

rechtskräftig seit 08.03.91

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 582/I
"Nördliche Innenstadt", 8. Änderung

I. Anlaß der Planaufstellung bzw. -änderung

Die Kommanditgesellschaft Zimmermann beabsichtigt, nach Plänen der ECE Projektmanagement GmbH, Hamburg, das City-Center Lüdenscheid umzustrukturieren und zu erweitern. Das Projekt ist nur realisierbar, wenn der Bebauungsplan geändert wird. Da Bebauungsplänen die jeweils gültige Baunutzungsverordnung zugrunde zu legen ist, wirkt sich die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 auf einige Festsetzungen aus.

Das Planänderungsgebiet deckt den westlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes zwischen den Straßen Wilhelmstraße, Corneliusstraße, Thünenstraße und Altenaer Straße ab.

II. Inhalt der Planänderungen

Das Umbaukonzept sieht eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Erdgeschoß bei gleichzeitiger Reduzierung dieser Flächen in den Obergeschossen vor. Ein entsprechender Raum wird durch die Überbauung eines etwa 60 m langen Teilstückes der Thünenstraße geschaffen. Das Endstück der Thünenstraße dient der Anlieferung des Einkaufskomplexes und den auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Häusern Thünenstraße 11 und 13. Das Plankonzept, das den Einschluß der beiden genannten Häuser mit vorsieht, behält dieses Erschließungskonzept bei; die Beachtung des vorhandenen Verkaufsflächen-Niveaus erfordert allerdings eine geringfügige Höhenveränderung (nach derzeitigem Planungsstand ca. 60 cm Tieferlegung im Bereich des Hauses Thünenstraße 11).

Die überbaubare Grundstücksfläche zwischen Corneliusstraße und Thünenstraße wird bis an das City-Center erweitert, wobei die Festsetzungsmerkmale übernommen werden. Die maximale Dreigeschossigkeit bedeutet, daß die Höhe des geplanten Erweiterungsabschnittes in etwa der dreigeschossigen Bebauung an der Thünenstraße entspricht, wobei ein absolutes Maß nicht festgesetzt werden kann, da dies von dem Nutzungskonzept in Verbindung mit den Anforderungen der Landesbauordnung abhängig ist.

Die Erschließung der Nutzung im verbleibenden Teilstück der Thünenstraße bis zur Humboldtstraße bleibt gesichert, so daß einer Entwidmung des Endstückes der Thünenstraße verkehrstechnische Belange nicht entgegenstehen. Um deutlich darauf hinzuweisen, daß dieser Bereich nur noch der Erschließung der anliegenden Nutzungen dient, soll nach Realisierung des Projektes eine entsprechende Beschilderung vorgenommen werden.

Die Überbauung der derzeitigen "Hinterhofsituation" ist zu begrüßen, weil der sich ergebende verengte Raum im Bereich des mit Bäumen begrüntes Platzes an der Thümentreppe nunmehr eher den Proportionen des sich anschließenden Altstadtbereiches entspricht.

Die vorhandene Eingangssituation an der Wilhelmstraße (Thünenpassage) zwischen den Häusern Wilhelmstraße 29 (Eduscho) und Wilhelmstraße 33 (Otto Mess) soll unter Einschluß der genannten benachbarten Gebäude großzügiger gestaltet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht einen ca. 3,0 m tiefen Rücksprung hinter die Bauflucht der Wilhelmstraße vor. Zur Wahrung einer einheitlichen Bauflucht in der Wilhelmstraße soll dieser Rücksprung nunmehr durch die Festsetzung einer Baulinie beseitigt werden. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen gestattet im § 6 geringere Tiefen der Abstandflächen, soweit sie sich durch zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergeben. Die Festlegung einer Traufhöhe in diesem Bereich ist nicht erforderlich, da durch die maximale Geschossigkeit ein Rahmen in ausreichendem Umfang abgesteckt worden ist und eine absolute Höhe die entwerfliche Arbeit des Architekten unnötig erschweren würde.

Das Planungskonzept sieht eine Verlagerung der "Mall" vor. Vor Bau des ursprünglichen City-Centers war der der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Gang durch die Erdgeschoß-Verkaufsebene in Form einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben worden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind weitere Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch in der Sterngasse und in der Thünenpassage sowie eine Fläche für ein Gehrecht in der II. Ebene der Sterngasse enthalten. Während die Flächen in der unteren Ebene der Sterngasse durch die Planänderung nicht berührt werden, sollen als Ersatz für die infolge der Umstrukturierung wegfallenden Durchgangsmöglichkeiten zugunsten der Stadt Lüdenscheid neue Wegrechte im Bereich des umgebauten City-Centers als Baulast begründet werden.

Die Einzelheiten einer solchen Vereinbarung (Lage, Breite, Öffnungszeiten) können im Bebauungsplanverfahren nicht festgelegt werden, ihr Inhalt soll jedoch wie folgt grob umrissen werden: Die Kommanditgesellschaft Zimmermann verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen im Bereich des City-Centers auf den Wegeflächen zwischen dem neu zu gestaltenden Ein- und Ausgang an der Wilhelmstraße in der Eben +/- 0 sowie den Ein- und Ausgängen an der Altenaer Straße und der Thünenstraße in der Ebene - 1 öffentlichen Fußgängerverkehr zu gestatten. Da die fußläufige Verbindung zwischen Wilhelmstraße einerseits und Altenaer Straße bzw. Thünenstraße andererseits auf Ebenen unterschiedlichen Niveaus vorgesehen ist, wird im Bereich der zentralen Treppenanlage ein Aufzug für Behinderte einzurichten sein. In der Vereinbarung wird auch der Anschluß der Fußgängerbrücke über die Altenaer Straße an die Verkaufsebenen zu regeln sein. In Anbetracht der verschiedenen Möglichkeiten, die auch den Abriß der Brücke als denkbare Alternative einschließen, soll eine endgültige Lösung nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Nach Auskunft des Investors haben sich im Rahmen der Grundstücksverhandlungen im Bereich zwischen Corneliusstraße und Thünenstraße Interessenten an Garagen in diesem Bereich gemeldet. Da sich die östliche Seite der Thünenstraße aufgrund der Erweiterung der Baufläche besonders gut zur Aufnahme von Garagen eignet, soll die Errichtung von oberirdischen Garagen an dieser Stelle ermöglicht werden. Ansonsten bleibt die Anlage von Garagen nur unter der Geländeoberfläche zulässig, um negative Auswirkungen auf das Stadtbild und benachbarte Nutzungen sowie die Belegung von wertvollen Kerngebietsflächen für diese Zwecke auszuschließen. Dabei wird von der Möglichkeit des § 21 a) Abs. 5 Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht, wonach die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf. Diese Regelung soll im gesamten Plangebiet gelten.

Nach der neuen Baunutzungsverordnung 1990 kann auf bestimmte Merkmale bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden können. Von dieser Möglichkeit soll bei diesem Planänderungsverfahren Gebrauch gemacht werden, soweit es sich auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl bezieht. Durch die Festsetzung des Höchstmaßes für die Zahl der Vollgeschosse ist das für die Entwicklung des Stadtbildes wichtigste Merkmal festgeschrieben. In Verbindung mit der für das Kerngebiet typischen vollständigen Überbauung der Grundstücksflächen und der durch § 17 Baunutzungsverordnung festgeschriebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung ist die bauliche Entwicklung dieses Bereiches hinreichend bestimmt.

Durch die Aufgabe der Festsetzung einer Geschoßflächenzahl ergibt sich in der Regel eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit, die je nach Zuschnitt des Grundstücks und der bisher festgesetzten Obergrenze unterschiedlich ausfallen kann. Da § 17 der Baunutzungsverordnung die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl im Kerngebiet unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse auf 3,0 m festlegt, ergibt sich rechnerisch teilweise eine Erhöhung bis zu 30 %. Eine weitere Erhöhung der Ausnutzbarkeit ergibt sich dadurch, daß nach § 20 der Baunutzungsverordnung 1990 bisher auf die Geschoßfläche anzurechnende Flächen in den Nicht-Vollgeschossen nicht mehr angerechnet werden müssen. Von dieser Möglichkeit soll in Anbetracht des großen Bedarfs an Wohnbauflächen, die ja in den Obergeschossen der Gebäude eingerichtet werden können, Gebrauch gemacht werden. Wie oben bereits erwähnt, sind dadurch negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten, da mit der Zahl der Vollgeschosse der städtebauliche Rahmen in ausreichendem Maße abgesteckt ist. Im übrigen ist zu bemerken, daß - je nach Grundstückszuschnitt - bereits die Vorschriften der Landesbauordnung nicht in jedem Falle die volle Ausschöpfung des Höchstmaßes der Geschoßflächenzahl zulassen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist noch auf zwei Änderungen der Baunutzungsverordnung 1990 hinzuweisen. Der Charakter der zulässigen Gewerbebetriebe ist wegen der Anpassung des Störgrades an Mischgebiete nun als nicht wesentlich störend festgelegt. Diese Änderung resultierte aus der Rechtsprechung und bedeutet keine materielle Änderung. Nunmehr sind auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig, die bisher in Kerngebieten nicht vorgesehen waren. Da hier ein breites Spektrum von Anlagen betroffen sind, zu dem auch Anlagen gehören, die innerhalb des Plangebietes eingerichtet werden könnten, soll dies erwähnt werden.

III. 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) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archeologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/44770), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

IV. Sonstiges:

In den Bebauungsplan werden auch die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen übernommen, soweit diese zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind. Das gilt für die Festsetzungen nach dem alten Städtebauförderungsgesetz, die Gestaltungssatzung und die Erhaltungssatzung für das Gebiet des Stadtkerns und der Altstadt. Die zuletzt genannte Satzung vom 02.02.1988 ersetzt den Erhaltungsbereich, der gem. § 39 h des alten Bundesbaugesetzes Teile der Bebauung an der Wilhelmstraße umfaßte.

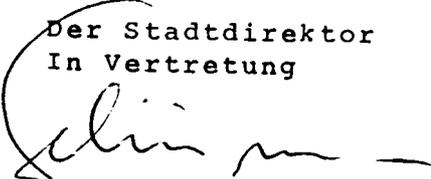
Die Einziehung des Teiles der Thünenstraße, der künftig als überbaubare Fläche festgesetzt wird, wird gesondert nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Lüdenscheid, 12.10.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter

