

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 753 „Südliche Innenstadt in der Fassung der 1. Änderung“

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 753 „Südliche Innenstadt“ (Rechtskraft: 04.01.1983) wird die südliche Bebauung entlang der Wilhelmstraße sowie die südliche Altstadt bis zur Schillerstraße als Kerngebiet im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Bauplanungsrechtlich zulässig sind daher typische innerstädtische Nutzungen wie beispielsweise Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen.

Die Stadt Lüdenscheid verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, die Innenstadt baulich und gestalterisch aufzuwerten und sie in ihrer Attraktivität zu steigern (Umgestaltung des Rathausplatzes und des Rathausumfeldes, Renovierung der Außenfassade des Rathauses, Umgestaltung des Sternplatzes, Neugestaltung des Rosengartens, Umgestaltung des ZOB Sauerfeld).

Um dieses städtebauliche Ziel zu unterstützen, hat die Stadt Lüdenscheid im Jahr 2010 eine „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und die Gestaltung von Freiräumen für die Bereiche der nördlichen und südlichen Altstadt sowie den Bereich der Wilhelmstraße“ aufgestellt (Rechtsverbindlichkeit am 16.09.2010). Ziel der gestalterischen Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung ist es, den charakteristischen, unverwechselbaren historischen Grundriss der Lüdenscheider Altstadt und ihren umfangreichen, zum größten Teil gut erhaltenen Gebäudebestand aus dem Mittelalter und der Gründerzeit zu bewahren und zu erneuern. Die bauliche Pflege und weitere Entwicklung des Stadtbildes ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von großer Bedeutung und steht im öffentlichen Interesse. Ferner gilt es nach der Gestaltungssatzung auch zukünftig, die Eigenart des Stadtbildes kontinuierlich zu pflegen und zu fördern.

Besondere städtebauliche Gründe im Umgang mit Vergnügungsstätten:

Vor diesem städtebaulichen und stadtgestalterischen Hintergrund ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 753 nicht mehr zeitgemäß, da die Spielhallen geeignet sind, trading-down-Effekte auszulösen oder zu verstärken und in ihrem typischen äußeren Erscheinungsbild geeignet sind, den Gestaltwert der südlichen Altstadt zu beeinträchtigen.

Trading-down-Effekte in so fern, dass durch Spielhallen im Bereich der südlichen Altstadt Qualitätsverluste im Einzelhandelsbesatz zu erwarten sind bzw. ein Rückgang oder eine Verdrängung der traditionell gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt stattfinden kann. Aufgrund ihrer hohen Bereitschaft und Fähigkeit auch größere Mietforderungen zu erfüllen, verdrängen Spielhallen und Wettbüros häufig den traditionellen Einzelhandel auch aus den sogenannten 1b-Lagen und führen dadurch einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen herbei. Der verbliebene Einzelhandel in der südlichen Altstadt käme dadurch unter einen zusätzlichen Druck.

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, den Altstadtbereich gestalterisch aufzuwerten und das dortige Stadtbild mit seinen historischen Bauwerken zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Gleiches gilt für die kleinteilige Nutzungsstruktur im Bereich der Lüdenscheider Altstadt, die nach den Vorstellungen der Stadt ebenfalls schützens- und erhaltenswert ist.

Erfahrungsgemäß haben Spielhallen und Wettbüros die Tendenz in ihrem Umfeld weitere Spielhallen und Wettbüros nach sich zu ziehen. Aktuell lassen sich in Lüdenscheid massive Expansionsbemühungen dieser Branche feststellen, und zwar vorwiegend in Quartieren, in denen diese Nutzungsarten bereits vorhanden sind. Derzeitig liegen dem Bauaufsichtsamt eine Vielzahl von Bauvoranfragen für Spielhallenstandorte im Stadtgebiet vor. Der Bereich der südlichen Altstadt ist für die Branche als Standort für Spielhallen und Wettbüros dabei offenbar sehr attraktiv. Dort besteht aus städtebaulicher Sicht ein hoher Ansiedlungsdruck, da dort offensichtlich gute Standortfaktoren für Spielhallen und Wettbüros vorliegen. Wobei klar festzustellen ist, dass die Stadt Lüdenscheid bereits heute über einen überdurchschnittlichen Besatz an Spielhallen verfügt. Dieses belegen die nachfolgenden Zahlen:

Einwohner pro Spielhallen-Geldspielgerät im Jahr 2010

<i>Bundesrepublik</i>	<i>NRW</i>	<i>Märk. Kreis</i>	<i>Dortmund</i>
470,8	476,3	407,6	385,2

<i>Hagen</i>	<i>Iserlohn</i>	<i>Lüdenscheid</i>
324,1	473,3	243,5

Quelle: Arbeitskreis für Spielsucht e.V., Landesfachstelle-Glücksspielsucht NRW, eigene Erhebungen, Febr. 2011

Ferner können Spielhallen und Wettbüros auch zu negativen Auswirkungen auf die Bausubstanz des Altstadtbereiches führen, in dem sie insbesondere durch einen hohen Besatz zu einem Imageverlust des Quartiers führen (Minderung der „guten Adresse“ eines Quartiers). Als Folge kann dann das Mietniveau absinken oder es entstehen dauerhafte Leerstände in den Gebäuden. In diesem Fall wird dann die Bereitschaft der Hauseigentümer zur Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz abnehmen, da entsprechende Mieteinnahmen fehlen.

Insgesamt stellen sich Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulicher Sicht im Bereich der südlichen Altstadt als Fremdkörper mit den beschriebenen negativen Auswirkungen dar.

Mit der Fassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 753 „Südliche Innenstadt“ kann Baugesuchen nach einer Spielhalle nicht immer rechtssicher begegnet werden. Darüber hinaus ist das neuere Phänomen der Wettbüros oder der Wettlokale derzeit nicht von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 753 erfasst. Daher soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich zukünftig nicht zulässig sind.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auch im Erdgeschossbereich der Kerngebietsflächen ermöglicht werden, um für aufgegebenen Ladennutzungen in den 1b-Lagen der Innenstadt eine zusätzliche Nutzungsalternative anzubieten (Vermeidung von Leerstand im Citybereich).

Zu diesem städtebaulichen Zweck ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 753 erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 753 wirkt sich auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht aus, sie ist folglich nicht flächennutzungsplanrelevant, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / bestehende städtebauliche Satzungen

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 753 liegt teilweise innerhalb des Sanierungsgebietes II „Südliche Altstadt“ (Ortsatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II „Südliche Altstadt“ vom 12.02.1988 sowie der erste Änderungssatzung vom 15.12.1989) und es liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der „Erhaltungssatzung der Stadt Lüdenscheid für das Gebiet des Stadtkerns und der Altstadt“ vom 02.02.1988.

Für das Plangebiet gilt ferner die Satzung der Stadt Lüdenscheid über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und die Gestaltung von Freiräumen für die Bereiche der nördlichen und südlichen Altstadt sowie den Bereich der Wilhelmstraße vom 14.07.2010 (in Kraft getreten am 22.07.2010).

Die genannten Satzungen bleiben unverändert wirksam und werden von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 753 nicht berührt.

Die Satzungen wurden in die Legende zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid weist den Bereich der Planänderung als Fläche für Kerngebiete aus. Der Bebauungsplan Nr. 753 wird weiterhin Flächen für Kerngebiete nach § 7 BauNVO festsetzen, insofern ist der Bebauungsplan weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

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 dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Erhaltung und Förderung der Nutzungsvielfalt im Altstadtbereich) dient, 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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 753 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen 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 / Artenschutzbestimmungen

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 Rechtsfolgesseite 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 neu geschaffene Möglichkeit ausnahmsweise Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude zuzulassen, 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 der Planänderung / geänderte oder ergänzte Festsetzungen

Durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 753 „Südliche Innenstadt“ soll die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 der BauNVO im südlichen Altstadtbereich festgesetzt werden. Mit der Überplanung sind die Regelungen der BauNVO vom 23.01.1990 anzuwenden.

Die Art der baulichen Nutzung – d. h. die einzelnen Nutzungskategorien, die in einem Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO zulässig sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) – wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 753 „Südliche Innenstadt“ bis auf einen Änderungspunkt übernommen.

Nach dem Ursprungsplan sind Wohnungen im Gebiet der Planänderung in den MK 1-Bereichen entlang der Wilhelm- und der Hochstraße nur zulässig, wenn sie oberhalb des Erdgeschosses liegen oder wenn sie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern dienen. Frei vermietbare Wohnungen im Erdgeschossbereich waren dadurch ausgeschlossen.

Im oberen Bereich der Wilhelmstraße, im weiteren Verlauf der Hochstraße sowie in Teilbereichen der südlichen Altstadt sind vermehrt Probleme in der Vermietbarkeit von leer stehenden Ladenlokalen in den Erdgeschossen der Geschäftsgebäude festzustellen. Ein dauerhafter Leerstand dieser Ladenlokale ist für die Attraktivität der Lüdenscheider Innenstadt schädlich und daher aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Es ist städtebauliches Ziel, diese leeren Ladenlokale in erster Linie wieder mit entsprechenden Einzelhandelsnutzungen zu beleben. In einigen Fällen findet sich aber aus den verschiedensten Gründen kein Einzelhandelsnachmieter mehr, so dass die Gefahr eines dauerhaften Leerstandes besteht.

Um für diese Fälle eine zusätzliche Nutzungsalternative anzubieten, werden die ursprünglich als MK 1 ausgewiesenen Flächen dahingehend überplant, dass dort ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig sind, die nicht nur oberhalb des Erdgeschosses liegen oder dem privilegierten Personenkreis (Aufsichts-,

Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter, Betriebsinhaber) zuzuordnen sind. Ausnahmsweise kann dann nach einer entsprechenden baurechtlichen Prüfung des Einzelfalles künftig ein leer stehendes Ladenlokal im Erdgeschoss eines Gebäudes auch in eine Wohnung umgenutzt werden. Für die MK 2-Bereiche wird diese ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Wohnungen in den Erdgeschossen der Gebäude unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes nach § 7 Abs. 1 BauNVO bleibt auch nach dieser Änderung des ausnahmsweise zulässigen Nutzungskataloges gewahrt, da im Erdgeschossbereich der Gebäude neben den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen auch weiterhin alle übrigen allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes wie beispielsweise Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel, Hotelbetriebe, soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen etc. möglich sind.

Aus den beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und von Spielhallen im Bereich der südlichen Altstadt neu geregelt.

In den MK 1-Gebieten in direkter Lauflage der Wilhelmstraße sowie der Hochstraße können Vergnügungsstätten zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden. Spielhallen waren dort nach dem Ursprungsplan unzulässig und sollen dort auch weiterhin nicht zulässig sein. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 12.04.2004 (OVG 1 B 20.03) hat das Gericht ein Internet-Cafe auf Grund der Möglichkeit eines aufgestellten Computers als Unterhaltungsspielgerät dienen zu können (Computerspiele) als spielhallenähnlichen Betrieb gewertet, der eine Spielhallenerlaubnis benötigt. Aus planungsrechtlicher Sicht zählt ein Internet-Cafe damit zu den Spielhallen. Um Unklarheiten zu beseitigen, werden daher in den textlichen Festsetzungen neben den Spielhallen und den Wettbüros auch die Internet-Cafes als unzulässige Nutzungsunterarten der Vergnügungsstätten aufgeführt.

In den übrigen MK 2-Gebieten werden Vergnügungsstätten zum Schutz der Altstadt für nicht zulässig erklärt.

Einen Sonderfall stellt das Grundstück Im Ort 3 dar, das durch die vorhandene Spielhalle „Goldmine“ genutzt wird. Hierbei handelt es sich um eine Spielhalle mit zwei Konzessionen und insgesamt 18 Geldspielgeräten, die dort seit Jahrzehnten ansässig ist, aufgrund der eher versteckten Lage und der fehlenden Orientierung zum öffentlichen Raum des Rosengartens und der Einkaufsstraße Wilhelmstraße keine städtebaulichen Probleme bereitet und dort aus städtebaulicher Sicht verbleiben kann. Aus diesem Grund wird dort ein MK 3-Gebiet festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten einschließlich der Spielhallen und Internet-Cafes ausnahmsweise zulässig sind. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 753 „Südliche Innenstadt“ hatte auf diesem Grundstück Spielhallen nur ausnahmsweise als zulässig erklärt.

Mit dem Ausschluss bzw. der Erklärung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Spielhallen in den MK-Gebieten nach § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. nach Abs. 9 BauNVO bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete nach § 7 Abs. 1 BauNVO – Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur – durch den Katalog der Übrigen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen dennoch gewahrt.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den MK 1-Gebieten nach § 1 Abs. 5 BauNVO – Steuerung im Einzelfall:

Sollten sich in einem Straßenabschnitt oder in einem Baublock gehäuft Vergnügungsstätten quasi „Tür an Tür“ ansiedeln wollen, hätte die Stadt Lüdenscheid durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen die Möglichkeit, nach einer Prüfung des Einzelfalles aus besonderen städtebaulichen Gründen die beantragte Vergnügungsstätte abzulehnen (beispielsweise störende Anhäufung von Vergnügungsstätten, negative Auswirkungen auf den Altstadtbereich oder das Stadtbild, Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen im Altstadtbereich, bodenrechtliche Spannungen, Belästigungen oder Störungen des Baugebietes im Sinne des § 15 BauNVO). Wesentlich ist dabei aber immer die Prüfung des konkreten Einzelfalles im Kontext zur jeweiligen räumlichen und städtebaulichen Situation des Antragsgrundstückes.

Die einzelnen MK-Gebiete (MK1 bis MK 3) werden durch das Planzeichen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten nach § 1 und § 16 BauNVO (Perlschnur) von einander getrennt. Die verbleibenden Flächen im Plangebiet, auf denen keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, sind die städtischen Verkehrsflächen zwischen den einzelnen Baugrundstücken.

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).

Nachfolgende Gebäude bzw. Gebäudeteile, die im Planbereich liegen, sind in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgeführt und wurden dort gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW als Baudenkmal eingetragen:

DL Nr. 023	Grabenstraße 23
DL Nr. 058	Wilhelmstraße 64 (Fassade)
DL Nr. 083	Karussellplatz 1 (Inselhaus)
DL Nr. 096	Hochstraße 2
DL Nr. 107	Grabenstraße 18
DL Nr. 142	Hochstraße 6 (Fassade)
DL Nr. 143	Hochstraße 6a (Fassade)
DL Nr. 144	Freiherr-vom-Stein-Straße 14 / Schillerstraße 7
DL Nr. 153	Wilhelmstraße 18 (Fassade)

Die Objekte sind in die Legende zum Bebauungsplan Nr. 753 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:

Platzbebauung Goldene Ecke 6 und 8 / Kommandantenstraße /
Turmstraße 7 und 14 / Grabenstraße / Altgasse 2 / Römergasse
/ Wilhelmstraße

Domgasse 4,
Freiherr-vom-Stein-Straße 16,
Grabenstraße 1, 1a, 1b und 17,
Hochstraße 14,
Im Ort 1,
Schillerstraße 17,
Wilhelmstraße 14 und 56.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 753 befinden sich nach dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises die nachfolgenden Altlastenflächen:

Nr. 32 Altstandort „Seckelmann, Grabenstraße 24“
Nr. 68 Altstandort „Grabenstraße 14a“
Nr. 92 Altablagerung „Wilhelmstraße“
Nr. 165 Altstandort „Wilhelmstraße 14, Firma Thomas“

Bei den genannten Altstandorten und Altablagerungen handelt es sich um innerstädtische Flächen im Altstadtbereich, die bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut sind und baulich genutzt werden.

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. 753 „Südliche Innenstadt in der Fassung der 1. Änderung“ trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf den bebauten Grundstücken im südlichen Altstadtbereich. Eingriffe in den Boden durch bauliche Anlagen 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 die genannten Grundstücke 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. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung

Anzeichen dafür, dass durch den Bebauungsplan Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat im Rahmen der Trägerbeteiligung als Interessenvertretung des Mittelstandes keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen.

9. Kosten

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

Lüdenscheid, den 21.09.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf