

Begründung einschließlich Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 582 / I „Nördliche Innenstadt“, 9. Änderung

Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 8. Änderung (Rechtskraft am 08.03.1991) setzt den Bereich um das Stern-Center entsprechend seiner innerstädtischen Lage als Kerngebiets-Fläche (MK gemäß § 7 BauNVO) fest.

Mit der Schließung des Kaufhofes Anfang 2007 eröffnet sich für das Stern-Center die Möglichkeit, diese freiwerdenden Ladenflächen in ihre Umbau- und Erweiterungspläne einzubeziehen.

Ein Lüdenscheider Investor plant den Kauf des Büro- und Geschäftshauses an der Alternaer Straße 2, um dort durch einen Gebäudeabriss zusätzliche Flächen für die Erweiterung des Stern-Centers zu erhalten. Geplant ist eine bis zu IV-geschossige Überbauung der frei werdenden Flächen. Die jetzige Fläche des Stern-Centers von 25.000 m² soll durch das Bauvorhaben um eine zusätzliche Verkaufsfläche von knapp 4.000 m² vergrößert werden.

Zusätzlich soll im dortigen Bereich ein weiterer Zugang zum Stern-Center geschaffen werden, der auf den Sternplatz ausgerichtet ist. Dieses „Portal“ soll gegenüber der jetzigen Fassade des Hellerforth-Hauses um ca. 4,50 m in die Alternaer Straße hineinragen, so dass eine Verschiebung der bestehenden Baugrenze um dieses Maß erforderlich wird.

Mit der geplanten Erweiterung des Stern-Centers ist eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsfläche um rund 4.000 m² für qualitativ hochwertige Läden vornehmlich im Textilbereich verbunden.

Aus städtebaulicher Sicht unterstützt dieses Vorhaben die städtische Konzeption zur Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes und stellt einen bedeutenden Baustein zur Attraktivitätssteigerung der Lüdenscheider Innenstadt dar.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“ erforderlich.

Die Planänderung ist nicht flächennutzungsplanrelevant, eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist daher nicht notwendig.

2. Sanierungsgebiet I

Das Areal um das Stern-Center liegt im räumlichen Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes I - „Nördliche Innenstadt“ vom 26.07.1972. Aus städtebaulicher Sicht läuft die geplante Erweiterung des Stern-Centers dem Sanierungszweck nicht entgegen. Vielmehr unterstützt das Bauvorhaben die Ziele der Sanierungssatzung.

3. Wesentliche Inhalte der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt“, 8. Änderung setzt den Bereich um das Stern-Center als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Aufgrund der prägenden Citylage werden Tankstellen und Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten auch weiterhin für unzulässig erklärt. Diese Nutzungen sind üblicherweise mit negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden (bei Tankstellen: erhöhter PKW-Verkehr, Gerüche, Lärm / bei Spielhallen: Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Werbung, Verdrängungseffekte des traditionellen Einzelhandels, Unterbrechung des Kundenstroms durch Zonen ohne Einzelhandelsbesatz, Unterbrechung einer kontinuierlichen Reihung von Schaufenstern zur Präsentation von Waren für die Kunden, Gefahr des „trading-down“-Effektes), die aus städtebaulicher Sicht in der dortigen Innenstadtlage unerwünscht sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten sowohl für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I als auch für die 9. Planänderung die Regelungsinhalte der BauNVO vom 23.01.1990.

Die GRZ wird aufgrund der innerstädtischen Lage unverändert mit 1,0 übernommen. Im Planänderungsgebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Sternstraße analog zur umgebenden Bebauung von vormals zwei bzw. drei auf maximal vier Vollgeschosse erhöht, um die Erweiterungsabsichten des Stern-Centers realisieren zu können.

Um die Stern-Center-Erweiterung in ihrer Bauhöhe in den dortigen bebauten Bereich, insbesondere in das Straßenbild der Altenaer Straße, optimal einzufügen, werden im Planänderungsbereich zwei maximale Bauhöhen (OK) über NN festgesetzt.

Es gilt die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO fort.

3.3 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

Der zusätzliche Zugang zum Stern-Center soll gegenüber der jetzigen Fassade des Hellerforth-Hauses zur Betonung der Fassadengliederung um ca. 4,50 m in die Altenaer Straße hineinragen. Entlang der Westfassade wird aus diesem Grund zwischen dem Hochhaus Wilhelmstraße 1 und dem Gebäude des Kaufhofs die überbaubare Grundstücksfläche um diesen Betrag durch eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung Altenaer Straße erweitert. Dadurch reduziert sich die Breite

der Verkehrsfläche insbesondere vor dem Geschäftshaus Altenaer Straße 1 um diesen Betrag auf nunmehr rund 11, 50 m.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

5. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung

Anzeichen dafür, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat im Rahmen der Trägerbeteiligung als Interessenvertretung des Mittelstandes Gelegenheit zu prüfen, ob die Belange des Mittelstandes von der Planung berührt werden.

6. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Hierzu wird auf die Ziffern 1 – 8 des ersten Teils der Begründung verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Erlasse, Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) wurde beachtet und angewendet.

Die einschlägigen Vorschriften des Forstrechtes zum Schutz und zum Erhalt des Waldes und die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz vor Überschwemmungen (§ 51a LWG) wurden berücksichtigt.

1.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Stern-Centers zu schaffen, in dem im Plangebiet die überbaubare Grundstücksfläche auf einen Teil der Altenaer Straße erweitert und die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier Geschosse erhöht wird.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Planung überzieht einen durch Straßen- und Hofflächen sowie mit Gebäuden zu hundert Prozent überbauten und versiegelten Bereich und verursacht somit keinen erstmaligen Verbrauch bislang offener Bodenflächen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

Die im nachfolgenden nicht aufgeführten Schutzgüter sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht betroffen.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerlaß, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen; Prognose Nullvariante

Im Hinblick auf Lärm, Beschattung, klimatische Verhältnisse oder andere potentiell denkbare Auswirkungen auf den Menschen verursacht das Vorhaben keine negativen oder positiven Veränderungen. Auch im Falle der Nichtvornahme sind keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering‘ einzustufen sein.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1a), dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich völlig versiegelt und naturfern gestaltet ist. Veränderungen durch Beibehaltung des Status quo sind nicht zu erwarten.

Bewertung

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Der Ausgangszustand besteht aus vollkommen versiegelten Flächen. Diese werden durch die Planung in ihrer Summe nicht verändert; damit sind auch keine Veränderungen der Strahlungsbilanz und damit des Lokalklimas zu erwarten. Dies gilt auch für die Beibehaltung des momentanen Zustandes.

Bewertung:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Dies gilt auch für den bestehenden Zustand.

Bewertung:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1a, Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

1.) Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Ein zusätzlicher Bodenverbrauch als Folge der Änderung des Bebauungsplanes findet nicht statt, da es sich bereits um bebaute/versiegelte Flächen handelt. Auch durch die Nichtvornahme der Planung ist keine Verringerung des Bodenverbrauchs zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf zusätzlichen Bodenverbrauch ist kein Eingriff festzustellen.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf zusätzlichen Bodenverbrauch sind keine Ausgleichsmaßnahmen zu besorgen.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf einen zusätzlichen Bodenverbrauch sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

2.) Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort: Teile des Fabrikgeländes der „Westf. Aluminiumindustrie Jünger u. Co.“. Aufgrund der Bautätigkeiten (Kaufhof, Citycenter, Sterncenter) in der Vergangenheit und den damit verbundenen Abrissmaßnahmen ist von dem ehemaligen Fabrikgebäude nichts mehr vorhanden. Zudem sind keine Bodenbelastungen aktenkundig geworden.

Es gibt keinen Eintrag im Altlastenkataster des Märkischen Kreises.

Eine Kennzeichnung ist damit nicht erforderlich.

Die Änderung des Planes wird keinen Einfluss auf die Bodenqualität haben.

Auch im Falle der Nullvariante (= Nichtvornahme der Planung) sind altlastenbezogen keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf die Bodenqualität ist kein Eingriff festzustellen.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse werden durch die Planung nicht verändert. Somit sind Änderungen weder durch das Vorhaben noch die Nullvariante zu erwarten.

Bewertung

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Kultur- und Sachgüter im besonderen Interesse der Öffentlichkeit sind nicht betroffen und nicht vorhanden. Änderungen sind weder durch das Vorhaben noch im Falle der Nullvariante zu erwarten.

Bewertung:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht vorhanden und nicht betroffen.

Bewertung

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante.

Die vorgenannten Nutzungen werden vor Ort nicht ausgeübt und sind nicht betroffen. Belange der Jagd und Fischerei sind gleichfalls nicht betroffen; im Falle der Nullvariante tritt in allen frei Nutzungsbereichen keine Änderung ein.

Bewertung:

sehr gering	gering	mittel	hoch	Sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Da die bodenabhängigen Funktionsbereiche des Naturhaushaltes nicht oder nur sehr unwesentliche von dem Vorhaben betroffen sind, sind auch die potentiell denkbaren Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden / Hydrologie / Versickerungsfähigkeit) entsprechend nicht (zusätzlich) negativ betroffen.

Bewertung

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung findet keine Veränderung im Hinblick auf die Belange des Naturhaushaltes statt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind im Allgemeinen nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind (§ 1a Abs. 3 BauGB).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Die Diskussion über anderweitige Planungsmöglichkeiten erübrigt sich unter den vorgenannten Feststellungen, da sie im Umweltbericht nur im Hinblick auf die Umweltbelange zu führen ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung sind auf Grund der Ergebnisse des Umweltberichtes nicht erforderlich.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Altlastenkataster des MK (Stand: 17.07.2006) im Intranet Grundakten „Altenaer Straße 2 und 4“

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, Planungsrecht für eine Erweiterung des Sterncenters in die Straßenflucht der Altenaer Straße zu schaffen. Umweltbelange sind von dieser Maßnahme nicht betroffen. Maßnahmen zur Umweltüberwachung und zum Ausgleich etwaiger negativer Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Lüdenscheid, den 12.09.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter