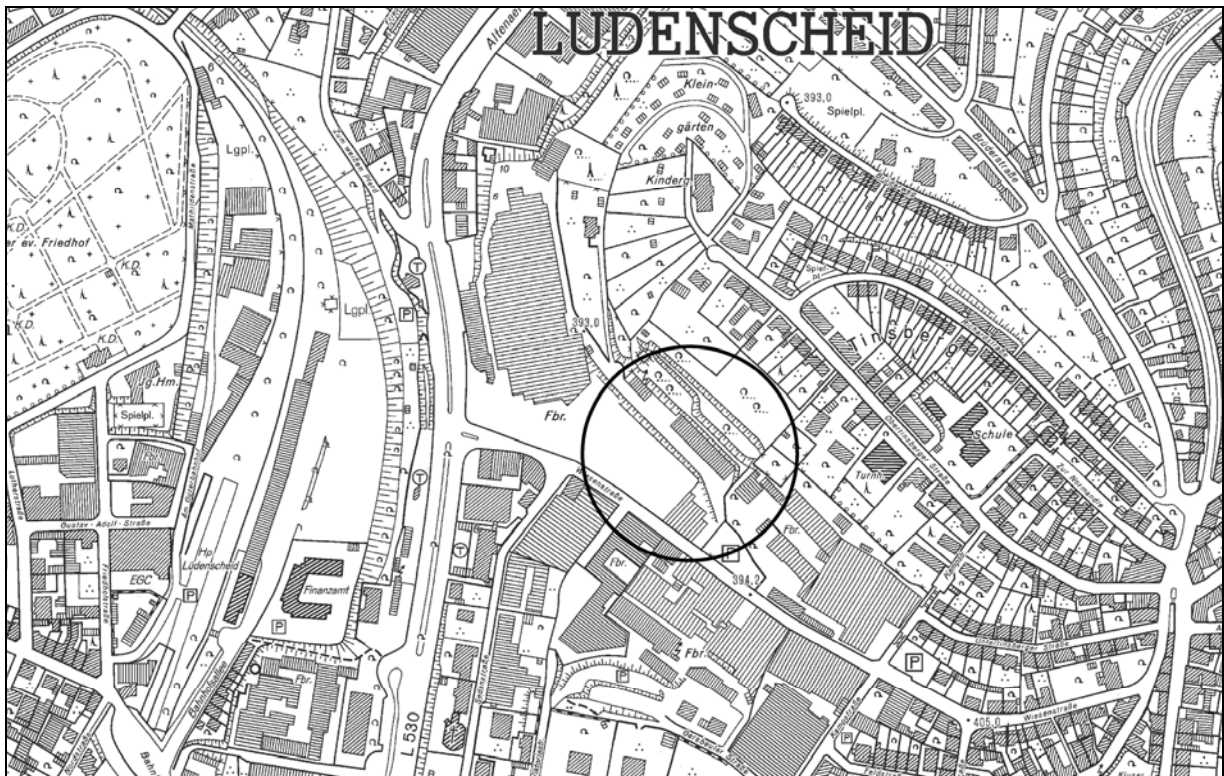


# Stadt Lüdenscheid



## Bebauungsplan Nr. 648 "Nördlich Wiesenstr." 1. Änderung

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



## **Gliederung**

### **Begründung**

---

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | <u>Anlass und Ziel der Planung</u> .....                 | 3 |
| 1.1 | <u>Allgemeine Entwicklung und Ziele</u> .....            |   |
| 1.2 | <u>Rechtliche und fachliche Grundlagen</u> .....         | 4 |
| 1.3 | <u>Ziel dieser Bebauungsplanänderung</u> .....           |   |
| 2.  | <u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u> .....     | 5 |
| 2.1 | <u>Bebauungsplan</u> .....                               |   |
| 2.2 | <u>Flächennutzungsplan</u> .....                         |   |
| 2.3 | <u>Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche</u> ..... | 7 |
| 3.  | <u>Inhalt der Planänderung</u> .....                     |   |
| 3.1 | <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u> .....           |   |
| 3.2 | <u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....                    | 8 |
| 4.  | <u>Denkmalschutz</u> .....                               |   |
| 5.  | <u>Artenschutz</u> .....                                 | 9 |
| 6.  | <u>Kosten</u> .....                                      |   |

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele**

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

Auch für den Fachmarktbereich hat die dezentrale Entwicklung im Einzelhandel Folgen. Hier ergeben sich vor allem Umsatzverluste von Zentren und Nebenzentren mit letztendlicher Gefährdung dieser Standortbereiche. Im Hinblick auf das in den letzten Jahren sehr starke Engagement der Stadt Lüdenscheid, das Stadtzentrum als multifunktional nutzbaren Ort zu stärken und auszubauen, dürfen die hier erzielten Erfolge nicht durch gegenläufige Tendenzen in anderen Bereichen zunichte gemacht werden. So sind in den letzten Jahren der Rosengarten als innerstädtischer Freiraum mit der angrenzenden Jokuschstraße, der zentrale Rathausplatz einschließlich Rathaus umgestaltet und aufgewertet worden. In den Jahren 2007-09 sind der Sternplatz und die Altenaer Straße vom Sternplatz bis zur Einfahrt zum Innenhof der Musikschule gefolgt. Der Umbau des Sauerfelds mit seinen zentralen Bushaltestellen und der Tunnelunterführung ist derzeit im Bau und der Umbau der Altenaer Straße bis zum Sauerfeld ist in Planung. Parallel zu den städtischen Initiativen erfolgten erhebliche private Investitionen. Eine Baulücke am zentral gelegenen Sternplatz ist mit einem Büro- und Geschäftshaus gemäß dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs bebaut worden. Das Stern-Center, ein innerstädtisches Einkaufscenter, ist erheblich erweitert und umgebaut worden. Mit der ehemaligen Kaufhalle wird derzeit ein weiteres, architektonisch nicht mehr in die Zeit passendes Gebäude rückgebaut und soll moderner gestaltet als Geschäfts-, Büro und Wohnhaus neu aufgebaut werden. Ein weiterer Anlieger am Sternplatz bekundet derzeit ebenfalls sein Interesse, baulich tätig zu werden.

Die Plätze, insbesondere der Rathausplatz, sollen durch ein aktives Management mit Veranstaltungen zum Leben erweckt werden. Begleitend sind in den stadteigenen Immobilien Gastronomiebetriebe untergebracht worden, welche die Plätze ebenfalls beleben werden. Die genannten Maßnahmen, insbesondere die Baumaßnahmen mit ihrem Investitionsvolumen von mehreren Millionen Euro, dienen insgesamt dazu, die Lüdenscheider Innenstadt für Bewohner und Besucher anziehend zu gestalten. Dazu gehört maßgeblich auch eine gut funktionierende Einzelhandelslandschaft. Gefährdet werden können diese Bestrebungen durch Ansiedlungen von Einzelhandel mit Sortimenten, die bisher primär in der Innenstadt zu finden sind (zentrenrelevante Sortimente), außerhalb der Innenstadt.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid profitiert der Handel nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage. Auch wenn derzeit keine Tendenzen der Umstrukturierung bei den ansässigen Gewerbebetrieben erkennbar ist, sollen im Vorfeld die Ziele der Stadt klar definiert werden. Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel, können erhebliche Umsatzverteilungen zu Lasten bestehender Versorgungsbereiche oder der Innenstadt bewirken und somit die geordnete Stadtentwicklung im Sinne der Zielsetzung des definierten Leitbildes des Einzelhandelskonzeptes konterkarieren.

## **1.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen**

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt wird daher eine Steuerung über die Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. Rderl. des Ministeriums Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 – 16.21 und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/232-30.28.17) haben die Gemeinden bei den Festsetzungen von Baugebieten - insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten – zu überprüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben oder zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ggf. eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss.

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

Des Weiteren liegt ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Planung aus Dortmund von September 2005 vor. Dieses Einzelhandelskonzept wurde am 21.11.2005 vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Planungen beschlossen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 10.06.2009 die im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche als abgestimmt erklärt. Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid sind die fachlich fundierte Grundlage für die gemäß Einzelhandelserlass notwendige Überprüfung der Baugebiete und sukzessive Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet. Die Stadt Lüdenscheid konzentriert sich dabei zunächst auf die Haupteinfallstraßen. In einem ersten Schritt wurde bereits der räumliche Bereich der Bräuckenstraße untersucht und beplant. Nunmehr folgt in einem zweiten Schritt der Bereich der Altenaer Straße.

## **1.3 Ziel dieser Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich entlang der Wiesenstraße - vom Einmündungsbereich Wiesenstraße/Altenaer Straße bis ungefähr gegenüber dem Einmündungsbereich Goethestraße/Wiesenstraße - bis zu der Wohnbebauung der Obertinsberger Straße. Hier hat der rechtskräftige Bebauungsplan einen historisch gewachsenen Gewerbebestandort mit dem Ziel der Standortsicherung des ansässigen Gewerbebetriebes (Novelis, ehemals Alcan) bei gleichzeitiger Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich des Gewerbegrundstücks ein eingeschränktes Industriegebiet und im Bereich der

angrenzenden Wohnhäuser Allgemeines, bzw. immissionsseitig vorbelastetes Allgemeines Wohngebiet fest.

Obwohl bei dieser Bebauungsplanänderung die Altenaer Straße nur mit einem Grundstücksanteil betroffen ist, kann der ca. 3,3 Hektar große, zur Zeit gewerblich genutzte Bereich des Bebauungsplanes aufgrund der Nähe zur Lüdenscheider Innenstadt und der relativ guten Verkehrsanbindung - entweder direkt von der Altenaer Straße oder über die lichtsignalgesteuerte Einmündung Wiesenstraße - für Einzelhändler durchaus interessant werden. Vorbeugend wird deshalb das gesamte Gebiet in das Konzept der Überplanung der Altenaer Straße einbezogen.

Zur Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb von Zentren sowie an nicht integrierten Standorten ist im Einzelhandelskonzept Lüdenscheid eine einheitliche Sortimentsliste für die Stadt Lüdenscheid ermittelt worden. Die Lüdenscheider Sortimentsliste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevant sind Sortimente, die für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, auf Frequenzbringer angewiesen sind, Innenstadtbesucher anziehen, einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind, leicht transportiert werden können, über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen und / oder häufig im Zusammenhang mit anderen Inneneinrichtungen besucht werden. Solche Sortimente sollen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die in erster Linie auf die Grundversorgung der Bevölkerung abzielen wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Einzelhandel mit diesen Sortimenten sollen auf die Grundversorgungszentren und Suchbereiche (Bereiche in denen eine Grundversorgung der Bevölkerung bisher nicht gegeben ist) der Stadt Lüdenscheid konzentriert werden.

Dem Leitbild des Einzelhandelskonzeptes folgend werden zur Stärkung der Innenstadt und zur Sicherung vorhandener Grund- und Nahversorgungsbereiche, z.B. südöstlich der Bereich Kluser Straße, sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevante Sortimente als unzulässig festgesetzt.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geht keine wesentliche Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen und andere zentrale Lagen in ihrer Funktion als Versorgungsstandort aus, so dass sich hierfür weniger räumliche Restriktionen ergeben. Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, welche die zentralen Standorte nicht prägen, die auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind und / oder eine geringe Flächenproduktivität aufweisen. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt daher zulässig.

Aufgrund der Erfahrungen mit der Expansion von Werbeanlagen und deren negative Wirkung auf das Stadtbild ist ein weiterer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes außerdem, die Anzahl, die Art und die Größe von Werbeanlagen zu begrenzen.

## **2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Bebauungsplan**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Legitimation hierfür wird inhaltlich daraus abgeleitet, dass § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a enthalten, angewendet werden kann. § 9 Abs. 2a

BauGB ist mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte vom 21. Dezember 2006 neu eingeführt worden. Die Stadt kann darin zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung bestimmen, dass nur bestimmte Arten der baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Inhalt der gesetzlichen Regelung kommt dem Inhalt dieser Bebauungsplanänderung gleich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind in einem festgesetzten Industriegebiet bestimmte Nutzungen für zulässig, unzulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzt worden. Die vorliegende Änderung verfeinert die bestehende Festsetzung der Art der Nutzung, in dem sie den allgemeinen Begriff des Gewerbebetriebes im Hinblick auf bestimmte Formen des Einzelhandels differenziert und Aussagen zur Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Typen des Einzelhandels trifft.

Auch ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches nach § 9 Abs. 2a zu berücksichtigen wäre und das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden enthält, liegt vor. Bei dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid handelt es sich um eine solche, gem. 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB benannte sonstige städtebauliche Planung, die vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen wurde.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung betrifft inhaltlich nur textliche Festsetzungen (Art der Nutzung und örtliche Bauvorschriften) des Ursprungsplanes. Daher wird die Planänderung nur in textlicher Form durchgeführt. Geltungsbereich ist der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“ aus dem Jahr 1994. Geändert beziehungsweise ergänzt wird die Festsetzung des eingeschränkten Industriegebietes, in dem derzeit Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, um einen Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe.

Insgesamt werden die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Die Altlastenproblematik ist bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes behandelt worden und eine entsprechende Kennzeichnung im Plangebiet ist erfolgt.

Aus stadtgestalterischen Gründen soll eine Regelung zu Werbeanlagen eingeführt werden. Die Ergänzung des Ursprungsplanes um solche örtliche Bauvorschriften, für die es selbst keine Verfahrensvorschriften gibt, wird für die Verfahrensart als nicht relevant angesehen. Zur Information der Bürger und Grundstückseigentümer soll trotz der in § 13 BauGB eröffneten abweichenden Möglichkeit eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann jedoch ebenso wie auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist aufgrund der geringfügigkeit der beabsichtigten Änderungen, die eine Ergänzung der festgesetzten Art

der Nutzung sowie der örtlichen Bauvorschriften bezüglich Werbeanlagen vorsieht, nicht erforderlich.

### **2.3 Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche**

Die ergänzende Festsetzung hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Bestehende Nutzungen, die von der Festsetzung betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Da der ursprüngliche Bebauungsplan seit 1994 rechtsverbindlich ist, ergibt sich nach § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine Pflicht zur Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher Nutzungen eines Grundstücks (Sieben-Jahres-Frist). Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

## **3 Inhalt der Planänderung**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte eingeschränkte Industriegebiet wird ergänzt um den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, basierend auf der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid.

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

Ausnahmsweise ist auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Um Missbrauch zu verhindern, dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Außerdem darf die Verkaufsfläche 10 % der Geschossfläche des Betriebes sowie maximal 100 qm nicht überschreiten. Diese maximale Verkaufsfläche entspricht in etwa der Größenordnung, wie sie den Einzelhandelsunternehmen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zugestanden wird, wenn man davon ausgeht, dass ein solcher Betrieb in der Regel bis 800 qm Verkaufsfläche – der Grenze zur Großflächigkeit – haben darf. Auch muss die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Lediglich für Tankstellen kann von der genannten Verkaufsflächenobergrenze abgewichen werden, um den modernen Großtankstellen mit ihren Shops an geeigneten Stellen Chancen der Ansiedlung zu ermöglichen.

Durch die o.g. Festsetzungen werden auch Kioske (Vertrieb von Zeitschriften, Tabak, Getränke, Lebensmittel), die in erster Linie die in dem betreffenden Gewerbegebiet arbeitende Bevölkerung versorgen und aufgrund ihrer geringen Größe in der Regel keine Nahversorgungsrelevanz entwickeln, unzulässig. Da es jedoch in unmittelbarer Nähe sowohl im Nahversorgungszentrum Kluser Straße/Werdohler Straße als auch an der Altenaer Straße entsprechende Ladentypen gibt, wird dies in Kauf genommen.

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Altenaer Straße ist eine der wichtigsten Verkehrsadern nach und durch Lüdenscheid (L 530). Neben den an der Altenaer Straße ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die mit Werbung auf sich aufmerksam machen und den üblichen Plakatanschlagtafeln hat die Stadt Lüdenscheid zur Zeit Anfragen, unter anderem auch an der Altenaer Straße große (ca. 5 x 4 m), zur Straße quer stehende moderne Werbeträger für Fremdwerbung zu installieren. Hier ist die Stadt mit den Betreibern in Verhandlung, einige ausgewählte geeignete Standorte zu finden und zu genehmigen. Obwohl der Bebauungsplan nur zu einem geringen Anteil an der Altenaer Straße liegt sollen die allgemeinen Grundsätze der Altenaer Straße sich auch auf den Straßenzug der Wiesenstraße beziehen, die eine Erschließungsstraße des Nahversorgungszentrums Kluser Straße darstellt.

Die Stadt Lüdenscheid möchte sich nicht der Notwendigkeit von Werbung verschließen und erkennt ihre Bedeutung sowohl für die ansässigen Unternehmer (an der Stätte der Leistung) als auch als freie Werbeträger an. Gleichwohl sieht die Stadt Lüdenscheid, die sich derzeit bemüht, ein Image als Stadt des Lichtes aufzubauen, Werbeanlagen nicht in jedem Fall als Qualitätssteigerung für das Stadtbild an. Obwohl es im Einzelfall ansprechende und positiv wirkende Werbeanlagen gibt, trägt die Mehrheit der Werbeanlagen - und gerade in ihrer Summenwirkung – nicht zu einer Verschönerung des Ortsbildes bei. Die Wahrnehmung der architektonischen Bebauung eines Straßenzuges wird reduziert. Diese Tendenz wird gerade an den stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen wie der Altenaer Straße mit Sorge betrachtet.

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird daher mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren, eigene Werbung noch größer als die der Nachbarn zu gestalten (Aufschaukelungsprozess) und/oder mit störenden Lichteffekten zu versehen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen reglementiert. Grundsätzlich aber soll Werbung zulässig bleiben. Lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert. Durch diese Festsetzung werden einige bereits bestehende Werbeanlagen überplant, die jedoch Bestandsschutz genießen.

Für künftige Sonderfälle (z.B. besonders große Betriebsgebäude, oder Splitting eines Gewerbegrundstücks auf viele kleinere Gewerbetreibende, oder topografische Besonderheiten des Grundstücks, etc.) sollen Ausnahmen von einigen Vorschriften eine flexible, auf die Örtlichkeit abgestimmte Handhabung des Instrumentariums sicherstellen.

### **4. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).



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

## 5. **Artenschutz**

Gemäß den Regelungen der §§ 42 Abs. 1 und 5 und 43 Abs. 8 BNatSchG sind Aussagen zum Artenschutz zu treffen. Die Stadt Lüdenscheid verfügt ebenso wie die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises über keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Arten im Plangebiet und im Einwirkungsbereich von möglichen Vorhaben vorkommen und ggf. Nachteile erleiden könnten.

Sollte ein Antragsteller vor oder während einer Baumaßnahme feststellen, dass solche Arten vorkommen, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handelt, sind unter [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/streng\\_gesch\\_arten/](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/streng_gesch_arten/) zu finden.

## 6. **Kosten**

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

Lüdenscheid, den 17.05.2010  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Theissen  
Beigeordneter