

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“, 3. Änderung**

#### **(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

#### **1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Lüdenscheid hat mit der Umgestaltung des Rathausplatzes und des Rathausumfeldes, des Sternplatzes sowie der Renovierung der Außenfassade des Rathauses große Anstrengungen unternommen, um die Attraktivität ihrer Innenstadt zu erhöhen.

Ein Investor hat das leer stehende Gebäude der ehemaligen Kaufhalle – Am Sternplatz Nr. 1 - erworben, um es einer neuen Nutzung zuzuführen. Nach dem Nutzungskonzept sind im EG und 1. OG-Bereich Einzelhandelsflächen vorgesehen, im 2. und 3. OG-Bereich ist eine Hotel-/Büronutzung bzw. eine altengerechte Wohnnutzung geplant und im obersten Staffelgeschoss ist eine Wohnnutzung angedacht. In diesem Zusammenhang soll die gestalterische Attraktivität des Gebäudes durch diverse Umbaumaßnahmen erhöht werden. Da das Gebäude eine Raumkante des Sternplatzes bildet, wird das Nachnutzungskonzept und der Gebäudeumbau aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht von der Stadt Lüdenscheid begrüßt.

Um die Konzeption realisieren zu können ist eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 564/III an die Umbaumaßnahme erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht aus, sie ist folglich nicht flächennutzungsplanrelevant, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

#### **2. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem

UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

### **3. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung / Artenschutzbestimmungen**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung braucht im vorliegenden Fall nicht angewendet zu werden. Es entfällt somit die ökologische Ausgleichspflicht.

Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Durch die Überplanung des Maßes der baulichen Nutzung auf einer bereits versiegelten Teilfläche des Sternplatzes wird kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Ein ökologischer Ausgleich ist damit auch ohne Rückgriff auf § 13a BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind und entsprechend ausgeglichen wurden.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine durch diese Bestimmung geschützten Arten festgestellt wurden, zu erwarten sind oder durch die Planung in ihrer Population beeinträchtigt werden. Es handelt sich um ein vollständig bebautes und versiegeltes Areal im Stadtzentrum. Das betreffende Gebäude eignet sich allenfalls als Ansitz für verschiedene, urban auftretende Vogelarten.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung – d. h. die einzelnen Nutzungskategorien eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO – wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 564/III „Verlängerte Niemöllerstraße“ übernommen. In Anwendung des § 1 der BauNVO werden im Planänderungsgebiet aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Objektes im zentralen Innenstadtbereich Vergnügungsstätten erst ab dem 2. Obergeschoss als ausnahmsweise zulässig erklärt. Im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Vergnügungsstätten unzulässig. Eine Ausnahme bilden dabei die Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden können, da eine Diskothek aus städtebaulicher Sicht im dortigen zentralen Innenstadtbereich durchaus denkbar wäre (Belebung der Innenstadt nach Ge-

schäftsschluss und an Wochenenden). Aufgrund der innerstädtischen Lage wird auch eine reine Tankstellennutzung der Grundstücke ausgeschlossen.

Um die geplante Umbaumaßnahme in der Bauhöhe in den bebauten Bereich des Sternplatzes optimal einzufügen, werden unterschiedliche maximale Bauhöhen (OK) festgesetzt. Ferner wird damit sichergestellt, dass der Gebäudekern auch tatsächlich ab dem 2. Obergeschoss mit einem unbebauten Innenhof (Lichthof) ausgeführt wird und dass das oberste Geschoss gegenüber der Gebäudeaußenfassade zurückspringt. Durch den Freiraum im Innenhof soll der Umbau gegenüber dem ursprünglichen massiven Baukörper in den drei oberen Geschossen aufgelockerter wirken. Das Gebäude wird nach dem Umbau allerdings nicht höher sein als der jetzige Baukörper mit seiner massiven Dachkonstruktion.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der baulichen Vorgaben werden die geschlossene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 beibehalten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gegenüber dem Ursprungsplan von 2,4 auf 4,0 erhöht. In dem Altplan wurde nach der BauNVO '68 bei der Berechnung der GFZ ein Tiefgaragenbonus angewendet, wonach die Geschossfläche einer Tiefgarage zusätzlich auf die maximal zulässige GFZ von 2,4 aufgeschlagen wurde und sich dadurch entsprechend erhöhte (§ 21 Abs. 5 BauNVO '68).

Durch die 3. Planänderung ist eine einfachere Handhabung vorgesehen, in dem die Flächen von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden auch bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben (§ 21a Abs. 4 BauNVO '90). Der ursprüngliche Tiefgaragenbonus wird durch diese Festsetzung aufgehoben. Diese Berechnung führt allerdings im Ergebnis zu einer höheren GFZ und macht eine Anhebung auf ein Maß von 4,0 erforderlich. Dieses entspricht auch der zentralen Lage im Kernbereich der Innenstadt und findet sich in der Ausnutzung benachbarter Gebäude wider.

### Übergang zwischen ehemaliger Kaufhalle und Forum-Gebäude

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 564/III setzt zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche des Kaufhallen-Grundstückes und der Baufläche des Forum eine Auskragung ab dem 1. Obergeschoss fest, die eine maximal zweigeschossige bauliche Verbindung zwischen beiden Gebäuden zulässt.

Bei der Umbauplanung des ehemaligen Kaufhallengebäudes wurde festgestellt, dass es gestalterisch sinnvoll wäre, beide Gebäude über einen neuen, repräsentativen, ebenerdigen Übergang miteinander zu verbinden. Um diese gestalterische Option offen zu halten – sie setzt eine Einigung beider Grundstückseigentümer voraus - , wurde in der aktuellen 3. Planänderung eine überbaubare Grundstücksfläche zwischen Forum und dem ehemaligen Kaufhallengebäude eingeplant, die sich mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 421,5 m ü NN an der Höhe des jetzigen verglasten Überdaches orientiert und eine ebenerdige Bebauung zulässt.

Damit weiterhin für Fußgänger ein öffentlicher Durchgang zum Tunnel des Sauerland-Centers erhalten bleibt, wurde in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Festsetzung aufgenommen, dass die Punkte A und B durch einen mindestens 4,0 m breiten, ebenerdigen Durchgang miteinander zu verbinden sind, der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Stadt Lüdenscheid und der Allgemeinheit zu belasten ist. Der Durchgang muss eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m aufweisen, um den Fußgängern den Eindruck eines „Straßenraumes“ zu vermitteln.

## **5. Ausschluss von Vergnügungsstätten im Untergeschoss, Erdgeschoss und im Bereich des 1. Obergeschosses der Gebäude**

Nach § 1 Abs. 7 BauNVO kann in Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können. Die Stadt Lüdenscheid nimmt diese Regelungsmöglichkeit aus den nachfolgenden besonderen städtebaulichen Gründen für die Nutzungskategorie der Vergnügungsstätten in Anspruch:

Die Stadt Lüdenscheid hat im Zuge der Umgestaltung des Rathausumfeldes im Erdgeschoss des Rathauses Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe eingerichtet, um den dortigen Platzabschnitt für die Bürger optisch interessant zu gestalten, zum Schauen und Verweilen zu animieren und somit zu beleben. Dem gleichen städtebaulichen Ziel dient der Neubau des Büro- und Geschäftshauses auf der Fläche des ehemaligen „Gänsegärtchens“. Die Erdgeschoss-Nutzungen beider Gebäude wirken entsprechend auch auf den Sternplatz und dessen Attraktivität für die Fußgänger.

Städtisches Ziel ist es daher, auch die Raumkanten des neu gestalteten Sternplatzes für Einzelhandelsgeschäfte attraktiv zu halten, damit durch eine kontinuierliche Schaufensterreihe das Einkaufserlebnis gefördert wird und der Platz zusätzlich zu den Gastronomieangeboten belebt wird.

Eine Unterbrechung dieser durchgängigen Einzelhandels- und Gastronomienutzung durch Vergnügungsstätten und hier insbesondere durch Spielhallen und Internet-Cafes mit ihren bekannten Negativwirkungen (Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Leuchtreklame, Qualitätsverlust der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt, Verdrängungseffekte) läuft dieser städtebaulichen Zielsetzung entgegen. Um der Gefahr eines „Trading-down“-Effektes in diesem städtebaulich sensiblen Bereich des Rathausumfeldes entgegenzuwirken, werden durch die 3. Planänderung Vergnügungsstätten im Bereich des Untergeschosses, des Erdgeschosses und auch des 1. Obergeschosses der Gebäude, d. h. dort wo die Fußgänger flanieren und Blickbeziehungen zu den Gebäudefassaden haben, ausgeschlossen. Nach dieser städtebaulichen Konzeption sind beispielsweise Spielhallen im Planänderungsgebiet erst ab dem 2. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.

Eine Ausnahme bilden dabei die Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden können, da eine Diskothek aus städtebaulicher Sicht im dortigen zentralen Innenstadtbereich der geschilderten Zielsetzung nicht entgegenläuft (Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss und an Wochenenden).

## **6. Grundstücksregelungen / Entwidmungen**

Durch den Umbau des Gebäudes ergeben sich neue Außenfassaden. Diese liegen teilweise auf städtischen Splissparzellen, die zum Teil für den öffentlichen Straßenverkehr gewidmet sind. Ferner ergeben sich auf dem Vorhabengrundstück Restflächen, die für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche bis an die Gebäudefassade dienen können. Es ist geplant, die entsprechenden Grundstücksverkäufe bzw. den Tausch von Restflächen vorzunehmen. Ferner sollen die notwendigen Entwidmungen von Teilflächen eingeleitet werden.

## **7. 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.

## **8. Altlasten**

Die Fläche des Plangebietes ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nicht aufgeführt. Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der dortige Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

## **9. 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 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

## **10. Kosten**

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

Lüdenscheid, den 16.03.2009

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter