

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“, 1. Änderung

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Lüdenscheid hat im Jahr 2001 einen Wettbewerb zur Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes ausgelobt. Dessen Ergebnis wurde einstimmig vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Masterplanung zur Realisierung beschlossen. Ein Baustein dieses Wettbewerbes war auch die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses und eines eingeschossigen Zwischentraktes zum Rathaus am Sternplatz, um die dortige Platzkante räumlich zu definieren.

Mit dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks Altenaer Straße 1 wurde vereinbart, dieses Wettbewerbsergebnis im Zusammenhang mit dem in seinem Eigentum befindlichen Grundstück Altenaer Straße 1 umzusetzen. Zu diesem Zwecke ist im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ aufgestellt, das städtische Grundstück an den Vorhabenträger veräußert und in einem städtebaulichen Vertrag die gestalterische Umsetzung vereinbart worden.

Beim Bau des Gebäudes, das sich zur Zeit im Rohbau befindet, ist aufgefallen, dass die spätere Fassade nicht wie geplant eine Flucht mit dem Rathausvorbau (Birkenstock, Toscani) wird bilden können, da bereits der Rohbau über diese Flucht hinausragt. Diese Flucht, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 806 als Baulinie festgesetzt worden ist, wird damit von dem Bauvorhaben um 25 cm an der einen Ecke und 78 cm an der anderen Ecke überbaut.

Im Vergleich zum Rathaus bildet sich damit statt einer durchgehenden, parallelen Flucht südöstlich des bisherigen Vorbaus ein Versprung von 25 cm. Zudem ist das weitere Gebäude um ein Grad aus der parallelen Flucht gekippt, so dass sich dieser Versprung bis auf 78 cm an der Gebäudeecke Altenaer Straße vergrößert. Damit widerspricht es dem zur Umsetzung beschlossenen Wettbewerbsergebnis, dem rechtskräftigen Bebauungsplan, dem städtebaulichen Vertrag sowie dem Kaufvertrag.

Diese Abweichung ist entstanden durch einen fehlerhaften Lageplan, welcher im Auftrag des Vorhabenträgers bzw. Projektentwicklers von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Vorfeld der Projekterarbeitung und Bauantragsstellung erstellt worden ist. Die Darstellung basiert auf falsch erfassten Messdaten. Dieser fehlerhafte Lageplan ist Teil der erteilten Baugenehmigung, die aus diesem Grunde objektiv rechtswidrig ist. Da es sich um einen amtlichen Lageplan handelt, der von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beurkundet wurde, sind die Angaben nicht Gegenstand der Prüfung durch die Behörde, sondern Grundlage für die Entscheidung über den Bauantrag.

Es ergeben sich im Grundsatz die nachfolgenden vier Möglichkeiten, um mit dieser Abweichung vom Bebauungsplan und von den geschlossenen Verträgen umzugehen:

1. Verbleib beim gegenwärtigen Zustand

Das Gebäude wird mit der bestehenden Abweichung zur festgesetzten Baulinie weiter errichtet. Die Baulinien-Überschreitung wird durch die Festlegung einer neuen Baulinie per Änderung des Bebauungsplanes baurechtlich geheilt. Der 25 cm große Versatz und die Schiefwinkeligkeit zu der Fassade der Ladenlokale Toscani und Birkenstock werden hingenommen.

2. Anpassung des Rathausvorbaus (Toscani und Birkenstock) und Bildung einer nicht-parallelen, schrägen Bauflucht

Statt der derzeit vorgesehenen Bauflucht entlang des Rathausvorbaus wird eine neue Fluchtlinie gewählt, die der derzeit im Bau befindlichen Gebäudefassade entspricht. Der Rathausvorbau wird schräg um bis zu 25 cm vorgezogen. Die neue Bauflucht aus Rathausvorbau und neuem Büro- und Geschäftshaus ist durchgehend, allerdings nicht parallel zum Rathaus-Hochbau. Voraussetzung für diese Alternative ist, dass die Mieter der beiden Ladenlokale im Rathausvorbau (Toscani, Birkenstock) einem Vorziehen ihrer Ladenlokale zustimmen.

3. Anpassung des Rathausvorbaus (Toscani und Birkenstock) und Erweiterung des Büro- und Geschäftshauses zur Bildung einer parallelen, durchgehenden Bauflucht

Statt der derzeit geplanten Bauflucht entlang des Rathausvorbaus wird eine neue Fluchtlinie gewählt, die auf die Ecke der derzeit im Bau befindlichen Gebäudefassade zielt. Der Rathausvorbau muss dann parallel um 78 cm vorgezogen werden, die Fassade des Büro- und Geschäftshauses muss um bis zu 52 cm vorgezogen werden. Die neue Bauflucht aus Rathausvorbau und neuem Büro- und Geschäftshaus ist damit durchgehend und parallel zum Rathaus-Hochbau, sie liegt allerdings 78 cm vor der bisherigen Fluchtlinie. Voraussetzung für diese Alternative ist, dass die Mieter der beiden Ladenlokale im Rathausvorbau (Toscani, Birkenstock) einem Vorziehen ihrer Ladenlokale zustimmen.

4. Rückbau des Büro- und Geschäftshauses auf die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie

Es wird an der beschlossenen Baulinie festgehalten. Der Rohbau muss daher in Teilen zurückgebaut und an die festgesetzte Bauflucht angepasst werden. Die Tiefgarage im Untergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses, die unterhalb der geplanten Platzoberkante verlaufen und diese baukonstruktiv nicht stören, könnten in der Örtlichkeit verbleiben. Für den Rückbau notwendig ist die Einführung eines neuen statischen Systems bezogen auf die neu zu schaffende Fassadenflucht. Dazu müssten die Fundamente ergänzt, die Stützen und Unterzüge im UG erweitert und neue Stützen sowie Unterzüge im EG und 1. OG gegossen werden.

In der Abwägung der vier Alternativen ist die Stadt Lüdenscheid zu dem nachfolgenden Ergebnis gekommen:

Die Alternativen 1 und 2 scheiden aus städtebaulicher Sicht aus, da damit die Bemühungen um die Gestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes konterkariert werden und eine einheitliche Gestaltung der dortigen Platzkante, wie sie das Wettbewerbsergebnis vorgesehen hat, nicht durchgängig erreicht werden kann.

Die Kostenvorteile für den Vorhabenträger, die sich aus Alternative 2 gegenüber Alternative 3 ergeben, werden zudem als nicht so erheblich eingeschätzt, als dass sie bei dieser abwägenden Entscheidung die damit verbundenen städtebaulichen und gestalterischen Nachteile kompensieren könnten.

Bezogen auf die beiden aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich in Frage kommenden Alternativen 3 und 4 scheint eine einvernehmliche Lösung mit dem Vorhabenträger nur mit Alternative 3 möglich. Bei Alternative 4 besteht die Gefahr, einen langwierigen Rechtsstreit eingehen zu müssen, dessen Ausgang nicht ohne jegliches Risiko für die Stadt ist. Während der Dauer des Rechtsstreits steht zu befürchten, dass das Gebäude nicht weitergebaut wird und die Stadt damit über Jahre mit einer Bauruine in exponierter Innenstadtlage leben müsste.

Die Auswirkungen eines Rechtsstreits und der damit verbundenen Stilllegung der Baustelle beinhalten zudem die Gefahr, dass zumindest einzelne der bisher vertraglich gebundenen Mieter von ihrem Mietvertrag zurücktreten und sich u.U. einen anderen Standort in der Region suchen.

Da all diese Risiken bei Alternative 3 im Gegensatz zu Alternative 4 nicht zu befürchten sind und weil die Alternative 3 zudem keine städtebaulich und gestalterisch ins Gewicht fallenden Nachteile aufweist, hat sich die Stadt Lüdenscheid zur Durchführung dieser Möglichkeit entschieden.

Zur rechtlichen und finanziellen Absicherung hat die Stadt Lüdenscheid mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen, in der sich der Vorhabenträger zu dieser einvernehmlichen Lösung bereit erklärt und dazu verpflichtet, alle notwendigen baulichen und sonstigen Anpassungsmaßnahmen auf seine Kosten zu übernehmen.

Voraussetzung dafür, dass die Alternative 3 ohne Zeitverzögerung für den Neubau ergriffen werden kann, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus der geschilderten Abwägung ist es daher erforderlich, die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht aus.

2. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

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 dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 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. 806 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 wurden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

3. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung

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 des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Durch die neu festgelegte Baulinie auf einer bereits versiegelten Teilfläche des Sternplatzes 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.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art (MK-Gebiet) und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Bauweise, Gebäudehöhe OK) werden unverändert aus den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen, basierend auf der Baunutzungsverordnung 1990.

Die maximale Gebäudehöhe in Richtung Sternplatz ist für den Neubau des Büro- und Geschäftshauses zweistufig mit einem Höhenmaß von OK = 418,50 m ü NN höhen- gleich zu den Ladenlokalen Toskani und Birkenstock festgelegt und im Eckbereich zur Altenaer Straße mit einer Gebäudehöhe von OK = 435,0 m ü NN festgesetzt.

Die derzeitige Baulinie ist mit einem Maß von 1,50 m parallel zur alten Rathausfassade festgesetzt. Damit das Büro- und Geschäftshaus mit dem Rathausvorbau eine einheitliche Bauflucht erhält, ist die Verschiebung der Baulinie auf ein Maß von 2,28 m parallel zur jetzigen Rathausfassade notwendig.

Da die Einhaltung der einheitlichen Bauflucht ein wichtiges städtebauliches und stadtgestalterisches Ziel ist, wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 806 eine Baulinie festgesetzt, auf der nach § 23 Abs. 2 BauNVO zwingend gebaut werden muss.

5. Gestalterische Auswirkungen

Durch die Verschiebung der Baulinie, die dem Sternplatz zugewandt ist, rückt die Außenflucht der Glasfassade des Büro- und Geschäftshauses um bis zu 0,78 m in den Platzbereich hinein. Dieses maximale Maß von 0,78 m betrifft die Gebäudeecke im Kreuzungsbereich zur Altenaer Straße, die um dieses Maß stärker als ursprünglich in den Platzbereich hineinragt und dadurch den Sichtwinkel zum neuen Eingang des Stern-Centers aus Richtung Knapper Straße um diesen Betrag vermindert. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich aber um keine gravierende Einschränkung der Sichtverbindung, da der Fußgänger im Platzbereich genügend Freiraum hat, um eine direkte Sichtbeziehung zum Eingang des Stern-Centers herzustellen. Eine negative Beeinträchtigung des Stern-Centers wird sich folglich nicht ergeben.

Aufgrund der städtebaulich gewünschten einheitlichen Bauflucht zum Sternplatz verschiebt sich ebenfalls die vordere Fassade des Lokals Toscani und des Birkenstock-Geschäftes um ein Maß von bis zu 0,78 m in Richtung Sternplatz.

6. Altstandorte

Wie sich auf der Grundlage alter Stadtpläne (seit 1897) recherchieren lässt, war die Grünfläche des heutigen Gänsegärtchens bislang nicht bebaut.

Auf der südöstlichen Straßenseite der Altenaer Straße befindet sich im Bereich des ehemaligen Kaufhofes und des Sterncenters ein Altstandort, nämlich Teile des Fabrikgeländes der „Westf. Aluminiumindustrie Jünger u. Co.“. Aufgrund der Bautätigkeiten (Kaufhof, Citycenter, Sterncenter) in der Vergangenheit und den damit verbundenen Abrissmaßnahmen ist von dem ehemaligen Fabrikgebäude nichts mehr vorhanden. Zudem sind keine Bodenbelastungen aktenkundig geworden. Es gibt keinen Eintrag im Altlastenkataster des Märkischen Kreises. Der Altstandort liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 806. Bei den Ausschachtungsarbeiten für den Rohbau des Büro- und Geschäftshauses wurden keine Bodenauffälligkeiten vorgefunden.

Innerhalb des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ liegt der Altstandort des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Spannagel & Caesar, die seit Beginn des 20. Jahrhunderts an diesem Standort eine Buchdruckerei unterhielt. Die ehemaligen Abwassergruben dieser Firma wurden im Zuge der Ausschachtungsarbeiten für die Parkgarage im Rathausinnenhof gefunden und entsprechend fachgerecht entsorgt. Es finden sich nach den Aufzeichnungen in den Grundakten keine weiteren Verdachtsmomente, die auf das Auffinden weiterer Altlasten hindeuten.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuches ist damit nicht erforderlich.

7. 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 und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bo-

dendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

8. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung

Anzeichen dafür, dass durch den Bebauungsplan Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

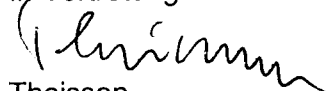
9. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 30. 09.2008

Der Bürgermeister

In Vertretung:



Theissen

Beigeordneter

 25.09.08

Bat 25/09/08

Hea 01/10/08