

Begründung einschließlich Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“
und zugleich die
Begründung einschließlich Umweltbericht
für die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Lüdenscheid möchte den Bereich des Rathausplatzes und des Sternplatzes einer neuen städtebaulichen Ordnung zuführen. Mit Hilfe eines Architektenwettbewerbes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das im Bereich des Rathausplatzes bereits baulich umgesetzt wurde und dessen Umsetzung im Bereich des Sternplatzes nun erfolgen soll.

Die Wettbewerbsergebnisse des Architekturbüros MRLV zur Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes sehen an der nördlichen Kante des Sternplatzes im Bereich des jetzigen „Gänsegärtchens“ den Neubau eines zusätzlichen Büro- und Geschäftshauses vor, um die dortige Platzkante räumlich zu definieren.

Aus städtebaulicher Sicht ist es notwendig, dem Sternplatz im dortigen Bereich durch einen Gebäuderiegel, der bis an das Rathaus reicht, eine baulich-räumliche Kontur zu geben. Gleichzeitig soll das neue Büro- und Geschäftshaus die Ecksituation zur Altenaer Straße betonen.

Es gibt das Interesse eines Privatinvestors, der dazu bereit ist, das Büro- und Geschäftshaus entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbes zu realisieren.

Nach derzeitigem Planungsrecht ist die Fläche des „Gänsegärtchens“ bis an das Grundstück Altenaer Straße 1 durch den Bebauungsplan Nr. 564/III „Dritte Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 564 verlängerte Niemöllerstraße“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um diese Freifläche baulich nutzen zu können, gleichzeitig aber auch die geordnete städtebauliche Einfügung des Neubauvorhabens in das dortige Straßenbild sicherzustellen, ist die Überplanung der Grünfläche und die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ erforderlich.

2. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die Flächen um das Rathaus entlang der Altenaer Straße bis einschließlich der Musikschule als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Der Rathausplatz und der Sternplatz sind als Fußgängerzone dargestellt.

2.1 Inhalt der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das Grundstück des Rathauses existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“, der das Rathausgrundstück als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festsetzt. Auch der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße/Sternplatz“ setzt ein Kerngebiet fest, so dass sich unter Einbeziehung des Musikschul-Grundstückes dort ein Baublock ergibt, der einem Kerngebiet entspricht. Basierend auf dieser Gebietsfestsetzung und analog der umgebenden innerstädtischen Nutzung soll die Gemeinbedarfsfläche und die Fläche des „Gänsegärtchens“, die im Flächennutzungsplan als Fußgängerzone ausgewiesen ist, folglich als Fläche für Kerngebiete dargestellt werden. Hierfür ist die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ überdeckt einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 564/III „Dritte Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 564 verlängerte Niemöllerstraße“ aus dem Jahr 1978 (Rechtskraft 07.02.1978). Diese Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 564/III wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 806 aufgehoben und durch diesen ersetzt. Gleiches gilt für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 804 „Parkgarage Rathausinnenhof“, die ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 806 überdeckt und durch diesen ersetzt wird.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Lüdenscheid hat im Zuge der Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes im Erdgeschoss des Rathauses Flächen für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe freigezogen, um den dortigen Platzabschnitt für die Bürger optisch interessant zu gestalten, zum Schauen und Verweilen zu animieren und somit zu beleben.

Das Rathausumfeld wird entscheidend durch die innerstädtische Lage und die damit verbundenen Geschäfts- und Freizeiteinrichtungen sowie die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur geprägt. Aufgrund dieser citytypischen Nutzungen in der Umgebung des Sternplatzes wird der Planbereich von seiner Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die einzelnen, gut sortierten Fachgeschäfte der Innenstadt nehmen in ihrer Gesamtheit eine über Jahrzehnte gewachsene Versorgungsfunktion für die Lüdenscheider Bevölkerung wahr. Eine Unterbrechung dieser innerstädtischen Einzelhandelsnutzung durch Vergnügungsstätten mit ihren bekannten Negativwirkungen (z. B. Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Leuchtreklame, Qualitätsverlust der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt, Verdrängungseffekte des traditionellen Einzelhandels, Unterbrechung des Kundenstroms durch „tote Zonen“ ohne Einzel-

handelsbesatz, Unterbrechung einer kontinuierlichen Schaufensterreihe zur Präsentation von Waren für die Kunden) läuft der städtebaulichen Zielsetzung einer Erhaltung der vorhandenen Einzelhandelsvielfalt in der Lüdenscheider City entgegen. Um die Einkaufszonen in ihrer Attraktivität für die Lüdenscheider Bevölkerung zu erhalten und eine Niveauabsenkung der Einkaufsstraßen und insbesondere des städtebaulich sensiblen Rathausplatzes zu vermeiden (Gefahr des „trading-down“-Effektes durch Vergnügungsstätten), werden daher im Planbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Nach dem innerstädtischen Leitbild bzw. der städtebaulichen Gesamtkonzeption einer attraktiven Lüdenscheider Innenstadt sind aber außerhalb dieses Bebauungsplanes Vergnügungsstätten in den Randbereichen der City allgemein zulässig. Des Weiteren sind Vergnügungsstätten auch auf Flächen allgemein zulässig, die der Einkaufszone abgewandt sind und daher von den Einzelhandelskunden weniger frequentiert werden.

Da Tankstellen eine relativ große Fläche in Anspruch nehmen, für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und sich dadurch nicht in die Eigenart eines für den Fußgänger attraktiv gestalteten Rathausumfeldes (Fußgängerzone) einfügen, sind Tankstellen im gesamten Plangebiet städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Um das geplante Büro- und Geschäftshaus in der Bauhöhe in den dortigen bebauten Bereich optimal einzufügen, werden maximale Bauhöhen (OK) festgesetzt. So wird im Hofbereich auf einer Fläche das Höhenniveau der angrenzenden Parkgarage (OK = 414,50 m ü NN) aufgenommen.

Entlang der Altenaer Straße orientiert sich die Höhenbegrenzung von OK = 428,50 m ü NN an den vorhandenen Bauhöhen der Gebäude. Insofern ergibt sich durch den Bebauungsplan für das Geschäftshaus Altenaer Straße 1 eine höhere bauliche Ausnutzung um rund 3,70 m zusätzlicher Aufstockungshöhe (vorhandene Gebäudehöhe rund 424,80 m ü NN auf nunmehr 428,50 m ü NN).

Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation Altenaer Straße / Sternplatz wird die Fläche, auf der das siebengeschossige Büro- und Geschäftshaus geplant ist, mit einer maximalen Bauhöhe von OK = 435,00 m ü NN versehen. Der Anschluss dieses Neubaus an das Erdgeschoss des Rathauses soll über einen Zwischenbau erfolgen, für den eine maximale Bauhöhe von OK = 418,50 m ü NN analog zum vorhandenen Dach des dortigen Schuhgeschäftes festgesetzt ist.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der baulichen Vorgaben wird eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht kann auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde die Höhe und der Abstand des neuen Büro- und Geschäftshauses zum gegenüberliegenden Hochhaus Wilhelmstraße 1 anhand verschiedener Varianten intensiv untersucht und diskutiert. Als Ergebnis dieser Diskussionen einigte man sich auf einen schlichten, kubischen, siebengeschossigen Baukörper, der die Architektur, die Formensprache und die Gestaltung der neuen Glasfassade des Rathauses aufnehmen sollte. Gleichzeitig sollte die Altenaer Straße durch einen 15,0 m großen Abstand zum Erdgeschoss des Hochhauses Wilhelmstraße 1 über die ersten drei Geschosse des neuen Büro- und Ge-

schäftshauses nicht zu sehr eingengt werden. Ab dem 3. Obergeschoss wurde aus stadtgestalterischer Sicht ein Abstand zum Hochhaus von rund 8,75 m für ausreichend angesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 806 setzt diese städtebaulichen Vorgaben nun dadurch um, dass im Eckbereich des Sternplatzes zur Altenaer Straße eine Auskragung der Fassade ab einer lichten Höhe von mindestens 9,0 m über der dortigen Verkehrsfläche vor dem Gebäude gemäß § 16 BauNVO festgesetzt wird. Dadurch entsteht der gewünscht 15,0 m breite Luftraum im Bereich der Altenaer Straße. Dieser verjüngt sich in Richtung Norden gegenüber der geplanten Erweiterung des Stern-Centers auf etwa 12,50 m. Die dafür notwendige, abgeschrägte Gebäudeecke im Bereich der ersten drei Geschosse wird durch eine Baulinie festgelegt, um diese raumbedeutsame Kante für das dortige Straßenbild städtebaulich genau zu definieren. Die Auskragung der Fassade in die Altenaer Straße in den oberen Geschossen wird durch eine Baugrenze definiert.

Aus Gründen einer einheitlichen Bauflucht entlang der westlichen Fassadenseite der Altenaer Straße wird die Baugrenze im Bereich des Gebäudes Altenaer Straße 1 gegenüber der jetzigen Fassade im Mittel um rund 1,50 m zurückversetzt. Ein eventueller Neubau an dieser Stelle müsste diese Baugrenze beachten und die Flucht der benachbarten Gebäude 3 und 3a aufnehmen, so dass sich im Falle einer Neubebauung dort der Straßenraum entsprechend verbreitern würde. Die straßenseitige Fassade des jetzigen Büro- und Geschäftshauses genießt hingegen Bestandsschutz. Diese Einschränkung gegenüber der Bestandssituation wird allerdings durch die sonstigen Erhöhungen der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes Altenaer Straße 1 mehr als kompensiert.

In der näheren Umgebung herrscht aufgrund der innerstädtischen Lage die geschlossene Bauweise, eine Bebauung der Grundstücke ohne einen seitlichen Grenzabstand, vor. Da die geschlossene Bauweise eine typische Bebauung der Lüdenscheider Innenstadt darstellt und auch in der dortigen Umgebung vorherrscht, soll diese Bauweise auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 806 städtebaulich gesichert und daher entsprechend § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

6. Auswirkungen der geschlossenen Bauweise auf das Gebäude Altenaer Straße 1

Die nachfolgend geschilderten rechtlichen Überlegungen gelten vor dem Hintergrund, dass das Büro und Geschäftshaus Altenaer Straße 1 im Dritteigentum verbleibt. Mittlerweile hat der Privatinvestor das Grundstück Altenaer Straße 1 mit dem Ziel erworben, das Gebäude abreißen zu lassen und das Grundstück in die Neubauplanung für das Büro- und Geschäftsgebäude mit ein zu beziehen. Diese Entwicklung erleichtert die baurechtliche Abstandsflächeproblematik entscheidend, da es sich dann nur noch um ein Vorhabengrundstück eines Eigentümers handelt und die Grundstücksgrenze zum Grundstück Altenaer Straße 1 dadurch eigentumsrechtlich überbaut werden kann.

Auf Grund der historisch gewachsenen baulichen Situation des auf dem Flurstück 28 befindlichen Büro- und Geschäftshauses Altenaer Straße 1 bedürfen die Auswirkungen der festgesetzten geschlossenen Bauweise auf dieses Gebäude besonderer Berücksichtigung. Dieses ist Ende des 19. Jahrhunderts mit seitlichem Grenzabstand zu der Fläche errichtet worden, die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Durch eine Anfang des 20. Jahrhunderts offenbar erfolgte Änderung der Grundstückszuschnitte steht das Objekt nunmehr grenzständig zur bisherigen öffentlichen Grünfläche. Zudem weist das Gebäude in Richtung derselbigen zumindest drei notwendige Fenster auf, die jedenfalls durch eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1997

formell legalisiert wurden. Die öffentliche Grünfläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 654/III „Dritte Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 564 verlängerte Niemöller Straße“ (Rechtskraft 07.02.1978) festgesetzt worden. Die bauplanerische Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück Altenaer Straße 1 richtet sich bisher nach § 34 BauGB, da der zugrunde liegende Bebauungsplan nur Verkehrsflächen festsetzt und daher nicht qualifiziert ist.

Auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes kann in Zukunft auf der bisherigen öffentlichen Grünfläche ein Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden. Dies hätte die Schließung der mindestens drei notwendigen Fenster des Objektes Altenaer Straße 1 zur Folge. Die rechtliche Zulässigkeit und die juristischen Konsequenzen im Falle der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sind Gegenstand eines externen Rechtsgutachtens (Rechtsanwälte Kapellmann und Partner, Düsseldorf vom 04.05.2006).

Der Rechtsgutachter hat die Festsetzung einer offenen, geschlossen oder halboffenen Bauweise untersucht. Dabei wurde die Frage geprüft, ob bei einer Festsetzung der geschlossenen Bauweise eine Funktionslosigkeit vorliegen würde.

Eine Funktionslosigkeit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise liegt nicht vor. Sofern überhaupt eine anfängliche Funktionslosigkeit möglich sein sollte, liegen die Voraussetzungen für eine Funktionslosigkeit jedenfalls nicht vor. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist nicht von vorneherein nicht vollziehbar, da die tatsächlichen Verhältnisse die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise nicht auf unabsehbare Zeit ausschließen. Dies beruht auf der im Geltungsbereich der Festsetzung bereits vorherrschenden geschlossenen Bauweise. Insoweit vollzieht die Festsetzung nur die tatsächlichen Verhältnisse nach. Lediglich das Objekt Altenaer Straße 1 ist in Richtung des Flurstückes 26 mit Grenzabstand errichtet worden. Auf Basis des bisher ausschlaggebenden § 34 BauGB wäre indes auch zu dieser Seite des Objektes ein grenzständiges Gebäude genehmigungsfähig, da die geschlossene Bauweise die Eigenart der näheren Umgebung prägt. Damit ist die festgesetzte geschlossene Bauweise in der näheren Umgebung bereits weitestgehend verwirklicht, so dass eine Funktionslosigkeit ausscheidet.

Ob auf Grund der festgesetzten geschlossenen Bauweise die bisherige öffentliche Grünfläche auch mit einem grenzständig zum Objekt Altenaer Straße 1 angesiedelten Gebäude bebaut werden könnte, ist grundsätzlich eine Frage des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem wäre dann zu prüfen, inwiefern die bestehenden Fenster in der Gebäudeabschlusswand eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3, 2. Hs. BauNVO erforderlich machen, mit der Folge, dass mit Grenzabstand gebaut werden müsste. Um jedoch die Auswirkungen der Festsetzung der geschlossenen Bauweise für den Eigentümer des Grundstückes Altenaer Straße 1 beurteilen zu können, hat sich das externe Rechtsgutachten insbesondere mit der Frage beschäftigt, ob tatsächlich ein solches Abweichen von der festgesetzten geschlossenen Bauweise erforderlich wäre.

Das Erfordernis einer Abweichung kann sich aus Sicherheitsaspekten, der Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung und Belichtung sowie wegen einer sonst eintretenden Verletzung des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes ergeben. Zu berücksichtigen ist dabei in der zu beurteilenden Situation des Gebäudes Altenaer Straße 1, dass es sich bei mindestens drei der in der Grenzwand befindlichen Fenster um notwendige Fenster handelt, die der Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Büroräume dienen. Diese Fenster genießen zudem Bestandsschutz. Dennoch erfordert die historisch gewachsene Situation vorliegend kein Abweichen von der geschlossenen Bauweise.

Auszugehen bei der notwendigen Beurteilung des Einzelfalles ist von dem Grundsatz, dass es allein Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers/Bauherrn ist, sein Gebäude so anzuordnen, dass die für die Belichtung und Belüftung notwendige freie Fläche auf seinem eigenen Grundstück erhalten bleibt. Dementsprechend muss er den Innengrundriss seines Objektes entsprechend gestalten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen legt also dem Grundstückseigentümer Pflichten auf. Hingegen kann aus ihnen nicht eine nur eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit des Nachbargrundstückes und damit eine Einschränkung der Baufreiheit des Nachbarn gefolgert werden. Andernfalls würden die dem Grundstückseigentümer auferlegten gesetzlichen Pflichten nicht diesen, sondern den Nachbarn in seiner Baufreiheit beschränken. Daran kann ein Bestandsschutz auf Grund formeller Legalität von notwendigen Fenstern in grenzständigen Wänden nichts ändern. Der Bestandsschutz verhindert nur ein ordnungsbehördliches Einschreiten sowie ggfs. zivilrechtliche Unterlassungsansprüche des Nachbarn. Ein Vertrauenstatbestand auf den dauerhaften Erhalt der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen unbebauten Fläche resultiert aus dem Bestandsschutz hingegen nicht. Dementsprechend hat es die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung wiederholt gebilligt, wenn aufgrund einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück bestandsschutzgeschützte notwendige Fenster in der Grenzwand geschlossen werden mussten.

Wenn der Grundstückseigentümer eine dauerhafte Sicherung der notwendigen Fenster in der Grenzwand erreichen will, muss er eine brandschutztechnische Baulast, die ein absolutes Bauverbot beinhaltet, auf dem Nachbargrundstück eintragen lassen. Kommt es zu einer solchen Baulasteintragung gleich aus welchem Grunde nicht, kann der Grundstückseigentümer nicht auf die dauerhafte Freihaltung einer ausreichenden Fläche auf dem Nachbargrundstück vertrauen. Dies gilt nach einer Gerichtsentscheidung auch dann, wenn das Nachbargrundstück vor Ermöglichung der Bebaubarkeit desselbigen als öffentliche Grünfläche durch einen Bebauungsplan ausgewiesen war. Ein Bebauungsplan kann nach sieben Jahren grundsätzlich entschädigungslos geändert werden. Damit vermittelt eine bauplanerische Ausweisung auf dem Nachbargrundstück nicht den gleichen Schutz wie eine Baulast, die nur gelöscht werden kann, wenn sie ihren Zweck nicht mehr erfüllen muss.

Diese Grundsätze kommen auch bezüglich der Situation des Grundstückseigentümers des Objektes Altenaer Straße 1 zum Tragen. Eine brandschutztechnische Flächenbaulast an der bisherigen öffentlichen Grünfläche existiert nicht. Er konnte deshalb nicht darauf vertrauen, dass auf dem Nachbargrundstück eine Bebauung nur mit einem Grenzabstand realisiert wird. Vielmehr musste er grundsätzlich mit einer Änderung der bauplanerischen Ausweisung für das Nachbargrundstück rechnen.

Ein städtebaulicher Missstand wegen unzumutbarer Wohn- oder Arbeitsverhältnisse kann beim Objekt Altenaer Straße 1 trotz der Errichtung eines Nachbargebäudes in geschlossener Bauweise nicht eintreten. Zwar werden die momentan vorhandenen Büroräume in der jetzigen Grundstücksgestaltung nicht verbleiben können, da die Möglichkeit fehlt, an anderer Stelle in den betroffenen Räumen neue Fenster einzubauen. Jedoch ist es ohne Weiteres möglich, eine neue Innengrundrissgestaltung vorzunehmen, die eine ausreichende Belüftung und Belichtung der gesamten Bürofläche allein durch Fenster in der vorderen und hintere Fassade ermöglicht. Beispielhaft ist auf die Möglichkeit eines Großraumbüros hinzuweisen. Die dann entstehende Situation ist auch nichts Ungewöhnliches. Vielmehr sind die entsprechenden Grundrissgestaltungen typischer Weise bei Gebäuden, die in geschlossener Bauweise errichtet worden sind, notwendig. Bei diesen fehlt immer die Möglichkeit des Einbaus von Fenstern in den seitlichen Fassaden. Trotzdem besteht natürlich nicht bei sämtlichen in geschlossener Bauweise errichteten Objekten ein städtebaulicher Missstand wegen unzureichender Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.

Die durch die notwendigen Grundrissänderungen entstehenden Kosten sind dem Grundstückseigentümer des Gebäudes Altenaer Straße 1 auch zumutbar, da er nicht auf den dauerhaften Bestand der öffentlichen Grünfläche vertrauen durfte. Infolge dessen kann er nunmehr nicht vom Eigentümer der Grünfläche verlangen, dass dieser sein Grundstück baulich geringer ausnutzt, nur um die Änderungen im Grundriss des Objektes Altenaer Straße 1 zu vermeiden.

Zivilrechtliche Unterlassungsansprüche hindern die Verschließung der Fenster ebenfalls nicht, da keine Eigentumsbeeinträchtigung vorliegen würde. Die Regelungen über die geschlossene Bauweise und der Erforderlichkeit eines Abweichens von derselben sind Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums. Darüber hinaus stellen negative Einwirkungen wie das Entziehen von Licht und Luft durch Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück von vornherein keine Eigentumsbeeinträchtigung dar.

Selbst ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 3 oder 4 BauGB steht dem Eigentümer des Objektes Altenaer Straße 1 nicht zu. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise bewirkt keine Nutzungsänderung auf seinem Grundstück; vielmehr wird die Bestandssituation bauplanerisch abgesichert. Allein das Verschließen der Fenster in der süd-westlichen Giebelwand im Falle eines grenzständigen Gebäudes auf der bisherigen öffentlichen Grünfläche ändert an der Art und Weise der Nutzung des Gebäudes Altenaer Straße 1 nichts. Dieses kann nach wie vor als Büro- und Geschäftshaus genutzt werden. Lediglich die Grundrissgestaltung müsste verändert werden. Hierdurch wird eine Nutzung des Objektes aber nicht unmöglich und es ändern sich auch nicht die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes. Statt dessen ändert sich nur die Nutzung des Nachbargrundstückes; dies genügt indes für einen Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 oder 4 BauGB nicht. Mangels einer schweren und unzumutbaren Beeinträchtigung des Eigentums besteht auch kein Entschädigungsanspruch wegen eines enteignenden oder enteignungsgleichen Eingriffes. Im Endeffekt fehlt es ohnehin bereits an einer Bodenwertminderung durch den Bebauungsplan, da gerade die Bestandssituation festgeschrieben wird.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind alternative Lösungen erörtert und rechtsgutachterlich beurteilt worden. Eine Baulinie direkt auf der Grundstücksgrenze würde die gleiche Situation im Falle der Bebauung der bisherigen öffentlichen Grünfläche hervorrufen, wie die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Eine Baulinie mit einem Abstand zur Grenze zum Flurstück 28 wäre städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum gerade mit einem bestimmten Abstand von der Grundstücksgrenze – u.U. unter Abweichung von dem bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstand – gebaut werden sollte.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise entspricht nicht der Bestandssituation der Gebäudezeile. Zudem hätte eine solche Festsetzung eine zukünftige geringere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes Altenaer Straße 1 zur Folge. Ein Neubau müsste dann auch in Richtung der bisherigen öffentlichen Grünfläche einen Grenzabstand einhalten. Dadurch entstünde eine deutliche Reduzierung des überbaubaren Bereiches auf diesem Flurstück, so dass die Festsetzung der offenen Bauweise für sich genommen eine Bodenwertminderung verursachen würde und daher einen Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 3 BauGB auslösen könnte. Den Interessen des Eigentümers des Gebäudes Altenaer Straße 1 wäre mit einer Setzung seines jetzigen Gebäudes auf bloßen Bestandsschutz nicht gedient.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Form der sog. „halboffenen“ ist ebenfalls nicht vorzugswürdig. Zwar wäre die grenzständige Gebäudeabschlusswand als solche nach wie vor materiell zulässig. Jedoch dürften dann in dieser keine Öffnungen wie Fenster vorhanden sein, um einen ausreichenden Brandschutz- und So-

zialabstand zu gewährleisten. Wenngleich eine Schließung der Fenster aufgrund deren formeller Legalität nicht verlangt werden könnte, entstünde durch die Festsetzung der halboffenen Bauweise eine städtebauliche Situation, die bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten widersprechen würde. Dies ist nicht zu rechtfertigen. Genauso wenig ist ein Grund ersichtlich, warum überhaupt im Bebauungsplangebiet die Einhaltung eines Grenzabstandes nur in einer Richtung städtebaulich sinnvoll sein soll. Schließlich würde durch eine solche Festsetzung die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes Altenaer Straße 1 gegenüber der jetzigen Situation eingeschränkt. Auf Basis des momentan ausschlaggebenden § 34 BauGB wäre auch ein direkter Anbau eines Neubaus an das Objekt Altenaer Straße 3 zulässig, da in der näheren Umgebung die geschlossene Bauweise vorherrscht. Diese Möglichkeit würde im Falle der Festsetzung einer halboffenen Bauweise beseitigt, so dass die Festsetzung der halboffenen Bauweise für sich genommen eine Bodenwertminderung verursachen würde und daher Grundlage für einen Entschädigungsanspruch sein könnte.

Eine andere Lösung der vorgefundenen städtebaulichen Situation, die vorzugswürdig gegenüber der Festsetzung der geschlossenen Bauweise wäre, ist daher nicht zu finden. Infolge dessen wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise und damit die Festschreibung der Bestandssituation als städtebaulich vorzuziehende Lösung eingestuft.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen sogar eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit des Flurstückes 28 im Falle eines Neubaus. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf ein Maß von 428,50 m ü NN ergibt sich die rechtlich abgesicherte Möglichkeit einer Gebäudeaufstockung um rund 3,70 m über die jetzige Gebäudehöhe hinaus. Der Hinterhofbereich kann durch seine Ausweisung als überbaubare Grundstücksfläche analog zur angrenzenden Parkgarage bis zu einer Höhe von 414,50 m ü NN überbaut werden. Das Hauptgebäude kann in einer Höhe von 428,50 m ü NN bis an die hintere Nutzungsgrenze („Perlenschnur“) erweitert werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass das städtebauliche Ziel, hier eine geschlossene Bauweise festzusetzen, die dem typischen innerstädtischen Charakter im Bebauungsplangebiet gerecht wird, zu der Notwendigkeit führen wird, dass der Eigentümer des Objektes Altenaer Straße 1 die Grundrissgestaltung seines Gebäudes anpassen muss. Dieses hat er jedoch in eigener Verantwortung zu tun, da er nicht auf den Fortbestand der vorgelagerten Grünfläche vertrauen kann. Das Interesse der Stadt an einer verdichteten und urbanen Bebauung in zentraler Innenstadtlage ohne Grenzabstände ist daher dem Interesse des Eigentümers am Erhalt seiner bisherigen Grundrissgestaltung vorzuziehen. Obendrein beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 806 für das Grundstück Altenaer Straße 1 eine deutliche Steigerung der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit.

7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch vorhandene Leitungen sichergestellt.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Baugrundstück innerhalb der baulich verdichteten und hoch versiegelten Citylage handelt, das bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

Das Oberflächenwasser der Gebäude entlang der Altenaer Straße wird in den Mischwasserkanal des Stadtentwässerungsbetriebs Lüdenscheid (SEL) in der Altenaer Straße abgeleitet. Die Entwässerung des Oberflächenwassers des geplanten Büro- und Geschäftshauses kann in gleicher Weise erfolgen.

8. Altstandorte

Wie sich auf der Grundlage alter Stadtpläne (seit 1897) recherchieren lässt, war die Grünfläche des heutigen Gänsegärtchens bislang nicht bebaut.

Bezüglich einiger Altstandorte in der näheren Umgebung des Plangebietes wird auf die Ausführungen im Teil II - Umweltbericht unter Ziffer 2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung – Schutzgut Boden“ verwiesen.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

9. 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.

10. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung

Anzeichen dafür, dass durch den Bebauungsplan Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 negativ 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 Bauleitplanung berührt werden.

11. Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Plätze rund um das Rathaus

Der Umweltbericht schlägt unter Ziffer 2.1 vor, den Eingriff in das Schutzgut Landschaft durch die Anpflanzung von 3 – 4 Großbäumen auf dem Sternplatz auszugleichen.

In diesem Zusammenhang wird auf den benachbarten Rathausplatz hingewiesen, auf dem im Zuge seiner Neugestaltung ein Platanenhain mit 60 Platanen angelegt wurde, um einen Teilabschnitt des Platzes zu begrünen. Diese Platzbegrünung kann als Kompensationsmaßnahme für die Bebauung des Gänsegärtchens herangezogen werden.

Durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen will die Stadt Lüdenscheid die Aufenthaltsqualität auf dem Sternplatz und dem Rathausplatz weiter verbessern und damit die verloren gehende Grünfläche des „Gänsegärtchens“ ersetzen. Im Einzelnen sollen die maroden Kugel-Robinien vor der Gaststätte „Hulda“ durch Kastanien ersetzt werden. Vor der Kaufhalle sind ebenfalls Laubbaumanpflanzungen vorgesehen, um die unschöne Fassade durch deren Grün zu kaschieren. Im Platanenhain, im begrüneten Rathausinnenhof („Hochzeitsgärtchen“) und auf dem Sternplatz sollen insgesamt 36 weitere öffentliche Sitzgelegenheiten, die nicht zu einer Gastronomie gehören, geschaffen werden. Sie stellen einen Ausgleich für die 25 wegfallenden Sitzplätze des „Gänsegärtchens“ dar.

12. Kosten

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

Teil II - 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, 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

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses an der nördlichen Kante des Sternplatzes im Bereich des jetzigen „Gänsegärtchens“ geschaffen werden. Durch die Baumaß-

nahme kann die dortige Platzkante architektonisch gefasst werden und die Tiefgarage im ehemaligen Rathausinnenhof mit ihrer Dachbegrünung als Innenhof definiert werden. Die Planung setzt die Ergebnisse und Ziele eines städtebaulichen Wettbewerbes um.

1.4 **Bedarf an Grund und Boden**

Für das Vorhaben werden ca. 850 m² bisher unversiegelte Flächen verbraucht.

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

Es sind keine negativen Auswirkungen im Immissionsbereich 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, ökologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da es sich um eine der wenigen kleinen, noch verbliebenen Grünflächen im inneren Stadtgebiet von Lüdenscheid handelt, muss der Verlust als ‚hoch‘ bewertet werden, auch wenn seltene Tier- und Pflanzenarten nicht betroffen sind und die ökologische Vielfalt durch die Belastungen wie Besucher und Baustellenverkehr sehr stark gelitten hat.

Bewertung

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind vor Ort nicht möglich, da hierzu der freie Boden als Biotopträger nicht zur Verfügung steht. Ersatzmaßnahmen a.a.O. durch Entsiegelung mit der Folge der Biotopverbesserung sind möglich und auch bereits durchgeführt worden (Parkplatz Hasco).

Allerdings wurden auf dem benachbarten Rathausplatz im Zuge seiner Neugestaltung ein Platanenhain mit 60 Platanen angelegt, um einen Teilabschnitt des Platzes zu begrünen.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich, da die Entsiegelung bereits durchgeführt wurde.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Der Rathausinnenhof ist Richtung Süd-West, also Richtung der noch vorhandenen öffentlichen Grünfläche des sog. „Gänsegärtchens“ offen.

Im mittleren Jahreslauf treten Süd- bis Westwinde am häufigsten auf (ca. 60%).

Beiden Tatsachen ist es zu verdanken, dass die Fläche bisher gut durchlüftet war.

Durch den Neubau des Gebäudes verändert sich erwartungsgemäß die Windsituation im nunmehr quasi geschlossenen Innenhof des Rathausgebäudes (siehe Karte 1 und 2 der Entwurfswerkstatt „Rathaus und Rathausumfeld“ der Ruhr-Universität Bochum).

Da im besagten Bereich nur wenige Schadstoffemittenten (Entlüftung der Tiefgarage) zu finden sind, kann diese negative Veränderung etwas relativiert werden.

Die nun verwirklichte Dachbegrünung der Rathausparkgarage kann aber nur teilweise einen gewissen Ausgleich verschaffen.

Bewertung:

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

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht möglich. Die bereits erbrachte Dachbegrünung der Tiefgarage wird das zukünftige Blockinnenklima geringfügig abkühlen.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich, da Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind.

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Bild der freien Landschaft ist nicht betroffen. Das Ortsbild wird sich durch die Errichtung des neuen Baukörpers stärker als nicht oder wenig begrünter Stadtplatz präsentieren. Damit wird dem Platz voraussichtlich ein Stück seiner bislang sehr intensiv genutzten Aufenthaltsqualität genommen. Im Falle der Nullvariante ist keine Änderung der bestehenden Situation zu erwarten.

Bewertung:

Da es sich um eine der wenigen kleinen Grünflächen im inneren Stadtgebiet handelt, die zudem noch mit hochwachsenden Gehölzen von sehr langer Herstellungszeit bestockt ist, muss der Eingriff durch die Errichtung eines Gebäudes im Hinblick auf die Durchgrünung als ‚hoch‘ bewertet werden.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes zum Rathausumfeld wurde bereits festgelegt, den Verlust an Grünsubstanz und an Aufenthaltsqualität durch die Anlage des Platanenhains (Pflanzung von 60 großen Platanen, Schaffung von Aufenthaltsqualität durch Wasserbecken, Sitzgelegenheiten und Spielgeräten) auszugleichen bzw. nach Möglichkeit noch zu verbessern. Ferner sind Großbaumpflanzungen auf dem Sternplatz (vier Großbäume) vorgesehen. Die Stufenanlage vor der Stirnfront des Rathauses wird teilweise aus Sitzstufen aufgebaut, so daß sich hier im Umkreis des „Neumann-Brunnens“ auf dem Sternplatz wie gewohnt auch Sitzmöglichkeiten bieten werden.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Falle der Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ist lediglich der Anwuchserfolg der Bäume innerhalb der ersten 3 Jahre nach Pflanzung zu kontrollieren.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

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

1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 564/III ‚Dritte Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 564 verlängerte Niemöllerstraße‘ den Planbereich als öffentliche Grünfläche festsetzt, erfolgt durch die Planung eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von 600 m² (= 100 % Versiegelung) zuzüglich der vorliegenden Freiflächen in einer Größenordnung von 250 m², gesamt ca. 850 m². Diese Flächen müssen zukünftig versiegelt werden, um das neue Gebäude anfahren und anlaufen zu können und sind somit als Neuversiegelung mit in die Bilanz der Auswirkungen des Planes einzubeziehen. Im Falle der Nullvariante tritt keine Veränderung grundsätzlicher Art ein.

Bewertung

Auf Grund der umliegenden Versiegelung und ihrer Größenordnung wird der Eingriff als gering betrachtet.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff kann durch Entsiegelung an anderem Orte ausgeglichen werden. Die Stadt Lüdenscheid hat einen Teil des ehemaligen Parkplatzes der Firma Hasco an der Höh entsiegelt (1.500 m²) und kann hier einen entsprechenden Ausgleich (56,6 % dieser Entsiegelungsmaßnahme von 1.500 m²) nachweisen.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich. Die Fläche ist bereits entsiegelt.

2. Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Wie sich auf der Grundlage alter Stadtpläne (seit 1897) recherchieren lässt, war die Grünfläche des heutigen Gänsegärtchens bislang nicht bebaut.

Auf der südöstlichen Straßenseite der Altenaer Straße befindet sich im Bereich des jetzigen Kaufhofes und des Sterncenters ein Altstandort, nämlich 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. Der Altstandort liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 806.

Innerhalb des Plangebietes liegt der Altstandort des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Spannagel & Caesar, die seit Beginn des 20. Jahrhunderts an diesem Standort eine Buchdruckerei unterhielt. Die ehemaligen Abwassergruben dieser Firma wurden im Zuge der Ausschachtungsarbeiten für die Parkgarage im Rathausinnenhof gefunden und entsprechend fachgerecht entsorgt. Es finden sich nach den Aufzeichnungen in den Grundakten keine weiteren Verdachtsmomente, die auf das Auffinden weiterer Altlasten hindeuten.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuches ist damit nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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

Insgesamt werden durch die Planung ca. 850 m² neu versiegelt. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag geht dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf eine Wassermengen in Höhe von 1.050 m³ verloren.

Werden die genannten Wassermengen unter der Voraussetzung, dass noch freie Kanalkapazitäten vorhanden sind, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, so führt dies zu einer Verschärfung der Hochwassersituation im Falle von Extremniederschlägen, entweder durch Direkteinleitung im Falle eines Trennsystems, oder durch Indirekteinleitung über die Kläranlage. In jedem Fall verkürzt sich jedoch die Zeit des Direktzuflusses in das betroffene Gewässer – hier die Rahmede – und damit das Gewässersystem der Lenne.

Im Falle der Nullvariante ist keine Änderung der bestehenden Situation zu besorgen.

Bewertung

Auf Grund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Fläche wird der Eingriff als gering bewertet.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen kommen grundsätzlich Maßnahmen zur Rückhaltung oder zur Versickerung in Frage. Beide Varianten kommen im Planfall aufgrund der Ecksituation und der daraus resultierenden fehlenden Freifläche jedoch nicht in Betracht.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Auswirkungen auf erhaltens- und schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Dies trifft auch für die Nullvariante zu.

Bewertung:

Die Auswirkungen sind im Sinne der Prognose als ‚sehr gering‘ einzustufen.

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, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Forstwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen. Dies trifft auch für die Nullvariante zu.

Bewertung

Die Auswirkungen sind im Sinne der Vorbemerkungen als ‚sehr gering‘ zu bewerten.

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

Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei sind nicht gegeben. Dies gilt auch für die Nullvariante.

Bewertung:

Die Auswirkungen sind im Sinne des vorherigen Absatzes als ‚sehr gering‘ einzustufen.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.). Zusätzliche besondere Wechselwirkungen, die durch die vorhergehenden Bemerkungen nicht bereits erfasst wurden, werden nicht erwartet.

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 finden die vorgenannten Eingriffe nicht statt.

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

Im Bereich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Ökologie und Boden wird für den Eingriff durch Versiegelung eine Entsiegelung in gleicher Größenordnung vorgeschlagen (ehemaliger Hasco-Parkplatz). Durch die Entsiegelung fallen keine Kosten an.

Im Bereich des Orts- und Landschaftsbildes sind und werden Pflanzungen von Großbäumen (Platanenhain Rathausplatz, Einzelbäume Postplatz, Anpflanzung von 3 – 4 Großbäumen auf dem Sternplatz) durchgeführt sowie zusätzliche Aufenthaltsqualitäten geschaffen.

In allen anderen Funktionsbereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da hier nicht eingegriffen wird.

Die Maßnahmenfläche (ehemaliger Hasco-Parkplatz) befindet sich als karographische Anlage im Anhang.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Hinsichtlich der denkbaren Planungsalternativen ist zwischen standörtlichen und Nutzungsalternativen zu unterscheiden.

Bei grundsätzlichen Nutzungsalternativen kommen nur solche in Betracht, die den offenen Zustand ohne Neuversiegelung erhalten. Dies entspricht im Prinzip der Nullvariante. Andere Nutzungsalternativen, die bauliche Maßnahmen voraussetzen, führen unabhängig von der angestrebten Nutzung zu gleichartigen Eingriffen mit gleichartigen Auswirkungen.

Standörtlich kann die angestrebte Nutzung auch in der näheren Umgebung a.a.O. realisiert werden, da es verschiedene Gebäudeleerstände und Unternutzungen in der Umgebung gibt, die geschäftliche Nutzungen ermöglichen würden.

Sofern unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine bauliche Fassung des Sternplatzes erfolgen soll, kommt nur der vorgesehene Standort in Frage, da alle anderen Platzkanten bereits von Gebäuden eingefasst sind und nur der Bereich der Planänderung noch von Grünsubstanz geprägt wird.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Dauerhafte oder wiederkehrende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen oder zur Überwachung der Maßnahmen zu deren Ausgleich sind nach obigen Anmerkungen nicht erforderlich.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

- Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid‘ des Märkischen Kreises
- alte Stadtpläne
- Grundakten

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine innerstädtische öffentliche Grünfläche für bauliche Zwecke in Anspruch genommen. Die Maßnahmen verursachen Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt sowie die ökologische Funktion und das örtliche Klima und das Ortsbild, die in ihrer Schwere jedoch als geringfügig zu betrachten sind. Die Eingriffe sind vor Ort nur teilweise ausgleichbar, z.B. durch Pflanzmaßnahmen (Ortsbild, Klima) können aber teilweise an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Entsiegelung) ausgeglichen werden.

Lüdenscheid, den 24.05.2007

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter