

B e g r ü n d u n g
für die 1. Änderung (der Fassung)
des Bebauungsplanes Nr. 741
"Knapper Straße/Karlstraße"

I. Anlaß und städtebauliche Gründe der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeiner Anlaß zur 1. Änderung ist die Stärkung des Einkaufsbereiches Knapper Straße für den Einzelhandel. Mit Festsetzungen in der Art der Nutzung soll unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen rechtzeitig entgegen gewirkt werden. Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die Ansiedlungsmöglichkeit von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) in genau abgegrenzten Teilbereichen des Plangebietes zu regeln und damit die Attraktivität der Knapper Straße als innerstädtischer Einkaufsbereich zu erhalten.

Der im Planbereich enthaltene Abschnitt der Knapper Straße liegt in einem Grenzbereich des Lüdenscheider Einkaufszentrums. Mit zunehmender Entfernung vom Fußgängerbereich (Wilhelmstraße) wird es immer schwieriger, eine ausreichend große Anziehungskraft auf die Käufer auszuüben. Ob die dort ansässigen Geschäfte aus dem Fußgängerbereich Kunden heranziehen bzw. zusätzliche Kunden für die Innenstadt gewinnen können, wird mitentschieden von der Qualität des Angebotes und der Dichte und Vielfalt der Geschäftsarten.

Dieser Vorgang kann nicht den Marktmechanismen allein überlassen werden, weil es dann schnell zu unerwünschten Entwicklungen kommen kann. Eine unerwünschte Entwicklung liegt vor, wenn im Verlauf der Knapper Straße Nutzungsunterbrechungen entstehen, d. h., wenn die Kette anziehend wirkender Geschäfte durch Nutzungen unterbrochen würde, die sich auf eine Einkaufszone attraktivitätsmindernd auswirken. Als solche werden insbesondere Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO angesehen. Sie können im Unterbewußtsein der Kunden und Schaufensterbetrachter das Ende des Einkaufs- oder Bummelweges markieren und binden somit die weiter wegliegenden Geschäfte vom Haupteinkaufsweg ab.

Zur Durchsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, mit der die Kerngebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nach Art der Nutzung gliedert und dadurch Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden können.

2. Auf dem ehemaligen Grundstück der Firma Aufermann wurden inzwischen die alten Betriebsgebäude abgerissen, so daß bei der Neubebauung die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen städtebaulichen Ziele verwirklicht werden können. Im Vorfeld der Planungen zeichnet sich ab, daß eine städtebaulich wünschenswerte Lösung durch Änderung und Ergänzung einiger Festsetzungen erreichbar ist.
3. Die Wohnnutzung soll in Teilbereichen der Kerngebiete allgemein zugelassen werden. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung bewohnter Bereiche, die nach Ladenschluß noch für Belegung in der Innenstadt sorgen.

II. Beschreibung der einzelnen Änderungen

1. Art der Nutzung (gemäß BauNVO)

Die im Plangebiet festgesetzten Kerngebiete werden differenziert in MK 1, MK 2 und MK 3. Unterscheidungsmerkmal ist allein die Art der Nutzung.

MK 1:

Wie unter I. dargelegt, werden unter Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 enthaltenen Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt dadurch gewahrt, denn die dem Gebietstyp entsprechende Nutzungsvielfalt wird nur in einem Punkt eingeeengt. Die Folgen des Ausschlusses von Vergnügungsstätten werden sich für die betreffenden Gebiete positiv niederschlagen, weil sich auf diesem Wege eine attraktive Einkaufszone mit untereinander verträglichen Nutzungen entwickeln kann.

Die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen wird unverändert beibehalten. Damit werden zum einen die zahlreichen Wohnungen in den oberen Geschossen in ihrem Bestand gesichert und zum anderen wird für künftige Sanierungs- und Neubauvorhaben eine planungsrechtlich klare Grundlage geschaffen. Allerdings gilt diese Zulässigkeit nur ab dem 1. Obergeschoß, denn Wohnungen im Erdgeschoß würden eine in Abschnitt I. dieser Begründung erläuterte Nutzungsunterbrechung darstellen. Deshalb werden die Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 2 jetzt nicht mehr zugelassen.

Es wird neu festgesetzt, daß

- die Ausnahmen nach Abs. 3 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, und
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nicht zulässig sind.

MK 2:

Neben den an der Knapper Straße gelegenen MK 1-Gebieten wird in der Karlstraße auf den Flurstücken 81, 84, 85 und 168 das oben erwähnte Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 2 festgesetzt. Im Flächennutzungsplan war dieser Bereich bis zur Friedrichstraße ursprünglich als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Auch durch die Änderung in "Kerngebiet" und dessen Übernahme in den Bebauungsplan blieb die Wohnnutzung erhalten. Städtebauliches Ziel ist hier, innerhalb der Kerngebiete einen Funktionsbereich zu schaffen, in dem das zentrumsnahe Wohnen gefördert wird. Durch ein zusätzliches Angebot an Wohnungen kann den Entleerungstendenzen wirksam begegnet und eine Belebung auch in den Abendstunden erreicht werden.

Im MK 2 werden Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zugelassen, weil sich hier ein möglichst gutes innerstädtisches Wohnen entwickeln soll. Bei der Abwägung wurden auch die unmittelbar an den Planbereich grenzenden Gebiete einbezogen, in denen die Wohnnutzung vorherrschend ist und die im Flächennutzungsplan als "Allgemeine Wohngebiete" dargestellt sind.

Es wird neu festgesetzt, daß

- Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nicht zulässig sind, und
- Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen und gemäß Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zugelassen werden können, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO auch im Erdgeschoß allgemein zulässig sind.

Die Eigenart des Kerngebietes bleibt erhalten, weil die Wirkung der letztgenannten Festsetzung darin besteht, daß Wohnungen jetzt auch im Erdgeschoß gebaut werden dürfen, hier aber nach wie vor die anderen Kerngebietsnutzungen (Ausnahme: Vergnügungsstätten) uneingeschränkt zulässig sind.

MK 3:

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten gilt nicht für die als MK 3 bezeichneten Kerngebiete. Die Abwägung der Bedürfnisse und Ansprüche unterschiedlicher Nutzungsarten läßt eine generelle Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem so umfangreichen Gebiet wie dem vorliegenden nicht zu. Deshalb sind im Planbereich zwei MK 3 Gebiete festgesetzt, die aufgrund ihrer Lage zum belebten Einkaufsbereich gute Standorte für Vergnügungsstätten sind, ohne dabei aus städtebaulicher Sicht störend zu wirken. Obwohl auch hier innerstädtisches Wohnen wünschenswert ist, wird auf die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen verzichtet, um den typischen Kerngebietsnutzungen genügend Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

Es wird neu festgesetzt, daß

- die Ausnahmen nach Abs. 3 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Festsetzungen im Bereich des ehemaligen Aufermann Grundstückes

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Art und Maß der baulichen Nutzung fest und gibt der städtebaulichen Entwicklung einen Rahmen. Im Detail sind allerdings einige Änderungen und Ergänzungen erforderlich, unter deren Berücksichtigung die Neubebauung erfolgen wird. Im östlichen Teilabschnitt der Karlstraße **wird der Stadt und den Stadtwerken** ein Geh- und Leitungsrecht eingeräumt. Im Bebauungsplan wird dies entlang der Baugrenze in einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Der in der bisherigen Bebauungsplanfassung in der öffentlichen Verkehrsfläche untergebrachte Gehweg kann jetzt auf das Baugrundstück in planungsrechtlich abgesicherter Weise verlegt werden. Durch diese Festsetzung wird dem Grundstückseigentümer die Gelegenheit gegeben, einen Teil der erforderlichen Einstellplätze in einem Parkstreifen entlang der Karlstraße unterzubringen. Für die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird infolge der Verlegung des Gehweges bei gleichbleibender Fahrbahnbreite ebenfalls ein Parkstreifen geschaffen. Er muß zur Erschließung der Häuser Karlstraße Nr. 12 und 14 unterbrochen werden. Eine weitere Änderung betrifft die Aufhebung des Kindergäßchens als öffentliche Verkehrsfläche im Abschnitt zwischen der Karl- und Knapper Straße. Für die Stadt entfällt damit die Verpflichtung zum Ausbau und Unterhalt. Die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes wird an gleicher Stelle und in gleicher Größe durch Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Lüdenscheid sichergestellt. Durch die Umwidmung der Verkehrsflächen in Kerngebiet ergibt sich ein Flächengewinn für das o. g. Baugrundstück, der eine etwas höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht. Damit dies auch verwirklicht werden kann, wird die überbaubare Fläche entsprechend vergrößert.

Mit den vorgenannten Änderungen ist den Interessen der Stadt Lüdenscheid voll Rechnung getragen worden. Die Übereinkunft mit dem Grundstückseigentümer stellt die positive städtebauliche Entwicklung für diesen Teilbereich langfristig sicher.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Änderungen stimmen mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid überein. Sie entsprechen damit § 8 Abs. 2 BBauG.

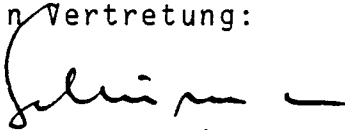
Die neuen Festsetzungen setzen mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit die bisherigen außer Kraft.

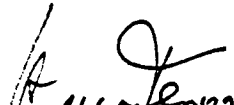
IV. Kosten

Durch die Änderungen entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten. Eventuell durch Entschädigungsansprüche entstehende Kosten sind im Einzelfall festzulegen.

Lüdenscheid, 15.04.1983

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schünemann)
Techn. Beigeordneter


14.9/8983