

rechtskräftig seit 22.06.88

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

Für Belegung
gem. § 10 BauGB

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nr. 635
"Börsenstraße"

I. Erfordernis des Bebauungsplanes

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die von der Stadt Lüdenscheid für den Einkaufsbereich Knapper Straße erarbeitete städtebauliche Konzeption hat zum Ziel, diesen Standort für Einzelhandelsgeschäfte attraktiv zu halten und auf eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Einzelhandelsbranchen hinzuwirken.

Die einzelnen gut sortierten Geschäfte nehmen zusammengefaßt eine über Jahrzehnte gewachsene Versorgungsfunktion für die Lüdenscheider Bürger sowie die im Umland wohnenden Menschen wahr. Der in Rede stehende Bereich wird nämlich im Gegensatz zu der mit zahlreichen bundesweit arbeitenden Filialisten (z. B. Kaufhof, Leffers, Douglas) besetzten Wilhelmstraße durch traditionelle Lüdenscheider Geschäfte geprägt, die einen ortstypischen Einkaufsstil mit dem persönlichen Bezug zum Kunden pflegen.

Die Stadt Lüdenscheid sieht darin einen der Gründe für ihre Bedeutung als Einkaufsstadt bzw. der Kaufkraftbindung aus dem Umland. Sie ist deshalb daran interessiert, die hier ablaufenden Entwicklungsprozesse hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Folgen ständig zu überprüfen und, falls erforderlich, mit Hilfe der Bauleitplanung zu leiten.

Städtebauliches Konzept

Das Erscheinungsbild und die Funktionsfähigkeit der Knapper Straße und ihr weiteres Umfeld sind mit erheblichen Mitteln der Stadt und des Landes verbessert worden.

Insofern besteht ein erhebliches öffentliches Interesse auch an der zukünftigen Entwicklung dieses Stadtbereiches.

Das städtebauliche Konzept hat folgende Komponenten zum Inhalt:

- a) Sicherung des typischen Stils der Knapper Straße mit kleinteiligen Einkaufsgelegenheiten in großer Vielfalt
- b) Verbesserung des Erscheinungsbildes der Straßen und der Baustruktur

Mit diesen Zielen soll eine Durchgängigkeit des innerstädtischen Einkaufs- und Erlebnisbereiches zwischen Christuskirche und Oberstadt gewährleistet werden.

Eine Unterbrechung dieser Durchgängigkeit durch eine Ansammlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtbars etc.) muß dauerhaft ausgeschlossen werden.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der Umbau und die Neugestaltung der Knapper Straße werden als Folgewirkung eine Attraktivitätssteigerung als Einkaufsbereich sowie als öffentlicher Raum nach sich ziehen. Aufgrund der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes (breite Gehwege, farbige Pflasterung, Pflanzinseln, beruhigter Verkehr) werden in einer Wechselbeziehung mit der werbewirksamen Präsentation von Gütern in den einzelnen Schaufenstern neben den gezielt kaufenden Bürgern auch bzw. vor allem jene angezogen, die vorwiegend nur schauen und vergleichen wollen. Durch saisonalbedingte Umgestaltung der Schaufenster (z. B. Weihnachten, Frühling, Urlaub) sind daher gerade die Einblickmöglichkeiten in die Schaufenster die Garantie für eine ständige Belebung und Nutzung dieses gestalteten öffentlichen Raumes bis in die Abendstunden und Wochenenden hinein.

Diese Baumaßnahme hat darüber hinaus jedoch selbst keinen direkten Einfluß auf die Grundstücksnutzungen, sondern kann sich in dieser Hinsicht lediglich als positiver Standortfaktor auswirken. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird hierin kein hinreichendes Steuerungsinstrument gesehen, so daß sich die Erfordernis ergibt, die Nutzung der Grundstücke durch die Bauleitplanung zu leiten.

Planungsrechtliche Regelungen

Mit öffentlichen Investitionen allein ist die Abwendung negativer städtebaulicher Entwicklungen bzw. die Verbesserung des städtebaulichen Ist-Zustandes noch nicht sichergestellt. Ohne eindeutige planungsrechtliche Aussagen in Form eines Bebauungsplanes besteht die Gefahr, daß der erwähnte ortstypische Stil einer traditionsreichen Geschäftsstraße durch sich nicht einfügende Nutzungen zerstört wird. Es gilt daher, in der Kette anziehend wirkender Geschäfte keine Unterbrechungen entstehen zu lassen. Neben den Einzelhandelsbranchen gelten sonstige Nutzungen als standortgeeignet, wenn sie die von breiten Käuferschichten gewünschte Angebotspalette sinnvoll ergänzen und zur Nutzung und Belebung des öffentlichen Raumes einen Beitrag leisten (z. B. Eiscafé, Pinte, Reisebüro, Schuhreparatur).

Die im Bereich der Knapper Straße gelegenen Kerngebiete sind in verschiedenen Bebauungsplänen hinsichtlich der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gegliedert worden. Die dafür maßgeblichen städtebaulichen Gründe sind im vorliegenden Bebauungsplan im gleichem Umfang gegeben. Sie sind in dem Erfordernis zu sehen, artverwandte oder sich ergänzende Nutzungen zusammenzufassen, um auf diese Weise bestimmte Funktionen zur Sicherstellung der angemessenen Versorgung der Bevölkerung zu konzentrieren. Dabei wurden Vergnügungsstätten, Wohnungen im Erdgeschoß und Tankstellen i. d. R. an unmittelbar an der Einkaufsstraße gelegenen Standorten als Geschäftsnutzung - Unterbrechung bewertet und für unzulässig erklärt. Eine Ausnahme davon bildet ein Straßenabschnitt mit weniger traditionsreichen Geschäften und neuerer Gebäudearchitektur (Knödler-Zentrum), in dem Vergnügungsstätten nicht in o. g. Maße stören würden und diese Einschränkungen dementsprechend auch nicht gelten.

Ansonsten sind die 3 genannten Nutzungsarten in den von der Einkaufszone zurückgezogenen Kerngebieten, den sog. Innenstadtrandlagen, zulässig. Die Stadt Lüdenscheid ist sich dabei bewußt, daß es deswegen dort zu städtebaulichen Spannungen mit negativen Folgen für u. a. die ansässigen Nutzungen kommen könnte. Diese städtebaulichen Probleme wären jedoch durch gegensteuernde Maßnahmen wie z. B. der Durchführung einer erhaltenden Stadterneuerung ungleich besser lösbar, als die städtebaulichen Folgen eines Attraktivitätsverlustes der zentralen Einkaufsstraßen. Die erwähnten Spannungen sind in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen innerstädtischen Bebauungspläne bisher nicht zu beobachten gewesen.

Deshalb wird auch im vorliegenden Bebauungsplan die Gliederung der Kerngebiete nach der Standorteignung der einzelnen Nutzungsarten vorgenommen.

II. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist nahezu vollständig von rechtskräftigen Bebauungsplänen umgeben. Mit der vorgenommenen Abgrenzung wird somit eine Lücke in der innerstädtischen verbindlichen Bauleitplanung geschlossen.

Im Nord-Westen endet das Plangebiet an der Augustastraße. Für den darüber hinausgehenden Bereich besteht z. Z. kein Planungsbedürfnis.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Abgrenzungslinie teilt das Plangebiet in ein gegliedertes MK1-Gebiet und ungegliedertes MK2-Gebiet. Die Geschäftsräume der einzelnen Unternehmen werden jeweils vom MK1-Gebiet erfaßt, damit hier die unter I. dieser Begründung genannten städtebaulichen Erfordernisse geregelt werden können.

Das MK1-Gebiet wird auch beiderseits der Börsenstraße und entlang der Augustastraße festgesetzt, weil wegen der beabsichtigten Neugestaltung der Straßenräume hier die gleichen städtebaulichen Gründe zum Ausschluß unverträglicher Nutzungen bestehen, wie in der Knapper Straße. Das eingangs erläuterte städtebauliche Konzept soll in naher Zukunft auch in der Börsenstraße und der oberen Augustastraße angewandt werden. Die Börsenstraße wird künftig infolge der geplanten Neuordnung der Verbindungswege im angrenzenden Knödler-Zentrum stärker als bisher in das innerstädtische Fußwegenetz eingebunden.

Das MK1-Gebiet wird im Bereich der Börsenstraße bis zur Weststraße hin ausgedehnt. Aus städtebaulichen Gründen wird es für notwendig erachtet, das an der Weststraße vorhandene Gemeindehaus der Freien Evangelischen Gemeinde mit in das gegliederte Kerngebiet einzubeziehen, so daß hier u. a. Vergnügungsstätten unzulässig sind. Diese Religionsgemeinschaft widmet sich hier seit vielen Jahren der Gemeinde - insbesondere der Jugendarbeit und führt neben den Gottesdiensten noch regelmäßig kirchlich orientierte Veranstaltungen durch. Da eine Vergnügungsstätte eine ähnlich intensiv besuchte Einrichtung ist, wird davon ausgegangen, daß sich die Nutzungen "Gemeindehaus" und "Vergnügungsstätte" aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausprägungen in ihrer Entwicklung gegenseitig blockieren und sich keine der beiden standortgerecht entfalten kann. Diese Folge für die Bodennutzung stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, die mit den Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden kann.

Gliederung der Kerngebiete

Die Gliederung der Kerngebiete beschränkt sich auf solche Festsetzungen, die für die eingangs dargelegte städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich erforderlich sind. Die Stadt wird aber die hier ablaufenden Entwicklungsprozesse weiter beobachten und städtebaulichen Fehlentwicklungen rechtzeitig vorbeugen. Dieses Ziel soll auch durch eine Erhaltungssatzung erreicht werden, die für den Bereich der Knapper Straße aufgestellt wird.

Kerngebiet MK1

Aus dem Katalog der im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten werden im MK1-Gebiet nur die Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Grundgedanken sind in Punkt I. dieser Begründung genannt. Im konkreten liegen für den Ausschluß der unter den Begriff "Vergnügungsstätte" fallenden Betriebsarten folgende städtebauliche Gründe vor:

Spielhallen

Die im Innenstadtbereich gelegenen Spielhallen sind nur durch enge abweisend wirkende Gänge oder Passagen zugänglich, aus denen sich die Inhaber anderer Branchen bereits zurückgezogen haben. In diesem Zustand wird der Beweis gesehen, daß Spielhallen auch dann noch sehr attraktiv sind, wenn ihre Standorte nicht unmittelbar an der Einkaufsstraße liegen. Gegen eine Zulässigkeit von Spielhallen an der Einkaufsstraße spricht zudem deren geschlossene den Einblick verwehrende Eingangs- und Schaufenstergestaltung. Eine sich in dieser Form gegenüber dem öffentlichen Leben selbst isolierende Nutzung wird jedoch in einem Bereich, für den das städtebauliche Ziel in einer funktionierenden Wechselbeziehung zwischen gestaltetem öffentlichen Raum und einer interessanten Geschäftsnutzung besteht, als standortungeeignet bewertet. Die vorgenannten Gründe belegen zudem, daß die Gliederung des Baugebietes keine Wettbewerbsverzerrung zu den bereits bestehenden Spielhallenbetrieben im Innenstadtbereich hervorruft.

Nachbars, Kinos u. ä.

Derartige Betriebe haben vorzugsweise in den Abend- und Nachtstunden geöffnet. Sie bringen daher den Vorteil mit sich, die Kerngebiete auch dann noch zu beleben, wenn die anderen Betriebe bzw. Nutzungen bereits geschlossen haben. Die Ansiedlung der Nachbars, Kinos, u. ä. unmittelbar an der Einkaufsstraße wird jedoch als eine Geschäftsnutzungsunterbrechung im vorgenannten Sinne angesehen. Für Nachbars gelten im übrigen ähnliche Standortüberlegungen wie für Spielhallen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie in ähnlichem Maße wie Vergnügungsstätten eine Geschäftsnutzungsunterbrechung darstellen.

Kerngebiet MK2

Im MK2-Gebiet sind sämtliche Nutzungsarten des Abs. 2 einschließlich der Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In diesen Gebieten liegen keine städtebaulichen Gründe für deren Ausschluß vor. Aufgrund der günstigen nur wenige Meter von der Einkaufsstraße entfernten Lage wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten an attraktiven Standorten sichergestellt. Die geringe Tiefe des MK1-Gebietes macht es sogar grundsätzlich möglich, die Vergnügungsstätten von der Knapper Straße her z. B. durch eine Passage zu begehen und an der Straßenfassade in geeigneter Weise Werbeflächen anzubringen.

Verkehrsfläche

Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Baugebiete zur öffentlichen Verkehrsfläche durch die Straßenbegrenzungslinie markiert. Die Erschließung der Baugebiete ist damit sichergestellt.

Die Verkehrsfläche der Börsenstraße wird nicht differenziert, weil hierfür keine städtebaulichen Erfordernisse vorliegen.

Eine bisher als Relikt einer älteren Planung bestehende gebliebene Festsetzung einer Verkehrsfläche zwischen der West- und Knapper Straße kann ersatzlos aufgegeben werden. Die dieser Planung zugrunde liegende Verkehrskonzeption ist bereits seit dem Bau des Rathaustunnels 1979 überholt.

Im mittleren Planbereich wird der bestehende Fußweg zwischen der Knapper Straße und der Weststraße planungsrechtlich festgesetzt. Den beiderseitigen unmittelbaren Anliegern wird ein Fahrrecht eingeräumt, damit sie ihre hinteren Grundstücksbereiche auch weiterhin anfahren können. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens wird darin keine Störung des Fußgängerverkehrs gesehen.

III. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdenscheid und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/4470, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG)..

IV. Örtliche Bauvorschriften

Die kleinteilige Struktur des Einkaufsbereiches Knapper Straße könnte unter übertrieben dimensionierter und extrem auffallend gestalteter Reklame leiden. Auch die architektonische Gliederung der vorhandenen Gebäude soll vor unmaßstäblich wirkender Werbung geschützt werden. Deshalb enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über Art, Anbringungsort, Anzahl und Größe von Werbeanlagen.

V. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Leitungen sichergestellt. Die Abfälle werden von der städtischen Müllabfuhr zur Deponie Klein-Leifringhausen gefahren.

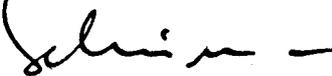
VI. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Im Zuge der Verwirklichung des Eingangs erläuterten Konzeptes entstehen Kosten

für den Ausbau der Knapper Straße, der Börsenstraße, der oberen Augustastraße sowie des Fußweges. Da diese Maßnahmen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bzw. nicht Gegenstand von Festsetzungen sind, wird auf eine Kostenauflistung verzichtet.

Lüdenscheid, 08.12.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

08.12.1987
