

Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 756 "Gasstraße" 3. Änderung

Begründung einschließlich Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Gliederung

Teil I - Begründung

1.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u>	3
1.1	<u>Allgemeine Entwicklung und Ziele</u>	
1.2	<u>Rechtliche und fachliche Grundlagen</u>	4
1.3	<u>Ziel dieser Bebauungsplanänderung</u>	
2.	<u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u>	5
2.1	<u>Bebauungsplan</u>	
2.2	<u>Flächennutzungsplan</u>	6
2.3	<u>Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche</u>	7
3.	<u>Inhalt der Planänderung</u>	
3.1	<u>Umstellung der BauNVO</u>	
3.2	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	8
3.3	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	9
4.	<u>Denkmalschutz</u>	10
5.	<u>Kosten</u>	

Teil II - Umweltbericht

1.	<u>Einleitung</u>	11
1.1	<u>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung</u>	
1.2	<u>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung</u>	
1.3	<u>Bedarf an Grund und Boden</u>	
2.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung</u>	
2.1	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u>	12
2.2	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung</u>	17
2.3	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u>	
2.4	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen</u>	
3.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	
3.1	<u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</u>	
3.2	<u>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</u>	
3.3	<u>Verwendete Grundlagen, Erhebungen</u>	
3.4	<u>Allgemein verständliche Zusammenfassung</u>	

Teil I - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele

Der andauernde Strukturwandel des Einzelhandels, der sich in Form von Expansionsstrategien und einer Ausdifferenzierung des Warenangebots ausdrückt, geht mit nicht unerheblichen potentiellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einher. Integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte werden zunehmend in Frage gestellt und dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten und an Hauptverkehrsachsen) von den Betreibern verstärkt nachgefragt. Die mögliche Folge auf dem Lebensmittelsektor: ehemals funktionierende, engmaschige Nahversorgungsnetze werden grobmaschiger. Bestehende Nahversorgungszentren oder integrierte Standortgemeinschaften lösen sich auf. Die neuen Standorte sind in der Regel rein autokundenorientiert, wodurch nicht-PKW-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgungsqualität und somit letztlich auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der sich auch in der Stadt Lüdenscheid bemerkbar machen wird, wird der Anteil der nur eingeschränkt mobilen Menschen zunehmen. Insofern hat die Stadt ein großes Interesse daran, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen in ihrer Funktion zu stärken und ggf. auszubauen.

Auch für den Fachmarktbereich hat die dezentrale Entwicklung im Einzelhandel Folgen. Hier ergeben sich vor allem Umsatzverluste von Zentren und Nebenzentren mit letztendlicher Gefährdung dieser Standortbereiche. Im Hinblick auf das in den letzten Jahren sehr starke Engagement der Stadt Lüdenscheid, das Stadtzentrum als multifunktional nutzbaren Ort zu stärken und auszubauen, dürfen die hier erzielten Erfolge nicht durch gegenläufige Tendenzen in anderen Bereichen zunichte gemacht werden. So sind in den letzten Jahren der Rosengarten als innerstädtischer Freiraum mit der angrenzenden Jokuschstraße, der zentrale Rathausplatz einschließlich Rathaus umgestaltet und aufgewertet worden. In den Jahren 2007-09 sind der Sternplatz und die Altenaer Straße vom Sternplatz bis zur Einfahrt zum Innenhof der Musikschule gefolgt. Der Umbau des Sauerfelds mit seinen zentralen Bushaltestellen und der Tunnelunterführung ist derzeit im Bau und der Umbau der Altenaer Straße bis zum Sauerfeld ist in Planung. Parallel zu den städtischen Initiativen erfolgten erhebliche private Investitionen. Eine Baulücke am zentral gelegenen Sternplatz ist mit einem Büro- und Geschäftshaus gemäß dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs bebaut worden. Das Stern-Center, ein innerstädtisches Einkaufscenter, ist erheblich erweitert und umgebaut worden. Mit der ehemaligen Kaufhalle wird derzeit ein weiteres, architektonisch nicht mehr in die Zeit passendes Gebäude rückgebaut und soll moderner gestaltet als Geschäfts-, Büro und Wohnhaus neu aufgebaut werden. Ein weiterer Anlieger am Sternplatz bekundet derzeit ebenfalls sein Interesse, baulich tätig zu werden.

Die Plätze, insbesondere der Rathausplatz, sollen durch ein aktives Management mit Veranstaltungen zum Leben erweckt werden. Begleitend sind in den stadteigenen Immobilien Gastronomiebetriebe untergebracht worden, welche die Plätze ebenfalls beleben werden. Die genannten Maßnahmen, insbesondere die Baumaßnahmen mit ihrem Investitionsvolumen von mehreren Millionen Euro, dienen insgesamt dazu, die Lüdenscheider Innenstadt für Bewohner und Besucher anziehend zu gestalten. Dazu gehört maßgeblich auch eine gut funktionierende Einzelhandelslandschaft. Gefährdet werden können diese Bestrebungen durch Ansiedlungen von Einzelhandel mit Sortimenten, die

bisher primär in der Innenstadt zu finden sind (zentrenrelevante Sortimente), außerhalb der Innenstadt.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid profitiert der Handel nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage. Auch wenn derzeit keine Tendenzen der Umstrukturierung bei den ansässigen Gewerbebetrieben erkennbar ist, sollen im Vorfeld die Ziele der Stadt klar definiert werden. Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel, können erhebliche Umsatzverteilungen zu Lasten bestehender Versorgungsbereiche oder der Innenstadt bewirken und somit die geordnete Stadtentwicklung im Sinne der Zielsetzung des definierten Leitbildes des Einzelhandelskonzeptes konterkarieren.

1.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt wird daher eine Steuerung über die Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. Rderl. des Ministeriums Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 – 16.21 und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/232-30.28.17) haben die Gemeinden bei den Festsetzungen von Baugebieten - insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten – zu überprüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben oder zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ggf. eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss.

Die Aktualität der Einzelhandels-Problematik spiegelt sich in dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wieder. Das Baugesetzbuch ist u.a. in § 1 Abs. 6 Nr. 4 dahingehend ergänzt worden, dass die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Damit wird die Bedeutung dieses Belanges deutlich hervorgehoben.

Des Weiteren liegt ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Planung aus Dortmund von September 2005 vor. Dieses Einzelhandelskonzept wurde am 21.11.2005 vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Planungen beschlossen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 10.06.2009 die im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche als abgestimmt erklärt. Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid sind die fachlich fundierte Grundlage für die gemäß Einzelhandelserlass notwendige Überprüfung der Baugebiete und sukzessive Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet. Die Stadt Lüdenscheid konzentriert sich dabei zunächst auf die Haupteinfallstraßen. In einem ersten Schritt wurde bereits der räumliche Bereich der Brückenstraße untersucht und beplant. Nunmehr folgt in einem zweiten Schritt der Bereich der Altenaer Straße.

1.3 Ziel dieser Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf das festgesetzte Gewerbegebiet zwischen der Altenaer Straße und der Humboldtstraße sowie den Besonderen Wohngebieten zwischen der Altenaer Straße und der Sedanstraße.

Auch wenn derzeit noch keine verstärkten Tendenzen erkennbar sind, wird die Möglichkeit der ungesteuerten Ansiedlung von Einzelhandel gesehen. Allein die Flächengrößen einiger Grundstücke zwischen der Altenaer Straße und der Sedanstraße und dem noch bestehenden Gewerbegebiet zwischen Altenaer, Humboldt- und Gasstraße können dabei für den autokundenorientierten Einzelhändler interessant sein.

Zur Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb von Zentren sowie an nicht integrierten Standorten ist im Einzelhandelskonzept Lüdenscheid eine einheitliche Sortimentsliste für die Stadt Lüdenscheid ermittelt worden. Die Lüdenscheider Sortimentsliste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevant sind Sortimente, die für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, auf Frequenzbringer angewiesen sind, Innenstadtbesucher anziehen, einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind, leicht transportiert werden können, über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen und / oder häufig im Zusammenhang mit anderen Inneneinrichtungen besucht werden. Solche Sortimente sollen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die in erster Linie auf die Grundversorgung der Bevölkerung abzielen wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Einzelhandel mit diesen Sortimenten sollen auf die Grundversorgungszentren und Suchbereiche (Bereiche in denen eine Grundversorgung der Bevölkerung bisher nicht gegeben ist) der Stadt Lüdenscheid konzentriert werden.

Dem Leitbild des Einzelhandelskonzeptes folgend werden zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches der Lüdenscheider Innenstadt sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevante Sortimente als unzulässig festgesetzt.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geht keine wesentliche Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen und andere zentrale Lagen in ihrer Funktion als Versorgungsstandort aus, so dass sich hierfür weniger räumliche Restriktionen ergeben. Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, welche die zentralen Standorte nicht prägen, die auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind und / oder eine geringe Flächenproduktivität aufweisen. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt daher zulässig.

Aufgrund der Erfahrungen mit der Expansion von Werbeanlagen und deren negative Wirkung auf das Stadtbild ist ein weiterer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes außerdem, die Anzahl, die Art und die Größe von Werbeanlagen zu begrenzen.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

Die beabsichtigte Planänderung umfasst östlich der Altenaer Straße einen Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 756 „Gasstraße“ aus dem Jahr 1983 einschließlich seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1989. Inhaltlich wird im Wesentlichen das Thema Einzelhandel behandelt und es werden die hierfür erforderlichen Festsetzungen getroffen, die ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen hinzutreten. Weitere Untersuchungen (z.B. hinsichtlich der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes, wegen veralteter Festsetzungen oder fehlender Altlastenaussagen) sollen gegebenenfalls in einem späteren Verfahren angegangen werden. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des zeitlichen Drucks und der räumlichen Dimension (gemäß dem Einzelhandelskonzept ist das gesamte Stadtgebiet Lüdenscheids, insbesondere an den Einfallstraßen, zu betrachten

und entsprechend viele Bebauungspläne sind zu ändern bzw. aufzustellen) unumgänglich. Auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, die darauf hinweist, dass sich im Plangebiet eine Altablagerung und drei Altstandorte befinden, wird jedoch ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken soll eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung eines anerkannten Ing.-Büros der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Darüber hinaus werden lediglich aus stadtgestalterischen Gründen Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Ursprungsplan basiert auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977, die erste Änderung auf die Änderungsnovelle der BauNVO 1986. Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO 1990 zu Grunde zu legen. Die wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuelle Fassung werden im Folgenden kurz erläutert.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung findet eine Änderung in § 11 Abs. 3 BauNVO statt. Die BauNVO 77 benennt als Regelvermutung für den möglichen Eintritt von städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben die Größenordnung von 1.500 qm Geschossfläche. Durch die zwischenzeitlich gewonnenen Erfahrungen, dass nachteilige Auswirkungen bereits bei niedrigeren Geschossflächen eintreten können, hat der Ordnungsgeber bereits 1987 in einer Änderungsverordnung die Regelvermutung auf 1.200 qm Geschossfläche abgesenkt. Diese Größenordnung liegt auch der BauNVO 90 zugrunde.

Ebenso sind in § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) erstmalig mit der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten als eigene Nutzungsform benannt. Bis dahin waren sie unter Gewerbebetriebe aller Art allgemein im Gewerbegebiet zulässig. Nach der neuen BauNVO sind sie nur noch als Ausnahme zulässig.

Eine weitere Auswirkung 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) (§ 20 Ba. 3 BauNVO) entfallen.

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 Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Soweit nach der alten Rechtsgrundlage zugelassene ausgeübte Nutzungen vorliegen, die durch die Änderung eingeschränkt oder unzulässig würden, genießen diese Bestandsschutz. Da der Bebauungsplan Nr. 756 „Gasstraße“ seit 1983 und die 1. Änderung seit 1989 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.

Allerdings stellt sich die Frage für die Fälle, in denen die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks analog zum § 42 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich aufgehoben wird. Betroffen sind demgemäß alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe, die durch die Änderung der Bebauungspläne aufgrund ihrer zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente unzulässig werden. Ein solcher Betrieb ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Interessen der Privateigentümer auf eine größtmögliche Verwertbarkeit, das heißt in diesem Zusammenhang auf eine minimale Beschränkung der Nutzungsarten, ihrer Immobilien und Grundstücke sind sowohl bei der Abgrenzung der Plangebietes als auch bei den planerischen Festsetzungen beachtet worden. Die Einstellung dieser privaten Interessen hat, zusammenhängend mit städtischen Interessen, zu einer Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes geführt. So empfiehlt das Einzelhandelskonzept in Industrie- und Gewerbegebieten ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung einen gänzlichen Ausschluss von Einzelhandel. Aufgrund der Nähe zum Innenstadtzentrum erscheint jedoch eine Ansiedlung mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel vertretbar. Zumal sich unter Umständen auch Synergieeffekte für die Innenstadt ergeben, wenn Kunden eines Fachmarktes die Nähe der Innenstadt nutzen, um diese zusätzlich aufzusuchen. Daher soll vor dem Hintergrund der Aussage des Einzelhandelskonzeptes, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche darstellt, dieser weiterhin zulässig bleiben und den Privateigentümern damit eine weitere Nutzungsoption offen lassen.

Dennoch muss das Interesse der Privateigentümer an einem möglichst uneingeschränkten Nutzungsspektrum auch im Einzelhandelsbereich teilweise hinter den unter Kapitel 1 beschriebenen städtebaulichen Zielen zurücktreten.

3 Inhalt der Planänderung

3.1 Umstellung der BauNVO

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes müssen nach der heute gültigen BauNVO von 1990 erfolgen. Um innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung nicht drei verschiedene Baunutzungsverordnungen, die BauNVO aus dem Jahr 1977, Novellierung 1986 sowie die BauNVO von 1990, anwenden zu müssen, wird der Änderungsbereich insgesamt auf die BauNVO 1990 umgestellt. Damit werden auch die Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung, 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 das Maß der baulichen Nutzung und der damit zusammenhängenden Berechnungsmodalitäten der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

Durch die neue Berechnungsart wird der Dachgeschossausbau in Wohngebäuden erleichtert. Dieser Effekt ist in der innenstadtnahen Lage vor dem Hintergrund der Nachverdichtung durchaus positiv zu bewerten. Durch die Berechnungsart der GRZ wird die vollständige Versiegelung zukünftig nicht mehr möglich sein. Obwohl im Großteil des Gebietes eine höhere Versiegelungsrate vorhanden ist, die Bestandsschutz genießt, ist bei einer Neubebauung eine 100 %ige Versiegelung nicht mehr erwünscht. Zukünftige Einzel- oder Härtefälle müssen bei Bedarf geprüft werden, ggf. kann auch das Instrument der Befreiung angewandt werden kann.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Gewerbegebiet und die Besonderen Wohngebiete entlang der Altenaer Straße werden ergänzt um den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, basierend auf der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid. Dies wird für erforderlich gehalten, um die nahe liegende Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit zu schützen. Der Ausschluss auch von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherung der Versorger innerhalb des Zentrums vorgenommen. Hier siedeln derzeit ein Vollversorger im zentral gelegenen Sterncenter, ein Discounter in der oberen Wilhelmstraße und ein weiterer Discounter in der Knapper Straße. In dem derzeit neu geplanten und im Bau befindlichen neuen Geschäftshaus am Sternplatz ist ebenfalls noch ein Vollversorger geplant. Auch eine Reihe von Drogerien siedeln innerhalb des Zentrums. Diese Nahversorger tragen zu einem gesunden, lebensfähigen Mix der Branchen innerhalb des Innenstadtzentrums bei. Einem Abwandern solcher Versorger aus der Innenstadt in periphere Randbereiche würde die Funktion der Innenstadt, die auch Nahversorgungsfunktionen für das Umfeld erfüllen soll, schaden. Eine abnehmende Vielfalt der Sortimentsangebote würde die Innenstadt auch in ihrer Attraktivität damit Funktion als überörtliches Zentrum schwächen.

In den Gewerbegebieten wird durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 eine Aussage zu Vergnügungsstätten notwendig, die ab 1990 als eigene Nutzungsart neu aufgeführt werden. Bis dahin waren sie als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Der BauNVO folgend sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, jedoch nicht entlang der Altenaer Straße. Damit können Betriebe, die teilweise in der Innenstadt ausgeschlossen sind, im Hinterland der Altenaer Straße eine Ansiedlungsmöglichkeit finden. Die Altenaer Straße dagegen stellt an dieser Stelle eine direkte und stark frequentierte Zufahrt zur Innenstadt und zu den Parkhäusern des Sterncenters und des Rathauses dar. Um einen möglichen Trading-Down Prozess an dieser Stelle zu vorzubeugen soll aus städtebaulichen Gründen entlang der Altenaer Straße keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten erfolgen.

Ausnahmsweise ist auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werkverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Um Missbrauch zu verhindern, dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Außerdem darf die Verkaufsfläche 10 % der Geschossfläche des Betriebes sowie maximal 100 qm nicht überschreiten. Diese maximale Verkaufsfläche entspricht in etwa der Größenordnung, wie sie den Einzelhandelsunternehmen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zugestanden wird, wenn man davon ausgeht, dass ein solcher Betrieb in der Regel bis 800 qm Verkaufsfläche – der Grenze zur Großflächigkeit – haben darf. Auch

muss die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Außerdem werden auch Kioske, die in erster Linie die in dem betreffenden Bereich arbeitende oder lebende Bevölkerung versorgen und aufgrund ihrer geringen Größe in der Regel keine Nahversorgungsrelevanz entwickeln, als ausnahmsweise zulässig erachtet. Unter dem Begriff Kiosk wird landläufig eine bestimmte Ladenform verstanden, die sich durch den kombinierten Vertrieb von Zeitschriften, Tabak, Lotto sowie in geringem Umfang auch Getränke (Kaffee) und Lebensmittel (Süßigkeiten, belegte Brötchen) auf einer kleinen Verkaufsfläche kennzeichnet. Teilweise werden Kioske auch in Form von nicht begehbaren Büdchen betrieben. Aufgrund dieser, in der Bevölkerung verankerten Vorstellung eines Kiosks, kann dieser als eigener Betriebstyp identifiziert werden.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist im Plangebiet weiterhin zulässig. Ein solcher Handel führt marktüblich auch ein zentrenrelevantes Randsortiment. Dieser gängigen Praxis wird dadurch Rechnung getragen, dass solchen Märkten ein zentrenrelevantes Randsortiment bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugestanden wird.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Altenaer Straße ist eine der wichtigsten Verkehrsadern nach und durch Lüdenscheid (L 530). Neben den an der Altenaer Straße ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die mit Werbung auf sich aufmerksam machen und den üblichen Plakatanschlagtafeln hat die Stadt Lüdenscheid zur Zeit Anfragen, unter anderem auch an der Altenaer Straße große (ca. 5 x 4 m), zur Straße quer stehende moderne Werbeträger für Fremdwerbung zu installieren. Hier ist die Stadt mit den Betreibern in Verhandlung, einige ausgewählte geeignete Standorte zu finden und zu genehmigen.

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. Gleichwohl sieht die Stadt Lüdenscheid, die sich derzeit bemüht, ein Image als Stadt des Lichtes aufzubauen, Werbeanlagen nicht in jedem Fall als Qualitätssteigerung für das Stadtbild an. Obwohl es im Einzelfall ansprechende und positiv wirkende Werbeanlagen gibt, trägt die Mehrheit der Werbeanlagen - und gerade in ihrer Summenwirkung - nicht zu einer Verschönerung des Ortsbildes bei. Die Wahrnehmung der architektonischen Bebauung eines Straßenzuges wird reduziert. Diese Tendenz wird gerade an den stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen wie der Altenaer Straße mit Sorge betrachtet.

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird daher mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren, eigene Werbung noch größer als die der Nachbarn zu gestalten (Aufschaukelungsprozess) 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.

Für künftige Sonderfälle (z.B. besonders große Betriebsgebäude, oder Splitting eines Gewerbegrundstücks auf viele kleinere Gewerbetreibende, oder topografische Beson-

derheiten des Grundstücks, etc.) sollen Ausnahmen von einigen Vorschriften eine flexible, auf die Örtlichkeit abgestimmte Handhabung des Instrumentariums sicherstellen.

4. 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 Entdeckungstätte 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 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

5. Kosten

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

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Als Ergebnis des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2005 sollen an den Einfallstraßen der Stadt Lüdenscheid die Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel gesteuert werden. Die Steuerung erfordert die Aufstellung oder – wie vorliegend – die Änderung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756 ‚Gasstraße‘ beinhaltet daher lediglich Anpassungen im Bereich der zulässigen Nutzungsarten und Nutzungen, nicht jedoch im Hinblick auf die möglichen baulichen Ausnutzungen der Grundstücke (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse). Allerdings bedingt die Änderung des Bebauungsplanes, dass zukünftig bei der Beantragung von Vorhaben die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden ist, so dass die Kapungsgrenze für Versiegelungen – auch für Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze – zukünftig bei 80 % der Baugrundstücke liegt und die Baugrundstücke somit – soweit sie nicht bereits in stärkerem Maße versiegelt sind – mit Nebenanlagen nicht mehr rechtmäßig bis zu 100 Prozent versiegelt werden können. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch die Festsetzung von Grünflächen oder geschützten Bäumen, bleiben unberührt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) wurde beachtet und angewendet.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Erstmaliger Bedarf an Grund und Boden entsteht durch die Planung nicht. Die zukünftige Verbindlichkeit der Baunutzungsverordnung von 1990 verringert die versiegelbare Fläche der Baugrundstücke von 100 auf 80 Prozent.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

Die im nachfolgenden nicht aufgeführten Schutzgüter sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht betroffen.

2.1 **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Schutzgut Mensch

Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmverord., Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen

Da die festgesetzten Nutzungsarten nicht grundsätzlich geändert werden, sind im Hinblick auf Immissionsbelastungen der Bewohner des Plangebietes wie auf seine Umgebung keine nachteiligen Änderungen zu erwarten.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering‘ einzustufen sein.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1A), dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

1. Nutzungsbilanz

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht.

2. Biototypenbewertung

Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird durch die Planung nicht erstmalig zugelassen. Es ist davon auszugehen, dass die Anpassung der zukünftig anzuwendenden Baunutzungsverordnung weitere extreme Versiegelungen auf 80 % der noch nicht vollständig versiegelten Baugrundstücke beschränken wird.

3. Biotopvernetzung

Die Planung greift nicht in die Biotopvernetzung ein.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Die Planung ist nicht artenschutzrelevant. Probleme hinsichtlich geschützter Arten können im Hinblick auf das schon bestehende und grundsätzlich nicht geänderte Planungsrecht nur im konkreten Bauvorhaben - etwa durch Abriss oder andere bauliche Veränderungen – entstehen, sofern dadurch Brutquartiere oder Winterquartiere besonders (streng) geschützter Arten betroffen wären. Dies ist aber im konkreten Bauantragsfall zu berücksichtigen.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	Gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

1. **Allgemeiner ökologischer Ausgleich**
ist nicht erforderlich.
2. **Ausgleich Biotopvernetzung**
ist nicht erforderlich.
3. **Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich**
ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z.B. 22. BimSchVO)

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist bebaut. Durch die Planänderung sind keine baulichen Veränderungen möglich, die als klimatisch relevant zu betrachten wären. Die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 80 Prozent verhindert die vollständige Versiegelung noch unversiegelter Bereiche und somit die negative Entwicklungsmöglichkeit zu weiterer Aufheizung auf Grund extremer Versiegelung.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

In die freie Landschaft wird nicht eingegriffen. Das Ortsbild ist und bleibt baulich geprägt. Grundsätzliche Veränderungen finden weder durch die Planung noch durch die Nullvariante statt.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Die Festsetzung der Baunutzungsverordnung von 1990 verhindert bisher weitergehende, über 80 Prozent der Fläche der Baugrundstücke hinausgehende, Flächenversiegelungen und beschränkt somit den unkontrollierten Bodenverbrauch. Negative Veränderungen sind daher weder durch die Planung noch durch die Nullvariante zu erwarten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	Hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Im Plangebiet befinden sich fünf im Altlastenverdachtsflächenkataster des Märkischen Kreises dargestellte Altlastverdachtsflächen; davon handelt es sich um drei Altstandorte und zwei Altablagerungen. Flächenmäßig sind demnach fast 50 % des Geltungsbereiches des Planes eingetragene Altlastenflächen.

Die Änderung des Planes wird jedoch keinen Einfluss auf die Bodenqualität haben.

Auch im Falle der Nullvariante (= Nichtvornahme der Planung) sind altlastenbezogen keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf die Bodenqualität ist kein Eingriff festzustellen.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Das Plangebiet ist bereits auf hundert Prozent seiner Baugrundstücke bebaut und wird hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasser entwässert. Es ist in der städtischen Entwässerungsplanung eingerechnet.

Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 werden Versiegelungen von über 80 % noch nicht vollständig versiegelter Baugrundstücke unterbunden, so dass aus dem Gebiet nicht mit zusätzlich zu entsorgenden Wassermengen, die über Kanal oder Gewässer als Vorfluter zu entsorgen wären, zu rechnen ist.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten schützenswerte oder erhaltenswerte Güter von bestimmten Vorhaben betroffen sein, so ist dies Gegenstand des nachgeordneten Bauordnungsverfahrens.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Waldflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Veränderungen finden weder im Planungsfall noch im Fall der Nullvariante statt.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen /Schutzgut Jagd und Fischerei

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Landwirtschaftliche Nutzungen, Fischerei und Jagd sind von der Planung nicht betroffen. Veränderungen finden weder im Planungsfall noch im Fall der Nullvariante statt.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------	--------	--------	------	-----------

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Da die verschiedenen Schutzgüter in der überwiegenden Mehrzahl nicht betroffen sind, kann eine Betrachtung der Wechselwirkungen unterbleiben.

Wechselwirkungen bestehen im Allgemeinen und vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s.o.). Da die Versiegelung aber nicht erhöht wird, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	gering	Mittel	Hoch	sehr hoch
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. nicht Durchführung der Planung

Durch die Planung finden keine Eingriffe statt. Gleiches gilt im Fall der Nullvariante.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Grund der vorliegenden Untersuchung ergibt sich keine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich oder Monitoring.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Als Planungsalternative besteht lediglich die Beibehaltung des Status Quo. Auch dieser ist nicht verschärfend umweltrelevant.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Keine.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die Ansiedlung von zentrums- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel entlang der Einfallstraßen von Lüdenscheid zu steuern, soll der Bebauungsplan Nr. 756 ‚Gasstraße‘ in Teilen geändert werden. Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Ausgleichsmaßnahmen und Monitoringmaßnahmen sind daher gleichfalls nicht erforderlich.

Lüdenscheid, den 02.03.2010

Der Bürgermeister
In Vertretung



Theissen
Beigeordneter

Bau 18/02.2010
Bet 13/04/2010
Ma 23/04.10