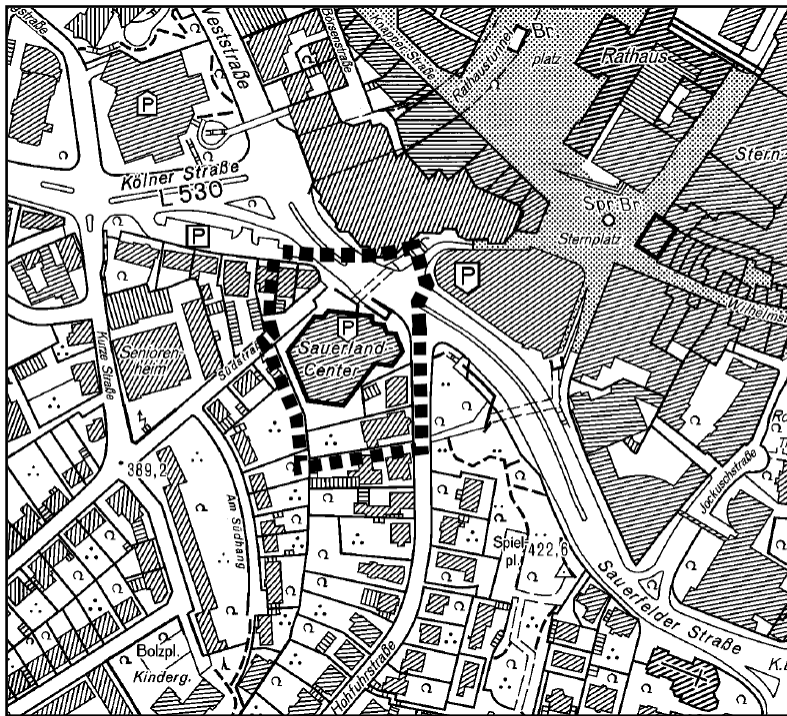


## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 830 „Sauerland-Center“

(beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)



### 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Sauerland-Center, der Kern des Bebauungsplans, ist ein neun Stockwerke hoher Solitärbau am Rande der Lüdenscheider Innenstadt. Der Siebzigerjahrebau beherbergt in den unteren Geschossen bis zum zweiten Obergeschoss kerngebietstypische Nutzungen wie eine Vergnügungsstätte, Ärzte, einen mobilen Pflegedienst und ein Lohnsteuerbüro. Die weiteren Obergeschosse sind durch lang anhaltenden Leerstand geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel den bislang rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 610 zu überplanen, die Bandbreite der zulässigen Nutzungen des Kerngebiets in diesem Bereich auszuweiten und so zur Folgenutzung des Sauerland-Centers beizutragen.

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen wie die Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ergänzt durch die Wohnnutzung, wird neben den bislang zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften des Bebauungsplanes Nr. 610, der Nähe zur Lüdenscheider Innenstadt gerecht und ermöglicht eine vielfältige Nutzungsmischung im Gebäudekomplexes.

Die Sauerfelder Straße stellt eine Barriere dar, jedoch ist das Gebiet durch die zwei Fußgängertunnel in Süden und Norden des Plangebietes sehr gut an die Innenstadt angebunden. Weiter findet sich an der Sauerfelder Straße unweit des Planungsgebietes einer der zentralen ÖPNV- Knotenpunkte, Sauerfeld ZOB, hier bündeln sich die Buslinien in der Innenstadt.

## 2. Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB

Nach § 13a des Baugesetzbuches (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. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 830 „Sauerland-Center“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die eine Anpassung an die aktuelle BauNVO und eine Erweiterung des Nutzungskatalogs einer innerstädtischen Fläche ermöglicht.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber die Aufstellung (auch Änderung und Ergänzung laut § 13a Abs. 4 BauGB) kleinräumlicher Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen mit der Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme in der „unbebauten freien Landschaft“ und damit Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden. Diese Voraussetzung liegt bei dem Bebauungsplan Nr. 830 „Sauerland-Center“ vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen (durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines Projektes begründet, das einer UVP-Pflicht unterliegt / der vorliegende Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz unterliegen / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann der Bebauungsplan Nr. 830 „Sauerland-Center“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der einmonatigen Auslegung des Planentwurfes umfassend beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

## 3. Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche

Durch die Planaufstellung und die damit verbundene Umstellung auf neue Rechtsgrundlagen ergeben sich Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen im Plangebiet. Soweit nach der alten Rechtsgrundlage zugelassene ausgeübte Nutzungen vorliegen, die durch die Planaufstellung eingeschränkt oder unzulässige würden, genießen diese baurechtlichen Bestandsschutz. Da der Bebauungsplan Nr. 610 „Ecke Süd-, Kölner-, Hohfuhstraße“ seit dem 19.07.1973 rechtsverbindlich ist, ergibt sich nach § 42 Abs. 2 BauGB keine Pflicht zur Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher Nutzungen eines Grundstückes (Sieben-Jahres-Frist). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 830 „Sauerland-Center“ wird das bisherige zulässige Nutzungsspektrum im Kerngebiet um zusätzliche kerngebietstypische Nutzungen erweitert, so dass sich der Rahmen für künftige Nutzungen vergrößert. Insgesamt werden die Grundstückseigentümer in ihren Baurechten nicht beeinträchtigt oder wesentlich eingeschränkt, sondern erhalten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für ihre Grundstücke.

## 4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, seit dem 19.12.2012 rechtswirksam, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Das Sauerland-Center und die Gebäude Kölner Straße 15-19 liegen innerhalb der gemischten Baufläche und die Gebäude Hohfuhstraße 10 und 12 in der Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus

dem Flächennutzungsplan, so entspricht die Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## 5. Textliche Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung, sowie Bauweise

### Art der Nutzung

Nach § 1 Abs. 3 BauNVO können im Bebauungsplan Baugebiete gemäß §§ 2-11 BauNVO festgesetzt werden.

So werden die Grundstücke an der Ecke Kölner- und Südstraße, wie auch das Sauerland-Center als Kerngebiet, wie im Ursprungsplan, festgesetzt und so die typische innerstädtische Nutzungsmischung ermöglicht. Der Bebauungsplan schöpft dabei den Nutzungskatalog nach § 7 Baunutzungsverordnung für Kerngebiete aus und definiert so Flächen für Handel, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und Wohnen. Die Wohnnutzung beschränkt sich auf die Obergeschosse, um dem Handel und anderen höher frequentierten Einrichtungen und Betrieben die ebenerdige Zugänglichkeit zu sichern. Weiter wird so die Möglichkeit geschaffen, den neun Stockwerke hohen Solitärbau an der Sauerfelder Straße zu beleben und den hohen Leerstand zu mindern.

Die Grundstücke der Hohfuhstraße liegen südlich des Sauerland-Centers und definieren den Beginn zum allgemeinen Wohngebiet in der Hohfuhstraße. Dementsprechend soll dieser Bereich vorwiegend dem Wohnen dienen. So wird für die zwei Liegenschaften ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird auf eine Feinsteuerung der Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO verzichtet. Neben dem Wohnen sind auch ergänzende nicht beeinträchtigende Nutzungsarten wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

### Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 830 „Sauerland-Center“ richtet sich nach den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 610 und entspricht den gebauten Strukturen.

Auf Grundlage des § 19 BauNVO wird für die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß §17 BauNVO, festgesetzt, weiter eine Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) von 1,0 bei maximal dreigeschossiger offener Bauweise.

Auch die GRZ für das Gebäude Sauerland-Center wird auf das maximale Maß der BauNVO von 1,0 festgesetzt, die GFZ bleibt unter dem Höchstmaß und wird auf 2,6 festgesetzt. Die maximale zulässige Geschossigkeit staffelt sich, entsprechend der realen Baustruktur, von der breiten eingeschossigen Ebene über die mittleren zwei Geschosse mit einer maximalen Geschossigkeit von insgesamt drei Geschossen zum schmalen Turm des Sauerland-Centers mit maximal 10 zulässigen Geschossen. Im diesem Bereich des Planes wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entlang der Kölner Straße wird aufgrund der vorhandenen Strukturen die Bauweise als geschlossen festgesetzt. Die GRZ (0,4) wie auch die GFZ (1,0) werden für beide Gebäude gleich festgesetzt. Lediglich die Anzahl der Geschosse unterscheidet sich, für die Hausnummer 17 werden maximal drei Geschosse festgesetzt und für die Hausnummer 15 vier. Dies entspricht der örtlichen Situation.

### Gehrecht

Der Bebauungsplan sichert mit Hilfe des festgesetzten Gehrechts zu Gunsten der Stadt Lüdenscheid am Sauerland-Center die Zugänglichkeit des Fussgängertunnels unter der Sauerfelder Straße, wie auch die Verbindung der Hohfuhstraße mit der Südstraße über ein privates Grundstück. Das Gehrecht ist zudem mit einem Vertrag vom 02.06.1972 und dem

Grundbucheintrag gesichert. Die Regelung wurde dementsprechend aus dem Ursprungsplan übernommen.

## 6. Umweltbelange

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.

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).

Der Bebauungsplan überplant eine innerstädtische Fläche, wobei sich das Maß der Nutzung in Form von GRZ und GFZ im Vergleich zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 610 „Ecke Süd, Kölner und Hohfuhstraße“ nicht verändert.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Aufstellung des Planes nicht berührt, da das Gebiet bebaut ist und durch die Aufstellung des Planes keine weiteren Spielräume für den Ausbau geschaffen werden, einzig der Nutzungskatalog wird angepasst.

Der innerstädtische Fläche wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Möglichkeit der Wohnnutzung gegeben. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der Sauerfelderstraße, die im nordöstlichen Plangebiet verläuft, wurden mittels eines schalltechnischen Prognosegutachtens durch das Büro Graner+Partner die Verkehrslärmimmissionen und somit die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB ermittelt. Das Gutachten vom 23.04.2015 prognostiziert eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Lärmschutzwände, sind aufgrund der baulichen Situation an der Sauerfelderstraße nicht zu realisieren und wären nicht verhältnismäßig. Das ist insbesondere auf die Nähe des Sauerland-Centers zur Sauerfelder Straße, die Geschossigkeit und geltende Abstandsbedingungen zurückzuführen. Die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen muss somit über passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche erfolgen. Für diese Maßnahmen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise erforderlich.

## 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 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. Vorbeugender Immissionsschutz- Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich vier Betriebe, die der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung –Störfallverordnung- bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 96/82/EG –Seveso II-Richtlinie- unterfallen. Einer dieser Betriebe, Gerhards, ist in der Innenstadt ansässig. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat einen Achtungsabstand von 200 Meter zum dem sogenannten Störfallbetrieb empfohlen. Das Plangebiet liegt in 600 Meter Entfernung zum Störfallbetrieb und ist somit außerhalb des Achtungsabstandes.

#### 9. Altlasten

Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen. Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Anzeichen vor, dass innerhalb des Plangebietes Flächen liegen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### 10. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 08.06.2015

*gez. Martin Bärwolf*