarten Bebauung gewerblich bzw. industriell umgenutzt werden. Anhand einer Präsentation zeigt und erläutert er bezüglich der Ausnutzung des Grundstücks die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe betrage 424,0 m über NHN und orientiert sich an der Höhenfestsetzung des Ursprungsplanes. Durch diese Höhenfestsetzung sind im Plangebiet rund 15,0 m hohe Gewerbegebäude möglich. Unter Berücksichtigung der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude der Splittersiedlungen Dönne und Hulsberg, wird innerhalb der gewerblichen Bauflächen durch eine Zonierung der zulässigen Betriebsarten anhand der Abstandsliste 2007 sichergestellt, dass auf die bestehenden Wohnhäuser beider Splittersiedlungen keine nachteiligen Immissionen (Gewerbelärm, Gerüche, Erschütterungen) einwirken. Zur Anzahl, der Größe sowie zum Standort von Werbeanlagen seien die Vorschriften des angrenzenden Gewerbegebietes übernommen worden.

In der sich anschließenden Diskussion verneint Herr Mielke die Frage, ob es bereits einen Käufer des Grundstücks gebe. Eine Bürgerin, Anwohnerin in der Dönne, weist auf jetzt schon teilweise enorme Geruchsbelästigungen durch die ansässigen Firmen hin und äußert Bedenken bezüglich einer weiteren Zunahme dieser Belästigungen im Falle einer neuen Bebauung bzw. Nutzung. Herr Mielke antwortet, dies solle und dürfe selbstverständlich nicht sein. Die Geruchsbelästigungen stammen allerdings nicht aus dem Plangebiet oder aus dessen Umfeld, sondern aus dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Heedfeld Süd“. Hinsichtlich der Eindämmung dieser Geruchsbelästigungen sei die Untere Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises fachlich zuständig. Diese Problematik sei vom gegenwärtigen Bebauungsplanverfahren zu trennen. Die künftigen Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln sollen, müssen die immissionsrechtlichen Grenzwerte zum Lärm und zu den Gerüchen einhalten und Belästigungen der Umwelt vermeiden.

Eine weitere Frage seitens der Bürgerschaft bezieht sich auf die Nutzung des jetzigen Wohnhauses Cordt im Plangebiet. Herr Mielke antwortet, der Eigentümer habe sich per Baulast zur ausschließlichen Nutzung der jetzigen Wohnung als Betriebswohnung verpflichtet. Durch die Bindung der Wohnnutzung an den vorhandenen Gartenbaubetrieb sei eine freie Vermietung des Objektes baurechtlich ausgeschlossen. Durch die Betriebsbindung hat diese Betriebswohnung ferner einen höheren Störgrad (z. B. durch Gewerbelärm) als übliche Wohnnutzungen in Wohngebieten hinzunehmen.

Herr Mielke führt weiter aus, dass die geplanten gewerblichen Bauflächen über die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Gartencenter erschlossen werden sollen. Die zwischen dem Gartencenter und der Splittersiedlung Hulsberg gelegene teils städtische, teils private Zuwegung zum Wohnhaus Cordt bleibt unverändert bestehen und kann weiterhin von den rückwärtigen Wiesen-eigentümern für die Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Auf die Erhaltung dieser Zufahrtsmöglichkeit zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen hat ein Bürger explizit hingewiesen. Auf Nachfrage erläutert Herr Mielke, dass der angrenzende Wald nur über diese Zuwegung nutzbar sei. Ob hierfür evtl. ein Gewohnheitsrecht zur Sicherstellung der weiteren Nutzung durch den Forstbetrieb bestehe, sei ihm nicht bekannt.

Eine weitere Frage beantwortet Herr Mielke dahingehend, dass es sich bei der vorgestellten Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ seitens der Stadt handele. Es stehe noch keine konkrete Folgenutzung - weder durch den jetzigen Eigentümer noch einen anderen Interessenten - fest. Den Einwand der Anwesenden, dass der Bereich Dönne/Hulsberg/Heedfeld weiter zugebaut werde, weist Herr Mielke zurück mit dem Hinweis, dass die Fläche der vorgestellten Planung auch jetzt schon bebaut sei. Es sei sehr wahrscheinlich, dass das Plangebiet mit kleinteiligen Gewerbebetrieben, so wie sie sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Heedfelder Landstraße im Gewerbegebiet Freisenberg befänden, bebaut würde. Herr Treu aus dem Bereich Wirtschaftsförderung der Verwaltung ergänzt, nach der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 gebe es

seit ca. 1 bis 2 Jahren wieder eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Auf den Hinweis, die Verwaltung solle mehr vorhandene Brachflächen nutzen und keine neue Planung am Stadtrand aufstellen, antwortet Herr Treu, die Suche nach Bestandsimmobilien gestalte sich aufgrund vorhandener Altlasten oft schwierig. Zudem sei eine Altlastensanierung oft nur mit öffentlichen Fördermitteln leistbar. Gleichwohl weise die Verwaltung suchende Firmen auf entsprechende Grundstücke oder leerstehende Bestandsimmobilien hin.

Herr Mielke stellt schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss evtl. im November 2018 möglich. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 764 „Westlich Freisenberg“, 2. Änderung sowie der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich 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 Herr Vöcks die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Protokollführerin
gez. Malberg

gesehen:
gez. Vöcks