



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau  
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 2. Fortschreibung; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Hinweise; Beschluss**

Beschlussvorlage Nr. 235/2023

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	15.11.2023
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	11.12.2023

**Finanzielle Auswirkungen?**  ja  nein

investiv  konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	35.000,00 €	
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 09.09.01/5291604/Einzelhandelskonzept

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 02.09.2020

## Beschlussvorschlag:

- I. Zu den während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.05.2023	Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid
<p><b>„Schlagwort“, Inhalt (Auszug/zusammengefasst)</b></p> <p><i>„Zentrale Versorgungsbereiche“</i> ... ein wesentlicher Bestandteil des EH-Konzeptes ist die Ausweisung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Die bisherigen ZVBs wurden mit der BR Arnsberg abgestimmt. Für alle Änderungen der Abgrenzungen bedarf es nach Abschluss des Verfahrens eine erneute Abstimmung mit der Bezirksregierung. Hierzu sind die jeweiligen Änderungen städtebaulich zu begründen. Ob und wie im Detail die ZVB-Abgrenzungen beurteilt werden ist maßgeblich von der Begründung abhängig. Grundsätzlich können im Großen und Ganzen die Abgrenzungen der ZVB jedoch nachvollzogen werden.</p> <p><i>„Sortimentsliste“</i> Zudem ist die Sortimentsliste als wichtig einzustufen. Die Sortimentsliste ist grundsätzlich plausibel, allerdings sollten einzelne Sortimente in ihrer Eingruppierung als nicht zentrenrelevante Sortimente begründet bzw. ihre Eingruppierung überdacht werden (z.B. Fahrräder und Zubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Kinderwagen etc.).</p> <p><i>„Nahversorgung und ÖPNV-Anbindungen“</i> In Kapitel 5.7 sollten hinsichtlich der Erweiterung von Einzugsbereichen auch die ÖPNV-Anbindungen thematisiert werden (s. dazu auch S. 35 des Einzelhandelserlasses NRW)</p> <p><i>„Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht integrierten Lagen“</i> Nicht nachvollziehbar ist, dass eine Angebotsverschiebung in Richtung städtebaulich nicht integrierter Standorte in Lüdenscheid bislang nicht zu beobachten sei (S.123, 1. Abs.). Immerhin werden im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente 4 - 5 Lebensmittelmärkte als „städtebaulich nicht integriert“ aufgezählt (S.138, 141). Die Verkaufsflächen dieser Märkte betragen 10.650 m<sup>2</sup>, ca. 35% der Gesamtverkaufsflächen der</p>	<p><b>Abwägung, Begründung</b></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Lüdenscheid werden die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), deren Abgrenzungen zum Bestand sich kaum verändert haben, der Bezirksregierung vorgelegt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Erläuterung zur Einordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz bzw. Einstufung in der Lüdenscheider Sortimentsliste werden ergänzt. (siehe dazu EHK, S. 164ff).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Kriterien zur verkehrlichen Erreichbarkeit für alle Stadtbezirke werden ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt. Formulierungen wurden teilweise modifiziert.</p> <p>Es ist unstrittig, dass sich größere Lebensmittelmärkte auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden. Dies ist insbesondere auf die topografischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Stadt Lüdenscheid zurück zu führen. Vor diesem Hintergrund fehlten und fehlen geeignete Grundstücksflächen in</p>

<p>nahversorgungsrelevanten Sortimente in Lüdenscheid (Tabelle 10, S. 57). Es wird sogar ein „besonderer Stellenwert als Versorgungsstandorte in räumlicher Nähe“ (S. 157) festgehalten.</p> <p>Deshalb sollte die Zielvorstellung S.132 Nr. 3 (1. Spiegelstrich) „ergänzende Nahversorgungsstandorte in räumlicher Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen“ hinsichtlich einer Festschreibung des Bestandes (s. Ziel 6.5-7 Landesentwicklungs-plan NRW) ausformuliert werden. Außerdem: Die Formulierung „in räumlicher Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen“, also außerhalb der (Allgemeinen) Siedlungsbereiche widerspricht gem. Ziel 6.5-1 LEP „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“ den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Darüber hinaus sollte eine Bestandsfestschreibung nichtintegrierter Nahversorgungsstandorte auch über die Zielformulierung des Grundsatz 1 (S.167) angestrebt werden.</p>	<p>städtebaulich integrierten Lagen und damit wohnortnah zur Neuansiedlung marktgängiger Größenordnungen von Lebensmittelmärkten. Zudem sind die außerhalb des Siedlungskernbereiches der Stadt Lüdenscheid gelegenen Stadtteile teilweise durch geringe Bevölkerungspotenziale geprägt, aufgrund der sich eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit moderner Lebensmittelmärkte in direkter Zuordnung zu den jeweiligen Siedlungsbereichen nicht darstellen lässt. In diesem Sinne bedienen Standorte wie die Verbrauchermärkte an der Brockhauser Straße oder an der Werdohler Landstraße insbesondere jene Wohnsiedlungsbereiche, die über keine adäquate Versorgung verfügen. Mit Blick auf ihr entsprechend räumlich ausgedehntes Versorgungsgebiet, das über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgeht, steht hier eine Erreichbarkeit mit dem Kfz oder auch dem ÖPNV im Vordergrund.</p> <p>Eine Überdimensionierung solcher Standorte soll regelmäßig durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen verhindert werden.</p> <p>Darüber hinaus ist es ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Lüdenscheid die Nahversorgung vor allem durch eine Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zu gewährleisten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wurde unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Siehe dazu Punkt 1.3 im ersten Grundsatz (EHK, S. 170).</p>
---	---

<p>Der Grundsatz 1.2 (S. 167) sollte in Anlehnung an Ziel 6.5-2 LEP NRW um einen Spiegelstrich ergänzt werden: eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist</p> <p><b>2. Schreiben der Gemeinde Herscheid vom 22.05.2023</b></p> <p>Hinsichtlich des Entwurfes zur 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid werden durch die Gemeinde Herscheid keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Gemeindliche Entwicklungen, ob bereits begonnen oder noch ausstehend, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Lüdenscheid berühren, sind mir nicht bekannt. Im Übrigen verweise ich auf die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Herscheid vom 27. September 2020. Diese ist über die Homepage der Gemeinde einsehbar.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da nicht alle Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht dem LEP NRW bzw. dem § 11 (3) BauNVO unterliegen wird an dieser Stelle auf die angeregte Ergänzung verzichtet werden. Hier ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes im jeweiligen Planungsfall die Prüfkulisse für das Vorhaben festzulegen bzw. über ein Planerfordernis zu entscheiden.</p> <p>Der Hinweis der Gemeinde Herscheid auf die eigene 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

- II. Das vorliegende, gesamtstädtische Konzept zur Einzelhandelsentwicklung inklusive seines Leitbildes und der Lüdenscheider Sortimentsliste wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen und ist somit bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Des Weiteren dient es als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Ansiedlungswünsche und Planungen im Einzelhandelssektor.

**Begründung:**

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 beschlossen, die als Entwurf vorliegende 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung fand vom 20.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 statt. Parallel hierzu sind die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen beteiligt worden.

Während der öffentlichen Auslegung ging lediglich eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen von der Bezirksregierung Arnsberg ein. Den darin gemachten Anregungen und Hinweisen ist zum größten Teil gefolgt und das Einzelhandelskonzept dementsprechend überarbeitet worden.

Der hier vorliegenden überarbeiteten Fassung hat die Bezirksregierung zugestimmt. Die Gemeinde Herscheid hat in ihrer Stellungnahme keine Anregungen und weist auf ihr eigenes Einzelhandelskonzept, 1. Fortschreibung hin. Keine Bedenken und Anregungen sind von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK), der Stadt Halver und der Stadt Kierspe geäußert worden. Weitere Rückmeldungen von beteiligten Nachbarkommunen, betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Der abschließende Bericht „Stadt Lüdenscheid, Einzelhandelskonzept 2023“, 2. Fortschreibung des Büros Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung aus Dortmund liegt nun vor. Wichtige Bausteine des Konzepts für die zukünftige Einwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Lüdenscheid sind das übergeordnete Entwicklungsleitbild mit seinen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung, zur Stärkung der Innenstadt und zur Gewährleistung einer flächendeckenden Grund- und Nahversorgung sowie das gegliederte Zentrenkonzept mit den räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen und die „Lüdenscheider Sortimentsliste“.

Um eine Verbindlichkeit der vorgestellten Ziele und Maßnahmen zur erreichen, so dass sie als gerichtlich anerkannte Grundlage für eine planungsrechtliche Steuerung gelten können, ist es notwendig, die oben genannten Konzeptbausteine durch den Rat der Stadt Lüdenscheid zu beschließen. Das Konzept soll als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für Politik und Verwaltung bei künftigen Anfragen und der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten dienen. Damit kann für Investoren wie Verwaltung Planungssicherheit geschaffen werden, so dass Lüdenscheid auch weiterhin ein attraktiver Einzelstandort bleibt.

Lüdenscheid, den 19.10.2023

Im Auftrag:

*gez. Stephan Theo Hammer*

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

- Einzelhandelskonzept 2023, 2. Fortschreibung
- Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.05.2023
- Schreiben der Gemeinde Herscheid vom 22.05.2023

**Hinweis:** Aufgrund der großen Datenmenge ist das Einzelhandelskonzept 2023 nur elektronisch im Ratsinformationssystem oder über die Homepage der Stadt Lüdenscheid abrufbar. Bei außerordentlichen Bedarf kann ein Exemplar bei der Sachbearbeiterin angefordert werden.