

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“

sowie zur 19. Flächennutzungsplanänderung

am 26.10.2021

im Kulturhaus, Freiherr-vom-Stein-Str. 9, 58511 Lüdenscheid

Anwesend:

seitens der Verwaltung:

Herr Bärwolf

Herr Mielke

Frau Malberg als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19:50 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 52 am 13.10.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung durch eine Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht.

Seitens der Investoren waren anwesend:

Herr Rothmann, Rothmann Immobilien GmbH, Lüdenscheid

Herr Janßen, soleo* GmbH, Düsseldorf

Herr Meier, Meier + Partner, Hagen für die Karl Wessel Verwaltungsgesellschaft mbH, Gelsenkirchen.

Herr Bärwolf begrüßt die Anwesenden und stellt die am Verfahren Beteiligten vor. Er erläutert anhand einer Präsentation die mit den beiden Investoren abgestimmten Inhalte der Rahmenplanung. Diese sieht eine Wohnbebauung entlang der Kampstraße, die Errichtung einer Reha-Klinik und eines AWO-Pflegeheims im Bereich der Gersbeuler Straße sowie im weiteren Plangebiet die Errichtung einer Pflegefachschule vor. Auch auf der Betriebsfläche der Firma Novelis sei eine Wohnbebauung geplant. Insgesamt sollen 200 neue WE geschaffen werden, davon 100 als öffentlich geförderte Wohnungen. Trotz insgesamt sinkender Bevölkerungszahlen nehme aufgrund der immer älter werdenden Menschen die Größe der Wohnfläche pro Person ebenso wie die Anzahl von Ein-Personen-Haushalten stetig zu, so dass in Lüdenscheid dementsprechend mehr Wohnraum benötigt werde. Auch im Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Lüdenscheid sei im Rahmen der Erhebungen durch ein renommiertes Fachbüro ein jährlicher Bedarf von ca. 120 neuen Wohneinheiten (WE) (Wohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser) ermittelt worden, was den vorgenannten Trend bestätige. Insbesondere werde neuer Wohnraum im geförderten Wohnungsbau benötigt.

Herr Bärwolf führt weiter aus, dass beide Investoren jeweils zur Hälfte die Begrünung der Wiesenstraße zu einer Allee übernehmen und ergänzt, dass die für die Wohnbebauung geplanten

Stellplätze nicht sichtbar, sondern als Tiefgarage in die Häuser integriert seien. Alle neu zu errichtenden Häuser haben ein begrüntes Flachdach. Die angesprochene Reha-Klinik wird perspektivisch vorgestellt, eine Realisierung stehe aber noch nicht fest. Er informiert darüber, dass die in der öffentlichen Diskussion stehenden Häuser Gersbeuler Str. 20 und 22 in die Planung nicht zu integrieren seien. Nach entsprechender Prüfung der Fachbehörde handele es sich bei beiden Gebäuden nicht um Denkmäler. Vertiefend erläutert er, dass es bei diesem sensiblen und schwierigen Aspekt der Planung rechtlich um den Umgang zwischen dem Investor und den Mietern gehe; es hätten zu diesem Thema bereits Gespräche aller Beteiligten mit dem Bürgermeister stattgefunden. Herr Mielke ergänzt zur Planung, dass der bisherige Bebauungsplanbereich nur für den nördlichen Teil bestehe, d. h. nur dort bestehe bisher Bau-recht. Aus diesem Grund müsse diese Fläche überplant und in eine Wohnnutzung umzoniert werden.

Seitens der Investoren berichtet Herr Janßen, dass die ca. 100 WE geförderter Wohnraum nur an der Kampstraße entstehen. Die geplante Dachbegrünung bewirke eine erhebliche Energieeffizienz. Herr Janßen lobt ausdrücklich die gute Zusammenarbeit mit der Stadt Lüdenscheid. Herr Rothmann führt weiter aus, man sei bestrebt, sobald wie möglich mit dem Neubau zu beginnen, der Abbruch der Altgebäude sei für Dezember 2021 geplant, die Bauanträge sollten noch in diesem Jahr gestellt werden. Im Detail seien noch nicht alle Nutzungen geklärt. So könne das vorgestellte Medizinische Versorgungszentrum auch als Wohnbebauung umgesetzt werden.

Nach dem Hinweis von Herrn Bärwolf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit im weiteren Verfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung eröffnet er die Diskussion.

Seitens der Bürgerschaft gibt es Anfragen und Beiträge zu nachfolgenden Punkten:

Häuser Gersbeuler Straße 20 und 22

Ein älterer- Bewohner der Gersbeuler Straße schildert ausführlich und emotional seine persönliche Situation. Er erhebt bei einer ‚Umsiedlung‘ den Anspruch auf altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum. Ebenso müssten eigene Investitionen der Bewohner der vom Abriss betroffenen Häuser Gersbeuler Straße 20 und 22 durch den Investor in voller Höhe entschädigt werden. Die Frage von Herrn Bärwolf, ob Gespräche zwischen den Bewohnern und dem Investor stattgefunden haben, wird bejaht, jedoch sei seitens des Investors nur ein Bruchteil der investierten Summe als Entschädigung angeboten worden. Die Umsetzung sei für alle Beteiligten verträglich zu gestalten, das vorliegende Entschädigungsangebot des Investors nicht hinnehmbar. Herr Bärwolf weist auf die Rechtslage hin, nach der das Grundstück verkauft worden sei und somit einen neuen Eigentümer (=Käufer/Investor) habe. Die Stadt könne hier nur vermitteln und sei um Lösungen bemüht, jedoch nicht im Rahmen dieser Bürgerinformation, welche Teil des Bauleitplanverfahrens sei. In Abstimmung mit dem Bürgermeister schlage er ein gemeinsames Gespräch der Beteiligten und dem Bürgermeister vor. Herr Rothmann als einer der Investoren bietet dem Betroffenen an, sich in seinem Büro zu melden, um eine passende neue Wohnung im direkten Umfeld in der Kampstrasse zu finden. Er ergänzt, dies sei eine gute Perspektive zum zukünftigen Wohnen in vertrauter Umgebung. Herr Bärwolf bedankt sich für dieses konkrete Angebot von Herrn Rothmann. Herr Meier als Vertreter des zweiten Investors erklärt, auch diesem sei die Betroffenheit bewusst und man sei um eine einvernehmliche Lösung mit allen Beteiligten sehr bemüht.

Ein weiterer Bewohner der Gersbeuler Straße 20 verleiht seiner Traurigkeit darüber Ausdruck, dass die beiden Mehrfamilienhäuser, welche seiner Einschätzung nach in sehr gutem Erhaltungszustand seien und für die Lüdenscheider Kultur und Geschichte stünden, trotzdem abgerissen werden sollen. Herr Meier weist darauf hin, dass der Denkmalwert mit dem bekannten, ablehnenden Ergebnis beurteilt worden sei. Zudem sei die Integration solcher Objekte in das geplante Bauvorhaben nicht möglich. Die beiden vorhandenen Häuser seien nicht barrierefrei ausgebaut, dies sei für die Errichtung einer Rehaklinik zwingend erforderlich. Auch an einem anderen Standort im Plangebiet sei diese Voraussetzung nicht gegeben. In Lüdenscheid gebe es viel Wohnraum, welcher nicht barrierefrei sei.

Zwei weitere Wortmeldungen seitens der Bürgerschaft unterstreichen die Betroffenheit wegen des geplanten Abrisses der beiden Mehrfamilienhäuser an der Gersbeuler Straße verbunden mit der Bitte an den Investor, den Erhalt dieser Häuser nochmals zu prüfen. Herr Bärwolf zeigt anhand des Planes aufgrund der für Lüdenscheid typischen bergigen Topografie die verschiedenen Plateaus. Neu zu errichtende Wohnungen müssten vor dem Hintergrund der immer älter werdenden Bevölkerung möglichst barrierearm oder –frei sein. Dies treffe auf ältere Gebäude, auch in der Gersbeuler Straße, meistens nicht zu, in der Regel seien dort beispielsweise keine Aufzüge vorhanden.

Verkehr im Bereich Kluse

Es wird gefragt, ob bei so vielen neuen Wohneinheiten die Kluser Straße bezüglich der Verkehrsführung mit eingerechnet worden sei und große Bedenken zum zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommen geäußert; die Belastung für die Anwohner sei jetzt schon enorm hoch. Ergänzend wird angeregt, insbesondere im Winter die Goethestraße für den Durchgangsverkehr zu schließen. Herr Bärwolf antwortet, dies werde durch den zuständigen Fachdienst Verkehrsplanung und –lenkung geprüft. Er bittet darum, den aktuellen Planungsstand diesbezüglich in den nächsten Wochen immer wieder direkt dort nachzufragen.

Wohnformen / Mobilität / Parkraum

Es wird um Information gebeten, ob für die vorgestellte Errichtung der kleineren Wohnungen mit ca. 40 m² Wohnfläche beispielsweise für Studenten oder Singles bereits eine Kalkulation vorliege und ein ungefährender Mietpreis pro Quadratmeter genannt werden könne. Kritisch sehe man die Planung von einem Kfz pro Wohneinheit. Dies reiche ohne zusätzlichen Parkraum nicht aus. Zudem wird auf benötigte Parkplätze für Besucher hingewiesen.

Zur Frage des Mietpreises nennt Herr Rothmann für öffentlich geförderten Wohnraum mit Wohnberechtigungsschein eine Kaltmiete von 5,90 €/m² mit geringen Nebenkosten. Herr Bärwolf unterstreicht die Bedeutung, dass die Hälfte der neuen Wohnungen in der vorgestellten Form als geförderter Wohnraum geschaffen werde.

Herr Rothmann führt weiter aus, das Konzept dieser Bebauung sehe vor, dass sich Jede*r bezogen auf die Anzahl der Fahrzeuge beschränken solle. Es zeichne sich durch die Nähe zur Innenstadt (ca. 600 m) und der guten fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgungsmöglich-

keiten aus. Zudem sei die Errichtung einer Bushaltestelle im direkten Umfeld des Wohngebietes vorgesehen. Auch der Bahnhof sei nur 700 m weit entfernt, so dass die vorhandene Nahmobilität genutzt werden könne, was durch die Bezeichnung des Gebietes „Wohnen an der Schiene“ unterstrichen werde. Ebenso sei vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Benzinpreise und der zukünftig prognostizierten Entwicklung im Bereich der Nahmobilität ein Zweitauto entbehrlich. Herr Bärwolf ergänzt, das Thema Nahmobilität werde auch in der Politik kontrovers diskutiert. Bei dem hier vorgestellten Projekt handele es sich um das erste Baugelände nennenswerter Größe, wo diese Mobilitätsform (ein Auto pro Wohneinheit) diskutiert werde. Auch werde bei dieser Planung das Klimaschutzkonzept der Stadt Lüdenscheid berücksichtigt und umgesetzt. Die Möglichkeit des Arbeitens und Wohnens in diesem Quartier mit geplanter Pflegefachschule, Kindergarten und Wohnen sei positiv zu bewerten. Zur Frage der Besucherparkplätze verweist er auf die markierten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, Eigentümer und Mieter parkten gemäß dem vorgestellten Konzept auf dem Grundstück.

Stadtteilarbeit Kluse

Eine Bürgerin berichtet über den Vorschlag im Rahmen einer Stadtteilbegehung, das Pfortnerhaus der Firma Novelis nicht abzureißen, sondern es aufgrund des außergewöhnlichen Baustils als kulturellen Mittelpunkt zu erhalten und somit das gesamte Quartier aufzuwerten. Sie weist als langjährige Anwohnerin und aktiv Tätige im Stadtteil Kluse darauf hin, dass die Kluse ein sozialer Brennpunkt sei. Dies ändere sich nicht kurzfristig durch die vorgestellte Bebauung und Planung an der Wiesenstraße. Erforderlich sei eine enge, gute Zusammenarbeit der Anwohner sowohl mit der Stadt/Verwaltung als auch mit der Politik. Dies sei derzeit an vielen Stellen nicht gegeben. Auch der Verkehr in der Kluser Straße sei derzeit schon sehr problematisch, es werde eine deutliche Verschlechterung insbesondere auch durch die neu geplante Feuerwache an der Wiesenstraße erwartet. Als Inhaberin mehrerer Geschäfte in der Kluse sowie als Vertreterin der IG Kluse teile sie die Prognose von Herrn Bärwolf, dass es mehr Geschäfte geben werde in der Kluse, nur bedingt. Es seien Förderprogramme für das Quartier Kluse erforderlich. Ohne Förderung und Unterstützung durch die Stadt sei ein funktionierendes Quartier oder gar eine Aufwertung alleine durch die neue Bebauung und Planung an der Wiesenstraße illusorisch. Ähnlich wie für die Altstadt sei beispielsweise dringend ein Förderprogramm zur Fassadensanierung notwendig. Man wünsche sich eine neue Partnerschaft von Anfang an zwischen Anwohnern, Verwaltung und Politik für die Kluse, um in kleinen Schritten langfristig eine Verbesserung herbeizuführen.

Herr Bärwolf weist darauf hin, dass die angesprochenen Punkte Aufgaben der klassischen Stadtteil- und Quartiersarbeit betreffen. Er begrüßt ausdrücklich das Engagement der Anwohner*innen und weiteren Beteiligten und betont, die Arbeit im Quartier funktioniere nur und lebe von deren Einsatz. Gleichwohl befürwortet er die Verstärkung der quartiersbezogenen Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Politik. Zu den Fördermöglichkeiten und –programmen weist er darauf hin, dass die in der Vorrede angesprochenen Fördertöpfe aus Landesmitteln finanziert seien. Zudem befinde sich die Stadt Lüdenscheid immer noch in der Haushaltssicherung. Noch auszuarbeitende Konzepte seien in den Fachausschüssen vorzustellen, um dann konkrete Fördermaßnahmen zu prüfen und eine Beantragung zu diskutieren. Zum Erhalt und einer weiteren Nutzung des Pfortnerhauses der Firma Novelis teilt Herr Rothmann mit, dass dieser Vorschlag, welcher im Rahmen des Stadtteilspaziergangs vorgetragen wurde, nach entsprechender Prüfung nicht zu realisieren sei, da sich das Gebäude mitten im Plangebiet befinde.

Neue Feuer- und Rettungswache an der Wiesenstraße

Ein Bürger bittet um Auskunft, ob in der Planung berücksichtigt sei, dass durch die in der Wiesenstraße geplante neu zu errichtende Feuer- und Rettungswache eine zusätzliche Verkehrs- sowie Lärmbelastung der Anwohner zu erwarten sei. Konkret angefragt wird der Einbau von Lärmschutzfenstern bei der neuen Wohnbebauung. Herr Bärwolf informiert darüber, dass grundsätzlich die Errichtung einer Feuer- und Rettungswache planungsrechtlich in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sei. Im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens würden detailliertere Fragen, auch der Immissionsschutz in Form eines Gutachtens, geprüft und geklärt. Zudem befinde sich die neu zu errichtende Feuer- und Rettungswache nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dazu werde ein eigener Bebauungsplan mit entsprechender Bürgerbeteiligung aufgestellt. Dieser Punkt werde nicht vernachlässigt, sei vor diesem Hintergrund jedoch nicht Bestandteil der Planung. Herr Rothmann ergänzt, es handle sich auch bei dem jetzigen Standort der Feuer- und Rettungswache am Dukatenweg planungsrechtlich um ein innerstädtisches allgemeines Wohngebiet. Selbstverständlich würden bei der neuen Wohnbebauung die Fenster in Dreifachverglasung ausgeführt.

Klimaschutz

Nach Vorstellung der Planung mit Dachbegrünung, Nahmobilitätskonzept etc. sei großer Wert auf die Einhaltung des Klimaschutzkonzeptes gelegt worden. Zur energetischen Versorgung stelle sich jedoch die Frage, ob zur Heizungs- und Stromversorgung eines ganzen Gebietes ähnlich wie am Wehberg die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur Einsparung von CO²-Immissionen möglich sei. Herr Meier führt aus, dieses zentrale Thema werde bei heutigen Neubauten grundsätzlich geprüft. Neben der vorgeschlagenen Möglichkeit der Kraftwärmekopplung sei für die Errichtung der Reha-Klinik sowie der Pflegefachschule auch die Versorgung durch regenerative Energien wie Erdwärme, Luftwärmepumpen etc. geprüft worden. Es sei vorgesehen, die Energieversorgung für beide genannten Objekte zur Gewinnung zusätzlicher und Optimierung der zur Verfügung stehenden Energien über ein Nahwärmenetz zusammen zu organisieren. Herr Rothmann ergänzt, nach Gesprächen mit zwei Energieversorgern werde die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht weiterverfolgt. Wie von Herrn Meier bereits ausgeführt, werde vor diesem Hintergrund die Energieversorgung durch Luftwärmepumpen, Photovoltaik etc. sichergestellt. Herr Bärwolf fügt abschließend zu diesem Punkt hinzu, es sei eine enge Beteiligung und Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Klimaschutz erfolgt. Zur Erreichung der Klimaschutzziele seien die Möglichkeiten zur Umsetzung möglichst flexibel an die Gegebenheiten anzupassen, letztendlich zähle das Ergebnis.

Der für die Stadtteilarbeit im Bereich Tinsberg / Kluse zuständige städtische Mitarbeiter des Jugendamtes, Herr Zorn, informiert darüber, dass die Stadtteilarbeit aktuell neu konzipiert werde und spricht eine Einladung zur nächsten Stadtteilkonferenz am 18. November um 18:30 Uhr aus. Der Termin werde zu einem späteren Zeitpunkt noch veröffentlicht. Wer weitere Informationen wünsche oder in den aktuellen Prozess miteingebunden werden möchte, könne sich nach Ende dieser Veranstaltung zur Kontaktaufnahme bei ihm melden.

Spielplatz Tinsberg / Quartierswald

Als letzte Wortmeldung seitens der Öffentlichkeit bittet eine Mitarbeiterin des Rot-Kreuz-Kindergartens am Tinsberg um nähere Erläuterung zum vorhandenen Spielplatz am Tinsberg sowie zum neu geplanten Quartierswald. Sie berichtet, dass es in der Vergangenheit auf dem Spielplatz sowie im direkten Umfeld, auch auf dem Kindergartengelände, viel Ärger mit Verschmutzung, Vandalismus und Drogen gegeben habe. Herr Bärwolf informiert darüber, dass ein neuer Spielplatz im Quartier geplant sei. Eine Waldfläche, welche vom Investor mit erworben worden sei, werde von ihm zur Nutzung als Quartiersplatz angeboten. Eine konkrete Ausführung und Ausgestaltung der Gemeinschaftsfläche soll im Rahmen der Stadtteilarbeit mit den Anwohner*innen erarbeitet werden. Es gebe keine Vorgaben oder Planungskonzepte, ausdrücklich seien die Anwohner*innen eingeladen, Vorschläge zu machen.

Als letzter Redebeitrag bedankt sich ein Mitglied des Rates für die vorgestellte Planung. Die heutige Veranstaltung habe positiv gezeigt, dass Lüdenscheid eine lebendige Stadtgesellschaft mit viel positiven Vorschlägen, aber auch kritischen Anmerkungen habe. Ebenso dankt er den Investoren für ihren Einsatz zur Aufwertung des Quartiers und Förderung der Stadtentwicklung. Dieses Engagement erzeuge ggfs. gar eine positive Außenwirkung über die Stadtgrenzen hinaus, wenn aus einer Brachfläche ein lebendiges und qualitativ hochwertiges Quartier entstünde.

Herr Bärwolf bedankt sich mit einem Schlusswort bei allen Beteiligten.

Da keine weiteren Fragen vorliegen, stellt Herr Mielke an Hand eines Schemas das gesamte Bauleitplanverfahren vor und gibt abschließend einen Verfahrensausblick. Im Optimalfall, ohne weitere unvorhergesehene Verzögerungen, sei ein Satzungsbeschluss frühestens in 1 bis 2 Jahren möglich. Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 843 „Wiesenstraße“ sowie der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes zu. Herr Mielke weist erneut darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes jeder Bürger/in erneut die Möglichkeit habe, nach vorheriger Terminabsprache die Pläne im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

Mit einem Dank an die Anwesenden beenden die Herren Bärwolf und Mielke die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Protokollführerin

gez. Malberg

gesehen:

gez. Mielke