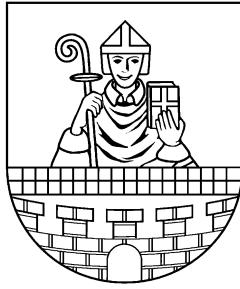
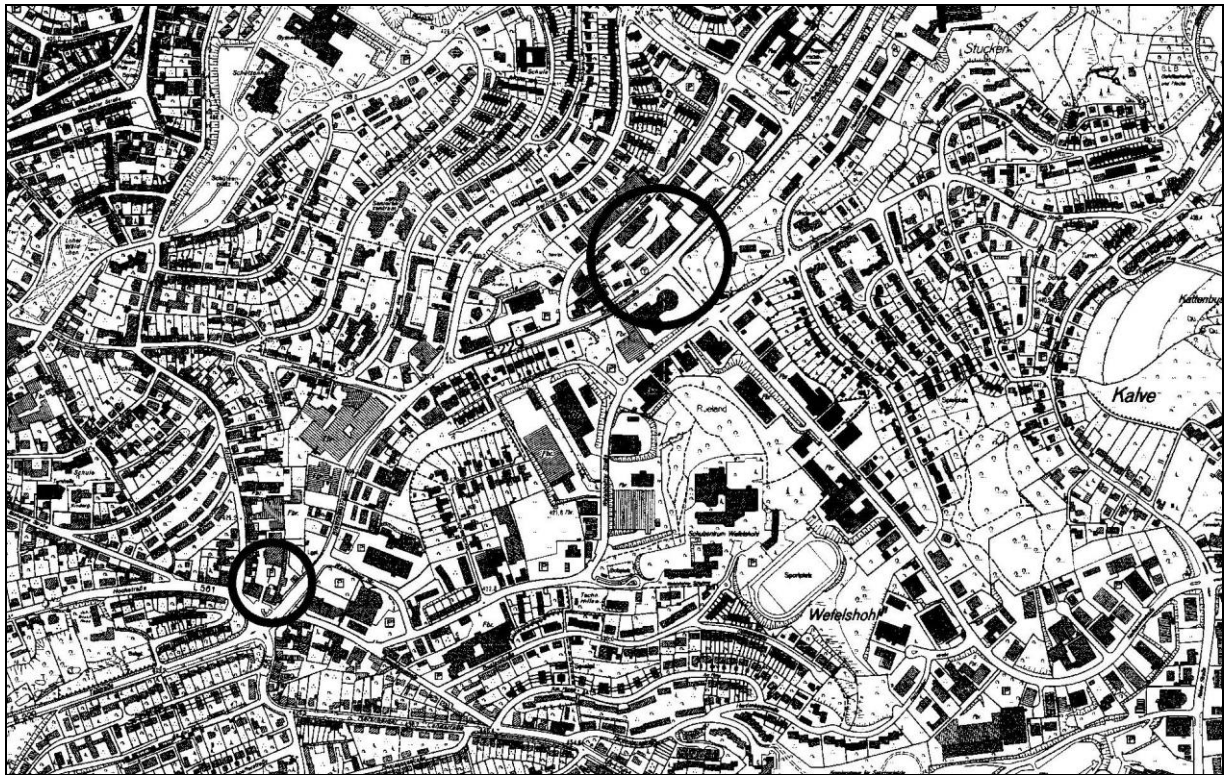


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 813 "Bräuckenstraße"

Begründung einschließlich Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Gliederung

Teil I - Begründung

1.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u>	3
1.1	<u>Allgemeine Entwicklung und Ziele</u>	
1.2	<u>Rechtliche und fachliche Grundlagen</u>	
1.3	<u>Ziel des Bebauungsplanes</u>	4
2.	<u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u>	5
2.1	<u>Bebauungsplan</u>	
2.2	<u>Flächennutzungsplan</u>	6
2.3	<u>Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche</u>	
3.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
3.1	<u>Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung</u>	
3.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	
4.	<u>Denkmalschutz</u>	9
5.	<u>Kosten</u>	

Teil II - Umweltbericht

1.	<u>Einleitung</u>	10
1.1	<u>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung</u>	
1.2	<u>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan</u>	
1.3	<u>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes</u>	
1.4	<u>Bedarf an Grund und Boden</u>	
2.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung</u>	11
2.1	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u>	
2.2	<u>Durchführung der Planung</u>	17
2.3	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u>	
2.4	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen</u>	
3.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	18
3.1	<u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</u>	
3.2	<u>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</u>	
3.3	<u>Verwendete Grundlagen, Erhebungen</u>	
3.4	<u>Allgemein verständliche Zusammenfassung</u>	

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele

Der andauernde Strukturwandel des Einzelhandels, der sich in Form von Expansionsstrategien und einer Ausdifferenzierung des Warenangebots ausdrückt, geht mit nicht unerheblichen potentiellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einher. Integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte werden zunehmend in Frage gestellt und dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten und an Hauptverkehrsachsen) von den Betreibern verstärkt nachgefragt. Die mögliche Folge auf dem Lebensmittelsektor: ehemals funktionierende, engmaschige Nahversorgungsnetze werden grobmaschiger. Bestehende Nahversorgungszentren oder integrierte Standortgemeinschaften lösen sich auf. Die neuen Standorte sind in der Regel rein autokundenorientiert, wodurch nicht-PKW-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgungsqualität und somit letztlich auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der sich auch in der Stadt Lüdenscheid bemerkbar machen wird, wird der Anteil der nur eingeschränkt mobilen Menschen zunehmen. Insofern hat die Stadt ein großes Interesse daran, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen in ihrer Funktion zu stärken und ggf. auszubauen.

Auch für den Fachmarktbereich hat die dezentrale Entwicklung im Einzelhandel Folgen. Hier ergeben sich vor allem Umsatzverluste von Zentren und Nebenzentren mit letztendlicher Gefährdung dieser Standortbereiche. Im Hinblick auf das, in den letzten Jahren sehr starke, Engagement der Stadt Lüdenscheid, das Stadtzentrum als multifunktional nutzbaren Ort zu stärken und auszubauen, dürfen die hier erzielten Erfolge nicht durch gegenläufige Tendenzen in anderen Bereichen zunichte gemacht werden. So sind in den letzten Jahren der Rosengarten als innerstädtischer Freiraum mit der angrenzenden Jokuschstraße und anschließend der zentrale Rathausplatz einschließlich Rathaus umgestaltet und aufgewertet worden. In den Jahren 2007/08 sollen der Sternplatz und die Altenaer Straße folgen. Planungsrechtlich wird zur Zeit noch die Schließung einer Baulücke am zentral gelegenen Sternplatz vorangetrieben. Parallel zu den städtischen Initiativen gibt es private Bestrebungen. So plant ein Investor für 2007/08 das Stern-Center, ein innerstädtisches Einkaufszentrum, erheblich zu erweitern und umzubauen. Die Plätze, insbesondere der Rathausplatz, sollen durch ein aktives Management mit Veranstaltungen zum Leben erweckt werden. Begleitend sind in den stadteigenen Immobilien Gastronomiebetriebe untergebracht worden, welche die Plätze ebenfalls beleben werden. Die genannten Maßnahmen, insbesondere die Baumaßnahmen mit ihrem Investitionsvolumen von mehreren Millionen Euro, dienen insgesamt dazu, die Lüdenscheider Innenstadt für Bewohner und Besucher anziehend zu gestalten. Dazu gehört maßgeblich auch eine gut funktionierende Einzelhandelslandschaft. Gefährdet werden können diese Bestrebungen durch Ansiedlungen von Einzelhandel mit Sortimenten, die bisher primär in der Innenstadt zu finden sind (zentrenrelevante Sortimente), außerhalb der Innenstadt.

1.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt wird daher eine Steuerung über die Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996 (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. Rderl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Minis-

teriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und d. Ministeriums für Bauen und Wohnen - Punkt 4.2.3.3) haben die Gemeinden bei den Festsetzungen von Baugebieten - insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten – zu überprüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben oder zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ggf. eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss.

Die Aktualität der Einzelhandels-Problematik spiegelt sich in dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wieder. Das Baugesetzbuch ist u.a. in § 1 Abs. 6 Nr. 4 dahingehend ergänzt worden, dass die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Damit wird die Bedeutung dieses Belanges deutlich hervorgehoben.

Des weiteren liegt ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Planung aus Dortmund von September 2005 vor. Dieses Einzelhandelskonzept wurde am 21.11.2005 vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Planungen beschlossen. Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid sind die fachlich fundierte Grundlage für die, gemäß Einzelhandels-erlass notwendige, Überprüfung der Baugebiete und sukzessive Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet. In einem ersten Schritt wird hier der räumliche Bereich der Brückenstraße, in dem bereits relativ viel Einzelhandel realisiert wurde und immer wieder Anfragen vorgebracht werden, behandelt. Gemäß Einzelhandelskonzept profitiert der Handel hier nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage. Insbesondere einzelne gewerbliche Brachflächen als potentielle Einzelhandelsflächen lassen die Entstehung einer städtebaulich unverträglichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben befürchten. Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel, können erhebliche Umsatzverteilungen zu Lasten bestehender Versorgungsbereiche oder der Innenstadt bewirken und somit die geordnete Stadtentwicklung im Sinne der Zielsetzung des definierten Leitbildes des Einzelhandelskonzeptes konterkarieren.

1.3 Ziel des Bebauungsplanes

Betrachtet werden hier die nach § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Bereiche an der Brückenstraße und der Schlachthausstraße. Gemäß Einzelhandelskonzept sollen vorhandene Versorgungszentren gesichert werden, indem außerhalb dieser Versorgungszentren zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Solche Versorgungsbereiche bestehen in den Einmündungsbereichen der Schlachthausstraße in die Brückenstraße und dem Honselers Bruch in die Brückenstraße. Grundstücksbezogen sollen noch 2 weitere Standorte an der Brückenstraße mit baurechtlich genehmigten Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt und als zulässig festgesetzt werden. Der Bebauungsplan besteht räumlich aus zwei Teilbereichen und umfasst Flächen, für die bisher noch keine Bauleitplanung betrieben wurde.

Zur Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb der Zentren sowie an nicht integrierten Standorten ist im Einzelhandelskonzept Lüdenscheid eine einheitliche Sortimentsliste für die Stadt Lüdenscheid ermittelt worden. Die Lüdenscheider Sortimentsliste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Sortimente (das sind Sortimente, die für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, auf Frequenzbringer angewiesen sind, Innenstadtbesucher anziehen, einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch ha-

ben bzw. stapelbar sind, über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen besucht werden, leicht transportiert werden können) sollen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente (das sind in erster Linie Lebensmittel und Drogeriewaren) sollen auf die Grundversorgungszentren und Suchbereiche (Bereiche in denen eine Grundversorgung der Bevölkerung bisher nicht gegeben ist) der Stadt Lüdenscheid konzentriert werden.

Dem Leitbild des Einzelhandelskonzeptes folgend werden zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevante Sortimente insgesamt als unzulässig festgesetzt. Zur Sicherung vorhandener Grund- und Nahversorgungsbereiche werden außerhalb der im Einzelhandelskonzept als Versorgungsbereiche abgegrenzten Bereiche auch nahversorgungsrelevante Sortimente als unzulässig festgesetzt. Lediglich an zwei weiteren grundstücksbezogenen Standorten bleibt Lebensmitteleinzelhandel (keine Drogeriemärkte) zulässig.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (das sind Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen, auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind, eine geringe Flächenproduktivität aufweisen) gehen keine wesentliche Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen und andere zentrale Lagen in ihrer Funktion als Versorgungsstandort aus, so dass sich hierfür weniger räumliche Restriktionen ergeben. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt daher weiterhin zulässig. Im Plangebiet betrifft das, soweit bekannt ist, den Handel mit Baubeschlägen und Werkzeugen in der Brückenstraße 73 und mit Matratzen in der Brückenstraße 75.

Gleichzeitig sollen aufgrund der Erfahrungen mit der Expansion von Werbeanlagen und der mangelnden Regelung in diesem Gebiet die Anzahl, Art und Größe der Werbeanlagen begrenzt werden.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2a des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Änderung zum 01.01.2007 aufgestellt. Der § 9 Abs. 2a BauGB ist neu und wurde mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte vom 21. Dezember 2006 eingeführt. Demnach muss das Plangebiet, wie im vorliegenden Fall gegeben, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen und bisher unbeplant sein. Hier kann die Stadt zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung bestimmen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierbei ist insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden enthält. Bei dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid handelt es sich um eine solche, gem. 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB benannte sonstige städtebauliche Planung, die von der Stadt beschlossen wurde, so dass auch diese Voraussetzung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorliegt.

Da gemäß dieser Möglichkeit der Bebauungsplan-Festsetzung, in dem kein Baugebiet definiert wird, nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach den § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden damit ein Instrument in die Hand gegeben, um schnell und flexibel auf die Problematik des Einzelhandels bauleitplanerisch reagieren zu können. Inhaltlich wird daher ausschließlich das Thema Einzelhandel behandelt, wofür die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Andere, möglicherweise erforderlich werdende Untersuchungen und Regelungen (z.B. hinsichtlich Konfliktbewältigungen oder Altlastenaussagen) werden damit nicht vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des zeitlichen Drucks (zunehmende Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsunternehmen) und der räumlichen Dimension (gemäß dem Einzelhandelskonzept ist das gesamte Stadtgebiet Lüdenscheids, insbesondere an den Einfallstraßen, zu betrachten und entsprechend viele Bebauungspläne sind zu ändern bzw. aufzustellen) unumgänglich. Lediglich eine Regelung zu Werbeanlagen soll aus stadtgestalterischen Gründen bei diesem Bebauungsplan mit eingeführt werden.

Es gilt die BauNVO 1990 in Verbindung mit § 34 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Lüdenscheid ist aufgrund der mangelnden Relevanz für den FNP nicht erforderlich.

2.3 Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche

Die Planung hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Da diese jedoch bereits vor mehr als sieben Jahren zulässig waren, ergibt sich in Analogie zum § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine Pflicht zur Entschädigung bei der Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher Nutzungen eines Grundstücks (Sieben-Jahres-Frist). Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

Allerdings stellt sich die Frage für die Fälle, in denen die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks analog zum § 42 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich aufgehoben wird. Betroffen sind demgemäß alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe, die durch die Änderung der Bebauungspläne aufgrund ihrer zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente unzulässig werden. Dies trifft auf einen Markt für Bürobedarf am Honselers Bruch 28, einen Textil-Discounter in der Brückenstraße 83 und einen Laden für Babyartikel in der Schlachthausstraße 5 zu. Die von der Überplanung betroffenen Eigentümer könnten eine Entschädigung verlangen, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht werden.

Aufgrund der rechtsgültigen Baugenehmigungen der verwirklichten Nutzungen, die auch nach Änderung des Planungsrechtes Bestand haben, würde sich in der Ausübung der verwirklichten Nutzung zunächst nichts ändern (Bestandsschutz). Die Betriebe könnten im bisher genehmigten Umfang und Art ihre Nutzungen ausüben. Die Ausübung ihrer verwirklichten Nutzung wird nicht unmöglich gemacht. Auch die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, würden nicht unmöglich gemacht, da die Aufhebung der zulässigen Nut-

zung nur einen Teilbereich dessen betrifft, was an Nutzungen möglich ist. Die Nutzung Einzelhandel ist als Anlagentyp ein Unterfall von Gewerbebetrieben und wird auch nicht gänzlich ausgeschlossen. Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten bleibt weiterhin zulässig. Gebäude und Grundstücke könnten für andere Arten von Einzelhandel oder anderweitiger gewerblicher Nutzung verwertet werden. Eine sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks wird nicht unmöglich gemacht und auch nicht erschwert.

Sollte ein Eigentümer dennoch glaubhaft vortragen, dass er Entschädigungsansprüche aus der Umnutzung hat, müsste eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks eintreten (vgl. § 42 Abs. 1 BauGB). Die Entschädigungshöhe würde sich gem. § 42 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks vor und nach der Planänderung bemessen. Die Frage ist, ob tatsächlich eine Wertminderung eintritt, wenn Einzelhandel zum Teil zwar ausgeschlossen wird, zum Teil aber weiterhin zulässig bleibt und wenn ja, ob diese tatsächlich nicht nur unwesentlich ist. Insofern müsste der Verkehrswert einer Einzelhandelsimmobilie differenziert nach der Zulässigkeit verschiedener Sortimente betrachtet werden. Der Bodenrichtwert bildet eine solche Differenzierung im Einzelhandelsortiment aber nicht ab. Demzufolge tritt auch keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks ein.

Die Interessen der Privateigentümer auf eine größtmögliche Verwertbarkeit, das heißt in diesem Zusammenhang auf eine minimale Beschränkung der Nutzungsarten, ihrer Immobilien und Grundstücke sind sowohl bei der Abgrenzung der Plangebietes als auch bei den planerischen Festsetzungen beachtet worden. Die Einstellung dieser privaten Interessen hat, zusammenhängend mit städtischen Interessen, zu einer Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes geführt. So empfiehlt das Einzelhandelskonzept außerhalb der Versorgungsbereiche einen gänzlichen Ausschluss von Einzelhandel, was für diesen Bebauungsplan zum Teil zutreffen würde. Insbesondere die Brückenstraße ist als Einfallstraße zur Stadt zu einer Tabuzone für die weitere Ansiedlung von Einzelhandel erklärt worden. Ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandel kann aber zu Problemen bei der zukünftigen Wiedernutzung leergezogener Gewerbebestandorte führen. Gerade im Bereich der Brückenstraße gibt es bereits, zum Teil schon seit längerer Zeit, eine Reihe von Gewerbeleerständen (Brückenstraße Hausnummern 10, 18, 19, 20, Bromberger Straße 16), deren Wiederbelebung mit jeder weitergehenden Nutzungsrestriktion sinkt. Diese Leerstände sind ein Indiz für eine stattfindende Fluktuation in diesen, zum Teil mit älteren Gewerbeimmobilien durchsetzten Gewerbegebieten. Dies betrifft potentiell auch das vorliegende Plangebiet. Hier gilt es, ein Gleichgewicht zwischen vorsichtiger Steuerung des Einzelhandels, dem städtischen Interesse, langfristige Gewerbebrachen im Stadtgebiet zu vermeiden und nicht zuletzt dem Interesse der Grundstückseigentümer eine Nachfolgenutzung für ihre Immobilien zu finden, herzustellen. Daher soll vor dem Hintergrund der Aussage des Einzelhandelskonzeptes, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche darstellt, dieser weiterhin zulässig bleiben und den Privateigentümern damit eine weitere Nutzungsoption offen lassen.

Dennoch muss das Interesse der Privateigentümer an einem möglichst uneingeschränkten Nutzungsspektrum auch im Einzelhandelsbereich teilweise hinter den unter Kapitel 1 beschriebenen städtebaulichen Zielen zurücktreten.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt drei verschiedene Bereiche fest, in denen bestimmte Arten von baulicher Nutzung als unzulässig bestimmt werden. Gemäß den oben genannten Zielen wird eine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt, und mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an der Schlachthausstraße Ecke Brückenstraße und Honseler Bruch Ecke Brückenstraße, ausgeschlossen. In einem dritten Festsetzungsbereich, der räumlich die Grundstücke Brückenstraße 83 und Bromberger Straße 3 betrifft, sollen aufgrund der vorhandenen Lebensmittel- und Getränkemarkte nahversorgungsrelevante Sortimente zum Teil zulässig sein. Als unzulässig werden hier neben den zentrenrelevanten Sortimenten auch Drogeriewaren als Hauptsortiment festgesetzt.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist im Plangebiet weiterhin zulässig. Ein solcher Handel führt marktüblich auch ein zentrenrelevantes Randsortiment. Dieser gängigen Praxis wird damit Rechnung getragen, dass solchen Märkten ein zentrenrelevantes Randsortiment bis zu einer Größe von 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche zugestanden wird.

Ausnahmsweise ist auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Um Missbrauch zu verhindern, dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Außerdem darf die Verkaufsfläche 10 % der Geschossfläche des Betriebes sowie maximal 100 qm nicht überschreiten. Auch muss die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Lediglich für Tankstellen kann von der genannten Verkaufsflächenobergrenze abgewichen werden, um den modernen Großtankstellen mit ihren Shops an geeigneten Stellen Chancen der Ansiedlung zu ermöglichen.

Durch die o.g. Festsetzungen werden auch Kioske (Vertrieb von Zeitschriften, Tabak, Getränke, Lebensmittel), die in erster Linie die in dem betreffenden Bereich arbeitende oder lebende Bevölkerung versorgen und aufgrund ihrer geringen Größe in der Regel keine Nahversorgungsrelevanz entwickeln, unzulässig. Da es jedoch keine rechtliche Möglichkeit gibt, eine Zulässigkeit über die Verkaufsfläche in qm zu steuern, wird dies in Kauf genommen. Bei einem Ansiedlungswunsch müsste im Einzelfall die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (Befreiung) geprüft werden.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeinen Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren und / oder mit überdimensionierten oder mit Lichteffekten versehener Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Dies läuft dem Ziel eines geordneten Stadtbildes entgegen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen reglementiert. Es bleiben aber grundsätzlich betriebsbezogene Werbeanlagen zulässig, lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert.

4. Denkmalschutz

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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zur Zeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

5. Kosten

Die Stadt Lüdenscheid trägt die Planungs- und Verwaltungskosten, die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehen.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Hierzu wird auf die Ziffern 1 – 5 des ersten Teils der Begründung verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, 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.

1.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Auf Grund des Strukturwandels im Einzelhandel mit zum Teil nachteiligen Folgen für die Nahversorgung der Lüdenscheider Nebenzentren und dem Verbrauch von Gewerbe- und Industrieflächen ergibt sich die Notwendigkeit, die Zulässigkeit des Einzelhandels durch die Bauleitplanung in bestimmten Stadtbereichen zu steuern. Neben dem hier aufzustellenden Bebauungsplan werden daher weitere Bauleitpläne der Stadt Lüdenscheid einer abgestimmten Zielplanung zugeführt. Die Planungen beruhen einerseits auf dem Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996 und andererseits auf einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept des Büros Junker & Kruse, Stadtforschung-Planung, Dortmund. Aufgestellt wird dieser wie andere Bebauungspläne somit lediglich in Fragen der zulässigen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit oder Teilzulässigkeit von Einzelhandel und Einzelhandelssortimenten. Außerdem werden Aussagen zu Anzahl und Größe von Werbeanlagen gemacht.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Neuer Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht, da die Ausnutzungswerte der zulässigen Nutzungen sich wie bisher nach § 34 Baugesetzbuch beurteilen. Ein nach dieser gesetzlichen Regelung zulässiges Vorhaben unterliegt nicht der Eingriffsregelung, sofern es sich in die Umgebung einfügt. Ein Vorhaben, daß zwar nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist, sich aber nicht einfügt, erzeugt Planungsbedarf. Unter dieser Voraussetzung erzeugt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft sowie keinen erstmaligen Bedarf an Grund und Boden.

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, Freizeitlärmerrlass, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da die Planaufstellung sich inhaltlich lediglich auf die Ausscheidung bestimmter Nutzungen beschränkt, die üblicherweise mit hohem Verkehrsaufkommen verbunden sind, werden keine negativen Auswirkungen hervorgerufen. Im Falle der Nullvariante ist damit zu rechnen, daß Betriebe des Einzelhandels in der Umgebung mit der Folge zusätzlichen Verkehrs zunehmen werden.

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

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen auf Flora oder Fauna zu erwarten.

Bewertung

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z.B. 22. BimSchVO)

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Bewertung:

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind keine negativen ökologischen Veränderungen oder Änderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Bewertung:

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts (s.a. Begründung 2.1.)

Bewertung

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Im Plangebiet befinden sich drei im Altlastenverdachtsflächenkataster des Märkischen Kreises dargestellte Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um Altstandorte aus den Bereichen Metallverarbeitung bzw. Fahrzeugbau / Tankstelle. Aus den Grundakten sind keine weiteren Altstandorte bekannt. Zudem grenzt das Plangebiet an eine Altablagerung sowie an einen weiteren Altstandort aus dem Metallgewerbe an.

Die Aufstellung 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 zu erwarten

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts.

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

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter mit speziellem Schutzerfordernis sind im Plangebiet nicht betroffen.

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

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts. Forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine Betroffenheit vorliegt.

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

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts. Landwirtschaft, Jagd und Fischerei wird im Plangebiet nicht nachgegangen, so dass keine Betroffenheit vorliegt.

Bewertung:

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern entstehen auch bei den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern keine Veränderungen.

Bewertung

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

2.2 Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung finden Eingriffe nicht statt. Eine Verbesserung der Umweltsituation ist gleichfalls nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Da es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes handelt, schließen sich lokal anders gelegene Planungen nicht an. Inhaltlich bleibt als Alternative nur die Nullvariante; diese verursacht jedoch wie die Planung selbst keine Umweltauswirkungen und stellt somit keine inhaltliche Alternative zur Planung dar.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung sind auf Grund der obigen Ergebnisse nicht erforderlich.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Junker und Kruse, Büro für Stadtforschung-Planung, Dortmund, September 2005 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung verursacht keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hat keinerlei negative Umweltauswirkungen auf den Menschen. Kontrollmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Lüdenscheid, den 21.05.2007

Berichtsverfasser:

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter