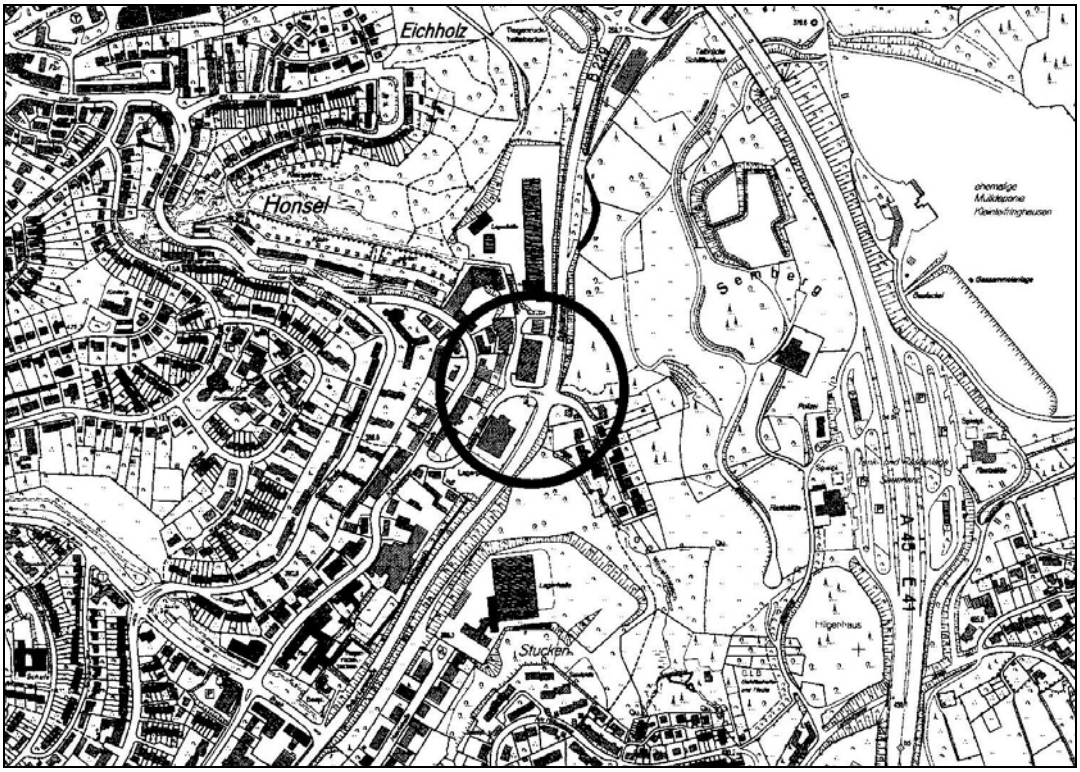
Stadt Lüdenscheid

Bebauungsplan Nr. 573 "Bräuckenwiese"
2. Änderung

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



Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bauleitplanung und Städtebau

Gliederung

Teil I - Begründung

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

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung ... 10
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung ...
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung ...
1.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes ...
1.4 Bedarf an Grund und Boden ...
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung ...
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung ... 11
2.2 Durchführung der Planung ... 17
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ...
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen ...
3. Zusätzliche Angaben ... 18
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ...
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ...
3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen ...
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung ...

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 und anschließend der zentrale Rathausplatz einschließlich Rathaus umgestaltet und aufgewertet worden. In den Jahren 2007/08 sollen der Sternplatz und die Altenaer Straße folgen. Planungsrechtlich wird zur Zeit noch die Schließung einer Baulücke am zentral gelegenen Sternplatz vorangetrieben. Parallel zu den städtischen Initiativen gibt es private Bestrebungen. So plant ein Investor für 2007/08 das Stern-Center, ein innerstädtisches Einkaufscenter, erheblich zu erweitern und umzubauen. 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.

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 07.05.1996 (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. Rderl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Minis-

teriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und d. Ministeriums für Bauen und Wohnen - Punkt 4.2.3.3) 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. 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. In einem ersten Schritt wird hier der räumliche Bereich der Bräuckenstraße, in dem bereits relativ viel Einzelhandel realisiert wurde und immer wieder Anfragen vorgebracht werden, behandelt. Gemäß Einzelhandelskonzept profitiert der Handel hier nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage. Insbesondere einzelne gewerbliche Brachflächen als potentielle Einzelhandelsflächen lassen die Entstehung einer städtebaulich unverträglichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben befürchten. 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.

1.3 Ziel dieser Bebauungsplanänderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Gewerbegebietsflächen fest, von denen hier die Flächen zwischen der Elbinger Straße und der Bräuckenstraße betrachtet werden. Für das Plangebiet gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

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 nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Sortimente (das sind Sortimente, die für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, auf Frequenzbringer angewiesen sind, Innenstadtbesucher anziehen, einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind, über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen besucht werden, leicht transportiert werden können) sollen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente (das sind in erster Linie Lebensmittel und Drogeriewaren) 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 der Innenstadt und zur Sicherung vorhandener Grund- und Nahversorgungsbereiche sowohl zentrenals auch nahversorgungsrelevante Sortimente als unzulässig festgesetzt. Soweit bekannt ist, wird von dieser Regelung kein vorhandener Betrieb betroffen. Standorte für nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben außerhalb des Plangebietes im Bereich Honseler Bruch und am Bräuckenkreuz möglich.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (das sind Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen, auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind, eine geringe Flächenproduktivität aufweisen) gehen keine wesentliche Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen und andere zentrale Lagen in ihrer Funktion als Versorgungsstandort aus, so dass sich hierfür weniger räumliche Restriktionen ergeben. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt daher weiterhin zulässig. Im Plangebiet trifft dieser Fall auf ein Küchenstudio in der Elbinger Straße 14a zu.

Gleichzeitig sollen aufgrund der Erfahrungen mit der Expansion von Werbeanlagen und der mangelnden Regelung in diesem Gebiet die Anzahl, Art und Größe der Werbeanlagen begrenzt werden.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

Die beabsichtigte Planänderung umfasst räumlich einen Teil der festgesetzten Gewerbegebiete des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 573 „Bräuckenwiese“ aus dem Jahr 1979 im Bereich zwischen der Elbinger und der Bräuckenstraße. Inhaltlich wird ausschließlich das Thema Einzelhandel behandelt, wofür die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Andere, möglicherweise erforderlich werdende Änderungen (z.B. hinsichtlich der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes, wegen veralteter Festsetzungen oder fehlender Altlastenaussagen) sollen in einem späteren Verfahren angegangen werden. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des zeitlichen Drucks (zunehmende Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsunternehmen) 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. Lediglich eine Regelung zu Werbeanlagen soll aus stadtgestalterischen Gründen bei diesem Änderungsverfahren mit eingeführt werden.

Der Ursprungsplan basiert auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977. Der Gesetzgeber hat die BauNVO bis heute mehrfach geändert. 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 Verordnungsgeber 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 Werbeanlangen 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. 573 „Bräuckenwiese“ 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. Allerdings stellt sich die Frage für die Fälle, in denen die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks gem. § 42 Abs. 3 BauGB aufgehoben wird. Dies betrifft demgemäss alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe, die durch die Änderung der Bebauungspläne aufgrund ihrer zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente unzulässig werden. Zur Zeit der Planaufstellung sind innerhalb des Plangebietes keine dahingehend betroffenen Einzelhandelsnutzungen bekannt.

Sollte bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet genehmigter Einzelhandel übersehen worden sein, der durch die Überplanung unzulässig wird, könnten die Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen

Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht werden.

Aufgrund der rechtsgültigen Baugenehmigungen der verwirklichten Nutzungen, die auch nach Änderung des Planungsrechtes Bestand haben, würde sich in der Ausübung der verwirklichten Nutzung zunächst nichts ändern (Bestandsschutz). Die Betriebe könnten im bisher genehmigten Umfang und Art ihre Nutzungen ausüben. Die Ausübung ihrer verwirklichten Nutzung wird nicht unmöglich gemacht. Auch die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, würden nicht unmöglich gemacht, da die Aufhebung der zulässigen Nutzung nur einen Teilbereich dessen betrifft, was an Nutzungen möglich ist. Die Nutzung Einzelhandel ist als Anlagentyp ein Unterfall von Gewerbebetrieben und wird auch nicht gänzlich ausgeschlossen. Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten bleibt weiterhin zulässig. Gebäude und Grundstücke könnten für andere Arten von Einzelhandel oder anderweitiger gewerblicher Nutzung verwertet werden. Eine sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks wird nicht unmöglich gemacht und auch nicht erschwert.

Sollte ein Eigentümer dennoch glaubhaft vortragen, dass er Entschädigungsansprüche aus der Umnutzung hat, müsste eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks eintreten (vgl. § 42 Abs. 1 BauGB). Die Entschädigungshöhe würde sich gem. § 42 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks vor und nach der Planänderung bemessen. Die Frage ist, ob tatsächlich eine Wertminderung eintritt, wenn Einzelhandel zum Teil zwar ausgeschlossen wird, zum Teil aber weiterhin zulässig bleibt und wenn ja, ob diese tatsächlich nicht nur unwesentlich ist. Insofern müsste der Verkehrswert einer Einzelhandelsimmobilie differenziert nach der Zulässigkeit verschiedener Sortimente betrachtet werden. Der Bodenrichtwert bildet eine solche Differenzierung im Einzelhandelssortiment aber nicht ab. Demzufolge tritt auch keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks ein.

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, was für diesen Bebauungsplan zum Teil zutreffen würde. Insbesondere die Bräuckenstraße ist als Einfallstraße zur Stadt zu einer Tabuzone für die weitere Ansiedlung von Einzelhandel erklärt worden. Ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandel kann aber zu Problemen bei der zukünftigen Wiedernutzung leergezogener Gewerbestandorte führen. Gerade im Bereich der Bräuckenstraße gibt es bereits, zum Teil schon seit längerer Zeit, eine Reihe von Gewerbeleerständen (Bräuckenstraße Hausnummern 10, 18, 19, 20, Bromberger Straße 16), deren Wiederbelebung mit jeder weitergehenden Nutzungsrestriktion sinkt. Diese Leerstände sind ein Indiz für eine stattfindende Fluktuation in diesen, zum Teil mit älteren Gewerbeimmobilien durchsetzten Gewerbegebieten. Dies betrifft potentiell auch das vorliegende Plangebiet im Bereich der Elbinger Straße. Hier gilt es, ein Gleichgewicht zwischen vorsichtiger Steuerung des Einzelhandels, dem städtischen Interesse, langfristige Gewerbebrachen im Stadtgebiet zu vermeiden und nicht zuletzt dem Interesse der Grundstückseigentümer eine Nachfolgenutzung für ihre Immobilien zu finden, herzustellen. Daher soll vor dem Hintergrund der Aussage des Einzelhandelskonzeptes, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche darstellt, die-

ser 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 zwei verschiedene Baunutzungsverordnungen, die BauNVO aus dem Jahr 1977 sowie die BauNVO von 1990, 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 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

Abgeleitet aus dem bestehenden Bebauungsplan wird das darin festgesetzte Gewerbegebiet zwischen der Elbinger und der Bräuckenstraße übernommen. Gemäß den oben genannten Zielen dieser Bebauungsplanänderung wird eine Ansiedlung von Betrieben sowohl mit zentren- als auch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

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

Ausnahmsweise ist auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ 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. Lediglich für Tankstellen kann von der genannten Verkaufsflächenobergrenze abgewichen werden, um den modernen Großtankstellen mit ihren Shops an geeigneten Stellen Chancen der Ansiedlung zu ermöglichen.

Durch die o.g. Festsetzungen werden auch Kioske (Vertrieb von Zeitschriften, Tabak, Getränke, Lebensmittel), die in erster Linie die in dem betreffenden Gewerbegebiet arbeitende Bevölkerung versorgen und aufgrund ihrer geringen Größe in der Regel keine Nahversorgungsrelevanz entwickeln, unzulässig. Da es jedoch keine rechtliche Möglichkeit gibt, eine Zulässigkeit über die Verkaufsfläche in qm zu steuern, wird dies in Kauf genommen. Bei einem Ansiedlungswunsch müsste im Einzelfall die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (Befreiung) geprüft werden.

Die allgemeinen Zulässigkeiten der jeweiligen Gewerbegebiete entsprechen den inhaltlichen Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes. Die bisher unzulässigen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sollen zukünftig ausnahmsweise zulässig sein. Dies soll vor allem eine eventuell notwendig werdende Umnutzung der gewerblichen Betriebe erleichtern. Durch die BauNVO 1990 sind die Vergnügungsstätten als eigene Nutzungsart neu aufgeführt. Bisher waren sie als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Vorgesehen ist, diese Nutzungsart ebenfalls nur ausnahmsweise zuzulassen. Aufgrund der direkten Nähe zur Bräuckenstraße als einer wichtigen Einfallstraße zum Stadtzentrum Lüdenscheid soll eine Steuerung von Vergnügungsstätten, die eine stark negative städtebaulichen Wirkung ausüben, möglich sein.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeinen Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren und / oder mit überdimensionierten oder mit Lichteffekten versehener Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Dies läuft dem Ziel eines geordneten Stadtbildes entgegen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen reglementiert. Es bleiben aber grundsätzlich betriebsbezogene Werbeanlagen zulässig, lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert.

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 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Der Stadt liegen zur Zeit 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

Hierzu wird auf die Ziffern 1 – 5 des ersten Teils der Begründung verwiesen.

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 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Auf Grund des Strukturwandels im Einzelhandel mit zum Teil nachteiligen Folgen für die Nahversorgung der Lüdenscheider Nebenzentren und dem Verbrach von Gewerbe- und Industrieflächen ergibt sich die Notwendigkeit, die Zulässigkeit des Einzelhandels durch die Bauleitplanung in bestimmten Stadtbereichen zu steuern. Neben dem hier zu ändernden Bebauungsplan werden daher weitere Bauleitpläne der Stadt Lüdenscheid einer abgestimmten Zielplanung zugeführt. Die Planungen beruhen einerseits auf dem Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996 und andererseits auf einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept des Büros Junker & Kruse, Stadtforschung-Planung, Dortmund. Geändert wird dieser wie andere Bebauungspläne somit lediglich in Fragen der zulässigen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit oder Teilzulässigkeit von Einzelhandel und Einzelhandelssortimenten. Außerdem werden Aussagen zu Anzahl und Größe von Werbeanlagen gemacht.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Neuer Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht, da die Ausnutzungswerte der zulässigen Nutzungen nach Baunutzungsverordnung sowie die Nutzungen selbst nicht grundsätzlich geändert werden. Durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 wird die versiegelbare Fläche der Grundstücke von 100 % auf 80 % reduziert.

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, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerlass, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Ergänzende Einschränkung der Art der Nutzung ändert sich für das Gebiet und die Umgebung nichts, da das Hauptziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt wird.

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

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen auf Flora oder Fauna zu erwarten.

Bewertung

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind 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

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Bewertung:

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

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind keine negativen ökologischen Veränderungen oder Änderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die geringere Versiegelbarkeit verringern sich die bisher möglichen negativen ökologischen Auswirkungen.

Bewertung:

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1A, Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz

1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind keine negativen Änderungen, etwa durch zusätzliche Versiegelungen, zu erwarten. Durch zukünftige Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 wird die zukünftig versiegelbare Fläche der Baugrundstücke von 100 % auf 80 % reduziert, soweit diese nicht schon stärker als 80 % versiegelt ist.

Bewertung

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 keine im Altlastenverdachtsflächenkataster des Märkischen Kreises dargestellten Altlastverdachtsflächen. Zudem sind aus den Grundakten auch keine Altstandorte ersichtlich.
Die Änderung des Planes wird 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

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen zu erwarten. Durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 werden die planerisch abzuführenden Niederschlagswassermengen reduziert, da bei der bisherigen Planung von einer hundertprozentigen Abführung auszugehen war.

Bewertung

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

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter mit speziellem Schutzerfordernis sind im Plangebiet nicht und wären ansonsten von der Art der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bewertung:

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

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen zu erwarten. Forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine Betroffenheit vorliegt.

Bewertung

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, Bundesartendschutzverordnung

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern sind weder positive noch negative Änderungen zu erwarten. Landwirtschaft, Jagd und Fischerei wird im Plangebiet nicht nachgegangen, so dass keine Betroffenheit vorliegt.

Bewertung:

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Da durch die Bebauungsplanänderung nur der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten geändert wird, ändert sich an der baulichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen nichts; insofern entstehen auch bei den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern keine Veränderungen.

Bewertung

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

2.2 Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung finden Eingriffe nicht statt. Eine Verbesserung der Umweltsituation ist gleichfalls nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Da es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes handelt, schließen sich lokal anders gelegene Planungen nicht an. Inhaltlich bleibt als Alternative nur die Nullvariante; diese verursacht jedoch wie die Planung selbst keine Umweltauswirkungen und stellt somit keine inhaltliche Alternative zur Planung dar.

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 auf Grund der obigen Ergebnisse nicht erforderlich.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Junker und Kruse, Büro für Stadtforschung-Planung, Dortmund, September 2005 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung verursacht keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hat keinerlei negative Umweltauswirkungen auf den Menschen. Kontrollmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Lüdenscheid, den 26.10.2007

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen

Beigeordneter