

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 650

"Knapper Straße/Lessingstraße"

1. Nutzungskonzepte im Innenstadtbereich

Die Innenstadt Lüdenscheids ist weitgehend mit Bebauungsplänen abgedeckt, die der Wahrung oder auch Steigerung ihrer Attraktivität dienen. Insbesondere das Instrumentarium der planungsrechtlichen Festsetzung von Nutzungsarten ist geeignet, die Innenstadt als Zentrum für Kommunikation, Handel, Kultur, Verwaltung, Wirtschaft und Politik auszuweisen. Die Stadt Lüdenscheid hat sich dabei an dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung orientiert, der eine größtmögliche Nutzungsvielfalt zuläßt.

Allerdings sind in den besonders attraktiven Einkaufszonen (Wilhelmstraße, Knapper Straße, Oberstadt) und Verweilzonen (Altstadt) bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, um Strukturveränderungen durch städtebauliche Negativwirkungen zu vermeiden. So sind beispielsweise Vergnügungsstätten, vor allem Spielhallen, in den vorgenannten Bereichen ausgeschlossen.

Durch eine kontinuierliche Schaufensterreihung wird das Einkaufserlebnis durch werbewirksame Präsentation von Gütern erhöht (Schauen, Preisvergleichen), gleichzeitig wird die Annahme und Nutzung des öffentlichen Raumes sowie die Kommunikation innerhalb der Einkaufszone belebt.

Um eine Verlagerung der Spielhallenproblematik in die angrenzenden Wohngebiete zu verhindern, sind in den erwähnten Bebauungsplänen immer wieder Bereiche ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten planungsrechtlich zulässig sind. Es handelt sich meistens um Bereiche, die in "zweiter Reihe" zu der stadtgestalterisch wichtigen Laden- und Einkaufsstraße liegen. Eine derartige Gliederung des Baugebietes in einen attraktiven Einkaufsbereich und einen rückwärtigen Bereich, der Vergnügungsstätten aufnehmen kann, führt nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre nicht zu einer Wettbewerbsverzerrung zuungunsten der Spielhallenbetreiber, da die bestehenden Spielhallen, auch wenn sie nicht unmittelbar an der Einkaufsstraße liegen, von der Benutzergruppe akzeptiert und angenommen werden.

2. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

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

Die einzelnen, gut sortierten Geschäfte nehmen in ihrer Gesamtheit eine über Jahrzehnte gewachsene Versorgungsfunktion für die Lüdenscheider Bürger sowie die im Umland wohnenden Menschen wahr. Gerade die traditionellen Fachgeschäfte entlang der Knapper Straße nehmen im Gegensatz zu den Großunternehmen im Bereich der Wilhelmstraße (Kaufhof, Kaufhalle, Leffers, Hettlage) im Branchenmix einen Platz ein, der durch einen ortstypischen Einkaufsstil mit persönlichem Bezug zum Kunden geprägt ist.

Derzeitig ist eine Phase stärkerer Fluktuation im innerstädtischen Einzelhandel zu beobachten. Hierzu tragen insbesondere die Umbaumaßnahmen des Einkaufs- und Freizeitentrums, die Umnutzung der Räumlichkeiten von Möbel Franz in Peek & Cloppenburg sowie die Neueröffnung des Stern-Centers, die alle im Mittelpunkt der Fußgängerzone liegen, bei.

Infolgedessen drängen in die Randbereiche der Innenstadt - dazu gehört die hintere Knapper Straße - weniger attraktive Nutzungen, wie sie beispielsweise Vergnügungsstätten, und insbesondere Spielhallen, darstellen. Erfahrungsgemäß ziehen derartige Betriebe andere nach sich, so daß allmählich eine gravierende innerstädtische Strukturveränderung mit einer Verdrängung der traditionellen Einzelhandelsgeschäfte und einem Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt eintreten kann. Die Folge des sogenannten "Trading-down"-Effektes ist ein Absinken der Qualität des Quartiers mit den bekannten negativen Auswirkungen auf Stadtbereiche, Bausubstanz, Stadt- und Straßenbild und Wohnbevölkerung.

Je nach Dauer, Vielfalt und Intensität dieser negativen Auswirkungen kann der Bereich der hinteren Knapper Straße derartig umstrukturiert werden, daß dort das vorherrschende Leitbild einer attraktiven und ausgewogen genutzten Innenstadt für die Bevölkerung nicht mehr erlebbar ist.

Um möglichst frühzeitig der Gefahr des "Trading-down"-Effektes in diesem städtebaulich sensiblen Bereich entgegenzuwirken, soll ein Nutzungskonzept aus den verschiedenen Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung entwickelt und planungsrechtlich durch einen einfachen Bebauungsplan (der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung regelt) umgesetzt werden.

3. Art der baulichen Nutzung

Die Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Baufluchten der Knapper Straße von Gebäude Nr. 40 bis zur Lessingstraße und rückwärtig bis an die Verbindungsstraße zwischen Herderstraße und Lessingstraße. Die Einbeziehung dieser Verbindungsstraße in das Plangebiet ist nicht notwendig, da die Stadt Lüdenscheid durch Verträge eine öffentliche Benutzbarkeit sichergestellt hat. Zwischenzeitlich erfolgte der Ausbau dieser Straße zu einer Mischverkehrsfläche.

Entsprechend dem planungsrechtlichen Erfordernis enthält der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Der § 7 der Baunutzungsverordnung bietet einen

Katalog von vielfältigen Nutzungskategorien an, mit denen sich der typische Stil der Knapper Straße mit seinen kleinteiligen Einkaufsgelegenheiten sichern läßt. Folglich wird der Gesamtbereich als MK-Gebiet festgesetzt. Eine Differenzierung bezüglich der zulässigen Einzelnutzungen erfolgt lediglich bei den Vergnügungsstätten. Entlang der Knapper Straße und Lessingstraße wird zur Sicherung der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung ein MK-1-Gebiet festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Spielhallen sollen aufgrund ihrer negativen Auswirkungen im Bereich der Einkaufsstraße unzulässig sein.

Im rückwärtigen, als MK-2-Gebiet ausgewiesenen Bereich entlang der Verbindungsstraße sollen Vergnügungsstätten hingegen allgemein zulässig sein.

Nutzungskonflikte zwischen den Wohngebäuden an der Lessingstraße und Herderstraße und den möglichen Vergnügungsstätten auf den MK-2-Flächen sind aufgrund des relativ großen Abstandes nicht zu erwarten.

Da eigenständige Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, eine relativ große Fläche in Anspruch nehmen, für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, geruchsbelästigend sind und sich daher nicht in den bestehenden innerstädtischen Gebietscharakter einfügen, soll diese spezielle Nutzung in beiden MK-Gebieten unzulässig sein.

Die vorgenommene Zonierung gewährleistet die Durchgängigkeit des innerstädtischen Einkaufs- und Erlebnisbereiches zwischen Christuskirche und Oberstadt. Durch die vorgesehene Einschränkung der Zulässigkeit wird die Beibehaltung des Gebietscharakters gewahrt und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gemäß § 7 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung erhalten.

4. 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 oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archeologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261, Fax: 02761/2466) 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 Denkmalschutzgesetz NRW).

4.1 Baudenkmäler

Die Gebäude Knapper Straße 46 und Lessingstraße 4 wurden gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes NRW in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgenommen. Die Denkmaleigenschaft der Gebäude ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die kleinteilige Struktur sowie das Stadtbild des Einkaufsreiches Knapper Straße könnte unter übertrieben dimensionierter und extrem auffallend gestalteter Reklame leiden. Auch die architektonische Gliederung der vorhandenen Gebäude aus der Gründerzeit soll vor unmaßstäblich wirkender Werbung geschützt werden. Zu diesem Zweck enthält der Bebauungsplan basierend auf § 9 Abs. 4 BauGB örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Landesbauordnung, die Aussagen über Art, Anbringungsort, Anzahl und Größe von Werbeanlagen treffen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Die Gebäude entlang der Knapper Straße und der Lessingstraße liegen im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sicherzustellen. Die Intentionen der Satzung widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie verdeutlichen die Aufmerksamkeit, die die Stadt diesem Bereich beimißt.

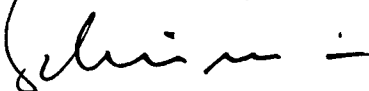
7. Kosten

Durch die Bauleitplanung entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Lüdenscheid, 24.03.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter

