

Begründung

zur

2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 538

„Kölner Straße / Ramsberghang“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Kölner Straße, einer Hauptverkehrsstraße, die in das Stadtzentrum Lüdenscheid führt, das etwa 1,5 km entfernt ist. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen östlich und westlich der Kölner Straße. Die Kölner Straße selbst ist im Wesentlichen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes wird

im Norden	durch die Germanenstraße,
im Osten	durch die Kölner Straße,
im Süden	durch die Bebauung Kölner Straße 102 und 110,
im Westen	durch die bewaldete Böschung zur Germanenstraße hin

begrenzt. Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes wird

im Norden	durch den Weg zwischen Kölner Straße und der Straße Luisental,
im Osten	durch die Grünfläche um den Weg Ramsberghang,
im Süden	durch die Bebauung Kölner Straße 135,
im Westen	durch die Kölner Straße

begrenzt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 2,95 ha.

2. Anlass und Ziele der Planung

Entlang der Kölner Straße befinden sich – innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ – mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Lebensmittelsupermarkt Kaufpark mit Getränkemarkt¹ unterschiedliche Einzelhandelsunternehmen, deren Angebot durch kleinflächigere Läden (Drogeriemarkt Schlecker, Zeitschriften- und Tabakwarengeschäft) ergänzt wird. Dieser Einzelhandelsbesatz erfüllt die Versorgungsfunktion für Güter des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohngebiete und stellt nach dem *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid*, das die Stadt Lüdenscheid bei dem Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, in Auftrag gegeben hat, ein gutes Nahversorgungsangebot für die Stadtbezirke Oeneking und Ramsberg dar. Diese gehen

¹ vormals TOP-Getränkemarkt

städtebaulich ineinander über und verfügen weder über ein eigenes städtebauliches noch einzelhandelsrelevantes Zentrum. Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Bauantrag für die Errichtung eines weiteren Lebensmitteldiscounters in der Kölner Straße 96. Die in diesem Zusammenhang von dem Bauherren beauftragte und von der BBE-Unternehmensberatung, Köln, durchgeführte *Markt-, Standort-, und Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes in Lüdenscheid* weist den Einzugsbereich des Einzelhandelsstandortes etwa von der Knapper Straße im Nordosten über die Stadtteile Oeneking und Pöppelsheim bis nach Stüttinghausen im Westen aus.

Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort soll entgegen der Empfehlung der *Markt-, Standort-, und Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes in Lüdenscheid* unterbunden werden, da hierdurch negative städtebauliche Auswirkungen zu besorgen wären. So kann ein Brachfallen bisher für den Lebensmitteleinzelhandel genutzter Grundstücke im Bereich der Knapper Straße und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 538 gemäß o. g. Gutachten nicht ausgeschlossen werden. Derartig brachgefallene Grundstücke mit leer aufstehenden Gebäuden stellen jedoch einen städtebaulichen Missstand dar. An der Kölner Straße, einem Einfahrtbereich zur Innenstadt und in der Knapper Straße in der Innenstadt, würde dies besonders schwer wiegen. Im Bereich der Knapper Straße würde sich die Versorgungssituation bei einer möglichen Aufgabe des Plus-Marktes insofern verschlechtern, als hinsichtlich des Marktsegmentes der Discounter dieser Markt den einzigen in der westlichen Innenstadt darstellt. Bewohner der westlichen Innenstadt müssten dann auf den Plus-Markt an der Heedfelder Straße ausweichen. Dadurch könnte der Wohnstandort Innenstadt an Attraktivität einbüßen. Zur Belebung der Innenstadt ist die Attraktivität dieses Wohnstandortes jedoch besonders wichtig. Darüber hinaus sind in der Knapper Straße bereits diverse Leerstände zu verzeichnen, vorhandene trading-down-Effekte würden durch einen weiteren Leerstand noch verstärkt werden. Diesem Trend soll in der Knapper Straße als einer historisch gewachsenen, auch heute noch bedeutsamen Einkaufsstraße entgegengewirkt werden. Auch am Standort Kölner Straße sind Leerstände zu verzeichnen.¹ Die daraus resultierenden gestalterischen Defizite würden bei einer Aufgabe des Aldi-Marktes erheblich vergrößert.

Die *Markt-, Standort-, und Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes in Lüdenscheid* fokussiert ihre Betrachtung auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor; Aktionsware wurde nicht berücksichtigt, da diese ständig wechselt und Umsatzanteile daher schwer messbar sind.² Das Gutachten bescheinigt dem Plangebiet aus absatzwirtschaftlicher Sicht gute Standortqualitäten. Der geplante weitere Discounter hätte nach dem Gutachten aufgrund der zahlreich vorgesehenen Stellplätze einen wesentlichen Standortvorteil gegenüber dem vorhandenen Aldi-Markt nebst ergänzenden Läden mit 35 Stellplätzen. Im Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Kölner Straße leben nach Aussage des Gutachtens etwa 13.100 Einwohner. Es bestünde ein Überschneidungsbereich mit Einzelhandelsstandorten an der Heedfelder Straße und der Knapper Straße, so dass Umsatzverlagerungen die Folge seien. Bei einer Umsatzerwartung von rund 4,0 Mio. € für den geplanten Discounter ergäbe sich innerhalb des Plangebietes eine Umsatzverlagerung von 40 %, mithin ca. 1,5 Mio. €. Da der Aldi-Markt ein identischer Vertriebstyp sei und es an Stellplätzen mangle, würden die Wettbewerbswirkungen „primär bei diesem Anbieter zum Tragen kommen...Vor dem Hintergrund zu erwartender Umsatzeinbußen sind Anpassungsmaßnahmen des bestehenden Aldi-Marktes, die von einem optimierten Marktauftritt über

¹ Im Gebäude Kölner Straße 111 stehen Flächen leer. Auch der Seitentrakt des Aldi-Gebäudes, der vormals eine Bäckerei, eine Fleischerei sowie einen Obst- und Gemüsehändler beherbergte, stand im Jahr 2004 überwiegend leer. Seit Januar 2005 wird der Seitentrakt durch einen Matratzen-Fachmarkt genutzt.

² Vor dem Hintergrund der wachsenden Vielfalt und des wachsenden Umfangs des zweimal wöchentlich wechselnden Aktionswareangebotes (Herren-, Damen- und Kinderkleidung, Schreibwaren und Büroartikel, Küchengeräte und -artikel, Kleinklektroartikel, Hifi-Anlagen und Heimkino-Systeme mit Zubehör, Ton- und Datenträger, Uhren, Spielwaren, Lampen, Baumarktartikel, Haus- und Heimtextilien, Rucksäcke, Taschen und Koffer bis hin zu Möbeln u. v. m.) gewinnt dies stetig an Bedeutung, so dass hier grundlegende Untersuchungen der damit verbundenen Auswirkungen nicht unangebracht erscheinen.

Erweiterungen bis hin zu einer Standortverlagerung oder -schließung reichen können, grundsätzlich nicht auszuschließen.“¹ Der Kaufpark sei, da er einen anderen Vertriebstypen mit Frischwaren darstelle und über mehr Stellplätze verfüge, weniger von Umsatzverlagerungen betroffen. Für ihn bestehe keine existenzielle Gefährdung. Auch die Innenstadt werde mit weniger als einem Prozent Umverteilungsquote von einer Ansiedlung eines weiteren Discounters nicht beeinträchtigt. Aufgrund des Überschneidungsbereiches mit den Einzelhandelsbetrieben an der Heedfelder Straße (Kaufpark, Plus) und Knapper Straße (HL-Markt², Plus) seien auch hier Umsatzverlagerungen zu konstatieren. Nach dem Gutachten würde der Umsatz des geplanten Marktes im übrigen zu 60 % aus der Rückholung aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft bestehen, was für die Betriebe an der Heedfelder Straße und der Knapper Straße einen durchschnittlichen Umsatzverlust von ca. 9 % bedeuten würde. Der Kaufpark weise wegen seiner Frische-Orientierung und hoher Verkaufsfläche eine hohe Wettbewerbsresistenz auf, sein Fortbestand sei grundsätzlich nicht gefährdet. Der nunmehr geschlossene HL-Markt wäre von weit geringeren Umsatzverlagerungen als 9 % betroffen gewesen, da sein umfangreiches Warenangebot eine stärkere Marktverankerung bedeutete. Die Konkurrenzwirkungen kämen bei den Plus-Märkten „am stärksten zum Tragen.“³ Der Plus-Markt an der Heedfelder Straße weise wegen des Stellplatzangebotes und des kompetenteren Marktauftretens eine stärkere Marktverankerung auf, daher verfüge er über eine höhere Wettbewerbsresistenz. Für ihn bestünden keine existenziell bedeutsamen Wirkungen. Für den Plus-Markt an der Knapper Straße „ist dagegen festzustellen, dass dieser angesichts der zu geringen Verkaufsflächenausstattung und fehlender Stellplatzkapazitäten eine vergleichsweise schwache Verankerung im Markt aufweist. Wenngleich sich für den Plus-Markt aufgrund der bereits bestehenden Präsenz eines konkurrierenden Discounters (Aldi) im Bereich des Planstandortes keine grundsätzlich neue Wettbewerbssituation ergibt, ist eine Betriebsaufgabe des Anbieters nicht gänzlich auszuschließen.“⁴ Auch wenn angemerkt wird, dass dieses Szenario auch ohne den geplanten weiteren Lebensmittelmarkt eintreten könne, so wird die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Ereignisses doch durch den zusätzlichen Anbieter deutlich erhöht und die daraus resultierenden, eingangs aufgezeigten städtebaulichen Missstände sind somit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Diesem Aspekt fällt noch mehr Gewicht zu, wenn berücksichtigt wird, dass nach dem Gutachten der zwischenzeitlich geschlossene HL-Markt in der Knapper Straße wegen der o. g. Rahmenbedingungen weit weniger als 9 % Umsatzverlust hinzunehmen (gehabt) hätte, während die Plus-Märkte dementsprechend größere Umsatzeinbußen erfahren würden.

Die Stadt Lüdenscheid hat 2005 ein Einzelhandelskonzept auf gesamtstädtischer Ebene – *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* – durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung erarbeiten lassen. Nach diesem Gutachten bestehen Defizite im Hinblick auf eine optimale Grund- bzw. Nahversorgung u. a. im Stadtteil Brügge. Dieses Defizit könne aber durch eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters am Standort Kölner Straße nicht behoben werden, da Brügge nicht zum fußläufigen Versorgungsbereich des Standortes Kölner Straße zählt.

Als übergeordnete Ziele werden im *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* u. a. die Aspekte

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Lüdenscheid,
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes in den Stadtbezirken und
- Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur

¹ BBE-Unternehmensberatung GmbH: Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes in Lüdenscheid, Köln, 2003, S. 29

² Der HL-Markt hat im Verlauf des Verfahrens geschlossen.

³ BBE-Unternehmensberatung GmbH: Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes in Lüdenscheid, Köln, 2003, S. 33

⁴ a. a. O., S. 34

genannt.¹ Zur Erreichung dieser Ziele werden im *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* u. a. Tabubereiche zur Ansiedlung weiterer zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe definiert: „Dabei handelt es sich insbesondere um die Altenaer Straße, Bräuckenstraße, Kölner Straße, und Heedfelder Straße. Eine Ausnahme bilden dabei die abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiche (Entwicklungsbereiche).“² Einen solchen Bereich stellt der vorhandene Einzelhandelsbesatz als grundversorgungsrelevante Standortgemeinschaft an der Kölner Straße dar. „Zur künftigen Sicherung dieses Standortes könnten Verkaufsflächenenerweiterungen bestehender Betriebe mit dem Ziel der Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen ... beitragen. Neuansiedlungen von grund- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten am Standort bzw. im weiteren Verlauf der Kölner Straße sind auszuschließen, zumal die Kölner Straße außerhalb des definierten Versorgungsbereiches als Tabubereich definiert wird. Handelsansiedlungen außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche würden den Zielen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes widersprechen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen wären nicht auszuschließen. So würde auch ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt (Discounter oder Vollsortimenter) weniger zu einer qualitativen Aufwertung des Standortes beitragen, als viel mehr zur Verschärfung der Wettbewerbssituation beitragen. Dabei ist zu befürchten, dass einzelne, für die Nahversorgung der Bevölkerung besonders wichtige Betriebe in angrenzenden Versorgungsbereichen aufgeben müssten.“³ Somit werden die vorstehenden Ausführungen durch das *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* untermauert und ergänzt.

Unter Berücksichtigung und Wertung der Ergebnisse des o. g. BBE-Gutachtens sowie des *Einzelhandelskonzeptes Lüdenscheid* erscheint es geboten, durch den Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet die vorhandene Versorgungsinfrastruktur sowohl im Plangebiet selbst als auch im weiteren Einzugsbereich der Knapper Straße zu sichern und die genannten städtebaulichen Missstände zu vermeiden. Der Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ist allein städtebaulich begründet und ausdrücklich nicht wettbewerbsregelnd motiviert oder als Eingriff in den Wettbewerb verschiedener konkurrierender Einzelhandelsunternehmen zu verstehen. Die Stadt Lüdenscheid folgt bewusst nicht den Empfehlungen des BBE-Gutachtens, weil sie in der Bewertung der vorliegenden Gegebenheiten und Ergebnisse nicht die Auffassung des Gutachters teilt, es ergäben sich durch das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Planbereich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Diese Sichtweise wird durch das gesamtstädtische *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* – also einer zukunftsgerichteten gesamtstädtischen Analyse, aus der ein Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid und daraus Handlungserfordernisse für einzelne Bereiche abgeleitet wurden – bestätigt.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 538 ist entlang der Kölner Straße ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Planungsrechtlich wären dort somit weitere Einzelhandelsbetriebe zur Zeit grundsätzlich zulässig. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur und zur Vermeidung der o. g. negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird für diesen Bebauungsplan die zweite Änderung aufgestellt. Ziel der Planänderung ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen für diejenigen Grundstücke, die nicht bereits durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Zur Sicherung der Planung wurde im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

¹ vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid, Dortmund, 2005, S. 92

² a. a. O., S. 93

³ a. a. O., S. 82

3. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes werden drei hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Auf den Grundstücken Kölner Straße 90, 92 und 119 (z. Zt. Aldi, Schlecker, Kaufpark und Getränkemarkt) sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Damit wird in diesen Bereichen die vorhandene Versorgungsinfrastruktur planungsrechtlich gesichert. Für das Grundstück Kölner Straße 88, auf dem sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Reinigung, einem Tabakwaren- und Zeitschriftenladen und einem Imbiss sowie Wohnungen in den Obergeschossen befindet, sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Damit genießt der Einzelhandel hier nicht nur Bestandsschutz, sondern kann ergänzend zu den vorhandenen kleinflächigen Läden zugelassen werden und somit das Versorgungsangebot abrunden. Zur Vermeidung der aufgeführten negativen städtebaulichen Auswirkungen sind Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind in allen Mischgebieten Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenintensität und Vergnügungsstätten wegen möglicher trading-down-Effekte nicht zulässig. In Anwendung des § 1 (5) BauNVO können Anlagen für sportliche Zwecke in allen Mischgebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Einschränkung der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke kann gewährleistet werden, dass nur gebietsverträgliche, nicht zu flächenintensive Einrichtungen dieser Art im Plangebiet entstehen können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. GRZ (0,4 / 0,5 / 0,6) und GFZ (0,8 / 1,0 / 1,2) variieren in Abhängigkeit von den tatsächlichen Gegebenheiten und werden durch die 2. Änderung auf die BauNVO 1990 umgestellt. Die Festsetzung der Maßzahlen gewährleistet ausreichende bauliche Erweiterungen auf den bereits bebauten Grundstücken. So ist die GRZ durchweg höher festgesetzt als im Ursprungsplan. Die GFZ ist ebenfalls angehoben und damit den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst worden. Ausgenommen hiervon ist ein Teilbereich im Nordosten des Plangebietes (Kölner Straße 103, 105, 105 a, 107). Hier konnte die GFZ aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur um 0,1 auf 0,8 reduziert werden. Gleichwohl bleiben Erweiterungs- oder Anbaumöglichkeiten für die straßenbegleitende Bebauung gegeben.

Hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich keine Änderung aus der vorliegenden Planung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Ursprungsplan, werden jedoch teilweise erweitert, um den Grundstückseigentümern größere Gestaltungsspielräume und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen bzw. um an bereits vorhandene Verhältnisse angepasst zu werden. So werden im Bereich der Kölner Straße 129, 131, 133 die Baugrenzen in den rückwärtigen Raum verschoben, um dem Bestand angepasst zu werden. Die hier ansässigen Gewerbebetriebe haben die ursprünglichen rückwärtigen Baugrenzen bereits durch Gewerbebauten weit überschritten. Obwohl die Grundstücksausnutzung hier hinsichtlich des Versiegelungsgrades – die Grundstücke sind nahezu vollständig versiegelt – nicht unproblematisch erscheint, ist die Verschiebung der Baugrenzen vertretbar, da diese Grundstücksteile ohnehin bereits bebaut oder versiegelt sind und durch die Verschiebung der Baugrenzen im Wesentlichen lediglich der Bestand festgeschrieben wird. Bei einer Neubebauung greift hinsichtlich des Versiegelungsgrades dann die BauNVO 1990, so dass Nebenanlagen bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden müssen.

Die im Ursprungsplan enthaltenen Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, da für die Festsetzung von Baulinien kein Erfordernis gesehen wird. Im Bereich der Kölner Straße 111 wird die bislang getroffene Baukörperfestsetzung, für die ebenfalls kein städtebauliches oder gestalterisches Erfordernis (mehr) vorliegt, aufgelöst und durch weiter gefasste Baugrenzen ersetzt.

Für das rückwärtige Gebäude Kölner Straße 105 a wird – wie bisher – keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da eine rückwärtige Bebauung hier der gewollten städtebaulichen Ordnung widerspräche. Das Gebäude Kölner Straße 105 a genießt jedoch Bestandschutz. Der rückwärtige Bereich Kölner Straße 103 bis 107, der an eine Grünfläche grenzt, soll im Wesentlichen von Bebauung freigehalten werden, um im Verbund mit der angrenzenden Grünfläche, auf der auch die Errichtung eines Kinderspielplatzes geplant ist, das Bild eines größeren Freiraumes zu vermitteln. Dies schließt rückwärtige Erweiterungen der straßenbegleitenden Bebauung Kölner Straße 103, 105 und 107 nicht aus. Die Baugrenzen gewährleisten auch hier einen Entwicklungsspielraum, da die Grundstücksverhältnisse und bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse seitliche Erweiterungen ohnehin nicht zulassen. Die bestehenden Baulinien, für die kein Erfordernis (mehr) besteht, werden durch Baugrenzen, die einzelne Baufenster bilden, ersetzt.

Im rückwärtigen Bereich der Kölner Straße 90 und 92 werden die Baugrenzen dem Bestand angepasst. Erweiterungen in diesen Bereich hinein sind wegen der vorhandenen topographischen Situation nicht erwünscht, da das stark ansteigende Gelände weitere hohe Stützmauern oder steile Böschungen erfordern würde. Im Bereich der Kölner Straße 96 bleiben die Baugrenzen nahezu unverändert. Zur Vermeidung von massiven Höhensprüngen im rückwärtigen Bereich werden Stützmauern auf maximal 2,50 m Höhe begrenzt und Böschungen mit steilerem Neigungswinkel als 1:1,5 ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW getroffen. Straßenbegleitend werden die Baugrenzen – wie bislang – in einem Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Durch die so entstehenden Vorgartenzonen wird das Straßenbild aufgelockert. Lediglich an der derzeitigen Grundstückseinfahrt zur Kölner Straße 96 verspringt die vordere Baugrenze, um so der Erhaltungsfestsetzung für die hier stehende Winterlinde (*tilia cordata*) zu entsprechen.

Der westliche und nördliche Rand des Plangebietes – die Böschung zur Germanenstraße hin – sowie ein weiterer Böschungsbereich im Verlauf der Kölner Straße werden als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs wird somit planungsrechtlich gesichert. Bei Abgang sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu ersetzen. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes erhaltenswerte, überwiegend das Straßenbild prägende Einzelbäume gesondert durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Auch sie sind bei Abgang zu ersetzen.

4. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Kölner Straße erschlossen. Neuerungen in verkehrlicher Hinsicht ergeben sich durch die Änderungsplanung nicht.

Mit den Buslinien

45 LÜD Sauerfeld ZOB – Altena Am Markaner ZOB
48 LÜD Pöppelsheim – Oeneking – Bräucken – Eichholz (über Germanenstraße)
49 LÜD – Wiblingwerde – Lasbeck
55 LÜD Kulturhaus – Brügge BHF – Halver – Wipperfürth
58 LÜD Kulturhaus – Brügge BHF – Kierspe – Meinerzhagen Stadthalle ZOB
59 LÜD Kulturhaus – Brügge BHF – Kierspe und
N5 LÜD Sauerfeld ZOB – Brügge – Halver,

die die in der Kölner Straße liegende Haltestelle Luisental anfahren, ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Ein zusätzlicher Lebensmitteldiscountmarkt würde im Übrigen eine verkehrliche Mehrbelastung auf der Kölner Straße bedeuten. Da die abendliche Belastungsspitze durch den Berufsverkehr zeitlich mit dem Einkaufsverkehr zusammenfielen, wären dann beim Linksabbiegen von einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt auf die Kölner Straße in Richtung Innenstadt Wartezeiten wahrscheinlich. Dadurch könnten Umwegfahrten auftreten.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wenn die Baugrenzen nunmehr zum Teil etwas größere überbaubare Grundstücksflächen determinieren und das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, wird kein Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet. Die für den Ursprungsplan gültige BauNVO 1962 gestattete eine vollständige Versiegelung der Grundstücke, da die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen waren. Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990, die mit der 2. Änderung einhergeht, werden die Grundflächen von Nebenanlagen zukünftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Dadurch wird gewährleistet, dass nahezu vollständig versiegelte Grundstücke – wie im Plangebiet bereits vorhanden – zukünftig nicht mehr entstehen können. Darüber hinaus werden grünplanerische Festsetzungen in die Änderungsplanung aufgenommen: Neben der Erhaltung von Einzelbäumen und einem Anpflanzgebot für Bäume bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von Stellplätzen werden auch Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind im Ursprungsplan als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Insgesamt wird somit in grünplanerischer Hinsicht die Situation im Plangebiet verbessert. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann daher verzichtet werden.

6. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt werden. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Kölner Straße 92 und Kölner Straße 127.

Am Standort Kölner Straße 92 war ehemals die Schraubenfabrik Kumpmann ansässig. Im Rahmen des Abrisses wurde durch das Ingenieurbüro Siedek + Kügler, Essen, 1990 ein Gutachten in Absprache mit dem Märkischen Kreis angefertigt. Die entsprechenden Auflagen des Märkischen Kreises wurden in die Abbruchgenehmigung aufgenommen und beachtet. In der Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt Kaufpark vom April 1992 waren keine Auflagen mehr enthalten, so dass die Fläche als saniert angesehen werden kann.

Auf dem Grundstück Kölner Straße 127 befand sich bis März 1980 eine Tankstelle. Die unterirdischen Behälter wurden nach der Schließung stillgelegt und ausgebaut. Die Fläche ist gem. § 9 (5) BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung übernimmt eine Warnfunktion. Bodenuntersuchungen werden erst bei baulichen Veränderungen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

7. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW getroffene örtliche Bauvorschriften zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. So ist bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von Stellplatzanlagen je 5 errichteter Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch soll bei derartigen Vorhaben zukünftig ein gestalterisch besseres Er-

scheinungsbild erzielt werden. Die vorhandenen Stellplatzanlagen wirken derzeit eher trostlos.

Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden und sind dauerhaft zu begrünen. Stützmauern dürfen das maximale Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Diese Bestimmungen dienen der Gestaltung des westlichen Randes des Plangebietes und verhindern zu massive Höhengsprünge im topographisch bewegten Bereich zur Germanenstraße hin.

Darüber hinaus werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen: Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern oberhalb der Traufe unzulässig. Insgesamt sind jeweils nur drei Werbeanlagen je Gewerbeeinheit zulässig. Pylone dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung sind die entsprechenden Werbeanlagen zu beseitigen. Mit diesen Bestimmungen wird ein – wenn auch weiter – Rahmen für die Errichtung von Werbeanlagen vorgegeben, der zur Gestaltung des Plangebietes beiträgt.

8. Bodendenkmäler

Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

9. Kosten

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ entstehen der Stadt Lüdenscheid Verwaltungskosten.

10. Hinweise

Auf dem Grundstück Kölner Straße 96 befinden sich drei reich bewachsene Natursteinmauern, die nach dem Kenntnisstand der Naturwissenschaftlichen Vereinigung Lüdenscheids das größte Vorkommen des Braunen Streifenfarns in Lüdenscheid beherbergen. Bei einer weiteren Bebauung des Grundstückes sollten die Mauern nach Möglichkeit transloziert werden.

Lüdenscheid, den 24.11.2005

gez. Theissen

Beigeordneter