

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 642  
"Am Reckenstück"  
zugleich  
Erläuterungsbericht  
für die 67. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
der Stadt Lüdenscheid  
im Bereich dieses Bebauungsplanes

I. Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich zwischen Worthstraße und Am Reckenstück ist vielfältigen Nutzungsansprüchen ausgesetzt, die aus seiner attraktiven Lage herrühren. Äußerlich sichtbar ist dies an zahlreichen privaten Investitionen der letzten Zeit, die an der Aufwertung des Quartiers wesentlichen Anteil haben. Seit dem 15.12.1989 besteht in diesem Gebiet eine Sanierungssatzung, die verstärkte private Investitionen erwarten läßt, weil diese mit einer öffentlichen Förderung und Steuervorteilen verbunden werden können. Nach dem geltenden Planungsrecht kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß sich hier städtebaulich unerwünschte Nutzungen, die sich auf die Umgebung nachteilig auswirken könnten, etablieren. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

II. Inhalt der Flächenplannutzungsänderung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 stellt die Flächen rundherum als allgemeines Wohngebiet dar. Einer Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Nutzungen zufolge ist das Plangebiet von sehr unterschiedlicher Nutzung geprägt; neben Handelsbetrieben, Geschäftsstellen für Verwaltung, Gaststättennutzung und verarbeitendem Gewerbe gibt es vor allem mehrgeschossige Wohngebäude. Der Eigenart des Gebietes entsprechend soll die längerfristige Planung zum Ziel haben, die Wohnnutzung zu erhalten, ihre Qualität zu verbessern und darüber hinaus weitere Nutzungen zuzulassen, die eine dem Standort gemäße Vielfalt garantieren.

Mit der Darstellung eines besonderen Wohngebietes werden sowohl diesen Zielen als auch dem Bestand vor allem der gewerblichen Nutzung Rechnung getragen. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und weiteren Nutzungen, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Nutzungseinschränkungen für die vorhandenen Betriebe ergeben sich deshalb nicht, weil diese bisher bei den anzuwendenden Kriterien des § 34 (1) BauGB unter Berücksichtigung der Grundsätze gegenseitiger Rücksichtnahme und Duldung auf die vorhandene Wohnnutzung abgestellt wurden. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hagen hat mit Schreiben vom 09.12.1991 zum Ausdruck gebracht, daß Bedenken zum Planentwurf nicht erhoben werden.

### III. Art der baulichen Nutzung

Neben der Wohnnutzung soll auch die Kleinteiligkeit der Parzellierung erhalten bleiben. Größere Strukturen, etwa Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, oder auch flächenintensive Nutzungen wie Tankstellen - diese Nutzungen könnten nach § 4 a) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden - sollen deshalb aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen gestrichen werden. Hingegen sollen alle allgemein zulässigen Nutzungen zulässig bleiben (Wohngebäude/Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften/sonstige Gewerbebetriebe/Geschäfts- und Bürogebäude/Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke).

Nach der neuen Benutzungsverordnung 1990, die nunmehr die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abschließend regelt, sind diese in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Der Gesetzgeber hat damit auf die Rechtsprechung der letzten Jahre reagiert, die sich zunehmend mit deren Zulässigkeit, insbesondere auch von Spielhallen befaßt hat. Der ausschlaggebende Grund - im Planungsrecht können nur städtebauliche Gründe herangezogen werden - ist darin zu sehen, daß mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der sog. "trading-down"-Effekt zu befürchten ist. Erfahrungsgemäß zieht ein derartiger Betrieb andere nach sich, so daß sich allmählich eine Strukturveränderung ergeben kann, die zu einem Absinken der Qualität des Quartiers führt. Dies wäre im Hinblick auf eine Verbesserung der Wohnqualität im Plangebiet nicht vertretbar, so daß im größeren Teilbereich Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen sind.

Lediglich im sehr belebten Kreuzungsbereich Worthstraße/Werdohler Straße sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, weniger störend. Hier wird bereits eine Spielhalle betrieben, die einen größeren als den zukünftig zulässigen Umfang, wie ihn ein besonderes Wohngebiet erlaubt, aufweist. Diese Vergnügungsstätte genießt jedoch Bestandsschutz und erfährt also durch die Planung keine Einschränkung. Die langfristige Planung allerdings ist auf eine Veränderung ausgelegt.

### IV. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der Nutzung soll nicht festgesetzt werden. Dies ist in dem fast vollständig bebauten Gebiet nicht erforderlich. Da keine besonderen städtebaulichen Akzente gesetzt werden, ist es sehr viel praktikabler, das Maß der Nutzung im Einzelfall nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Landesbauordnung zu bestimmen.

Es erübrigt sich auch, die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festzusetzen, da die Bausubstanz größtenteils bereits bis an die Straßenbegrenzungslinien heranrückt. Eine

Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche wird lediglich im Bereich des Gewerbegrundstücks an der Reckenstraße vorgenommen, weil dort stattliche Bäume stehen, die aus stadt- bildpflegerischen und stadtökologischen Gründen erhalten bleiben sollen.

Innerhalb des Quartiers liegen unbebaute teilweise begrünte Flächen, die den Wohngrundstücken zugeordnet sind. Es handelt sich zwar um relativ kleine, aber zusammenhängende Flächen, die für die umliegenden Wohnungen einen erheblichen Wert darstellen. Zur Erhaltung dieses Erlebnisbereiches werden diese Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen auch die Anlage von Garagen oder Stellplätzen untersagt wird, in den Plan aufgenommen. Der Mangel an Stellplätzen innerhalb dieses Quartiers ist offensichtlich; die Befriedigung dieses Bedarfes auf den vorgenannten Flächen wird jedoch bewußt ausgeschlossen, weil - abgesehen davon, daß nur wenige Plätze angelegt werden könnten - die Nachteile (Versiegelung, Ver- lärmung, Geruchsbelästigung) wesentlich schwerer wiegen als der Platzgewinn.

#### V. 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 erdge- schichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenk- malpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/12 61, Fax 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte min- destens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsver- band Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmal- schutzgesetz NW).

#### VI. Sonstiges

Es ist beabsichtigt, in den Bebauungsplan, basierend auf § 9 (4) BauGB, örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW als Festsetzungen aufzunehmen. Es sind dies Vorschriften über Größe, Standort und Anzahl von Werbeanlagen. Sie sollen einer- seits dem Schutz von Architekturelementen, andererseits der Verbesserung des Stadtbildes dienen.

Für weitere Festsetzungen sieht die Stadt kein Planungserfor- dernis. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm. Zukünftige Bauprojekte werden als Einzel- vorhaben im Baugenehmigungsverfahren auch im Hinblick auf

ausreichenden Schallschutz untersucht; insofern besteht auch nicht die Notwendigkeit, im Bebauungsplanverfahren diesen Bereich des Immissionsschutzes im Detail zu regeln.

#### VII. Sanierungsgebiet

Durch nachrichtliche Übernahme in den Plan wird auch der Tatsache Rechnung getragen, daß seit dem 19.12.1989 die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet V "Tinsberg/Kluse/Worthöh" vom 15.12.1989 rechtskräftig ist. Die Sanierungsmaßnahme ist im wesentlichen auf die Überarbeitung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen), Modernisierung von Gebäuden, Fassenwiederherstellung und Hofraumbegrünung gerichtet. Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB werden nicht begründet. Die nachrichtliche Übernahme dient lediglich der Information; für das weitere Bebauungsplanverfahren hat sie keine Bedeutung.

#### VIII. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Lüdenscheid, 07.01.1992

Der Stadtdirektor  
in Vertretung



Schünemann  
Techn. Beigeordneter

