

**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.

## **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 Musikschulgrundstückes 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 gewünschte 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. Die geplante 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 Abstandsflächenproblematik entscheidend, da es sich im Falle des Erwerbes des städtischen Grundstückes 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).

Im Ergebnis 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).

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt das Gebäude der Musikschule (Altenaer Straße 9) an. Das Gebäude wurde nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW unter der laufenden Nummer 41 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen. Daraus ergibt sich aus dem Denkmalschutzgesetz NW ein Umgebungsschutz für dieses Baudenkmal.

## **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 öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB als Interessenvertretung des Mittelstandes keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

## **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 Baumaßnahme 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 m<sup>2</sup> 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.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### 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

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------



### 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).

Außerdem 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	<b>mittel</b>	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 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	<b>hoch</b>	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 m<sup>2</sup> (= 100 % Versiegelung) zuzüglich der vorliegenden Freiflächen in einer Größenordnung von 250 m<sup>2</sup>, gesamt ca. 850 m<sup>2</sup>. 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	<b>gering</b>	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 m<sup>2</sup>) und kann hier einen entsprechenden Ausgleich (56,6 % dieser Entsiegelungsmaßnahme von 1.500 m<sup>2</sup>) 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.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>Hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 Trennsystem, 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.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>Hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### 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.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>Hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### 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.

<b>sehr gering</b>	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.

<b>sehr gering</b>	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

<b>sehr gering</b>	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 kartographische 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.

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 13.08.2007

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter