

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 824 „Kluser Platz“

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Bei dem Quartier rund um den Kluser Platz handelt es sich um einen historischen Lüdenscheider Stadtteil mit einer gründerzeitlichen Bebauung aus dem Ende des 19. Jahrhunderts bzw. den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Die kleinteilige Grundstücksstruktur mit einer Nutzungsvielfalt aus Läden, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetrieben in den Erdgeschossen der dortigen Gebäude mit darüber liegenden Wohnungen und teilweise gewerblich genutzten Hinterhöfen hat sich bis in die heutige Zeit erhalten.

Eine aktuelle Bestandsaufnahme der dortigen Nutzungen zeigt, dass sich entlang der Werdohler Straße und der Kluser Straße Fachgeschäfte mit einem grundversorgungsrelevanten Angebot für die dortigen Bewohner des Gebietes befinden (zwei Apotheken, ein Metzger, mehrere Kioske, drei Bäckereien, ein Drogerie-Markt, ein Quelle-Versand-Shop, ein Lebensmittelmarkt, ein Obst- und Gemüse-Markt, ein kleines Bekleidungsgeschäft, ein Fachgeschäft für Teppiche und Gardinen). Ergänzt werden diese Einkaufsmöglichkeiten durch eine Vielzahl von Schank- und Speisewirtschaften (zwei Gaststätten, zwei Pizzerien, zwei Döner-Imbisse, drei Bistros und zwei Cafes).

In den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Kluser und der Werdohler Straße sind ferner Dienstleistungen wie zwei Fahrschulen, ein Tattoo-Studio, ein Fingernagel-Studio, zwei Frisöre, drei Handy-Elektronik-Läden, eine Videothek, zwei Reisebüros, eine Schneiderei, ein Antik-Laden anzutreffen. Im dortigen Straßenbereich befinden sich eine Arztpraxis, eine Zahnarztpraxis sowie ein Physiotherapeut.

Als gewerbliche Nutzungen befinden sich im dortigen Quartier ein Malermeister, eine gewerbliche Lagerhalle und eine Metallwaren-Produktion.

Am zentralen Kreuzungsbereich der Werdohler Straße, der Kluser Straße und der Worthstraße befinden sich ein Drogerie-Markt, ein Obst- und Gemüsegeschäft, ein Geschäft für Damenoberbekleidung, eine Schneiderei, ein Handy-Laden, eine Tabak-Lotto-Geschäft, eine Gaststätte, eine Pizzeria, ein Frisör, ein Piercing-Studio, ein Fingernagel-Studio, zwei Bäckereien, zwei Versicherungsbüros, ein Immobilienbüro, ein Hotel mit Restaurant und eine Filiale der Sparkasse sowie drei Spielhallen und ein Wettbüro. Auch hier werden die Ober- und Dachgeschosse der Gebäude gleichzeitig zu Wohnzwecken genutzt.

Im näheren Umfeld des zentralen Kreuzungsbereiches sind eine Grundschule, eine Sozialstation, eine Moschee und Räume eines Türkischen Kulturvereines anzutreffen. Dieser Kreuzungsbereich wurde im „Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom September 2005“ aufgrund der vorhandenen zentrenprägenden Nutzungen als ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Der süd-westlich anschließende Abschnitt rund um die Werdohler und Kluser Straße wurde als ergänzender Versorgungsbereich klassifiziert.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter an der Worthstraße sowie insbesondere die Fachgeschäfte an der Werdohler und der Kluser Straße mit ihren grundversorgungsrelevanten Angeboten stellen nach dem „Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom September 2005“ die wichtigsten Handelsbausteine für das Grund- und Nahversorgungszentrum Kluse dar. Der Versorgungsbereich Kluse übernimmt nach dem Einzelhandelskonzept eine nicht unwesentliche Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Stadtbezirke Worth, Eichholz und Tinsberg.

Gleichzeitig ist die Wohnnutzung im Quartier Kluse prägend, da sich neben den vereinzelt anzutreffenden reinen Wohngebäuden über jeder gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschossbereich in den Ober- und Dachgeschossen jeweils Wohnungen befinden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es geboten, die vorhandene Mischstruktur zu bewahren und den Versorgungsbereich Kluse im städtischen Gesamtgefüge zu erhalten. Aus der Nutzungsvielfalt zwischen Wohnen, Versorgungsläden, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetrieben können ein besonderer Wohnwert (kurze, fußläufige Wege, Gründerzeitbebauung mit attraktiver Architektur, historisch gewachsene Strukturen, Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Verkehrsberuhigungen, farbig gepflasterte Fußwege, Baumbeete) und eine Attraktivität des Stadtteils resultieren. Trotz der zweifelsfrei bestehenden sozialen Probleme und der vereinzelt vorhandenen Ladenleerstände im Quartier ist die Stadt Lüdenscheid der Auffassung, dass sich der Bereich um den Kluser Platz künftig mit Hilfe eines Bebauungsplanes zu einer Stätte lohnenswerten urbanen Wohnens weiterentwickeln lässt.

Bei einer Überplanung der Bereiche entlang des Kluser Platzes stellt sich die Frage nach der Zweckbestimmung des dortigen Gebietes. Die vorhandene Nutzungsvielfalt lässt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA nach § 4 BauNVO) nicht zu, da bereits Nutzungen vorhanden sind (Spielhallen, Wettbüro, Teppich und Gardinen-Geschäft, Sparkassen-Filiale) die in einem WA nicht zulässig wären. Auch soll dort künftig kein vorrangiges Wohngebiet entwickelt werden, sondern es soll aus städtebaulicher Sicht neben einer Wohnnutzung der dortige Versorgungsbereich mit seiner Nutzungsvielfalt erhalten bleiben. Eine Ausweisung als Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) führt ebenfalls nicht ans Ziel, da Mischgebiete nach der Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Aus städtebaulicher Sicht ist im dortigen Quartier aber nicht eine gleichberechtigte Ansiedlung von Wohnnutzungen neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Insofern scheidet auch die Ausweisung eines Mischgebietes aus.

Planungsrechtlich sinnvoll ist hingegen die Ausweisung eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB nach § 4a BauNVO). Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO

genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen dabei vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Damit ist die Wohnnutzung im WB als Hauptnutzung gekennzeichnet.

Das Gebiet um den Kluser Platz weist aufgrund der Wohnnutzung und der vorhandenen sonstigen Nutzungsarten eine besondere Eigenart auf. Diese verträgliche Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen kennzeichnet die besondere Eigenart des Gebietes, wobei aus städtebaulicher Sicht aber das Überwiegen des Wohnens gewollt ist, wodurch sich das Gebiet klar von einem Mischgebiet unterscheidet. Die bereits vorhandenen sonstigen Nutzungen sind aufgrund ihres historischen Nebeneinanders mit der Wohnnutzung vereinbar. Im Quartier um den Kluser Platz sind die zum Wohnen erforderlichen Freiflächen (städtische Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz) und die notwendige Wohninfrastruktur (Grundschule Tinsberg, ÖPNV-Anbindung) vorhanden.

Um die geschilderten städtebaulichen Ziele durch zu setzen und eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung des historischen Baugebietes rund um den Kluser Platz sicher zu stellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / bestehende städtebauliche Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 824 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet V „Tinsberg/Kluse/Worthöh“ vom 15.12.1989 (Rechtskräftig seit dem 19.12.1989). Die Sanierungsmaßnahme ist im Wesentlichen auf die Überarbeitung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen), Modernisierung von Gebäuden, Fassadenwiderherstellung und Hofraumbegrünung gerichtet.

Die genannte Sanierungssatzung bleibt unverändert wirksam und wird von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 824 nicht berührt. Die Satzungen wurden in die Legende zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid (Wirksamkeit 11.06.1975) stellt das Plangebiet als Fläche für Allgemeine Wohngebiete bzw. den westlich des Spiel- und Bolzplatzes zwischen der Werdohler und der Kluser Straße gelegenen Baublock als Fläche für Mischgebiete dar. Die beiden an der Kluser Straße und der Gersbeuler Straße gelegenen Baublöcke sind gleichfalls als Flächen für Mischgebiete dargestellt.

Die Stadt Lüdenscheid erarbeitet derzeit eine Neufassung ihres Flächennutzungsplanes. Der Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 20.09.2006 gefasst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in der vorgezogenen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 des BauGB. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Kluser Platzes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Aufgrund seiner Grundversorgungsfunktion nach dem Einzelhandelskonzept wurde der Bereich mit dem Zusatz „Grundzentrum/Nahversorgungszentrum“ dargestellt. Der vorhandene Spielplatz

sowie der Bolzplatz sind als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz/Spielplatz“ ausgewiesen.

Die geplante Ausweisung des Plangebietes als besondere Wohnbaufläche mit einer öffentlichen Grünfläche für einen Bolz- und Spielplatz würde dieser Zielsetzung des künftigen Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da die genannten Voraussetzungen beim Bebauungsplan Nr. 824 vorliegen und durch die Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes auf der Basis des neuen Flächennutzungsplan-Entwurfes nicht beeinträchtigt wird, kann auf eine förmliche Änderung des derzeitig wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1975 verzichtet werden. Der derzeitig noch wirksame Flächennutzungsplan wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei der Überplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient (Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung im Quartier um den Kluser Platz / Erhaltung und Förderung der Nutzungsvielfalt im Grund- und Nahversorgungszentrum Kluse), liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann der Bebauungsplan Nr. 824 „Kluser Platz“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung / Artenschutz-bestimmungen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe, die

auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB braucht danach in der vorliegenden Bauleitplanung nicht angewendet zu werden. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB setzt in den Fällen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² aufweist, auf der Rechtsfolgeseite die ökologische Kompensationspflicht – wie sie sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ergibt – außer Kraft. Folglich entfällt in der vorliegenden Bauleitplanung auch die ökologische Ausgleichspflicht.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet und durch die Festsetzung einer vorhandenen Spiel- und Bolzplatzfläche als öffentliche Grünfläche wird durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Ein ökologischer Ausgleich ist damit auch ohne Rückgriff auf § 13a BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind und entsprechend ausgeglichen wurden.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes kann festgestellt werden, dass im Planänderungsgebiet keine durch diese Bestimmung geschützten Arten festgestellt wurden, zu erwarten sind oder durch die Planung in ihrer Population beeinträchtigt werden. Es handelt sich um ein dicht bebautes und versiegeltes Areal im Stadtzentrum. Die betroffenen Flächen eignen sich allenfalls als Lebensraum für verschiedene, urban auftretende Vogelarten.

5. Inhalte des Bebauungsplanes - Festsetzungen

Das historische Baugebiet um den Kluser Platz weist auf Grund der vielfältigen Nutzungen aus Läden, Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben und Kleingewerbebetrieben in den Erdgeschossen der Gebäude und den darüber befindlichen Wohnnutzungen im Zusammenspiel mit den historischen gründerzeitlichen Gebäuden und Fassaden eine besondere Eigenart im Lüdenscheider Stadtgebiet auf. Aus städtebaulicher Sicht ist es geboten, die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur zu bewahren, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, den Versorgungsbereich Kluse mit seinen nahversorgungsrelevanten Angeboten für die dortigen Bewohner zu sichern und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Baugebietes planungsrechtlich zu steuern. Zu diesem Zweck soll der Planbereich mit einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO überplant werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Neben der Fortentwicklung der Wohnnutzung sollen die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen und damit letztendlich auch die Kleinteiligkeit der Grundstücksparzellierungen sowie der Versorgungsbereich Kluse erhalten bleiben.

Zu diesem Zweck werden besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO ausgewiesen. In den WB 1 und WB 2 –Gebieten sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Da Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung in der Regel großflächige Grundstücke benötigen, können diese Anlagen nach einer Prüfung des Einzelfalles ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie gebietsverträglich sind und der Kleinteiligkeit des Gebietes nicht widersprechen.

Die Bauzeile mit Wohnbebauung entlang der Worthstraße 5 – 15 sowie das Eckgebäude an der Handweiserstraße 1 werden aufgrund der tatsächlichen Wohnnutzung, die in diesen Gebäuden vorherrscht, als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Da Tankstellen eine relativ große Grundstücksfläche benötigen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sorgen, fügt sich diese Nutzung nicht in die Eigenart des besonderen Wohngebietes ein. Sie sind im Plangebiet für unzulässig erklärt.

Vergnügungsstätten

Nach § 4a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung können im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihrer Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Im Kreuzungsbereich Worthstraße / Kluser Straße / Werdohler Straße sind drei Spielhallen sowie ein Wettbüro vorhanden. Im Einzelnen handelt es sich um die Spielhalle „Joker“ mit zwei Konzessionen (Worthstraße 2), die Spielhalle „Regency“ mit einer Konzession (Kluser Straße 36) und um eine weitere Spielhalle namens „Regency“ mit einer Konzession (Werdohler Straße 95). An der Kluser Straße 36a und an der Werdohler Straße 74 befindet sich jeweils ein Sport-Wettbüro.

In der Vergangenheit hat sich eine Konzentration von Vergnügungsstätten im zentral gelegenen Kreuzungsbereich Worthstraße / Kluser Straße / Werdohler Straße herausgebildet. Die Standorte scheinen gut in das Quartier integriert zu sein, da Nachbarschaftsbeschwerden nicht vorliegen und ordnungsbehördlich bislang nicht ernsthaft eingeschritten werden musste. Im vorliegenden Fall wird aus städtebaulicher Sicht diese öffentlicher Lage der Spielhallen, an einer zentralen, offensichtlich nicht störenden Stelle im Quartier gegenüber versteckten Lagen in „Hinterhofbereichen“ der Vorzug gegeben. Eine dezentrale Streuung von einzelnen Spielhallen, die über das gesamte Quartier verteilt sind, wird aus städtebaulicher Sicht als nachteilig für die Entwicklung des Quartiers angesehen. Insofern wird einer gesteuerten Konzentration von Vergnügungsstätten im Kreuzungsbereich Worthstraße / Kluser Straße / Werdohler Straße städtebaulich der Vorzug gegeben. Aus diesem Grund wird dort ein WB 2-Gebiet ausgewiesen, in dem Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung und wegen ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieses WB 2-Gebiet überplant die vorhandenen Standorte der Spielhallen und sichert damit deren Bestand.

Im restlichen WB 1-Gebiet werden dagegen Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt, da mit einer vermehrten Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen entlang der Werdohler Straße und der Kluser Straße

zu rechnen ist. Der Stadt Lüdenscheid liegen aktuell mehrere Bauvoranfragen für Spielhallen vor. Erfahrungsgemäß zieht ein derartiger Betrieb in seinem Umfeld andere nach sich, so dass sich allmählich eine Veränderung in der vorhandenen Nutzungsstruktur ergeben kann, die wiederum Qualitätsverluste im Einzelhandelsbesatz nach sich zieht und die zu einem Verlust der Nutzungsmischung im Quartiers Kluse führen würde. Durch die Verdrängung der traditionell gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt würde auch die Wohnqualität im Quartier erheblich sinken. Dieser trading-down-Effekt wäre im Hinblick auf die Erhaltung und Fortentwicklung des besonderen Wohngebietes sowie die Erhaltung und Stärkung des Grund- und Nahversorgungszentrums Kluse städtebaulich nicht vertretbar.

Als weiterer negativer Aspekt sei die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch Vergnügungsstätten genannt. Eine Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes findet beispielsweise bei Spielhallen und Wettbüros durch eine aufdringliche Leuchtreklame, eine reißerische Aufmachung der Schaufenster, durch zugelebte Scheiben oder durch Straßenverschmutzungen durch Verpackungsmüll statt. Eine derartige Außendarstellung widerspricht den städtischen Bemühungen, das Baugebiet um den Kluser Platz zu erhalten und fortzuentwickeln und das dortige Stadtbild mit seinen historischen Bauwerken zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Gleiches gilt für die kleinteilige Nutzungsstruktur im Baubereich Kluse, die nach den Vorstellungen der Stadt ebenfalls schützens- und erhaltenswert ist.

Insofern ist es städtebaulich erforderlich die Flächen auf denen Vergnügungsstätten im Quartier problemlos möglich sind über den Bebauungsplan genau zu definieren. Diese Definition erfolgt unter den geschilderten städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Ausweisung der WB 2-Flächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Planungsziel abzusichern, im WB-Gebiet um den Kluser Platz unter Berücksichtigung seiner besonderen Eigenart die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, ist neben der Art der baulichen Nutzung die zusätzliche Festsetzung nach § 4a Abs. 4 BauNVO notwendig, oberhalb bestimmter Geschosse nur Wohnungen zuzulassen oder wahlweise ein quantitatives Maß für die Wohnnutzungen in Gebäuden vorzugeben. Die Kommentierung zur BauNVO von Fickert/Fieseler, 11. Auflage sieht diese zusätzliche Festsetzung nach § 4a Abs. 4 BauNVO für die Fortentwicklung der Wohnnutzung als unerlässlich an (Rd-Nr. 11.1, Seite 511). Um die gesetzliche Zweckbestimmung eines WB-Gebietes nach der Erhaltung und der Fortentwicklung der Wohnnutzung zu gewährleisten, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen in Gebäuden nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Mindest-Wohn-Geschossfläche GF-W) festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass auf jedem Vorhabengrundstück neben der Wohnnutzung auch stets ein gewisser Anteil von sonstigen Nutzungen allgemein zulässig bleibt, so dass die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen nicht aufgehoben werden kann.

Zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung in den besonderen Wohngebieten (WB 1 und WB 2) wird festgesetzt, dass in Gebäuden eine Geschossfläche von mindestens 100 m² für Wohnungen zu verwenden ist. Sofern auf einem Vorhabengrundstück mehrere selbständige Gebäude vorhanden oder geplant sind, kann die Mindest-Wohn-Geschossfläche von 100 m² auch auf mehrere Gebäude verteilt werden. Bei kleinen Vorhabengrundstücken mit kleinen Gebäuden

unter 100 m² Gesamtgeschossfläche kann die Mindest-Wohn-Geschossfläche ausnahmsweise 50 m² betragen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Dabei muss der Eigentümer/Bauherr auf seinem Grundstück in einem oder in mehreren Gebäuden mindestens 100 m² Geschossfläche insgesamt für Wohnungen verwenden. Darüber hinaus kann er auf dem verbleibenden Teil der Gesamt-Geschossfläche in den Gebäuden sonstige Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des WB-Gebietes unterbringen oder für freie Berufe nach § 13 BauNVO nutzen. Die Festsetzung überlässt es dem Eigentümer, in welchen Geschossen oder sonstigen Teilen des Gebäudes er den erforderlichen, festgesetzten Wohnungsanteil unterbringt (geringere Einschränkung des Eigentums/der Baufreiheit als eine Festsetzung, die oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässt).

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche (GF) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Da bei den bestehenden Gebäuden im Plangebiet größtenteils die Dächer ausgebaut und genutzt sind, sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl macht im Plangebiet aufgrund der historischen Bebauung und der kleinteiligen Grundstückspartzellierungen aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn, da es eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet gibt, die zu 100 % z. T. auch mit Hauptgebäuden überbaut oder durch Nebenanlagen, Hofgebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten komplett versiegelt sind. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die GRZ-Obergrenze im WB-Gebiet bei 0,6. Ein Rückbau der Bestandsgebäude auf diese Höchstmaß ist im Falle eines Bauantrages illusorisch, insofern wird im vorliegenden Bauleitplan auf die Festsetzung der GRZ verzichtet.

Aufgrund seiner Festsetzungen handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 824 um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 824 die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet, kann über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB eine Einflussnahme auf den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke genommen werden (Einfügung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den Bebauungszusammenhang und in die Eigenart der näheren Umgebung, Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, abstandsrechtliche Anforderungen nach der BauO NRW).

Es erübrigt sich ferner die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zu definieren, da die bestehende Bausubstanz oftmals bereits bis an die Straßenbegrenzungslinie heranreicht.

5.3 Öffentliche Grünfläche

Der im Plangebiet vorhandene Spielplatz und der Bolzplatz sind als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz/Spielplatz“ ausgewiesen und sollen dadurch planungsrechtlich für die Bewohner des Quartiers gesichert werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften über die Art, die Größe und den Anbringungsort von Werbeanlagen auf der Fassade der Gebäude. Sie sollen einerseits dem Schutz von Architekturelementen, andererseits der Erhaltung des historischen Stadtbildes im Quartier rund um den Kluser Platz dienen. Die bauliche Pflege und Erhaltung des Stadtbildes ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im öffentlichen Interesse. Die Eigenart des besonderen Wohngebietes wird maßgeblich durch das gründerzeitliche Erscheinungsbild des Quartiers Kluse mit seinen historischen Gebäudefassaden geprägt. So sind im Plangebiet entlang der Kluser Straße vermehrt erhaltenswerte, historische Wohn-/Geschäfts- und Bürgerhäuser in die Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Lüdenscheid eingetragen worden:
Kluser Straße 5, 7, 8, 8a, 9, 9a, 17, 18, 20 und 22

Eine Überfrachtung des Ortsbildes mit einer Vielzahl von Werbeanlagen an den historischen Fassaden würde diesem Erhaltungsziel widersprechen und wäre gegenüber der baulichen Eigenart des Quartiers Kluse rücksichtslos.

Es bleiben aber grundsätzlich betriebsbezogene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, so dass jeder Gewerbetreibende die Möglichkeit hat, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Lediglich die Anzahl, die Größe und der Anbringungsort der Werbeanlagen auf der Fassade werden gesteuert, um einen Interessenausgleich nach einer Erhaltung des charakteristischen, gründerzeitlichen Erscheinungsbildes des Quartiers Kluse einerseits und dem Interesse der dortigen Gewerbetreibenden nach einer Außendarstellung andererseits herzustellen.

5.5 Sonstiges

Für weitere Festsetzungen sieht die Stadt Lüdenscheid kein Planungserfordernis. Dieses gilt insbesondere auch hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm. Zukünftige Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen werden als konkrete Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren auch auf die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 34 BauGB geprüft. Gegebenenfalls werden dann im konkreten Einzelfall Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Eckgebäude Werdohler Straße 101 und 103 sind durch den Bebauungsplan Nr. 593 „Richardstraße“ (Rechtskräftig seit dem 22.11.1968) als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Die räumliche Lage der beiden Grundstücke im zentralen Kreuzungsbereich des Quartiers Kluse sowie die Nutzungen im EG-Bereich (Änderungs-Schneiderei, Damenoberbekleidungs-Geschäft, Piercing-Studio) gehören aus städtebaulicher Sicht dem dortigen Versorgungsbereich Kluse an und grenzen sich vom anschließenden Wohngrundstücken entlang der Richardstraße und der Straße Zur Normandie deutlich ab. Aus diesem Grund werden die Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 824 „Kluser Platz“ mit einbezogen und von ehemals WA in ein WB überplant. Die ursprünglichen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 593 „Richardstraße“ hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden für diese Grundstücke durch die Überplanung aufgehoben. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 824 gelten für die überplanten Grundstücke die aktuellen Festsetzungen fort. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich künftig für diese überplanten Grundstücke nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Dieser Teil des Bebauungsplanes Nr. 593 „Richardstraße“ wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 824 „Kluser Platz“ aufgehoben und durch diesen ersetzt.

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, 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 Westfalen-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).

Das nachfolgende, im Planbereich liegende Gebäude ist in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgeführt und wurden dort gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW als Baudenkmal eingetragen:

DL Nr. 069 Werdohler Straße 96

Das Baudenkmal ist in die Legende zum Bebauungsplan Nr. 824 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und mit einem entsprechenden Planzeichen versehen worden.

Die nachfolgenden Gebäude sind in der Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lüdenscheid eingetragen:

Kluser Straße 5, 7, 8, 8a, 9, 9a, 17, 18, 20 und 22

Goethestraße 1-3, 5-9 und 11

Wiesenstraße 7, 9, 11, 12, 12a, 13 und 15.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 824 befindet sich nach dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises die nachfolgende Altlastenfläche:

Nr. 212 Altstandort „Werdohler Straße 86“

Beim genannten Altstandort handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut ist und baulich genutzt wird.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB – Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 824 „Kluser Platz“ trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf den bebauten Grundstücken im Bereich Kluse. Eingriffe durch bauliche Anlagen in den Boden werden durch diesen Bebauungsplan nicht begründet. Überbaubare Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt, Regelungen

zum Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen. Die Zulässigkeit von konkreten Hochbauvorhaben richtet sich weiterhin – wie bisher auch – nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Im konkreten Bauantragsverfahren müssen im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Insofern kann die Behandlung der Altlastenproblematik für die genannten Altstandorte im nachgelagerten, konkreten Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises fachlich geprüft werden. Hier kann dann auch ein möglicher Untersuchungsumfang fachlich definiert werden. Fall notwendig, können dann Sanierungsmaßnahmen durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung geregelt werden.

Für den genannten Altstandort ist daher der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor Beginn von Baumaßnahmen (auch Eingriffe in den Boden) durch den jeweiligen Bauherrn eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung eines anerkannten Bodengutachters zur Prüfung und zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Legende zum Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 21.09.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf