

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan Nr. 598 „AugustastraÙe“, 2. Änderung**

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

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

Zwischen der Kölner Straße, der AugustastraÙe und der Overbergstraße befinden sich Baugrundstücke, die aufgrund ihrer historischen Bebauung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen durchmischt sind. Neben Wohngebäuden befindet sich dort das Gebäude der ehemaligen Landeszentralbank, das inzwischen einer Radiologischen Gemeinschaftspraxis dient, die Gaststätte „Streppel“ mit einem großen Veranstaltungsraum (Festsaal für ca. 250 Personen) einschließlich einer Kegelbahn, eine Wäscherei und Heißmangel und ein Paket-Shop.

Die Hinterhofbereiche sind durch eine Vielzahl von gewerblichen Anbauten geprägt, die teilweise leer stehen oder als Garagen genutzt werden. In den Obergeschossen sind dort vereinzelt Wohnungen eingerichtet. Der seit dem 14.02.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 598 „AugustastraÙe in der Fassung der 1. Änderung“ setzt die Grundstücke AugustastraÙe 2 – 6 und das Eckgrundstück Kölner Straße 28 als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf diesen Grundstücken mit einer Bautiefe von 15,5 m relativ knapp bemessen. Dieser enge Bauspiegel hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass Nutzungsänderungen in den Hofgebäuden planungsrechtlich abgelehnt bzw. befreit werden mussten, da auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Nebenanlagen und keine Hauptnutzungen zulässig sind. Um diese dicht bebauten, innerstädtischen Grundstücke städtebaulich sinnvoll nutzen zu können, ist eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die bereits bebauten Hofflächen vorgesehen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sind dann im Bereich der jetzigen Hofflächen auch Hauptnutzungen zulässig. Dadurch kann ein dauerhafter Leerstand der Hofgebäude vermieden werden. Alternativ ergibt sich planungsrechtlich die Möglichkeit, die alten gewerblichen Anbauten abzubrechen und an deren Stelle neue Gebäude zu errichten – beispielsweise einen kleinen, nicht störenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb oder für Wohnnutzungen. Zu diesem Zweck ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die Inhalte und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid nicht aus.

## **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. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 sollen auf den dortigen historisch dicht bebauten Flächen Gebäudeleerstände vermieden werden, indem planungsrechtlich Nutzungsalternativen für die Hofgebäude angeboten werden (Abbruch und Neubau, Sanierung der Nebengebäude für Hauptnutzungen). Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines Projektes begründet, das einer UVP-Pflicht unterliegt / im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt / der vorliegende Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 zum UVPG unterliegen / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 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. Textliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung**

### Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ) gelten bisher für das Planänderungsgebiet die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 aus dem Ursprungsplan Nr. 598 „Augustastrasse in der Fassung der 1. Änderung. Danach sind bei der Berechnung der GRZ die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrtsflächen, Stellplätzen und Garagen nicht mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Der Versiegelungsgrad bemisst sich daher nur nach den Flächen, die von den Hauptanlagen - hier den Wohn- und Betriebsgebäuden - überdeckt werden.

Durch die Überplanung ist es notwendig bei den Festsetzungen die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO) anzuwenden. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gelten im Planänderungsbereich nunmehr die Vorschriften der BauNVO '90.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 der BauNVO '90 nunmehr auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Da es sich um relativ kleine, dicht bebaute Grundstücke handelt, werden in dem Mischgebiet die Obergrenzen für ein MI entsprechend § 17 BauNVO (GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2) festgesetzt. Die maximale Dreigeschossigkeit von baulichen Anlagen wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Aufgrund der historischen Bebauungsstruktur

mit teilweise fehlenden Grenzabständen wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf die bereits bebauten Hofflächen ausgeweitet.

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gebietstypik des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 598 „Augustastraße in der Fassung der 1. Änderung“ wird die Art der baulichen Nutzung beibehalten und daher ein MI-Gebiet festgesetzt. Danach sind weiterhin Tankstellen und Vergnügungsstätten im dortigen Bereich unter Anwendung des § 1 BauNVO für unzulässig erklärt.

#### **4. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung**

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. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

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.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Durch die vorliegende Überplanung von dicht bebauten, innerstädtischen Grundstücken wird kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Die Grundstücke sind weitgehend mit Haupt- und Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen bebaut. Ein ökologischer Ausgleich ist damit nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Ein Eingriff in die übrigen Schutzgüter Mensch, Luft, Klima, Boden, Landschaft, ökologische Vielfalt, forstwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Wasser, Jagd, Fischerei, Kultur- und Sachgüter findet nicht statt.

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 innerstädtisches, bebautes und versiegeltes Areal.

## **5. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Planänderungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch vorhandene Leitungen in den Straßenflächen sichergestellt.

Der Planbereich wurde in der Vergangenheit durch die Baulichkeiten der Firma Assmann gewerblich genutzt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Augustastraße.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 eine Bestandsüberplanung von innerstädtischen Grundstücken zum Inhalt hat, die bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

Unter den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass die Flachdächer von Garagen mindestens extensiv zu begrünen sind, um sicherzustellen, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort zurückgehalten wird.

## **6. 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, 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.

## **7. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung**

Anzeichen dafür, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB als Interessenvertretung des Mittelstandes fachlich beteiligt.

## **8. Altstandorte**

Das Plangebiet umfasst einen im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragenen Altstandort „Augustastraße 4“ (Nr. 215).

Nach Errichtung des direkt an der Straße gelegenen Wohnhauses (ca. 1887) entstanden durch ständige Erweiterungen zahlreiche Anbauten, die zumindest nachweislich seit 1924 durch die Fabrikation von Metallwaren genutzt wurden. Von 1938 bis ca. 1970 produzierten dort die Firma König & Co. und nachfolgend die Firma Emil Ernst Schäfer als Metallwarenfabriken mit angeschlossener Galvanik.

Auf Grund dieser gewerblichen Vornutzungen und der nunmehr geplanten Wohnbebauung wurde durch die Ingenieurgesellschaft Mull & Partner mbH aus Hagen im Mai 2010 eine orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Augustastraße 4 vorgenommen. Ergänzt wurde diese Untersuchung im September 2010 durch eine analytische Nachuntersuchung der Cyanidgehalte durch das Analytische Labor Fölsing in Aachen. Basierend auf diesen Untersuchungsergebnissen teilte die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises mit, dass der Altstandort nach dem derzeitigen Kenntnisstand als gering belastet einzustufen sei, und dass dementsprechend aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfallen könne. Im Zuge einer Nutzungsänderung oder eines Abrisses der Gebäude sei jedoch nach Ansicht der Bodenschutzbehörde eine abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme mit entsprechenden Auflagen erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lüdenscheid wird daher die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens beteiligen und eine entsprechende fachliche Prüfung und Stellungnahme einholen.

Für die weiteren Grundstücke im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Augustastraße 2 und Kölner Straße 29) haben sich auf der Grundlage einer Grundaktenrecherche aus den dort dokumentierten Nutzungen keine Verdachtsmomente für eine mögliche Schadstoffbelastung des Bodens ergeben.

## **9. Kosten**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 04.11.2010

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter