

Stadt Lüdenscheid
- Planungs- und Umweltamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 756 "Gasstraße", 2. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Die Deutsche Post AG und die Deutsche Telekom AG teilten der Verwaltung mit, daß durch die fortschreitende Technisierung - weniger Platzbedarf durch den verstärkten Einsatz von Mikroelektronik - innerhalb ihrer Betriebsgebäude Büroflächen frei würden, die für eine private Folgenutzung in Frage kämen. Durch die Privatisierung der Deutschen Bundespost in die Bereiche Deutsche Post AG und Deutsche Telekom AG in privatwirtschaftliche Unternehmen, ist der Aspekt des Gemeinbedarfs hinfällig geworden. Infolge dessen können die nördlich des Rathausplatzes gelegenen Grundstücke und Gebäude der Post AG und der Telekom AG, die derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 756 "Gasstraße" als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Post" festgesetzt sind, analog der Umgebung in ein MK-Gebiet mit der entsprechenden Nutzungsvielfalt umgewidmet werden. Nach den Vorstellungen der Post AG und der Telekom AG sollen die bestehenden Einrichtungen (Frachtelement, Schalterverkauf, Telecom-Laden, Fernmeldeamt) in jedem Fall erhalten bleiben und durch Ladenlokale im Erdgeschoßbereich und durch Bürovermietungen in den Obergeschossen ergänzt werden.

Um die geplante Erweiterung des Nutzungsspektrums planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756 "Gasstraße" erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde in Absprache mit der Post AG und der Telekom AG aus städtebaulichen Gründen eine differenzierte Nutzungsgliederung vorgenommen.

2. Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfaßt innerstädtische Grundstücke nördlich des Rathausplatzes, die von der Deutschen Post AG und der Deutschen Telekom AG bebaut worden sind und entsprechend genutzt werden.

3. Wesentliche Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Vorstellungen der Post AG und der Telekom AG sind im EG-Bereich in Ergänzung zu ihren vorhandenen Einrichtungen zum Rathausplatz orientierte, mit Schaufenstern versehene Läden in untergeordnetem Umfang denkbar, um den dortigen Platzabschnitt für die Kundschaft optisch interessant zu gestalten, zum Schauen und Verweilen zu animieren und somit zu beleben. Die vorhandenen Büroräume in den Obergeschossen können fremdvermietet werden. Der Planänderungsbereich wird entscheidend durch die innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Geschäfts- und Freizeiteinrichtungen sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur geprägt. Aufgrund der Citylage soll die jetzige Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung "Post" in ein MK-Gebiet im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung umgewidmet werden.

a) Vergnügungsstätten

Die von der Stadt Lüdenscheid für den Einkaufsbereich Knapper Straße / Wilhelmstraße erarbeitete und größtenteils realisierte städtebauliche Konzeption hat zum Ziel, diesen Standort für Einzelhandelsfachgeschäfte attraktiv zu halten, damit nicht durch andere Nutzungen "Tote Zonen" entstehen, die den Zusammenhang des innerstädtischen Einkaufsbereiches zwischen Christuskirche und Oberstadt unterbrechen und den Kundenstrom abreißen lassen. Durch eine kontinuierliche Schaufensterreihe wird das Einkaufserlebnis durch werbewirksame Präsentation von Waren erhöht (Schauen, Preisvergleichen), gleichzeitig wird die Annahme und Nutzung des öffentlichen Raumes durch gestaltete und begrünte Verweilzonen erhöht, was wiederum die Kommunikation innerhalb des Einkaufszones belebt. Ergänzt wird diese Nutzungsvielfalt durch eine breite Gastronomiepalette, bestehend aus Restaurants, Kneipen und Cafes sowie durch vielseitige kulturelle Bildungs- und Unterhaltungsangebote, wie beispielsweise Kulturhaus, Kino, Museen, Volkshochschule und Kleinkunsthörsäle. In die Stärkung und die Attraktivitätssteigernde Modernisierung der Lüdenscheider Innenstadt wurden in der Vergangenheit erhebliche finanzielle Mittel investiert.

Die einzelnen, gut sortierten Fachgeschäfte der Innenstadt nehmen in ihrer Gesamtheit eine über Jahrzehnte gewachsenen Versorgungsfunktion für die Lüdenscheider Bevölkerung wahr. Eine Unterbrechung dieser zusammenhängenden Einzelhandelsnutzung durch Vergnügungsstätten mit ihren bekannten Negativwirkungen (z. B. Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Leuchtreklamen, Qualitätsverlust der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt, Verdrängungseffekte des traditionellen Einzelhandels, Unterbrechung des Kundenstroms durch "tote Zonen" ohne Einzelhandelsbesatz) läuft dieser städtebaulichen Zielsetzung entgegen. Um die Einkaufszonen in ihrer Attraktivität für die Bevölkerung zu erhalten und eine Niveauabsenkung der Einkaufsstraßen und insbesondere des städtebaulich sensiblen Rathausplatzes zu vermeiden (Gefahr des "Trading-down"-Effektes durch Vergnügungsstätten), werden im Planänderungsbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Abschließend wird darauf hingewiesen, daß Vergnügungsstätten nach dem innerstädtischen Leitbild bzw. der städtebaulichen Gesamtkonzeption in den Randbereichen der Lüdenscheider Innenstadt, die der Einkaufszone abgewandt sind und daher von der Bevölkerung weniger frequentiert werden, allgemein zulässig sind.

b) Tankstellen

Da Tankstellen eine relativ große Fläche in Anspruch nehmen, für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und sich dadurch nicht in die Eigenart der dortigen Umgebung einfügen, sind Tankstellen im gesamten Planänderungsgebiet städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig.

c) Einzelhandelsbetriebe

Die Stadt Lüdenscheid hat für die Neugestaltung des Rathausplatzes und einer damit verbundene Attraktivitätssteigerung des Platzbereiches im Jahre 1997 ein städtebauliches Leitbild entwickelt. Danach soll durch entsprechende bauliche Maßnahmen der Platzbereich für die Bürger attraktiver gestaltet und damit belebt werden. Unmittelbar um den Rathausplatz herum kann daher Einzelhandel zugelassen werden (MK 1). Allerdings sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 1. Obergeschosses im MK 1-Gebiet gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Dies dient der Sicherstellung einer engen räumlich-funktionalen Verbindung der Läden mit dem öffentlichem Platzbereich sowie der Fußgängerzone und damit mit dem Erlebnisbereich der Nutzer (Sichtbeziehungen). Im Citybereich entlang der Altenaer Straße beginnt die Fußgängerzone mit entsprechendem Einzelhandelsbesatz, daher sollen dort Einzelhandelsbetriebe zulässig sein (MK 2). Im Bereich des Fernmeldeamtes (MK 3) sollen Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sein. Aus verkehrstechnischer Sicht sind die Martin-Niemöller-Straße und die Bahnhofstraße im dortigen Bereich für Kundenverkehr mit entsprechendem Parksuchverhalten ungeeignet. Der Verkehrsfluß würde dadurch erheblich gestört. Daher wurde dort bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 756 ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Ein "Ausfransen" der Einkaufszone in Richtung Tunneleinfahrt ist hier städtebaulich nicht gewünscht. Der Rathausplatz bleibt der Abschluß der Einkaufs- und Fußgängerzone. Im gesamten Planänderungsgebiet sind aufgrund der derzeitigen verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, jedoch gelten nunmehr die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990. Die derzeit zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,7 wird beibehalten. Aufgrund der gegenüber der BauNVO '77 veränderten Berechnungsgrundlage im § 20 BauNVO '90, wonach die Geschoßfläche nunmehr nur noch in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) innerhalb der V-geschossigen Flächen von bisher 1,8 auf 2,1 und im Bereich der II-Geschossigkeit auf 1,4 verändert, um die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht schlechterzustellen. Gebäudeerweiterungen im Innenhofbereich oder ggfls. Gebäudeaufstockungen sind somit im angemessenen Umfang zulässig. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse bleibt dabei aus Gründen der höhenmäßigen Einfügung in die umgebende Bebauung unverändert. Um auf dem Flurstück 148 eine angemessene Erweiterung des vorhandenen Werkstattgebäudes in südliche Richtung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 15,0 m bis an die vorhandene Mauer erweitert. Diese Fläche ist bereits derzeit als PKW-Stellplatz versiegelt.

4. Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Der Planänderungsbereich wird durch die bestehenden Gebäude der Post AG und der Telekom AG bereits derzeit baulich genutzt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Mischwasserkanäle einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung. Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt wurde. Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung in erster Linie um eine Änderung der zulässigen Nutzungsarten handelt, wird der wirtschaftliche Aufwand einer nach § 51 a Abs. 1 LWG erforderlich werdenden ortsnahen Beseitigung/Versickerung von Niederschlagswasser unter Bezugnahme auf § 51 a Abs. 4 LWG als unverhältnismäßig und aufgrund der baulich verdichteten, hoch versiegelten Citylage als nicht sinnvoll möglich angesehen.

5. Eingriffsregelung

Der in Rede stehende Planänderungsbereich ist mit I- bis IV-geschossigen Verwaltungsgebäuden sowie deren Nebengebäuden (Garagen, Wasch- und Pflegehallen) bebaut. Die Hofbereiche sind durch Stellplätze für Postfahrzeuge sowie Garagenzufahren großflächig versiegelt. Da es sich um hochversiegelte innerstädtische Grundstücke handelt und ferner durch die Bebauungsplanänderung keine Eingriffe zu erwarten sind, die über bereits bestehenden Baurechte hinausgehen, ist ein ökologischer Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

6. 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/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Wesfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, daß Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

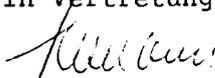
7. Werbeanlagen

Das Planänderungsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der separaten Satzung der Stadt Lüdenscheid über örtliche Bauvorschriften im Bereich Sternplatz vom 19.12.1997. Die darin enthaltenen Regelungen bezüglich der Errichtung, Änderung und Beseitigung von Werbeanlagen sind bindend.

8. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 14.09.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ziemann
Techn. Beigeordnete

14.09.98
