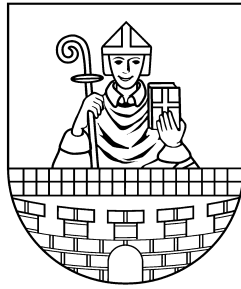
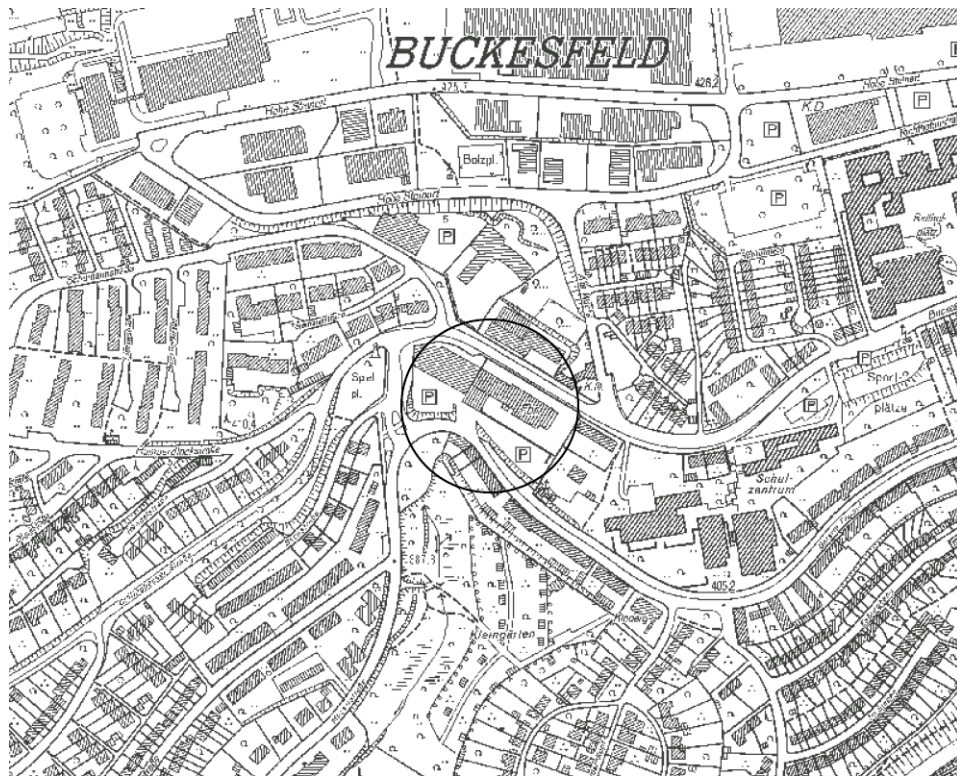


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 511 "Unterm Freihof", 3. Änderung

Begründung (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)



1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gebäudekomplex Unterm Freihof 1, Buckesfelder Straße 101 bis 107 (frühere Eichhoff-Werke) im Ortsteil Buckesfeld liegt zwischen den Straßen Unterm Freihof, Mozartstraße und Buckesfelder Straße. Bei dem Gebäudekomplex 103/101 (Baujahr 1936) handelt es sich um ein altes Nebengebäude der Flakkaserne, das im weiteren Verlauf durch die Firma Eichhoff-Werke als Fabrik und Bürogebäude genutzt wurde. Bis zur Aufgabe des Standortes 1996 stellten die Eichhoff-Werke hier elektrische und elektronische Bauteile und Fertigprodukte aus metallischen und nichtmetallischen Werkstoffen her. Danach haben sich im Erdgeschoss zwei Praxen und im Kellergeschoss die Werkstatt eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes eingerichtet.

Der Gebäudekomplex Unterm Freihof 1/ Buckesfelder Straße 105 ist später für die Ansiedlung des Edeka-Marktes angebaut worden. Außerdem befinden sich hier eine Dialysepraxis, ein Dienstleister im Bereich Verbraucherschutz, eine Personaldienstleistungsfirma und ein Architekturbüro. Insgesamt hat der Gebäudekomplex mit Leerständen zu kämpfen. Das Gebäude Buckesfelder Str. 103 steht bereits seit Jahren leer und die Gebäude Buckesfelder Str. 101 und 105 sind nur zum Teil fest vermietet und verzeichnen einen hohen Anteil wechselnder Mieter. Außerdem kommt es durch eine fehlende Sozialüberwachung, besonders an Wochenenden, zu Vandalismusschäden.

Aus diesen Gründen wird seitens des Eigentümers eine Durchmischung mit Wohnnutzung in dem Gebäudekomplex angestrebt. Der Eigentümer der Immobilie ist derzeit dabei, das Gebäude 101 zu sanieren und neu zu vermarkten. Sofern sich für die Vermietbarkeit der anderen Immobilien, insbesondere des Gebäudes 103, positive Perspektiven abzeichnen, würden auch hier Sanierungen stattfinden.

Aus Sicht der Stadtplanung spielt dieser Bereich eine wichtige Rolle für die Nahversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten. Zusammen mit außerhalb des Plangebietes liegenden weiteren Einzelhandelsbetrieben (Lidl und Getränkemarkt) sowie Dienstleistern (Sparkasse, Kiosk, Friseur, Restaurant) und mehreren Arztpraxen hat sich hier ein zentraler Versorgungsbereich herausgebildet, der auch als solcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von 2005 festgeschrieben ist.

Das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1988 setzt hier ein Gewerbegebiet fest und ist mit engen Festsetzungen speziell für den Gewerbebetrieb der Eichhoff-Werke aufgestellt worden. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung an diesem Standort hat diese Festsetzung ihre Begründung verloren. Im Rahmen des bis dahin zur Verfügung stehenden Planungsrechtes hat sich eine neue Entwicklung in Richtung Nahversorgungsstandort vollzogen. Ein Kennzeichen von zentralen Versorgungsbereichen ist das Angebot an Waren zur Versorgung der Bevölkerung, Gastronomie und Dienstleistungen. In gewachsenen Ortslagen und Zentren findet klassisch, zumeist in den oberen Geschossen, auch Wohnnutzung statt. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur Betriebswohnungen zulässt, ist die Ausübung der freien Wohnnutzung derzeit planungsrechtlich nicht möglich.

Ein weiterer Anlass zur Planänderung ergibt sich durch den Wunsch des Eigentümers, auf der Ebene des Edeka-Marktes, von der Straße Unterm Freihof erschlossen, einen Getränkemarkt zu errichten. Dieses Bauvorhaben überschreitet in seinem jetzigen Planzustand die vorhandenen Baugrenzen und ist derzeit nicht zulässig. Auch diese Planung ist aus Sicht der Stadtplanung zu begrüßen und stützt den Standort als zentralen

Versorgungsbereich. Des Weiteren sollen auf dem Dach des geplanten Anbaus flächensparend Stellplätze angelegt werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der seit dem 04.01.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“ setzt im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest. In der Gliederung der zulässigen Nutzungen ist insbesondere der heute nicht mehr existente Gewerbebetrieb berücksichtigt worden. Aufgrund des Aufstellungsdatums des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Änderungsverordnung von 1986 anzuwenden.

Der seit dem 19.12.2012 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Bereich der Planänderung gewerbliche Baufläche dar. Nachrichtlich hat der Flächennutzungsplan den zentralen Versorgungsbereich „Grund-/ Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid übernommen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das bisher festgesetzte Gewerbegebiet teilweise als Mischgebiet und teilweise im Bereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Sondergebiet überplant, um den angestrebten Nutzungen Rechnung zu tragen. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Bebauungsplanverfahren mit diesen Änderungen auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich im hier vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der Folgenutzung eines nicht mehr benötigten Gewerbekomplexes und damit der Vorbeugung brach fallender Flächen dient, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, das Planvorhaben nach einer allgemeinen Vorprüfung gem. UVPG NRW keine UVP-Pflicht nach dem UVPG begründet und keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes gegeben ist, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB vor.

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. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein bestehender zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung verfestigt und entwickelt werden soll, entspricht dies der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Die Voraussetzung für eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung liegt damit vor.

4. Zentraler Versorgungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Buckesfelder Straße / Unterm Freihof“. Dieser Bereich wurde bei der Erstaufstellung des städtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid im Jahre 2005 von dem Gutachterbüro Junker und Kruse aus Dortmund als Standortgemeinschaft der Grundversorgung identifiziert.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die sich in Aufstellung befindet, wird der Standort weiterhin als zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung festgesetzt. Die damalige Empfehlung, dass für die Neuansiedlung von zusätzlichem, strukturprägenden, zentrenrelevanten Einzelhandel kein Spielraum besteht, wird dahingehend konkretisiert, dass der Standort Buckesfelder Straße / Unterm Freihof allein der Nahversorgung der Bevölkerung dient. Als zentral gegliederte Stadt hat Lüdenscheid nur die Innenstadt, in der zentrenrelevante Sortimente konzentriert werden sollen.

Die Ziele des in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeptes sind zu beachten. Die neue Sortimentsliste sowie die Empfehlung des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente werden als übergeordnete Ziele diesem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung aus Wohnen, Arztpraxen und sonstigen freiberuflich Tätigen, Therapieeinrichtungen, Ladenlokalen und gewerblichen kleinteiligen Nutzungen wie Büros ist im Bereich der Buckesfelder Straße 101 bis 103 eine Festsetzung als Mischgebiet geplant. So können zukünftig auch weitere Nutzungen, die in diesem zentralen Versorgungsbereich gewünscht sind, angesiedelt werden. Im Bereich der Buckesfelder Straße 105 und Unterm Freihof 1 ist vom Grundsatz her die gleiche Nutzungsmischung angestrebt. Aufgrund der Großflächigkeit des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, der in einem Mischgebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist, ist hier die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Innerhalb des umliegenden Bestandes wird mit diesen beiden Gebietsfestsetzungen einer durchmischten Nutzung eine Abstufung zwischen den Gewerbegebieten im Norden und den Wohngebieten im Süden und Osten vorgenommen.

Von den allgemein in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen werden die Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art entsprechend der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs differenziert festgesetzt. Zulässig sind nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Ausnahmsweise können dabei als Randsortimente ansonsten unzulässige zentrenrelevante Sortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Dies entspricht der in der derzeitigen Diskussion geführten Größenordnung von begleitenden Randsortimenten, die typischerweise in Vollsortimenten ergänzend angeboten werden. Außerdem sollen diese Sortimente ausnahmsweise bei Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als untergeordneter Bestandteil verkauft werden dürfen, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Damit sollen untergeordnete Produktverkäufe z.B. bei Kosmetikern oder Fußpflegern abgedeckt werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen unzulässig sein. Gartenbaubetriebe entsprechen weder der historischen Nutzung in diesem bebauten Gebiet und noch der Nutzungsmischung und Bebauungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs. Tankstellen, insbesondere die heute üblichen größeren Tankstellen mit regem Verkehr, teilweise durchgehenden Öffnungszeiten, Waschanlagen und Shops sind in dieser Stadtlage mit dem bestehenden Verkehrsnetz städtebaulich, verkehrstechnisch und immissionsseitig problematisch. Tankstellen, die der Versorgung des Gebiets sowie dem Durchgangsverkehr dienen befinden sich in räumlicher Nähe an den Hauptverkehrsstraßen Heedfelder Straße und Lösenbacher Landstraße. Vergnügungsstätten sind ebenfalls als nicht zulässig festgesetzt. Vergnügungsstätten verursachen bekanntermaßen einen Trading-Down-Effekt in belebten fußgängerfrequentierten Zonen, welcher die Ziele der

Etablierung des zentralen Versorgungsbereiches konterkarieren würde. Die durch den Versorgungsbereich geprägte Lauflage soll zudem nicht durch die für Vergnügungsstätten typischen lamellenverhangenen oder mit aggressiver, zum Teil grellbunter Werbung versehenen Schaufenster unterbrochen werden. Außerdem sollen mögliche bodenrechtliche Spannungen zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken vermieden werden.

Das Sondergebiet beinhaltet im Wesentlichen die Nutzungen des o.g. Mischgebietes. Da hier mit dem Edeka-Markt ein großflächiger Einzelhandelsmarkt besteht, der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig ist, soll das Gebiet als solches festgesetzt werden. Die zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen Lebensmittelmarkt orientiert sich an der Größe des vorhandenen Marktes, so dass weitere Untersuchungen zu Verkehrsaufkommen und Lärmproblematiken nicht erforderlich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet entspricht der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 vorgesehenen Obergrenze. Hinsichtlich der möglichen Überschreitung dieser Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird von der Festsetzungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Demnach wird im Bebauungsplan bestimmt, dass abweichend die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,94 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden kann. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das derzeitige gewerbliche Baugebiet bereits weitgehend versiegelt ist. Diese Ausnutzung der Grundstücke war durch die Anwendung der BauNVO von 1986, in der Stellplätze nicht auf die GRZ angerechnet wurden, möglich. Eine Rückstufung und Verringerung der Ausnutzbarkeit in dem nun festgesetzten Mischgebiet ist städtebaulich nicht zielführend. Ein Nahversorgungsbereich lebt von der Frequentierung durch Kunden. Entsprechend muss, auch wenn das Gebiet überwiegend der Nahversorgung dienen soll, der ruhende Verkehr geordnet untergebracht werden können, um eine Belastung des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden. Bei der vorhandenen Verdichtung kann auf keinen bestehenden Stellplatz verzichtet werden. Auch durch den Anbau des neuen Getränkemarktes geht kein Stellplatz verloren, da diese auf dem Dach wieder hergestellt werden. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wird der Möglichkeit der abweichenden Bestimmung Gebrauch gemacht, da ansonsten die vorgesehene Nutzung nicht realisiert werden kann. Als ausgleichende Maßnahmen sollen ca. 256 qm Stellplätze in wasserdurchlässiger Form (Ökopflaster) hergestellt werden.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet entspricht mit 0,4 aufgerundet der überbaubaren Fläche. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und notwendigen Stellplätze für die Betriebe ist eine weitere Verdichtung nicht möglich. Allerdings wird durch die benötigten und bereits errichteten Stellplätze ebenfalls eine Überschreitung der 50% - Regelung des § 19 BauNVO notwendig. Demnach wird im Bebauungsplan bestimmt, dass im Sondergebiet abweichend die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden kann. Als ausgleichende Maßnahmen sollen ca. 233 qm Stellplätze in wasserdurchlässiger Form (Ökopflaster) hergestellt werden.

In beiden Baugebieten werden maximal 4 zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht weitgehend der vorhandenen Bebauung. Nach dem Ursprungsplan ist eine 3-, ausnahmsweise auch 4-geschossige Bauweise möglich gewesen. Lediglich das Gebäude Buckesfelder Straße 103 ist derzeit noch dreigeschossig und hat damit noch Potential für ein weiteres Geschoss.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet orientiert sich an der vorhandenen viergeschossigen Bebauung, einschließlich der Option das Gebäude Buckesfelder Str. 103 ebenfalls viergeschossig zu entwickeln, und dem geplanten eingeschossigen Getränkemarktanbau. Damit ergibt sich eine GFZ von 1,6. Diese Festsetzung überschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2. Eine Überschreitung dieser Obergrenze nach § 17 Abs. 2 ist mit besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Als besonderer städtebaulicher Grund ist zunächst anzuführen, dass diese Überschreitung sich im Wesentlichen durch die Umzonierung des Gebietes von Gewerbegebiet auf Mischgebiet sowie die Aufteilung in Sondergebiet und Mischgebiet ergibt. Bedingt durch die Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel fällt die Fläche für das Mischgebiet geringer aus. Eine andere, günstigere Abgrenzung (z. B. Teilung der Stellplatzflächen) würde dem Mischgebiet zwar die notwendigen Flächen einbringen, aber nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Daher ist eine Überschreitung erforderlich, um den Bestand und die vorhandenen Funktionen abbilden zu können. Die Erweiterung des Sondergebietes auf andere Flächen im Plangebiet ist auf Grund des verdichteten Quartiers nicht möglich, da das Ziel ist, neben dem großflächigen Einzelhandel in diesem Komplex ansonsten nur kleinflächigen Einzelhandel wie z. B. den Getränkemarkt zu etablieren. Der besondere städtebauliche Grund liegt damit in den Zielen der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Buckesfelder Straße / Unterm Freihof. Eine hohe Dichte an Einzelhandel, Dienstleistern, freien Berufen wie Ärzten und Therapeuten, Handwerkern wie Friseur u. a. sowie ergänzenden Gewerbebetrieben ist für die Funktionserfüllung dieses zentral gelegenen Nahversorgungsbereiches städtebaulich erwünscht. Ausweichgrundstücke in der Umgebung sind aufgrund der bebauten Strukturen nicht vorhanden, so dass eine Konzentration im Bereich der bereits genutzten Grundstücke erforderlich ist.

Die Überschreitung kann auch durch den Umstand als ausgeglichen gelten, dass das benachbarte Sondergebiet mit 1,2 weit unter dem zulässigen Höchstmaß der baulichen Ausnutzung von GFZ 2,4 zurückbleibt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben damit im Gebiet erhalten. Das Baugebiet liegt an einem Südhang und ist mit stärkerem Sonnen- und Lichteinfall damit topografisch günstig gelegen. Grünflächen liegen in unmittelbarer Nähe (Parkanlage und Spielplatz Othlinghauser Straße / Ecke Buckesfelder Straße und die öffentliche Grünfläche Mozartstraße) oder sind fußläufig kurzfristig erreichbar wie das Landschaftsschutzgebiet nördlich des Gewerbegebietes Hohe Steinert. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut.

Als weitere ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitungen der GRZ und GFZ werden im Bebauungsplan Bäume und Bepflanzungen als zu erhalten festgesetzt, bzw. zum Teil als Neuanpflanzung vorgesehen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitgehend an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Getränkemarkt. Im Bereich des Getränkemarktes wird die bisherige Baugrenze um ca. 4 m erweitert, um den geplanten Neubau zu ermöglichen. Im südlichen Bereich des Sondergebiets wird die bisherige Baugrenze bis an die Kante des zukünftigen Getränkemarktes zurückgenommen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit diesem Bebauungsplan zwar eine moderate Verdichtung für diesen zentralen Versorgungsbereich erfolgen soll, aber die Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechend berücksichtigt werden. Außerdem werden die Flächen für den ruhenden Verkehr und im Bestand für das Be- und Entladen des Edekamarktes benötigt, so dass eine Bebauung sich hier ausschließt.

Garagen sind aus verkehrlichen Gründen in einem Bereich von 5 m entlang der Grundstücksgrenze unzulässig, um somit einen vollwertigen Stellplatz und Aufstellbereich vor der Garage zu ermöglichen.

5.4 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Ausgleich der GRZ-Festsetzung, die eine besonders hohe Versiegelung des Baugebietes ermöglicht, trifft der Bebauungsplan besondere Begrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen. So sind zur Buckesfelder Straße hin sechs Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 / 16 cm als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind mit der Projektplanung abgestimmt und räumlich verortet. Sie sind in Pflanzbeeten in einer Größe von 5,00 m x mindestens 2,50 m festgesetzt, wobei sich die Breite des jeweiligen Pflanzbeetes aus der Vermaßung in der Planzeichnung ergibt. Darüber hinaus werden Flächen entlang der Straße Unterm Freihof sowie an der östlichen Plangebietsgrenze als Flächen zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Innerhalb dieser Flächen befindet sich u. a. im Kreuzungsbereich Mozartstraße / Unterm Freihof ein Baum, der zusätzlich gleichfalls mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegt ist. Im festgesetzten Mischgebiet sind 256 qm Stellplätze, im festgesetzten Sondergebiet 233 qm Stellplätze nach den örtlichen Bauvorschriften, die gem. § 9 Abs. 4 i. V. mit § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Insgesamt werden somit die Belastungen für den Boden in diesem ohnehin bereits stark versiegelten Baugebiet minimiert und ausgeglichen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Höhe der Gebäude sollen außer dem vorhandenen Satteldachhaus nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig sein, um eine weitere Überhöhung der Gebäude auszuschließen. Bei dem spitzen Satteldach des Hauses Buckesfelder Straße 101 sollen Dachgauben in 2. Reihe, die dem Dach eine optisch fremde Erscheinung geben würden, ausgeschlossen werden. Eingrünungen entlang der benannten Grundstücksgrenzen sollen der Auflockerung und Einrahmung zu den öffentlichen oder privaten Grundstücken dienen.

Werbung oberhalb der Dachkante, bewegte Werbung oder Werbung mit dynamischem Licht sind im Besonderen dazu geeignet, die westlich und östlich höher gelegene Wohnbebauung zu beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen. Als Ausgleich für den erhöhten Versiegelungsgrad im Rahmen der GRZ sind in Abstimmung mit der konkreten Projektplanung weniger frequentierte Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

6. Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung

Die Gebäude Buckesfelder Str. 101 bis 107 sind über die Buckesfelder Straße zu erreichen. Der Lebensmittelmarkt und der geplante Getränkemarkt werden von der Straße Unterm Freihof erschlossen. Durch den Bebauungsplan werden keine verkehrlichen Probleme begründet. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Grundstücke sind bebaut und an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal. Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmalig bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen gewesen und außerdem eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist, besteht keine Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW).

7. Immissionsschutz

Durch die Umwandlung des Baugebiets von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet tritt für das Gebiet selbst und die Umgebung eine Verbesserung der Lärm- und Immissionssituation ein. Die Grenzwerte in einem Mischgebiet sind niedriger als in einem Gewerbegebiet. Das Mischgebiet stellt somit einen guten Übergang zwischen den nördlich gelegenen Gewerbegebiet und der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung dar.

Ähnliches gilt für das Sondergebiet, in dem die gleichen Nutzungen wie in dem Mischgebiet zuzüglich des vorhandenen großflächigen Einzelhandels zulässig sein sollen. Da für den großflächigen Einzelhandel über den Bestand hinaus keine Erweiterungsmöglichkeiten geplant sind, können weitergehende lärmtechnische und verkehrliche Untersuchungen entfallen.

8. Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz

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 m² 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.

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).

Die Untersuchung des vorgenommenen Eingriffs in Natur und Umwelt sowie zum Artenschutz liegt der Begründung als Anlage bei.

9. Altlasten

Im Planbereich liegt die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragene Alttablagerung Nr. 17 "Buckesfeld Alttablagerung". Vor der Ansiedlung der Eichhoff- Werke wurde zur Erkundung dieser Alttablagerung ein Gutachten an Herrn Herrmann Schütz durch die Stadt Lüdenscheid in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten vom 24.04.1987 wird auf der Grundlage von 2 Bohrungen das Material als unverdächtig beschrieben. Zudem liegen

keine Hinweise auf "Industriemüll oder Hausmüll" vor. Die entnommene Wasserprobe beurteilt der Gutachter ebenfalls als unproblematisch.

Das Baugrundgutachten von H. Herrmann Schütz vom 30.04.1987 mit weiteren 4 Bohrungen beschreibt die Anschüttung ebenfalls als ein Gemenge aus Steinen und Lehm. Bei der Ansprache des Bohrguts der Bohrung Nr. 3 wird eine geringe Menge Asche angesprochen. Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde von Mai 2013 gibt es keine Hinweise auf eine erhebliche Belastung der relevanten Schutzgüter. Somit sieht der Märkische Kreis eine „textliche Kennzeichnung“ in der Begründung als ausreichend an und wird im Baugenehmigungsverfahren lediglich Standardauflagen erteilen.

10. 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) 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.

11. Kosten

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

Lüdenscheid, den 18.06.2013

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf