

Geschäftsführung:
Fachbereich 4 Planen und Bauen

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtplanungsausschusses der Stadt
Lüdenscheid**

am 01.09.2021

im Ratssaal

Anwesend:

Vorsitz:

Erster Stellvertretender Bürgermeister Björn Weiß CDU

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Björn Schöttler	CDU	
Ratsherr Jürgen Appelt	Bündnis	
90/Die Grünen		
Ratsfrau Ilona Bartocha	Bündnis 90 /	Vertreterin für Herrn Jochen Klie-
Die Grünen		bisch
Ratsherr Michael Dregger	CDU	Vertreter für Ratsherrn Oliver
		Fröhling
Ratsherr Otto Ersching	DIE LINKE.	
Zweiter Stellvertretender Bürgermeister Dirk Franke	SPD	Vertreter für Ratsherrn Manuel
		Bunge
Ratsherr Dominik Hass	SPD	
Ratsfrau Dr. Antje Heider	CDU	
Ratsherr Steffen Kriegel	SPD	
Ratsfrau Verena Szermerski-Kasperek	SPD	Vertreterin für Frau Sandra Manß
Ratsherr Michael Thielicke	SPD	
Herr Martin Kahler	CDU	
Frau Eva Prinz	CDU	Vertreterin für Ratsherrn Daniel
		Kahler
Herrn Christoph Wagener	FDP	

Beratende Mitglieder Integrationsrat

Herr Gülpasa Erdogan CDU-
Internationale Liste

Gäste:

Herr Effertz	Lüdenscheider Wohnstätten AG
Herr Riecks	Büro Banz und Riecks Architekten BDA, Bochum

Verwaltung:

Herr Martin Bärwolf
Herr Frank Kusmirtz
Herr Rolf Mielke

Schriftführung:

Frau Birgit Stoltefaut-Voß

Abwesend:

Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Oliver Fröhling	CDU
Ratsherr Manuel Bunge	SPD
Ratsherr Daniel Kahler	CDU
Herr Jochen Kliebisch	Bündnis 90
/Die Grünen	
Frau Sandra Manß	SPD

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:45 Uhr

1. Konkurrendes Auswahlverfahren "Am Grünwald"; hier: Vorstellung der Preisträger

Vorsitzender Weiß begrüßt Herrn Effertz von der Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo) und Frau Roeles und Herrn Riecks vom Büro Banz + Riecks Architekten aus Bochum. Einleitend führt er aus, dass die Ausschussmitglieder des damaligen Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt sich vor einigen Monaten in einem Ortstermin persönlich ein Bild von der Situation in der Straße „Am Grünwald“ gemacht hätten. Daraufhin sei ein konkurrierendes Auswahlverfahren in die Wege geleitet worden, dessen Preisträger nun festgelegt worden seien. Er bittet Herrn Effertz um Vortrag.

Herr Effertz bedankt sich für die Möglichkeit, den Ausschussmitgliedern die Ausgangssituation, das Verfahren und das Ergebnis des Auswahlverfahrens persönlich vorstellen zu können. Anhand einer Präsentation führt er aus, dass das Vorhaben 16 Häuser in geschlossener Bauweise mit 73 Wohnungen aus den Baujahren 1930/1931 handele. Das Areal erstrecke sich über eine Fläche von insgesamt 4.514 m². Die Häuser der Hausnummern 19 – 47 seien mittlerweile fast komplett geräumt und würden für den Abriss vorbereitet. Zur Vorbereitung der Neubaumaßnahme und Ideenfindung über ein konkurrierendes Verfahren sei ein Preisgericht zusammengestellt worden. Hier seien neben Mitarbeitern des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Lüdenscheid und Vertretern der Lüdenscheider Wohnstätten AG auch Frau Prof. Gesche Grabenhorst als Architektin und Stadtplanerin sowie Herrn Prof. Christoph Schonhoff als Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus Hannover als Preisrichter benannt worden. Fünf Architekturbüros seien als Teilnehmer vorab ausgesucht worden, von denen vier Büros Entwürfe abgegeben hätten. In der Preisgerichtssitzung am 21. Juni 2021 seien die Entwürfe ausgewertet worden. Es seien als Beurteilungskriterien folgende Dinge geprüft worden: 1. Städtebau und Freiraum, 2. Architektur und Gestalt, 3. Funktionalität, 4. Qualität und Grundrisse, 5. Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz, Ökologie und Nachhal-

tigkeit. Das Büro Banz + Riecks aus Bochum sei nach Prüfung der Kriterien als Sieger benannt worden.

Herr Riecks vom Büro Banz + Riecks stellt zunächst sein Büro vor. Er betont, dass er bereits seit über 30 Jahren zusammen mit seiner Frau nachhaltige Neubauten im Holzwohnbau bzw. Holzrahmenbau und seit 2010 auch für die Stadt Bochum entsprechende Neubauten plane und umsetze. Anhand einer Präsentation stellt er sodann den Siegerentwurf für die Wohnungsneubauten in der Straße „Am Grünewald“ vor. Er betont, dass die Planung einzelne Häuser in der heute vorhandenen Reihe vorsehe. Die rechten und linken Gebäudeteile würden mit einem Lichtdurchgang, der gleichzeitig als Treppenhaus diene, verbunden. Stellplätze für PKW seien im Untergeschoss der Gebäude vorgesehen. Zusätzlich gebe es Stellflächen, um Car-Sharing an den Häusern anzusiedeln und somit den Bedarf an PKW-Stellplätzen zu verringern. Im Entwurf seien nun statt der bisher vorhandenen Wohnungen noch 67 Wohnungen geplant. Die Traufhöhen der Neubauten würden sich an die Höhen der Nachbarbebauung anschließen. Auf den Häusern werde es Photovoltaikanlagen geben. Insgesamt könne das energetische Konzept für die Neubauten die Vorgaben für „Null-Emissionshäuser“ erfüllen. Von einer Begrünung der Dächer rate er ab, da beispielsweise das Gebäude der Feuer- und Rettungswache in Bochum dadurch eine Auflast von 198 Tonnen hätte tragen müssen. Dieses entspräche dann dem Gewicht von 100 5er-BMW's.

Herr Effertz ergänzt, dass die LüWo hier bezahlbaren Wohnraum schaffen wolle. Insbesondere die mittleren Einkommensgruppen sollten hier angesprochen werden. Die Wohnungsgrößen sollten variieren. So solle es auch größere Wohnungen mit 3 – 4 Zimmern geben. Der Abriss der Häuserzeile sei für 2022 geplant. Ebenso der Beginn der Neubebauung. Die Fertigstellung könne dann nach ca. 3 Jahren erfolgen.

Herr Bärwolf ergänzt, dass das Preisgericht intensiv über die eingereichten Entwürfe diskutiert habe. Es habe mehrere gute Entwürfe gegeben. Eine Energieoptimierung der Neubauten sei dabei allen Beteiligten wichtig gewesen. Er gratuliere Herrn Effertz, dass es ihm gelungen sei, sich im Rahmen dieses gewachsenen Stadtteils so innovativ und modern aufzustellen. Er drücke die Daumen, dass das Vorhaben gut umsetzbar sei. Es werde der Stadt guttun, sei vorzeigbar und erhalte somit Vorbildcharakter. Insbesondere das Thema Energieoptimierung werde für zukunftssträchtiges Bauen zunehmend wichtiger werden.

Vorsitzender Weiß bedankt sich für die Ausführungen und wünscht dem Vorhaben gutes Gelingen.

Ratsherr Hass fragt, ob es möglich sei, dass auch die weiteren Bewohner des Quartiers das Car-Sharing Angebot nutzen könnten?

Herr Effertz antwortet, dass eine Nutzung zunächst nur für die Bewohner der Neubauten gedacht sei. Die Anregung, eine freie Nutzbarkeit zu ermöglichen, nehme er gerne in die weiteren Planungen mit. Auf Nachfrage von Herrn Kahler ergänzt er, dass es Car-Sharing Anbieter deutschlandweit gebe. Seitens der LüWo habe man sich auch mehrere Anbieter angesehen. Erst daraus sei die Idee entstanden, Car-Sharing direkt in dem Quartier anzubieten. Auf Nachfrage von Ratsherrn Ersching führt Herr Effertz aus, dass die Miete pro Quadratmeter noch nicht beziffert werden könne. Hierzu fehlte beispielsweise noch die Höhe der Baukosten und einige andere Faktoren, die in die Berechnung der Miete einfließen müssten. Wünschenswert sei es, einstellig vor dem Komma zu bleiben. Die in 2019 genannte Miete von 5,80 € pro Quadratmeter könne mit diesem Projekt jedoch keinesfalls gehalten werden.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Dr. Heider führt Herr Riecks aus, dass die Brandschutzvorgaben gem. Landebauordnung in jedem Fall eingehalten würden. Die Treppenhäuser und damit die Fluchtwege würden in Massivbauweise erstellt werden. Lediglich die Wohnbereiche seien in Holzbauweise geplant. Die erforderlichen Nachweise seien zu normalen Baukosten möglich.

Herr Wagener fragt, wie sich die allgemeine Baukostenexplosion auf die Holzpreise auswirke und mit welcher Kostensteigerung dann in ca. 3 Jahren gerechnet werden müsse? Darüber hinaus müsse bei 67 entstehenden Wohnungen mit ca. 100 PKW gerechnet werden. Wie viele Stellplätze seien hierfür und wie viele Car-Sharing-Plätze seien geplant?

Herr Riecks führt aus, dass im Holzbau große Lagermengen vorhanden seien, so dass mit einer Baukostensteigerung in Höhe von ca. 5 % gerechnet werden müsse. Bei dem heute vorgestellten Entwurf handele es sich um ein offenes Konzept, das punktuell nachgebessert werden könne. Für die 67 entstehenden Wohnungen seien 47 Stellplätze vorgesehen. Hinzu kämen gemäß Expertenschätzungen zwei Car-Sharing-Plätze. Auch hier könnten gegebenenfalls noch Modifizierungen vorgenommen werden.

Herr Effertz ergänzt, dass ggf. noch weitere Stellplätze auf dem Grundstück aktiviert werden könnten.

Vorsitzender Weiß bedankt sich für die Ausführungen. Er bittet darum, insbesondere die Anzahl der geplanten Stellplätze noch einmal zu überdenken. Es sollte keine Situation wie im Bereich des Vogelbergs aufgrund zu wenig verfügbarer Stellplätze entstehen.

2. Bebauungsplan Nr. 721/II "Hellersen-Süd", 2. Änderung und Erweiterung; Aufstellungsbeschluss Vorlage: 184/2021

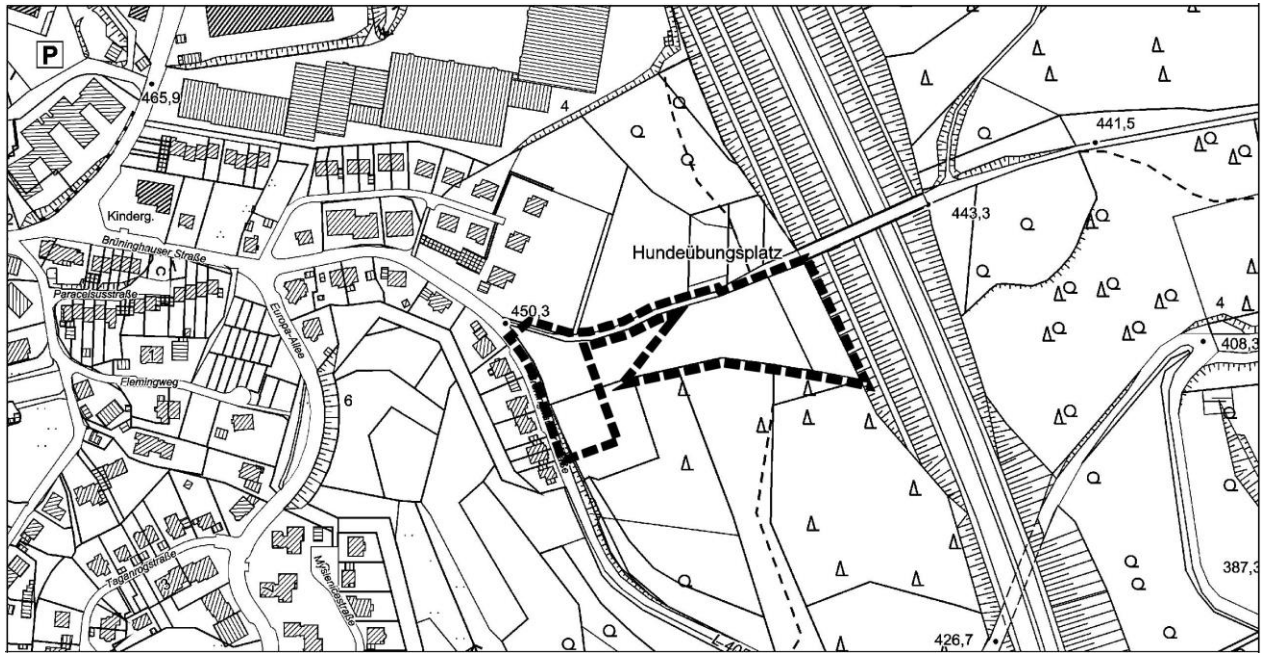
Auf Nachfrage von Ratsherrn Kriegel erläutert Herr Bärwolf, dass eine pauschale Erweiterung des Gebietes nach Norden und Süden nicht möglich sei. Die Fläche sei seitens des Eigentümers zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage statt der im Bebauungsplan festgelegten Wohnbebauung angefragt worden. Für die Größe der Anlage sei eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Vor der Einleitung von Änderungsverfahren für Bebauungspläne müssten immer Einzelfallprüfungen vorgenommen werden. Grundsätzlich sei eine Erweiterung der Fläche möglich.

Auf die Frage des Ratsherrn Ersching führt Herr Mielke aus, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Eigentumswohnungen handeln werde. Die vorgesehene Photovoltaikanlage biete aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit die Möglichkeit, nahezu die Hälfte des Wohnbereichs „Hellersen-Süd“ zu versorgen.

Ohne weitere Diskussion fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden

Beschluss:

- I. Nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde, soll der Bebauungsplan Nr. 721/II „Hellersen-Süd“, 2. Änderung und Erweiterung für das nachstehend skizzierte Gebiet aufgestellt werden.



- II. Es ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformation durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

- 3. Bebauungsplan Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld", 2. Änderung und Erweiterung sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans; Auslegungsbeschlüsse
Vorlage: 197/2021**

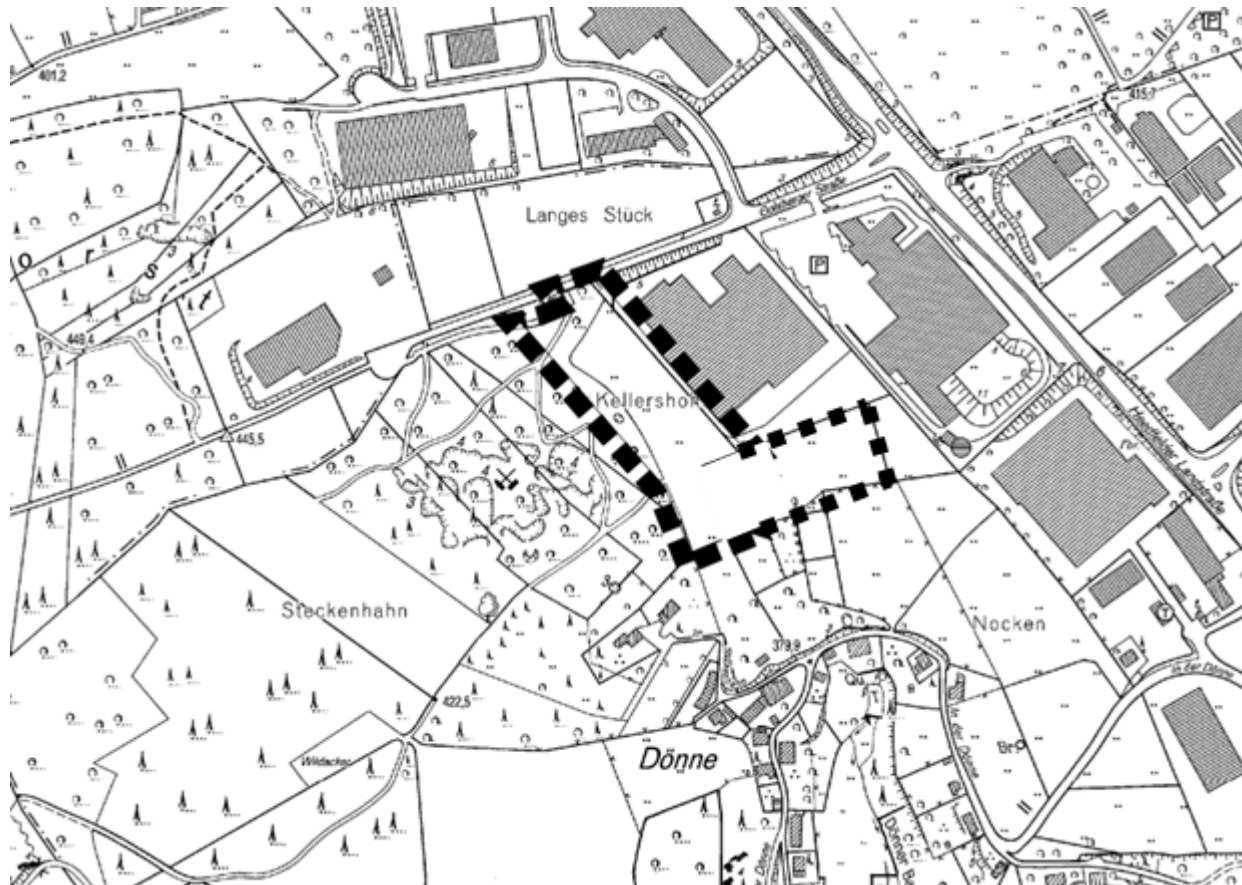
Ohne Diskussion fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden

Beschluss:

- I. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde, ist der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der Stadt vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch

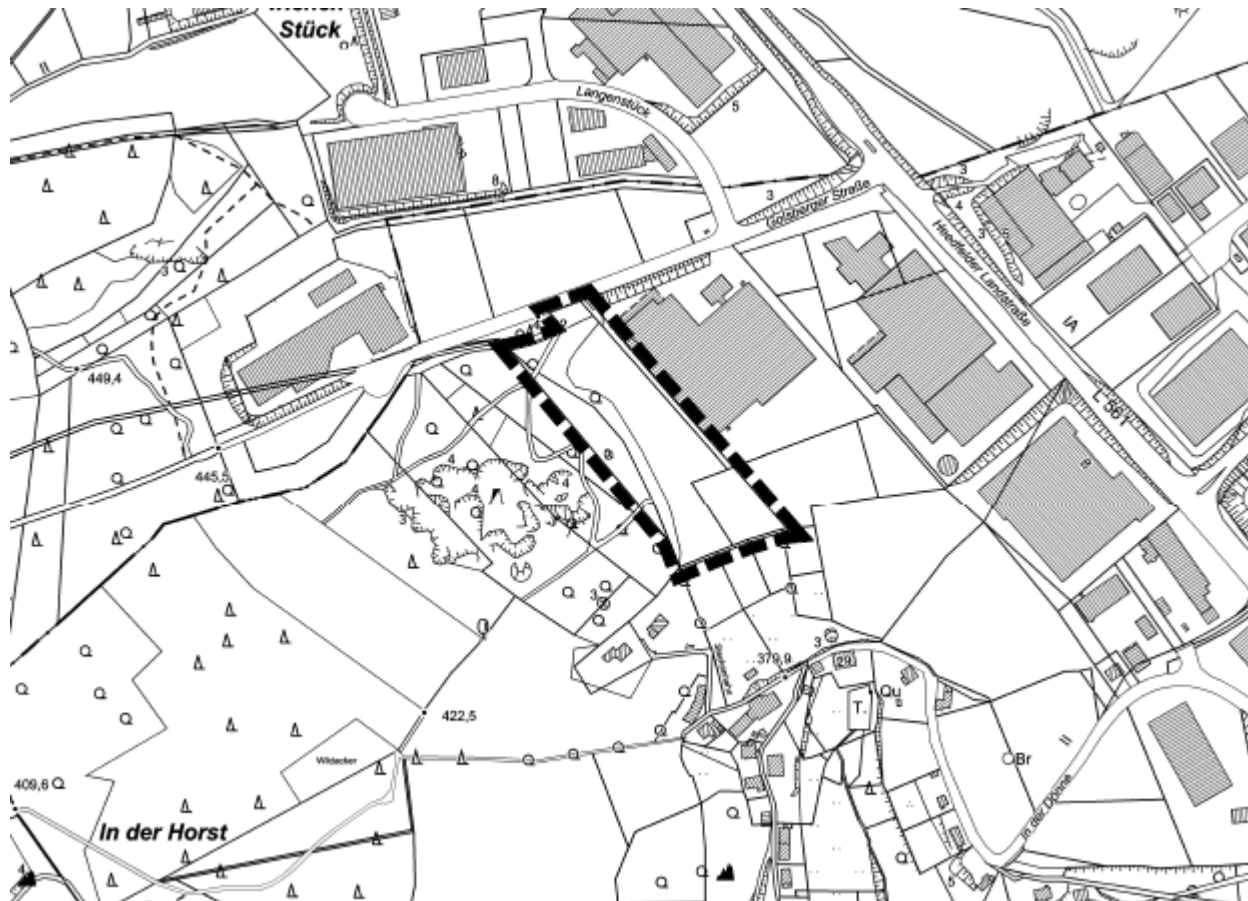
für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

Das Plangebiet ist nachfolgend abgebildet:



- II. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde, ist der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ der Stadt Lüdenscheid einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der Stadt vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

Das Plangebiet ist nachfolgend abgebildet:



Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

4. Antrag der Fraktion Die Linke zur Änderung des Rahmenplanes Wiesenstraße/Bebauungsplan Nr. 843 vom 23.08.2021

Vorsitzender Weiß bittet Herrn Bärwolf um Vortrag.

Herr Bärwolf erläutert, dass die Erstellung eines Rahmenplanes bedeute, dass zunächst ein Rahmen gesetzt werde. Detailplanungen erfolgten erst später. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens würden darüber hinaus bis zu dreißig Beteiligte gehört und könnten ihre Stellungnahme abgeben. Eine hundertprozentige Umsetzung einer Rahmenplanung erfolge somit eher nicht.

Er führt weiter aus, dass er zusammen mit dem Bürgermeister vor Ort der Gersbeuler Straße gewesen sei. Da eine Bürgeranhörung coronabedingt derzeit nicht stattfinden könne, sei ein sog. Stadtspaziergang organisiert worden. Leider hätten hieran keine Bewohner der Wohnhäuser an der Gersbeuler Straße teilgenommen. Derzeit habe die Wessel Gruppe das Areal noch nicht käuflich erworben. Sobald dieses erfolgt sei, würden in jedem Fall Gespräche mit den Bewohnern gesucht. Die Denkmalschutzbehörde sei ebenfalls bereits vor Ort gewesen.

Bisher habe jedoch nur eine Begutachtung von außen erfolgen können. Die Begutachtung von innen erfolge in Kürze. Es sei vorgesehen, zunächst die Denkmalschutzprüfung abzuwarten, bevor eine weitere Planung erfolge. Sollten hierdurch Umplanungen erfolgen müssen, werde die Stadt Lüdenscheid hier unterstützen.

Ratsherr Ersching merkt an, dass eine frühzeitige Unterrichtung der Mieter habe erfolgen sollen. Die Menschen hätten dort viel investiert und wollten dort wohnen bleiben. Auch diesen Interessen müsse doch Rechnung getragen werden.

Vorsitzender Weiß fasst zusammen, dass die Wessel Gruppe bisher noch keinen Kaufvertrag abgeschlossen habe. Sollte die Denkmalschutzbehörde eine Erhaltung der Gebäude einfordern, werde diese Forderung selbstverständlich erfüllt. Das bedeute jedoch keine Verpflichtung zum Erhalt als Wohnraum.

Die Ausschussmitglieder lehnen den Antrag der Fraktion Die Linke mit Stimmenmehrheit bei einer Ja-Stimme ab.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	14
Enthaltungen:	./.

5. Antrag der SPD-Fraktion vom 25.08.2021 bzgl. Bürgerbeteiligung zur künftigen Nutzung und Gestaltung des ehemaligen Sportplatzes Höh

Vorsitzender Weiß bittet um Erläuterung des Antrages.

Ratsherr Kriegel führt aus, dass mit dem Antrag erreicht werden solle, ein Werkzeug zur intensiveren Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der künftigen Nutzung und Gestaltung des ehemaligen Sportplatzes Höh zu schaffen.

Ratsherr Appelt begrüßt die Neugestaltung als positive Entwicklung für die Bürgerinnen und Bürger. Er befürchte jedoch, dass diese ggf. an den immensen Kosten für die Beseitigung der Asche auf dem Sportplatz scheitern könne. Er fragt nach, ob diese schon beziffert werden könnten oder ob es ggf. schon Schätzungen dazu gebe.

Herr Bärwolf antwortet, dass hierzu bisher keine Zahlen bekannt seien. Hier müsse erst Kontakt zum Fachdienst Schule und Sport aufgenommen werden, die ggf. bereits über Erfahrungswerte verfügten.

Ratsherr Schöttler führt aus, dass es für eine Wohnbebauung auf dem Gebiet des Sportplatzes Höh bereits seit 2016 einen entsprechenden Beschluss für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gebe. Daher sei s.E. Wohnbebauung hier in jedem Fall umzusetzen. Im Zuge eines jeden Bebauungsplanverfahrens seien Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgeschrieben, so dass eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gewährleistet sei. Er **beantragt** daher, den Antrag der SPD-Fraktion zur Beratung zurück in die Fraktionen zu geben.

Herr Bärwolf führt weiter aus, dass darüber hinaus bereits eine Anfrage seitens der CDU-Fraktion vorliege, eine Bebauung des Sportplatzes Höh mit sog. Tiny-Häusern vorzunehmen. Grundsätzliches Interesse an einer solchen Bebauung scheine zu bestehen, denn es seien hierzu gezielt bereits ca. 4 – 5 Anfragen eingegangen. Seitens der Verwaltung schlage er vor, bei Bedarf so etwas wie eine Entwurfswerkstatt durchführen zu lassen. Hieran könnten dann Bürgerinnen und Bürger, Nachbarn und Interessenten teilnehmen. Das Angebot könne so einen sehr offenen ersten Diskurs ermöglichen. Seitens der Verwaltung und bezogen auf die Vorgaben für ein Bebauungsplanverfahren stelle dies kein Problem dar. Darüber hinaus stehe die Verwaltung weiterhin zu dem Beschluss, Wohnungen zu bauen, da diese fehlten und insbesondere bezahlbare Wohnungen fehlten. Eine Wohnumfeldabfrage mit der Zielsetzung des Antrages der SPD-Fraktion durchzuführen, halte er unter der Voraussetzung des Erhalts der bestehenden Beschlussfassung, Wohnungen zu bauen, für sinnvoll. Zudem sei diese weitergehende Beteiligung der Öffentlichkeit attraktiver und beziehe die Öffentlichkeit mehr ein als die bisher üblichen Veranstaltungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Ratsherr Kriegel bittet die Verwaltung, insbesondere in diesem Fall die Bürgerbeteiligung attraktiver und intensiver zu gestalten. Nach Zusage durch Herrn Bärwolf zieht Ratsherr Kriegel den Antrag der SPD-Fraktion zurück.

Vorsitzender Weiß bittet dennoch darum, mit dem Zusatz „unter der Voraussetzung, dass die Beschlusslage „Wohnungsbau“ bestehen bleibe“ und Beifügung eines entsprechenden Planes, den Antrag der SPD-Fraktion zur erneuten Beratung in die Fraktionen zu geben.

6. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte

6.1. Sachstand der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Vorsitzender Weiß bittet Herrn Mielke um Vortrag.

Herr Mielke erläutert zunächst die Historie des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid. Er führt weiter aus, dass nun die 2. Fortschreibung anstehe, die eine komplette Neufassung des Einzelhandelskonzeptes darstelle. Wie schon bei der ersten Fassung werde diese Fortschreibung ebenfalls durch das Büro Junker + Kruse aus Dortmund erstellt. Im September 2020 sei seitens der Stadt Lüdenscheid die Auftragserteilung erfolgt. Coronabedingt habe das Büro lange keine Einzelhandelsermittlung vornehmen können. Das erste Ergebnis sei der Stadt Lüdenscheid zum 23.07.2021 übermittelt worden. Einen ersten Austausch zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Büro über den Entwurf der zweiten Fortschreibung sei für den 27.09.2021 vorgesehen. Das weitere Verfahren verlaufe ähnlich einem Bebauungsplanverfahren. Zunächst würden die Änderungen eingearbeitet. Dann gebe es einen Workshop, dessen Ergebnisse ebenfalls eingearbeitet werden müssten. Sodann erfolge die Vorstellung des Entwurfs in der Politik und im Anschluss daran die Vorstellung in der Öffentlichkeit. Gegebenenfalls sei dann eine weitere Überarbeitung und Beratung erforderlich, bevor die 2. Fortschreibung dem Rat der Stadt Lüdenscheid zur Beschlussfassung vorgelegt werden könne. Erst danach werde das Einzelhandelskonzept dann veröffentlicht. Mit der Fertigstellung und Beschlussfassung werde derzeit ca. Ende 2022 gerechnet.

Auf Nachfrage ergänzt Herr Mielke, dass das Konzept dazu diene, den Einzelhandel zu steuern und die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren zu stärken. Die zugrundeliegenden Daten seien durch das Büro aktuell erfasst.

7. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen

7.1. Bekanntgaben

Entfällt

7.2. Beantwortung von Anfragen

7.2.1. Anfrage der Fraktion Die Linke zum Thema "Wohnungsleerstand" vom 21.07.2021

Anfrage und Beantwortung der Anfrage wurden in das **Rats- und Bürgerinformationssystem** eingestellt.

7.3. Anfragen

Entfällt

gez. Björn Weiß

Vorsitzender

gez. Stoltefaut-Voß

Schriftführerin