

## **Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“,**

### **6. Änderung**

**sowie Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Geltungsbereich**

**am 08.08.2018**

**im ehemaligen Telekomgebäude, Raum 14, Rathausplatz 2 b, Lüdenscheid**

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Vöcks

Frau Baumast

Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.05 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 31 am 01.08.2018 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 07.08.2018 und am 08.08.2018 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.

Als Investoren/Bauherrenvertreter/innen waren seitens der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG Frau Borrmann, Frau Korn und Herr Gottschlich anwesend.

Herr Vöcks begrüßt die Anwesenden und erläutert nach Vorstellung der Beteiligten das Verfahren. Er erklärt, 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. 765 „Ehemaliger Schlachthof“, 6. Änderung gefasst. In gleicher Sitzung habe der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt den Beschluss zur Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Geltungsbereich des vorgenannten BP 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 der gegebenenfalls überarbeiteten Planentwürfe, in welcher die Bürgerschaft die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme habe.

Frau Borrmann informiert über die geplante Weiterentwicklung des Filialnetzes der Firma Lidl. Anhand eines Luftbildes zeigt sie den Bestand an der Bräuckenstraße. Die Planung sehe den Abbruch des vorhandenen Altbestandes (Fitness-Club Team Engelbertz, Dursty-Getränkemarkt, Sevim Autotechnik etc.) vor. Auch die Neubaukonzeption des neuen Lidl-Marktes wird anhand einer Visualisierung der neuen Verkaufsräume vorgestellt. So solle die Einkaufsatmosphäre u. a. durch deutlich mehr Helligkeit verbessert werden. Hauptgrund der Modernisierung sei die Vergrößerung der Verkaufsflächen von bisher ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Sie berichtet, dass die neuen Filialen eine Fußbodenheizung haben und es durch den Umbau eine jährliche Energieeffizienz einsparung

von 55 t CO<sup>2</sup> jährlich pro Filiale gebe. Es seien insgesamt zwei Zufahrten für Pkw geplant. Eine geplante Ein- und Ausfahrt, jeweils ausschließlich nach rechts, befinde sich wie bereits vorhanden an der Brückenstraße. Die Hauptein- und Ausfahrt – auch für Lkw - sei über die Wefelshohler Straße geplant.

Frau Baumast erläutert anhand einer Präsentation die Inhalte der Bauleitplanung. Der im derzeit geltenden Bebauungsplan der Stadt Lüdenscheid als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzte Planbereich werde als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Festschreibung der Verkaufsflächenzahl überplant. Hierzu liege eine Verträglichkeitsuntersuchung, welche die Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (EHK) bestätigt habe, vor. Ebenso gebe es ein Verkehrsgutachten. Frau Baumast erklärt die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. So begrenzen zum einen die Baugrenzen den Gebäudekörper, zum anderen sei die Bauweise mit der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), welche auf das geplante Vorhaben zugeschnitten sei, vorgeschrieben. Es seien Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Lüdenscheid vorhanden. Eine vorhandene Buche werde als zu erhalten festgesetzt. In den Gestaltungsvorschriften seien Bäume, hier insbesondere als Randbegrünung aber auch zur Gliederung der Stellplatzanlage festgesetzt. Auch Werbeanlagen werden in der Anzahl und Größe geregelt.

Das Grundstück sei im Altlastenkataster des Märkischen Kreises gekennzeichnet und werde bis zur Sanierung dort nachrichtlich erfasst. Die aktuellen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbe- und Mischgebiet werden überplant mit der neuen Festsetzung als Sondergebiet.

Aufgrund der Um- bzw. Überplanung des bestehenden Standortes der Lidl-Filiale an der Bromberger Straße sowie der Neuplanung an der Brückenstraße/Wefelshohler Straße, welche beide in verschiedenen Versorgungsbereichen des EHK für die Stadt Lüdenscheid liegen, erfolge parallel zum Bauleitplanverfahren eine Teilaktualisierung des EHK.

In der sich anschließenden Diskussion beantwortet Frau Borrmann die Frage der anwesenden Betreiberin sowie des Betreibers, wann ihre/seine Kfz-Werkstatt mit der Kündigung des Mietverhältnisses rechnen müsse, dass der Grundstückskaufvertrag zur Übernahme durch die Firma Lidl noch nicht unterschrieben sei. Ansprechpartner sei aus diesem Grund derzeit noch der zuständige Insolvenzverwalter. Eine genaue Aussage, wie lange der Eigentumsübergang an die Firma Lidl dauert sowie nachfolgend über den Zeitraum der Umsetzung des Vorhabens könne derzeit nicht getroffen werden. Nach eindrücklicher Schilderung der Inhaber/in der Autowerkstatt über die schwierige Situation, einen geeigneten neuen Standort für die Autowerkstatt zu finden, schlägt Herr Vöcks vor, ergänzend zur privaten Suche auch seitens der Stadt Lüdenscheid nach geeigneten Standorten zu suchen.

Ein Anwohner der Gustavstraße berichtet über die heute schon angespannte Verkehrssituation im gezeigten Plangebiet. So werde auch jetzt schon nach Entfernung der Poller zwischen Gustavstraße und Herscheider Landstraße für sechs Monate in der Winterzeit sowohl die Wefelshohler Straße, Schlachthausstraße als auch die Gustavstraße sehr intensiv als Durchfahrt/Abkürzung zur Herscheider Landstraße u. a. bedingt durch Schulverkehr, eine anliegende Arztpraxis sowie die Firma Phönix Feinbau genutzt. Er bittet um Erläuterung der geplanten verkehrlichen Maßnahmen. Herr Vöcks berichtet, dass dieses Vorhaben intensiv durch einen Verkehrsgutachter geprüft worden sei. Entsprechende Simulationen aus dem Gutachten zeigen, dass durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes nur eine geringfügige Mehrbelastung entstehe. Das Gutachten komme u. a. zu dem Ergebnis, dass es pro Ampelphase ein Fahrzeug mehr gebe.

Der Vorschlag des Anwohners, die Ampelphasen entsprechend zu ändern bzw. zu überarbeiten sowie eine ganzjährige Sperrung der Gustavstraße zur Herscheider Landstraße werde an den zuständigen Fachdienst Verkehrsplanung und –lenkung zur Prüfung weitergeleitet.

Frau Baumast fügt ergänzend hinzu, dass im gesamten Stadtgebiet die Lichtsignalanlagen nach und nach komplett umgebaut und mit neuen Ampelschaltungen, welche an die jeweiligen Bedarfe angepasst seien, versehen. Dies gelte auch für die durch die Planung betroffenen Ampelanlagen.

Eine weitere Frage nach der Nachnutzung des Altstandortes des Lidl-Marktes an der Bromberger Straße beantwortet Herr Vöcks dahingehend, dass es hierzu ein gesondertes Bauleitplanverfahren gebe. Es sei der Ausschluss von Einzelhandel geplant. Auf jeden Fall solle es keine verkehrsintensive Nachnutzung geben. Vorstellbar sei evtl. die Festsetzung als Mischgebiet beispielsweise mit einer teilweisen Nutzung aus Wohnen, Arztpraxis und/oder einem kleinen Gewerbebetrieb. Frau Borrmann führt weiter aus, die Firma Lidl sei Eigentümerin des Grundstückes, jede Art der Nachnutzung müsse Immissionsverträglich sein.

Herr Vöcks stellt schematisch das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss Anfang 2019 möglich. Aufgrund der notwendigen Flächennutzungsplanänderung folge hierauf eine gesetzlich vorgeschriebene dreimonatige Genehmigungsfrist der zuständigen Bezirksregierung. Frau Borrmann ergänzt auf Nachfrage, die Eröffnung der neuen Lidl-Filiale werde frühestens nach Weihnachten 2019, eher jedoch 2020 erfolgen.

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. Das Parallelverfahren zur Nachnutzung des Altstandortes des Lidl-Marktes an der Bromberger Straße liege zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung dieses Bauleitplanverfahrens vor. Jedoch werde es in diesem Parallelverfahren keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung geben. Gleichfalls werde zur selben Zeit die Teilaktualisierung des EHK Lüdenscheid erarbeitet.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Herr Vöcks die Öffentlichkeitsbeteiligung.

*Protokollführerin*

*gesehen:*

*gez. Malberg*

*gez. Vöcks*