

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan Nr. 551 „Verl. Horinghauser Straße“, 4. Änderung**

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

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

Der seit dem 10.11.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 551 „Verl. Horinghauser Straße“, 1. Änderung setzt das Grundstück Noltestraße 13 als Sondergebietsfläche der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche“ (SO-Möbel) fest. Vor geraumer Zeit ist der letzte Möbelmarkt aus den Gebäuden ausgezogen. Da der Standort für die Möbelbranche mittlerweile offensichtlich unattraktiv geworden ist (Lage und Größe des Grundstückes, fehlende Kundenstellplätze, unattraktive Baulichkeiten, hoher Renovierungsbedarf, betriebswirtschaftliche Unrentabilität), stehen die Baulichkeiten seit Jahren leer.

Ein Investor hat das Grundstück erworben und möchte in den leer stehenden Gebäuden gewerbliche Nutzungen unterbringen. Aus städtebaulicher Sicht wird dieses Vorhaben positiv gesehen, da der Bebauungsplan Nr. 551 auf den übrigen Flächen entlang der Noltestraße bereits GE-Flächen festsetzt und sich daher die geplanten gewerblichen Folgenutzungen gut in die dortige Umgebung einfügen.

Da diese gewerblichen Folgenutzungen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet Möbel – widersprechen, ist eine Umwidmung des SO-Gebietes in eine gewerbliche Baufläche erforderlich, um das Planvorhaben realisieren zu können.

#### **2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid (Wirksamkeit 11.06.1975) stellt das Plangebiet entsprechend seiner bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für Sondergebiete – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche dar.

Die Stadt Lüdenscheid erarbeitet derzeitig eine Neufassung ihres Flächennutzungsplanes. Der Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 20.09.2006 gefasst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat die vorgezogene Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 des BauGB durchlaufen. Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes hat

danach in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Sondergebietsfläche des ehemaligen Möbelmarktes an der Noltestraße wegen des jahrelangen Gebäudeleerstandes als gewerbliche Baufläche überplant worden, um die künftige städtebauliche Zielrichtung und Entwicklung in diesem Bereich zu dokumentieren. Städtebauliches Ziel ist eine gewerbliche Nutzung des ehemaligen Möbelmarktgrundstückes analog zu den Nachbargrundstücken entlang der Nolte- und Assmannstraße und die Aufgabe des dortigen großflächigen Einzelhandelsstandortes. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid verläuft damit fast parallel zum Planverfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551.

Die durch die 4. Bebauungsplanänderung vorgesehene Umwidmung des Plangebietes von SO-Möbel in eine gewerbliche Baufläche würde dieser Zielsetzung des künftigen Flächennutzungsplanes entsprechen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da die genannten Voraussetzungen bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 vorliegen und durch die Überplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes auf der Basis des neuen Flächennutzungsplan-Entwurfes nicht beeinträchtigt wird – die künftige städtebauliche Zielsetzung ist eine gewerbliche Nutzung des leer stehenden, ehemaligen Möbelmarktes und eine Aufgabe des dortigen Einzelhandelsstandortes für Möbel - , kann auf eine förmliche Änderung des derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1975 verzichtet werden. Sofern die Neufassung des Flächennutzungsplanes bis zum Satzungsbeschluss der 4. Planänderung noch nicht wirksam sein sollte, wird der derzeitige noch wirksame alte Flächennutzungsplan anschließend im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 angepasst.

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

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für 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. 551 soll in den leer stehenden Gebäuden eines ehemaligen Möbelmarktes eine gewerbliche Folgenutzung ermöglicht werden, um den Gebäudeleerstand zu beseitigen und das Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen. Dadurch wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im dortigen Gewerbegebiet Rechnung getragen. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 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.

#### **4. Textliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung**

##### Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ, Baumassenzahl - BMZ) gelten bisher für das Planänderungsgebiet die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 aus dem Ursprungsplan Nr. 551 „Verl. Horinghauser Straße“, 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 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. Die maximal zulässige Versiegelungsrate liegt nach der Fassung der BauNVO '90 bei der festgesetzten GRZ von 0,8 bei nunmehr 80 % der Grundstücksfläche. Die BMZ von maximal 5,0 wird beibehalten. Die maximale Dreigeschossigkeit von baulichen Anlagen wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird wie im Ursprungsplan verzichtet. Die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

##### Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz / Zonierung nach dem Abstandserlass

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung basieren auf der Baunutzungsverordnung von 1990 sowie der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007. Da die nächstgelegenen WA-Flächen an der Horinghauser Straße zum westlichen Rand des Plangebietes einen Abstand von rund 70 m aufweisen, soll durch eine Zonierung der innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Betriebsarten anhand der Abstandsliste 2007 sichergestellt werden, dass auf die bestehenden Wohnhäuser entlang der Horinghauser Straße keine

nachteiligen Immissionen (Gewerbelärm, Gerüche, Erschütterungen) einwirken. So wird der westliche Teil der gewerblichen Bauflächen als GE nicht wesentlich störend festgesetzt. Erst ab einem Mindestabstand von 100 m schließt ein GE-Gebiet an.

Innerhalb dieses Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Da die nächstgelegenen WA-Flächen an der Horrynghauser Straße zum Plangebiet einen Abstand von mindestens 100 m aufweisen, sind dort Betriebe der Abstandsklasse I bis VI unzulässig. Darüber hinaus sind auf den GE-Flächen noch einzelne, in der Abstandsliste 2007 mit einem (\*) gekennzeichnete Betriebsarten aus der höheren Abstandsklasse VI, bei denen sich der erforderliche Abstand vorwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, für ausnahmsweise zulässig erklärt worden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Unteren Immissionsschutzbehörde nachgewiesen wird.

Zusätzlich sind dort auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Da das Planänderungsgebiet in erster Linie ein Flächenangebot für die vorhandenen mittelständischen Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes und des Lüdenscheider Handwerks anbieten soll, werden auf den GE-Flächen die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt auch aufgrund der relativen Nähe zur westlichen Wohnbebauung entlang der Horrynghauser Straße. Bei den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO '90 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten kann es sich auch um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handeln, wie beispielsweise Großdiscotheken, Nachtlokale, Nachtbars, Nonstop-Kinos oder kerngebietstypische Spiel- und Automatenhallen. Diese Nutzungen sind durch einen überörtlichen Einzugsbereich gekennzeichnet, der in der Regel aufgrund der Öffnungszeiten auch in den Nachtstunden mit nächtlichem Besucherverkehr und mit nächtlichem Verkehrslärm verbunden ist. Letztlich wurden die Vergnügungsstätten im Planänderungsgebiet auch ausgeschlossen, um die westliche Wohnbebauung vor diesen negativen Auswirkungen von derartigen Vergnügungsstätten zu schützen.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines GE-Gebietes nach § 8 Abs. 1 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, bleibt auch nach dem Ausschluss der dort nach der BauNVO 1990 ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gewahrt.

Durch die Beschränkung einer Teilfläche auf ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird der im Westen benachbarten Wohnbebauung entlang der Horrynghauser Straße Rechnung getragen. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen wird dabei im Einzelfall im Rahmen des nach geschalteten konkreten Baugenehmigungsverfahrens fachlich von der Unteren Immissionsschutzbehörde geprüft und beurteilt.

## **5. 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 neuen planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB braucht danach in der vorliegenden Bauleitplanung nicht angewendet zu werden. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB setzt in den Fällen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, auf der Rechtsfolgeseite die ökologische Kompensationspflicht – wie sie sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ergibt – außer Kraft. Folglich entfällt in der vorliegenden Bauleitplanung auch 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 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (GE) im Plangebiet wird durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Das Plangebiet ist bereits derzeit durch die vorhandenen Baulichkeiten des ehemaligen Möbelmarktes bebaut und durch Zufahrten und Stellplätze großflächig versiegelt. Ökologisch schützenswerte Bereiche sind nicht vorhanden. 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 Planänderungsgebiet 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 kompakt bebautes und hoch versiegeltes Areal innerhalb des dortigen Gewerbegebietes. Die betroffenen Flächen eignen sich allenfalls als Lebensraum für verschiedene, urban auftretende Vogelarten.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung der Baugrundstücke in den GE-Gebieten werden inhaltlich aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 551 übernommen und gelten nunmehr auch für die GE-Flächen im Planänderungsbereich. Durch die Eingrünung des Grundstückes soll ein Mindeststandard an Durchgrünung entlang der Grundstücksgrenzen zwischen

den einzelnen Gewerbestandteilen sowie der Stellplatzanlagen sichergestellt werden. Stadtgestalterisch wird durch die Eingrünung eine optische Zäsur zwischen den einzelnen Gewerbestandteilen im Straßenbild sichtbar.

Neben einer stadtgestalterischen Darstellung des Gewerbegebietes nach Außen, dienen die Begrünungsvorschriften auch ökologischen und kleinklimatischen Belangen. Die festgelegten Pflanz- und Grünstreifen ziehen sich wie ein Netz durch das Gewerbegebiet, das im Vergleich zu inselhaften Anpflanzungen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweist. Über die städtebaulichen Notwendigkeiten dieser Begrünungsmaßnahmen hinaus sind vernetzte Gehölzstrukturen und großvolumige Baumanpflanzungen in der Lage, durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und durch die Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlen die Lufttemperaturen um mehrere Grad Celsius zu senken. Insofern dienen die Bepflanzungen auch dem dortigen Kleinklima. Zusätzlich bleiben auf den Gewerbestandteilen Teilflächen unversiegelt, in denen das Regenwasser versickern kann.

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

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

Der Planbereich wurde in der Vergangenheit durch die Baulichkeiten eines Möbelhauses gewerblich genutzt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Noltestraße.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 eine Bestandsüberplanung eines bebauten Grundstücken zum Inhalt hat, das bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

Das drei Meter breite, parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufende Leitungsrecht für Versorgungsleitungen der „Enervie Vernetzt“ und der „mark E Hagen“ wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

## **8. 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.

#### **8. Altstandorte**

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen. Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Anzeichen vor, dass das Plangebiet Flächen enthält, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### **9. Kosten**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 10.01.2012

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf  
Fachbereichsleiter