

Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“

Für den Bebauungsplan Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB.

Auf dem Grundstück Werdohler Straße 68b befindet sich das Lichtspielhaus „Filmpalast“. Die ursprüngliche Baugenehmigung für das Kino reicht in die 50iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts zurück und umfasste einen Kinosaal mit 720 Sitzplätzen. Nach Umbaumaßnahmen verfügt das Kino aktuell über zwei Kinosäle mit 147 und mit 28 Sitzplätzen. Das Kinofoyer und der Eingangsbereich stehen entsprechend ihrer gestalterischen und repräsentativen Funktion als Beispiel der 50iger Jahre Kinoarchitektur unter Denkmalschutz.

Der Betreiber der Kinos plant aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten einen Anbau an das vorhandene Gebäude, um die jetzigen zwei Kinosäle um zwei weitere Kinosäle zu erweitern und damit den Erhalt des Kinos langfristig abzusichern. In dem Anbau sollen zwei zusätzliche Kinosäle mit 122 und mit 38 Sitzplätzen realisiert werden. Im Dachgeschossbereich ist eine Wohnung für den Kinobetreiber vorgesehen. Zur Unterbringung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Pflichtstellplätze ist auf dem Vorhabengrundstück eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 26 Besucherstellplätzen geplant.

Aus städtebaulicher, kultureller und denkmalpflegerischer Sicht unterstützt die Stadt Lüdenscheid eine langfristige Erhaltung der dortigen Kinonutzung. Insofern steht sie der Erweiterungsabsicht des Kinobetreibers positiv gegenüber. Aufgrund der historischen Nutzungsstruktur im dortigen Wohnquartier ist das Kino und insbesondere die Lage im Blockinnenbereich etabliert und die Nutzung in der Wohnumgebung von den Anwohnern akzeptiert. Nachbarbeschwerden oder Nachbarstreitigkeiten zwischen den dortigen Anwohnern und dem Kinobetreiber liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

Da das Kino im Hintergelände des dortigen Wohnquartiers liegt, sollen die genaue Dimensionierung der Gebäudeerweiterung sowie die immissionsrechtliche Verträglichkeit der Kinoerweiterung mit der benachbarten Wohnbebauung über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) städtebaulich erforderlich.

Die ökologischen Auswirkungen der Überplanung wurden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht und dienen als Grundlage für einen Umweltbericht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der ersten Vorentwurfsüberlegungen noch vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Eingriff in die unterschiedlichen Umweltbelange war somit bereits in der Planfassung bei Verfahrensbeginn, in der Phase des Vorentwurfes beziffert. Entsprechende planinterne Ausgleichsmaßnahmen wurden erarbeitet und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Kinobetreiber sichergestellt. In dem Vertrag wurden die Verpflichtung zur ökologischen Kompensation benannt und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde dann im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens vorgenommen, indem die einzelnen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bewertet und falls erforderlich in den Planentwurf eingearbeitet wurden. Gleichzeitig wurde eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den vorgetragenen Einzelinteressen vorgenommen.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima, Bodenqualität, Kultur- und sonstige Sachgüter, forstwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei als sehr gering beurteilt. Der Eingriff in das Schutzgüter Mensch, Boden, und Wasser wird als gering bewertet. Ausgleichsmaßnahmen sind für diese Schutzgüter nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die Tiere, Pflanzen, die ökologische Vielfalt und die Landschaft werden als mittelschwer gewertet. Der Eingriff in diese Schutzgüter durch die Bauleitplanung erfordert entsprechende ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt ergibt sich nach einer Biototypenbewertung durch die Überplanung bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen rechnerisch ein allgemeiner Biotopwertverlust von 1,054 Wertpunkten (nach Ludwig). Der ökologische Wertverlust ergibt sich durch eine höhere bauliche Ausnutzung im Plangebiet und eine damit verbundene höhere Versiegelungsrate. Als ökologische Kompensationsmaßnahme schlägt der Umweltbericht vor, diesen Biotopwertverlust durch eine anteilige Beteiligung an den Ausgleichsmaßnahmen am ehemaligen Munitionsdepot Stilleking I, oberhalb der ehemaligen Panzerwerkstatt, auszugleichen (siehe anliegenden Lageplan zum Umweltbericht, Maßnahmenfläche 0007). Die Stadt Lüdenscheid hat die Ausgleichsmaßnahme bereits durchgeführt, jedoch noch nicht vollständig Eingriffen zugewiesen und refinanziert. So stehen nach einer aktuellen Berechnung in dieser Ausgleichsmaßnahme noch 30 Wertpunkte zu einem Kostenbetrag von 42.500 Euro für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Verrechnung der auszugleichenden 1,054 Wertpunkte ergibt einen Betrag in Höhe von 1.500 Euro, den der Nutznießer der Planung vollständig zu tragen hat. Der Ausgleich, der für die zu fällenden Laubbäume erforderlich wird, wurde im Umweltbericht an Hand der Regelungen der ehemaligen Baumschutzsatzung der Stadt Lüdenscheid ermittelt. Danach ergibt sich ein Ersatzumfang von 15 Ersatzbäumen oder Pflanzkosten in Höhe von 8.250 Euro. Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für die Neuanpflanzung der 15 Ersatzbäume zur Verfügung stehen, schlägt der Umweltbericht alternativ vor, die Stellplätze der geplanten Kíno-Stellplatzanlage komplett flächig mit einem Rankgerüst zu versehen und dauerhaft zu beranken. Diese Ausgleichsmaßnahme kann das anfallende Niederschlagswasser, das in die Kanalisation einzuleiten ist, reduzieren und gleichzeitig einen grüngestalterischen Ausgleich im dortigen Wohnquartier / Blockinnenbereich herstellen.

Insgesamt werden die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Umweltbericht als gering beurteilt.

Der Umweltbericht stellt hinsichtlich des Artenschutzes fest, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes weder besonders streng geschützte Wildtiere, Fledermäuse, Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden wurden. Für planungsrelevante Tierarten stellt das Plangebiet mit seiner innerstädtischen Wohnnutzung kein ausreichendes Habitat dar. Bei der Fällung von Bäumen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeiten und Vogelfortpflanzungszeiten, also in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar eines Jahres, entfernt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 „Bergstraße/Reckenstraße“ ist nicht mit einer Verletzung oder Tötung von planungsrelevanten Tierarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und von europäischen Vogelarten oder mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen. Es werden auch keine planungsrelevanten Vogel-, Säugetier- oder Amphibienarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Es werden keinerlei Lebensstätten geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten) beschädigt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Prüfung von Standortalternativen

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes der geplanten Erweiterung und damit der Standortsicherung des dortigen Kinos innerhalb des Wohnquartiers dient, ist eine Prüfung von Standortalternativen städtebaulich nicht geboten.

2.2 Immissionsschutz

In einer Geräusch-Immissionsprognose vom 25.04.2017 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röschel/Horstmann aus Dortmund die zu erwartenden Geräuschimmissionen der geplanten PKW-Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten für das Lichtspielhaus „Filmpalast“ auf die nächstgelegenen Wohngebäude ermittelt und beurteilt. Dabei wurden nach der TA Lärm die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags zu Grunde gelegt. Eine Betrachtung des Nachtzeitraumes von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Immissionsrichtwert von 40 dB(A)) wurde aufgrund der Betriebszeiten des Kinos, die sich auf den Tageszeitraum begrenzen, nicht vorgenommen. Die Lärmprognose zeigt, dass der im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den untersuchten Immissionsorten der umgebenden Wohnhäuser durch den Betrieb des Lichtspielhauses und der Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplatzanlage eingehalten wird, wenn die nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Fahrbahnoberfläche der Zu- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage des Kinos ist aus glattem, nicht geriffeltem Gussasphalt herzustellen.

- Die An- und Abfahrt zu und von den Stellplätzen der Stellplatzanlage des Kinos ist nur innerhalb des Zeitraumes von 09.00 Uhr bis maximal 22.00 Uhr zulässig.
- Im Gebäude des Kinos sind nur der Einbau und die Nutzung von schallgedämmten Lüftungsanlagen zulässig, von denen keine maßgeblichen Schallpegel ausgehen. Für nach Außen führende Frischluft- und Fortluftöffnungen muss dazu ein Gesamt-Schallleistungspegel von LWAEq kleiner/gleich 60 dB(A) eingeplant werden.

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen, die der Schallgutachter für den Betrieb des Kinos und die Nutzung der dazugehörigen PKW-Stellplätze erarbeitet hat, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bzw. § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

2.3 Altstandorte

Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein nutzungsbezogener sanierter Altstandort (Nr. 00/ 146 des Altstandortkatasters, Werdohler Straße 68). Das ehemalige Tankstellengebäude zeigt in der Bodenauffüllungen im tieferen Untergrund mit Kohlenwasserstoffen (BTEX) verunreinigten Bauschutt und Schlacken. Da sich die Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, ist diese nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises nicht kennzeichnungspflichtig. Die Fläche wird jedoch auf Anregung der Bodenschutzbehörde in der Begründung aufgeführt.

2.4 Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Die nachfolgenden, im Planbereich liegenden Gebäude sind in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgeführt und wurden dort gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW als Baudenkmal eingetragen:

DL Nr. 101 Werdohler Straße 68b (Kinofoyer und Eingangsbereich Filmpalast)

DL Nr. 161 Bergstraße 5 (Schornstein und dazugehöriges schlichtes, eingeschossiges Werkstattgebäude)

Beide Baudenkmäler sind in die Legende zum Bebauungsplan Nr. 836 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und mit einem entsprechenden Planzeichen versehen worden.

2.5 Störfallschutz

Innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebietes befinden sich vier Störfallbetriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 836 und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 19.07.2017 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert.

Der als interessierter Bürger anwesende Betreiber eines weiteren Lüdenscheider Kinos weist darauf hin, dass bei der künftigen Baugenehmigung für die geplante Erweiterung des Kinos „Filmpalast“ die gleichen Maßstäbe hinsichtlich des

Stellplatzschlüssels, des Brandschutzes, des Schallschutzes etc. anzuwenden seien, wie seinerzeit bei der Baugenehmigung für sein Kino.

Bei den Fragen zum Stellplatzschlüssel für notwendig Stellplätze, dem Brand- und dem Schallschutz für die geplanten Kinoerweiterung handelt es sich um Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens nach der Landesbauordnung NRW. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 836 einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches sind hier nicht maßgeblich. Diese Nachweise hat der Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen, und sie werden dort von der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Lüdenscheid nach aktuellem Baurecht entsprechend der Landesbauordnung NRW geprüft und entschieden. Bezüglich des Brandschutzes fordert die Baugenehmigungsbehörde ein Brandschutzkonzept eines Brandsachverständigen im konkreten Baugenehmigungsverfahren ein.

Da sich die Hinweise des Bürgers nicht auf das Bauleitplanverfahren oder den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 836 bezogen haben, konnte den Hinweisen bauplanungsrechtlich nicht gefolgt werden.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.1 Planungsalternative Bebauungsplan

Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid bieten sich bei der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der fehlenden Standortalternativen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten an, um den Expansionsabsichten des Betreibers des Kinos „Filmpalast“ vor Ort Raum zu geben.

Lüdenscheid, den 08.03.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Christian Vöcks

Vöcks