

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 564/III

"Verlängerte Niemöllerstraße", 2. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Stadt Lüdenscheid liegt der städtebauliche Entwurf für den Neubau des Gebäudes der Commerzbank AG auf dem Grundstück der Filiale Lüdenscheid, Rathausplatz 3 - 7 vor. Die Fassadengestaltung nimmt in besonderer Weise Rücksicht auf das angrenzende Baudenkmal Rathausplatz Nr. 1 (Haus Hulda, eingetragen in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid am 30.12.1984). Durch einen zur Knapper Straße erkerartig auskragenden Vorbau soll ein architektonisches Signal gesetzt werden, um auf die sich ändernde städtebauliche Situation zwischen Knapper Straße und Rathausplatz hinzuweisen. Zusätzlich soll mit einer seitlichen Fassade anstelle der jetzigen Brandwand ein ansehnlicher Hintergrund gebildet werden, der die Stellung des Baudenkmals als Platzbegrenzung und dessen Architektur hervorhebt.

Zur Realisierung des Neubauprojektes ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564/III "Verlängerte Niemöllerstraße" planungsrechtlich erforderlich.

2. Inhalt der Planänderung

Der bei dem Neubauvorhaben vorgesehene, ab dem 1. Obergeschoß (lichte Höhe mindestens 4,50 m über dem Straßenniveau) auskragende Vorbau macht im Luftraum eine entsprechende Erweiterung der straßenseitigen Baufläche um bis zu 2,50 m Tiefe in Richtung Knapper Str. notwendig. Um die Kontur des Vorbaus als raumbedeutsame Kante für das dortige Straßenbild städtebaulich genau zu definieren, wird dort eine vordere Baulinie festgesetzt.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest, wobei dieser Wert auf den größten Teil des gesamten Baublocks bezogen ist. Nach den Berechnungen des planenden Architekten wird der Commerzbank-Neubau unter Ausnutzung der IV-geschossigen Bauweise eine GFZ von 2,88 erreichen. Der nunmehr erhöhte Einzelwert resultiert aus der Beschränkung der Bemessung auf das kleine, schmale Vorhabengrundstück. Für das Planänderungsgebiet wird die GFZ auf einen Wert von 3,0 erhöht. Dieses entspricht der GFZ-Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Kerngebieten. Die zur Knapper Str. geplante sichtbare Fassadenoberkante nimmt die vorhandene Traufhöhe des benachbarten Geschäftshauses (P & C) auf, so daß sich das geplante Bankgebäude höhenmäßig gut in das vorhandene Straßenbild einfügt. Die in dem Ursprungsplan als zeichnerische Festsetzung geregelte Tiefe der Vordächer (max. 2,0 m) wird in der 2. Bebauungsplanänderung durch eine entsprechende textliche Festsetzung konkretisiert und ersetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse (IV), die geschlossene Bauweise (g) sowie die Grundflächenzahl (GRZ 1,0) werden durch die Planänderung nicht tangiert und können somit unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Allerdings sind nunmehr die Vorschriften der Neufassung der BauNVO von 1990 anzuwenden.

2.1 Auskragung der Fassade in Richtung Rathausplatz

Bereits in ihren ersten Entwurfsüberlegungen aus dem Jahre 1994 zeigte die Commerzbank AG aus wirtschaftlichen und gebäudelogistischen Gründen ein starkes Interesse an einem Abbruch der vorhandenen historischen Bausubstanz und einer Neuerrichtung an gleicher Stelle. Die Stadt Lüdenscheid konnte der erforderlich werdenden Anpassung des Bebauungsplanes Nr 564/III nur zustimmen, wenn städtebaulich und architektonisch eine erhebliche Verbesserung des dortigen sensiblen Fassadenabschnittes gegenüber dem bisherigen Zustand eintreten würde. In diesem Zusammenhang wurde dem Bauherren vorgeschlagen, einen fachkundigen Berater einzubeziehen, der die städtebaulichen Gegebenheiten untersuchen sollte. Herr Professor Ruff aus Stuttgart hat daraufhin ein städtebauliches Gutachten mit einem konkreten Bebauungsvorschlag gefertigt. Der Gebäudeentwurf von Herrn Prof. Ruff sieht einen 3,50 m tiefen, ab dem 1. OG in den Straßenraum ragenden und als Glasecke ausgebildeten Vorbau vor. Der Grundgedanke dieses Bauteils kam aus dem in Lüdenscheid vielfach vorhandenen traditionellen Erker, der im Entwurf in eine moderne, stadtgestalterisch funktionelle Form gebracht wurde.

Aufgrund während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorge-tragener Bedenken hat die Stadt Lüdenscheid Herrn Prof. Ruff erneut beteiligt und um eine Stellungnahme zur Frage der Reduzierung des Erkers gebeten. In seiner Stellungnahme vom 03.02.1997 stellt Herr Prof. Ruff klar, daß eine Reduzierung der Erkertiefe auf ein Maß von unter 2,50 m die Wirkung in der viele hundert Meter langen Flucht der Knapper Straße in Frage stellen würde. So gäbe es vielfältige optische Überschneidungen mit Werbeanlagen, Vordächern und Erkern, die die Auskragung relativieren. Eine andere zu betrachtende Dimension für die Auskragung wäre die Größe des Rathausplatzes, also nicht parallel zur Knapper Straße geschaut, sondern schräg dazu, was die Ausladung verkürzen würde. Ferner solle der Erker als "Übersprung" zum Rathaus wirken. Nach Ansicht von Herrn Prof. Ruff sind zu diesem Zweck die im Stadtmaßstab winzigen 2,50 m Tiefe ein Minimum.

Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht folgt die Stadt Lüdenscheid den Empfehlungen des Gutachters und reduziert im Sinne eines Interessenausgleichs in ihrer Bebauungsplanänderung die Tiefe der Auskragung in den Straßenraum von ursprünglich 3,50 m auf ein Maß von nunmehr 2,50 m. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer wurden analog zu § 13 BauGB zur Reduzierung der Auskragungstiefe beteiligt. Ein gänzlicher Verzicht auf den Vorbau wird aus den beschriebenen gestalterischen Gründen nicht befürwortet, da damit die im Gutachten entwickelte architektonische Gesamtgestaltung des Bankneubaus in Frage gestellt werden würde.

Die im Planverfahren geäußerten Befürchtung, wonach durch die geplante Erkerausbildung das Gebäude Peek & Cloppenburg aus Richtung Wilhelmstraße optisch verdeckt und damit in der Sichtbeziehung und der werblichen Darstellungsmöglichkeit zur lagebevorteilten Wilhelmstraße beeinträchtigt werden würde, wird nicht geteilt, da die Auskragung auf ein vertretbares Maß von 2,50 m minimiert wurde und nach dem Wil-

len des Entwurfsverfassers zusätzlich als Glasecke ausgeführt werden soll.

2.2 Läden im Erdgeschoß des Bauvorhabens

Nach Auskunft des planenden Architekten sind im EG-Bereich des Bankgebäudes zum Rathausplatz orientierte, mit Schaufenstern versehene Läden vorgesehen, um den dortigen Straßenabschnitt für die Kundschaft optisch interessant zu gestalten, zum Schauen und Verweilen zu animieren und somit zu beleben. Diese Maßnahme wird sicherlich auch positive Auswirkungen auf das benachbarte Modehaus der Firma Peek & Cloppenburg haben.

2.3 Vergnügungsstätten

Die von der Stadt Lüdenscheld für den Einkaufsbereich Knapper Straße erarbeitete und größtenteils realisierte städtebauliche Konzeption hat zum Ziel, diesen Standort für Einzelhandelsgeschäfte attraktiv zu halten und damit die Durchgängigkeit des innerstädtischen Erlebnisbereiches zwischen Christuskirche und Oberstadt zu gewährleisten. Durch eine kontinuierliche Schaufensterreihe wird das Einkaufserlebnis durch werbewirksame Präsentation von Gütern erhöht (Schauen, Preisvergleichen), gleichzeitig wird die Annahme und Nutzung des öffentlichen Raumes erhöht sowie die Kommunikation innerhalb der Einkaufszone belebt. Die einzelnen, gut sortierten Geschäfte nehmen in ihrer Gesamtheit eine über Jahrzehnte gewachsene Versorgungsfunktion für die Bevölkerung wahr. Eine Unterbrechung dieser durchgängigen Einzelhandelsnutzung durch Vergnügungsstätten mit ihren bekannten Negativwirkungen (Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Leuchtreklame, Qualitätsverlust der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt, Verdrängungseffekte) läuft dieser städtebaulichen Zielsetzung entgegen. Um der Gefahr des "Trading-down"-Effektes in diesem städtebaulich sensiblen Bereich entlang der Knapper Straße entgegenzuwirken, werden abweichend zur Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 564/III im Planänderungsbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ansonsten sind die Vergnügungsstätten nach der städtebaulichen Konzeption in den von der Einkaufszone/Knapper Straße zurückgezogenen Randbereichen des Kerngebietes (Forum) allgemein zulässig.

3. Entwässerung

Der Planänderungsbereich wird durch die alte Filiale der Commerzbank baulich genutzt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine begrenzte Baumaßnahme - Abbruch der jetzigen Baulichkeiten und Gebäudeneubau an gleicher Stelle - handelt, wird der wirtschaftliche Aufwand einer nach § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NW) erforderlich werdenden Versickerung von Niederschlagswasser unter Bezugnahme auf § 51 a Abs. 4 LWG NW als unverhältnismäßig und aufgrund der baulich verdichteten, hoch versiegelten Citylage als nicht sinnvoll möglich angesehen.

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

denkmalpflege, 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

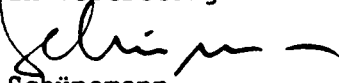
Wie bereits geschildert grenzt das Neubauvorhaben an die Grundstücksgrenze des Baudenkmals Rathausplatz Nr. 1 (Haus Hulda, eingetragen in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid am 30.12.1984). Im Rahmen einer Vorabstimmung äußerte der Oberkonservator des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege im Schreiben vom 21.06.1995, daß von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Baudenkmals Haus Hulda durch das Neubauvorhaben nicht auszugehen ist.

5. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 03.03.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


Schünemann
Techn. Beigeordneter

03.03.97 Jue

Kä

03.03.97