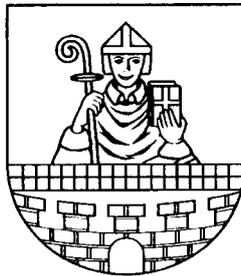
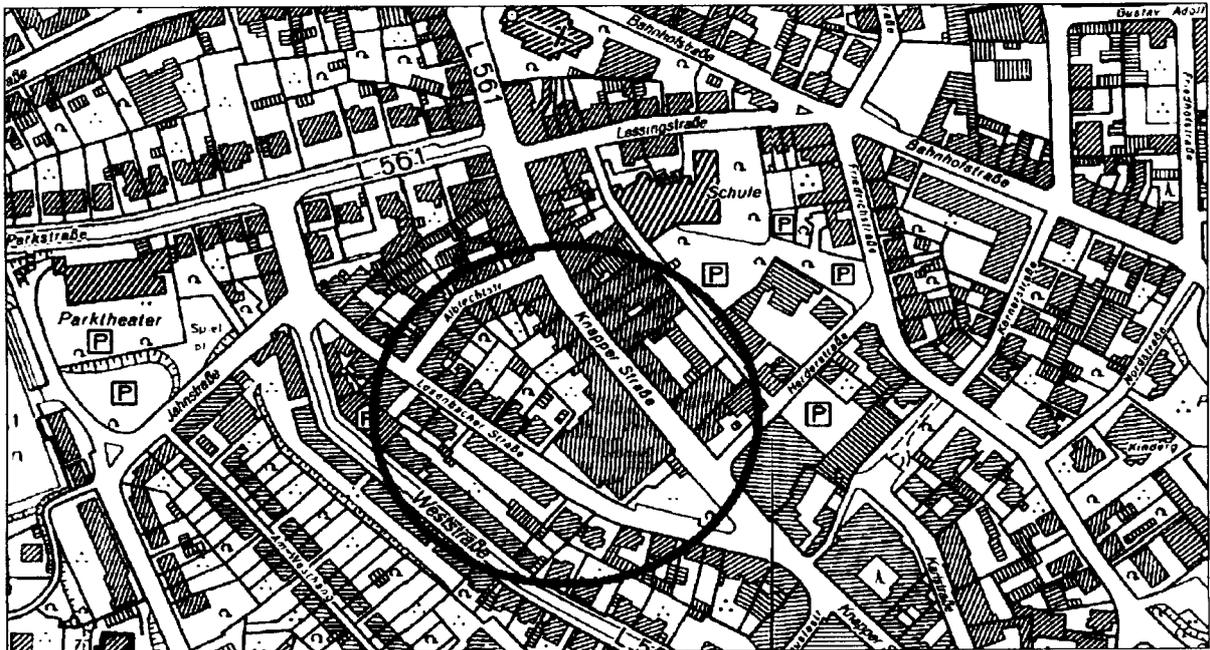


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 740 "Knapper Straße/AOK" 1. Änderung

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Gliederung

Begründung

1.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u>	3
2.	<u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u>	
2.1	<u>Bebauungsplan / Verfahren</u>	
2.2	<u>Flächennutzungsplan</u>	4
2.3	<u>Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche</u>	
3.	<u>Inhalt der Planänderung</u>	
3.1	<u>Umstellung von BauNVO '77 auf die BauNVO '90</u>	
3.2	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	5
3.3	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	6
4.	<u>Umweltprüfung / Artenschutzbestimmungen</u>	
5.	<u>Denkmalschutz</u>	7
6.	<u>Kosten</u>	

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 740 „Knapper Straße / AOK“ wurde am 22.02.1979 rechtskräftig. Er setzt entlang der Knapper Straße und der vorderen Lösenbacher Straße „Kerngebiete“ (MK) und entlang der Albrechtstraße und der hinteren Lösenbacher Straße „Besondere Wohngebiete“ (WB) fest.

Während im Besonderen Wohngebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, sind diese im Kerngebiet allgemein zulässig. Aktuell liegt der Stadt Lüdenscheid eine mündliche Anfrage vor, in dem Gebäude Knapper Straße 69 eine Spielhalle zu errichten.

Die Knapper Straße ist eine stadteinwärts führende Einbahnstraße, in der historisch gewachsener Einzelhandel vorzufinden ist. Zum Teil sind noch alteingesessene Händler vorhanden. Vereinzelt Leerstände und Fluktuation im Einzelhandelsbesatz machen jedoch deutlich, dass die Bedeutung der Straße als Einzelhandelsstandort nachlässt.

In dieser instabilen werdenden Situation des Einzelhandels kann die Ansiedlung von Spielhallen wie ein Katalysator wirken, der den Abwärtstrend noch beschleunigt. Denn Spielhallen beeinträchtigen das Straßen- und Stadtbild durch ihre Gestaltung meist negativ. Ihre aggressive Aufmachung oder dunkle, zugelebte Schaufensterscheiben führen zur Unterbrechung der Lauffläche. Spielhallen wirken deshalb oft als Fremdkörper.

Außerdem verdrängen Spielhallen aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch –bereitschaft häufig den traditionellen Einzelhandel und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraße herbei. Im schlechtesten Fall kann es zu einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben kommen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung der Straße weiter verdrängt werden kann. Damit wird es zunehmend schwieriger, wenn nicht unmöglich, die gewachsene Einzelhandelslage zu erhalten.

Außerdem ist die Knapper Straße eine zum Stadtzentrum hinführende Lauf- und Erschließungsstraße. Da Lüdenscheid als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Städte und Gemeinden wahrnimmt, kommen viele auswärtige Besucher. Unabhängig von der Bedeutung als Einzelhandelsstandort ist das Stadtbild in dieser Straße für die Attraktivität und das Image der Stadt Lüdenscheid als regionaler Einkaufsstandort von hoher Bedeutung.

Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten entlang der Knapper Straße und der vorderen Lösenbacher Straße, an die ein kleiner Park anschließt, ausgeschlossen werden. Außerdem sollen Regelungen zu Werbeanlagen eine Verschlechterung des Stadtbildes verhindern.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan / Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei der Überplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zur Erhaltung und Sicherung der unterschiedlichen Nutzungen und

der Bausubstanz im dortigen Kerngebiet dient, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 740 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

2.2 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist aufgrund der geringfügigkeit der beabsichtigten Änderungen, die eine Ergänzung der festgesetzten Art der Nutzung sowie der örtlichen Bauvorschriften bezüglich Werbeanlagen vorsieht, nicht erforderlich.

2.3 Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche

Die ergänzende Festsetzung hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Bestehende Nutzungen, die von der Festsetzung betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Da der ursprüngliche Bebauungsplan seit 1979 rechtsverbindlich ist, ergibt sich nach § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine Pflicht zur Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher Nutzungen eines Grundstücks (Sieben-Jahres-Frist). Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

3 Inhalt der Planänderung

3.1 Umstellung von BauNVO´77 auf die BauNVO´90

Der Ursprungsplan basiert auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977. Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 anzuwenden und zu Grunde zu legen. Die wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets durch die beabsichtigten Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuell gültige Fassung der BauNVO´90 werden im Folgenden kurz erläutert:

Eine wesentliche Änderung ergibt sich im Hinblick auf die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO. Die bis 1990 geltende Fassung bestimmte, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bestimmte Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten. Damit war theoretisch eine hundertprozentige Versiegelung eines Grundstücks möglich. Nach Abs. 4 der Änderungsverordnung 1990 sind diese Anlagen nunmehr grundsätzlich mitzurechnen und durch die eingeführte Kappungsgrenze von 0,8 liegt die maximale Versiegelungsrate eines Grundstücks bei 80 %. Dies ist sowohl aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Auflockerungen der Bebauung, als auch aus Sicht des Wasser- und Bodenhaushaltes begrüßenswert.

Mit dem Ziel eines erleichterten Dachgeschossausbaus ist außerdem die bisher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 3 BauNVO '90 entfallen. Danach ist die Geschossfläche nur noch in allen Vollgeschossen eines Gebäudes zu ermitteln.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung (WB / MK) gibt es zwischen den Regelungen der BauNVO '77 und der BauNVO '90 den Unterschied, dass es sich bei den in den Besonderen Wohngebieten (WB) nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten seit der BauNVO '90 nur noch um solche handeln darf, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Bei den Kerngebieten ist bei den zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben 1990 das Wort „wesentlich“ eingefügt und die zulässigen Anlagen sind um Anlagen für sportliche Zwecke ergänzt worden.

Die Festsetzungen innerhalb des Planänderungsgebietes müssen nach der aktuell gültigen Fassung der BauNVO von 1990 erfolgen. Um innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung nicht zwei verschiedene Baunutzungsverordnungen (für die zu ändernde Art der Nutzung die neue Fassung aus dem Jahr 1990 und für den Rest die alte Fassung aus dem Jahr 1977), anwenden zu müssen, wird der Änderungsbereich insgesamt auf die BauNVO 1990 umgestellt. Damit werden auch die Festsetzungen des Ursprungsplanes, die in dieser Änderung nicht geändert, erneuert oder ergänzt werden, zukünftig nach der BauNVO 1990 zu beurteilen und zu berechnen sein. Bei dem vorliegenden Plan betrifft dies in erster Linie die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung und der damit zusammenhängenden Berechnungsmodalitäten der Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt bleibt. Ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt werden kann jede einzelne der in den jeweiligen Absätzen der Baugebietsvorschriften genannten Nutzungsarten (Beschluss des BVerwG vom 22.05.1987 – 4 N 4.86). Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird nachfolgend Gebrauch gemacht.

Das festgesetzte Kerngebiet (MK) wird geändert um den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Damit sollen die unter Punkt 1 genannten städtebaulichen Auswirkungen insbesondere von Spielhallen vermieden werden. Aber auch andere Vergnügungsstätten wie Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Swinger-Clubs werden damit unzulässig. Dies ist aufgrund der Struktur des vorhandenen Kerngebietes erwünscht. Die Nutzungen der Vergnügungsstätten, die durchaus für eine MK Gebiet auch belebenden Charakter haben können, sollen mehr dem Zentrum zugeordnet werden. In den Kerngebieten um das Zentrum und auch der vorderen Knapper Straße sind Vergnügungsstätten in den Seitenstraßen zulässig. Damit erfolgt kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten, wohl aber eine städtebaulich verträgliche Steuerung von Ansiedlungsmöglichkeiten.

Bei den allgemeinen Zulässigkeiten sind die Neuerungen der BauNVO '90 in der Art der Nutzung eingeflossen. So wurde bei sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben das Wort „wesentlich“ ergänzt, um zu verdeutlichen dass es sich um nicht wesentlich stören-

de Gewerbebetriebe handeln muss. Bei den zulässigen Anlagen wird die Anlage für sportliche Zwecke hinzugefügt. Damit können auch Fitnessstudios und andere sportliche Anlagen im MK angesiedelt werden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Lüdenscheid möchte sich nicht der Notwendigkeit von Werbung verschließen und erkennt ihre Bedeutung sowohl für die ansässigen Unternehmer (an der Stätte der Leistung) als auch als freie Werbeträger an. Dennoch ist der Bedeutung der Knapper Straße als hoch frequentierte Lauf- und Erschließungsstraße in Richtung Stadtzentrum Rechnung zu tragen. Das Stadtbild hat hier einen übergeordneten Stellenwert. Außerdem bemüht sich die Stadt Lüdenscheid, ein Image als Stadt des Lichtes aufzubauen. Dem gegenüber tragen Werbeanlagen meist nicht zur Qualitätssteigerung für das Stadtbild bei. Die Mehrheit der Werbeanlagen und auch ihre Summenwirkung kann zu einer Überfrachtung und Überformung des Stadtbildes beitragen. Die Wahrnehmung der architektonischen Bebauung des Straßenzuges der Knapper Straße kann reduziert werden.

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird daher mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren, Längsreiter entlang der Fassade anzubringen, eigene Werbung größer als die der Nachbarn zu gestalten und/oder mit störenden Lichteffekten zu versehen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen reglementiert. Grundsätzlich aber soll Werbung zulässig bleiben. Lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert. Durch diese Festsetzung werden einige bereits bestehende Werbeanlagen überplant, die jedoch Bestandsschutz genießen.

4. Umweltprüfung / Artenschutzbestimmungen

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.

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. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung braucht im vorliegenden Fall nicht angewendet zu werden. Es entfällt somit die ökologische Ausgleichspflicht.

Es bleibt allerdings bei der Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Durch die Umstellung des Plangebietes auf die Neufassung der BauNVO '90 und durch die Überplanung der Nutzungsarten im dortigen WB- und MK-Gebiet wird kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Ein ökologischer Ausgleich ist damit auch ohne Rückgriff auf § 13a BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind und entsprechend ausgeglichen wurden.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes kann festgestellt werden, dass im Planänderungsgebiet keine durch diese Bestimmung geschützten Arten festgestellt wurden, zu erwarten sind oder durch die Planung in ihrer Population beeinträchtigt werden.

5. Denkmalschutz

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 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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.

6. Kosten

Die Stadt Lüdenscheid trägt die Planungs- und Verwaltungskosten, die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehen.

Lüdenscheid, den 15.04.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Theissen

Theissen
Beigeordneter