

rechtskräftig seit 29.11.90

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 766
"Werdohler Straße/Königstraße"
zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t
für die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Lüdenscheid
im Bereich dieses Bebauungsplanes

I. Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich zwischen Werdohler Straße und Königstraße 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 Standortes Werdohler Straße wesentlichen Anteil haben. Die Stadt hat diese Entwicklung stets unterstützt, weil hierdurch ein attraktiver Einkaufsbereich entsteht, der wichtige Versorgungsfunktionen wahrnimmt, ohne dabei den Geschäftsstandort Innenstadt zu beeinträchtigen.

Einen ersten Impuls hat die Stadt Lüdenscheid mit dem Ausbau eines Teilstücks der Werdohler Straße im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen im Gebiet "Tinsberg/Kluse/Worthhöh" gegeben. Auch einige Modernisierungsmaßnahmen sind öffentlich gefördert worden.

Seit dem 15.12.89 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, z. B. Vergnügungsstätten, etablieren. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

II. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 stellt die Flächen beidseitig der Werdohler Straße zwischen Kreuzung Humboldtstraße und Kluser Platz als Mischgebiet dar. Im weiteren Verlauf nach Südwesten (Bebauungsplan "Nördliche Innenstadt") und Nordosten (Kluse) und südlich der Königstraße schließen sich WA-Flächen an. Einer Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Nutzungen zur Folge stellen sich die Straßenzüge Werdohler Straße und insbesondere Kluser Straße

als attraktive Zone mit im wesentlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Erdgeschoßebene dar. Obwohl vereinzelt Gewerbebetriebe eingestreut sind, wird das Gebiet durch die überwiegend in den Obergeschossen der Gebäude bestehende Wohnnutzung geprägt. Das gilt insbesondere für das vom Bebauungsplan abgedeckte Gebiet zwischen Werdohler Straße und Königstraße. Der Eigenart des Gebietes entsprechend soll auch die längerfristige Planung zum Ziele haben, die Wohnnutzung zu erhalten, ihre Qualität zu verbessern und darüber hinaus im wesentlichen quartierbezogene, nicht störende Nutzungen zuzulassen. Diese Möglichkeit ist durch Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes gegeben. So läßt sich eine räumliche Zuordnung der Funktionsbereiche dieses großen Wohngebietes festschreiben und deren Bezogenheit aufeinander sichern.

III. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Neben der Wohnnutzung soll auch die Kleinteiligkeit der Parzellierung erhalten bleiben. Größere Strukturen, etwa Anlagen Verwaltungen oder auch flächenintensive Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe - diese Nutzungen könnten nach § 4 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden - sollen deshalb aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen gestrichen werden. Hingegen sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, auch zulässig bleiben.

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Gewerbebetriebe (Firma Umzüge Just, Werdohler Str. 68, und Firma E. Mickenhagen KG, Königstraße 6), die bei gebotener typisierender Betrachtungsweise unzulässig sind; denn in einem WA-Gebiet sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Diese beiden Betriebe genießen deshalb nach Rechtskraft des Planes nur noch Bestandsschutz. Allerdings haben die Firmen gegenüber dem gegenwärtigen Betrieb keine Nutzungseinschränkungen zu befürchten, da sie bisher bei den anzuwendenden Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Grundsätze gegenseitiger Rücksichtnahme und Duldung auf die vorhandene Wohnnutzung abgestellt wurden. Die Firma Umzüge Just befindet sich in östlicher Randlage des Plangebietes auf einem an drei Seiten durch Straßen begrenzten Grundstück, das sich in Richtung des übrigen WA-Gebietes nicht entwickeln kann. Die in unmittelbarer Nähe gelegenen Wohnhäuser Bergstraße Nr. 4 und 6 befinden sich im Besitz der Firma. Seit ca. 30 Jahren ist die Firma an diesem Standort präsent und bisher nicht auffällig geworden. Die Firma E. Mickenhagen KG, die in überwiegend manueller Tätigkeit technische Artikel herstellt, besitzt ebenfalls nur geringe bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und hat sich an dem jetzigen Standort nachbarverträglich verhalten. Künftige umfangreiche Betriebsentwicklungen können somit an den vorhandenen Standorten nicht mehr erfolgen. Trotz der WA-Gebiets-

Festsetzung prägen die Betriebe die Eigenart der Umgebung mit; dennoch bleibt für die Betriebsgrundstücke das städtebauliche Ziel eines WA-Gebietes. Jedoch werden die Bewohner des WA-Gebietes die betriebstypischen Emissionen in Höhe der derzeitigen Gemengelagesituation zunächst hinzunehmen haben. Hierzu wird auf Ziff. 2.3.2.2 (Immissionsrichtwerte) der TA-Lärm verwiesen.

Nach der neuen Baunutzungsverordnung 1990, die nunmehr die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abschließend regelt, sind diese in allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. 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 sogenannte "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 mit Rücksicht auf den Kindergarten auf dem Eckgrundstück König-/Wiesmannstraße, auf die Versammlungsräume verschiedener sozialer und religiöser Gruppen in der Werdohler Straße, vor allem aber im Hinblick auf eine Verbesserung der Wohnqualität im Plangebiet nicht vertretbar.

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 der Einmündung der Bergstraße in die Werdohler Straße vorgenommen, weil dort eine stattliche Kastanie im Straßenraum steht, deren Krone weit in das Eckgrundstück hereinreicht. Zum Schutz des Baumes wird festgesetzt, daß auf der Fläche unterhalb der Baumkrone Vorhaben unzulässig sind, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen.

IV. Örtliche Bauvorschriften

Das Straßenbild sowohl der Werdohler Straße wie auch der Königstraße wird bereichsweise von historistischer Bebauung mit vorwiegend neubarocker und nachklassizistischer Stuckdekoration und auch Jugendstilelementen geprägt. Dort, wo die Fassaden in Ensembles stehen, verstärkt sich ihr Reiz, und

damit tritt ihre baugeschichtliche Bedeutung besonders hervor. Auch zwei Gebäude aus jüngerer Zeit heben sich durch ihre ausgeprägte Gestaltung aus ihrer gebauten Umgebung heraus. Mit Rücksicht auf die baugeschichtliche Bedeutung dieser Fassaden und ihre positive Wirkung auf das Ortsbild werden örtliche Bauvorschriften in den Plan aufgenommen, die darauf abzielen, daß Änderungen an den Fassaden der ursprünglichen Gestaltung entsprechen müssen. Damit soll eine Verunstaltung der Fassaden verhindert werden. Die Vorschriften machen keine Aussagen über die Gestaltung evtl. Neubauten.

Des weiteren sind Vorschriften über Größe, Standort und Anzahl von Werbeanlagen vorgesehen. Diese dienen einerseits dem Schutz von Architekturelementen, andererseits der Verbesserung des Stadtbildes.

V. Denkmalschutz

Ein Denkmal ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden (Metzgereiverkaufsraum des Gebäudes Werdohler Str. 36).

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

VI. Sanierungsgebiet

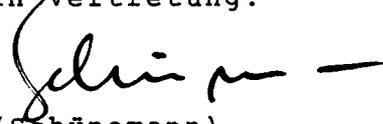
Durch nachrichtliche Übernahme in den Plan wird auch der Tatsache Rechnung getragen, daß seit dem 19.12.1989 die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet V "Tinsberg/Kluse/Worthhöh" vom 15.12.1989 rechtskräftig ist. Die Sanierungsmaßnahme ist im wesentlichen auf die Überarbeitung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen), Modernisierung von Gebäuden, Fassadenwiederherstellung 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.

VII. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Lüdenscheid keine
Kosten.

Lüdenscheid, 22.05.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schönemann)
Techn. Beigeordneter

 22.05.1990