

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 564/III

"Verlängerte Niemöllerstraße", 1. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 564/III "Verlängerte Niemöllerstraße" aus dem Jahre 1978 umfaßt die Kerngebietsbebauung zwischen der Knapper Straße, dem Rathaustunnel, der Sauerfelder Straße und der Altenaer Straße, die u. a. aus den Neubauten der Kaufhalle, der Firma Peek & Cloppenburg, des Forums und dem Freizeitbad besteht.

In den einzelnen Bereichen werden Geschößzahlen von II bis maximal VI zulässigen Geschossen festgesetzt, um eine kerngebietstypische, massive Bebauung zu ermöglichen. Für das Grundstück des Café Kersting, Rathausplatz 15, wurde eine II-geschossige Bauweise festgesetzt. Der Stadt Lüdenscheid liegt für das Gebäude des Café Kersting ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, um eine Aufstockung des Baukörpers von derzeitig zwei auf künftig vier Geschosse zu ermöglichen. Das aufgestockte Gebäude soll ein innerstädtisches Hotel mit einer Kapazität von ca. 20 Betten aufnehmen.

Die erforderliche Planänderung ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten wünschenswert, da sich eine Gebäudeaufstockung in die dortige Höhenentwicklung der Baukörper - insbesondere zu dem angrenzenden IV-geschossigen Geschäftshaus von Peek & Cloppenburg - einfügt.

2. Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Flurstücke Nr. 287, 311 und 415 (Rathausplatz 15) sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 564/III "Verlängerte Niemöllerstraße" in einer II-geschossigen Bauweise festgesetzt.

Ausgangspunkt für die Festlegung der Geschossigkeit war das seinerzeit vorhandene II-geschossige Café in Verbindung mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das jedoch nicht realisiert worden ist (Thyssen-Projekt). Durch das Einkaufs- und Freizeitzentrum ist dann der städtebauliche Rahmen so verändert worden, daß das jetzige Straßenbild in diesem Teilbereich stadtgestalterisch unausgewogen wirkt.

Es ist auffällig, daß die IV-geschossigen Höhenvorgaben der Geschäftshäuser Peek & Cloppenburg (Rathausplatz 9) und Moskob (Knapper Straße 21 und 23) unterschritten werden. Die Bebauung zwischen beiden Geschäftshäusern weist lediglich eine II-Geschossigkeit auf.

Während das Grundstück Café Kersting vom Bebauungsplan erfaßt wird, liegen die an die Giebelwand des Hauses Moskob angrenzenden Gebäude Knapper Straße 17 (Bücher Beucker) und 19 (Kartentruhe) in dem rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 635 "Börsenstraße", der lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie öffentliche Verkehrsflächen festsetzt.

Die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse würde sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 des Baugesetzbuches richten, so daß hier ebenfalls eine IV-geschossige Bauweise möglich wäre. Im Ergebnis bedeutet dieses für die Lücke zwischen den Gebäuden Moskob und Peek & Cloppenburg die Möglichkeit einer homogenen, maximal IV-geschossigen Aufstockung, sowie es der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

Die städtebauliche Zielsetzung eines einheitlichen Höhenausgleiches bzw. -angleiches in diesem Abschnitt der Knapper Straße ist aus stadtgestalterischer Sicht dringend geboten.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt aufgrund der Citylage unverändert MK-Gebiet im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung, wobei die einzelnen Nutzungskategorien des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 564/III in Abstimmung mit der 90er Neufassung der Baunutzungsverordnung übernommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die Inhalte der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 aktualisiert. Aufgrund der kerngebietstypischen Lage soll die GRZ unverändert den Wert von 1,0 beibehalten. An der geschlossenen Bauweise wird festgehalten. Nach einer überschläglichen Bestimmung der Geschoßfläche des geplanten Hotels soll die zulässige GFZ auf 3,0 festgesetzt werden. Zur optimalen höhenmäßigen Einfügung der Hotelaufstockung in den Gebäudebestand wird eine maximale Traufhöhe von 430,50 m über NN festgesetzt. Dieser Wert entspricht der vorhandenen Traufe der angrenzenden Fassade von Peek & Cloppenburg.

### 3. Standssicherheit auf dem Rathautunnel

Im Zuge der Erweiterung der Fußgängerzone wurde im Citybereich der Stadt Lüdenscheid der vierspurige Rathautunnel gebaut und 1973 in Betrieb genommen. Das Geschäftshaus Café Kersting wurde über diesem Straßentunnel errichtet.

Da das Gebäude in einigen Bereichen Risse aufweist, wurde im Juni 1993 im Auftrag des Grundstückseigentümers von einem Sachverständigen für Standsicherheitsfragen untersucht, ob diese Risse auf die Verformung des Rathaustunnels zurückzuführen sind. Gleichzeitig prüfte der Sachverständige, ob es möglich ist, das Cafégebäude um zwei Geschosse aufzustocken. Als Ergebnis dieses Gutachtens bleibt festzuhalten, daß sämtliche am Gebäude vorgefundenen Risse nicht auf zu große oder ungewollte Verformungen des Rathaustunnels zurückzuführen sind.

Eine Aufstockung um zwei Geschosse ist nach dem Gutachten möglich, wenn der Tunnel und das Cafégebäude für diese Baumaßnahme statisch ausgelegt sind. Nach Auskunft des für das Hotelvorhaben zuständigen Statikers ist die Tunnelstatik für eine II-geschossige Aufstockung mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoß ausreichend dimensioniert.

#### 4. Kosten und Folgeverfahren

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung keine Kosten

Lüdenscheid, 03.09.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann  
Techn. Beigeordneter

*A* 030993