

B e s c h l u s s v o r l a g e

**TOP: Bebauungsplan Nr. 538 "Kölner Straße / Ramsberghang", 2. Änderung;
Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Satzungsbeschluss**

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

07.12.2005

12.12.2005

Beschlussvorschlag:

I

Zu den Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ wird wie folgt Stellung genommen:

Rechtsanwälte Lenz und Johlen für Herrn Martin Rudolf Schmidt, Kölner Straße 96, 58509 Lüdenscheid und Herrn Holger Thiessies, Wefelshohler Straße 37, 58511 Lüdenscheid, Schreiben vom 16.06.2005

Herr Schmidt sei Eigentümer des Grundstückes Kölner Straße 96; es sei derzeit mit verschiedenen Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Herr Thiessies habe für dieses Grundstück den Bauantrag für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes gestellt, der mit Bescheid vom 13.04.2004 abgelehnt worden sei. Derzeit schwebt das Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Arnsberg.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes solle das Grundstück als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990 in zweigeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Des weiteren seien Baugrenzen und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen vorgesehen.

In dem als Mischgebiet festzusetzenden Bereich sollen u. a. Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein.

In der Begründung zum Planentwurf werde im Wesentlichen darauf abgehoben, dass es sowohl im Plangebiet als auch im Bereich Knapper Straße ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben gebe und bei Zulassung eines weiteren Einzelhandelsvorhabens zu besorgen sei, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes und im Bereich der Knapper Straße Lebensmittel-Discountbetriebe aufgeben würden. Konkret beziehe sich die Begründung auf den PLUS-Markt an der Knapper Straße und den Aldi-Markt an der Kölner Straße. Die Begründung zum Bebauungsplan zeige, dass – entgegen der ausdrücklichen Beteuerung – die Planung von wettbewerblichen Aspekten geprägt sei. Anerkannt sei, dass planungsrechtliche Festsetzungen allein städtebaulich begründet sein dürften. Aus diesen Gründen sei es unverständlich, dass auf den in der Nachbarschaft vorhandenen Grundstücken weiterhin Einzelhandelsbetriebe zulässig seien, während für das Grundstück Kölner Straße 96 Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen werden sollten. Hierbei würden die Eigentumsinteressen und die Interessen der zukünftigen Eigentümer und Nutzer nicht hinreichend gewürdigt. Es hätte berücksichtigt werden müssen, dass bereits 2004 ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt gestellt worden sei, der nach dem im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Planungsrecht hätte genehmigt werden müssen. Die Annahme, dass es zur Schließung von Lebensmittelmärkten an der Kölner Straße bzw. der Knapper Straße kommen könne, sei keine städtebaulich zulässige Begründung, sondern allein eine wettbewerbslenkende Regelung. Es würde in der Begründung, gestützt auf Gutachten, deutlich gemacht, dass es zu negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf Versorgungssituationen nicht komme, sondern allein ein möglicher Leerstand von Objekten besorgt werde. Damit seien allein wettbewerbliche Aspekte angesprochen, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes außer Betracht zu lassen seien.

Es wird darüber hinaus darum gebeten, die Bauflächen auf dem Grundstück Kölner Straße 96 Richtung Westen zu erweitern. Es finde sich im westlichen Bereich des Grundstückes im erheblichen Umfang eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB, die offensichtlich auch der Kompensation von Eingriffen auf anderen Grundstücken diene. Damit sei eine unzulässige Lastenverlagerung verbunden.

Schließlich wird darum gebeten, die GFZ, wie in der Nachbarschaft auf 1,0 zu erhöhen, um eine der Nachbarschaft vergleichbare Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Im Ergebnis wird darum gebeten, insbesondere den Einzelhandelsausschluss aufzuheben. Er ließe sich nicht städtebaulich rechtfertigen. Die vorliegenden Gutachten bestätigten, dass es nicht zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen bei Zulassung des Vorhabens komme. Aus diesem Grunde habe das Interesse des Eigentümers an einer unbeschränkten Nutzung seines Grundstückes Vorrang vor den städtebaulichen Steuerungsabsichten.

Stellungnahme

Der Bauantrag vom 19.12.2003 wurde am 13.04.2004 negativ beschieden, da das beantragte Vorhaben nicht mit den Vorschriften des öffentlichen Rechtes in Einklang steht: Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lüdenscheid hat in seiner Sitzung am 11.02.2004 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadt Lüdenscheid eine Veränderungssperre, die am 19.03.2004 rechtskräftig wurde, erlassen. Aufgrund dieser Veränderungssperre dürfen keine Bauvorhaben ausgeführt werden, die dem Sicherungszweck der Veränderungssperre zuwiderlaufen. Die Veränderungssperre gilt auch für bereits anhängige Verfahren. Auch eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 (2) BauGB kam nicht in Betracht, da hierfür die Tatbestandsvoraussetzungen nicht vorlagen. Das geplante Bauvorhaben, die Errichtung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters, war gerade Auslöser für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ mit dem Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in Teilbereichen des Plangebietes zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sowie die Veränderungssperre für den Geltungsbereich dieser Änderungsplanung zur Sicherung der bauleitplanerischen Ziele. Daher liegt es auf der Hand, dass eine Ausnahme von der Veränderungssperre nicht erteilt werden konnte. Des weiteren widersprach das Vorhaben den Vorschriften über die Erschließung der Baugrundstücke gem. § 4 BauO NRW. Nach dem vorgelegten Erläuterungsbericht zur Planung des Vorhabens sollte die Zufahrt über die Kölner Straße erfolgen. Geplant waren eine Zufahrtspur, ein Fußgängerweg und zwei Aus-

fahrtspuren. Da es sich mit dem 94 Stellplätze umfassenden Parkplatz für den LIDL-Markt um eine große Stellplatzanlage handelte, war mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund des geplanten Rechts- und Linksabbiegeverkehrs hätte dies eine Häufung von Abbiegeunfällen zur Folge haben können. Die Stadt Lüdenscheid hat dem als Straßenbaulastträger nicht zugestimmt. Somit widersprach das Vorhaben auch in diesem Bereich öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Der Bauantrag war daher abzulehnen. Die nach erfolglosem Widerspruch eingereichte Klage vor dem Verwaltungsgericht Arnsberg wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Der Bebauungsplan schließt auf den Grundstücken, die nicht bereits durch Einzelhandel genutzt werden, diese Nutzung aus. Dies ist wesentlicher Planinhalt der 2. Änderung. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz an der Kölner Straße stellt ein gutes Nahversorgungsangebot für die Stadtbezirke Oenecking und Ramsberg dar. Die Stadt Lüdenscheid hat das Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Die Ergebnisse dieser Arbeit liegen mit dem am 21.11.2005 vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* vor. In diesem Gutachten wurde eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet durchgeführt, diese Situation analysiert und u. a. mittels Berechnungen zu verbleibenden Verkaufsflächenpotenzialen ein Leitbild sowie Strategien und Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid erarbeitet. Für den Einzelhandelsstandort an der Kölner Straße kommt das *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen: Der Einzelhandelsbesatz an der Kölner Straße bietet ein gutes Nahversorgungsangebot für die umliegenden Wohnquartiere der Stadtbezirke Oenecking und Ramsberg. Defizite bestehen hinsichtlich der Nahversorgung lediglich in den Bereichen Brügge, Gevelndorf und Dickenberg. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt am Standort Kölner Straße kann weder diese Defizite beheben oder abmildern, da diese Bereiche nicht in fußläufiger Entfernung zum Standort Kölner Straße liegen, noch wird die Nahversorgung für die Stadtteile Oenecking oder Ramsberg verbessert. Im Gegenteil ist mit einer Verschlechterung des Nahversorgungsangebotes bzw. negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu rechnen, wenn an diesem Standort ein weiterer Lebensmittelmarkt an den Markt ginge. Bei einem Schließen des PLUS-Marktes in der Knapper Straße müssten Bewohner der westlichen Innenstadt auf den PLUS-Markt in der Heedfelder Straße als nächstgelegenen Discounter ausweichen. Die größere Entfernung von ca. 1.500 m würde insbesondere für nicht motorisierte Bewohner eine Verschlechterung der Nahversorgung bedeuten.

Als übergeordnete Ziele werden im *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* u. a. die Aspekte

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Lüdenscheid,
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes in den Stadtbezirken und
- Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur

genannt. Zur Erreichung dieser Ziele werden im *Einzelhandelskonzept Lüdenscheid* u. a. Tabubereiche zur Ansiedlung weiterer zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe definiert: „Dabei handelt es sich insbesondere um die Altenaer Straße, Bräuckenstraße, Kölner Straße, und Heedfelder Straße. Eine Ausnahme bilden dabei die abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiche (Entwicklungsbereiche).“¹ Einen solchen Bereich stellt der vorhandene Einzelhandelsbesatz als grundversorgungsrelevante Standortgemeinschaft an der Kölner Straße dar. „Zur künftigen Sicherung dieses Standortes könnten Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe mit dem Ziel der Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen ... beitragen. Neuansiedlungen von grund- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten am Standort bzw. im weiteren Verlauf der Kölner Straße sind auszuschließen, zumal die Kölner Straße außerhalb des definierten Versorgungsbereiches als Tabubereich definiert wird. Handelsansiedlungen außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche würden den Zielen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes widersprechen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen wären nicht auszuschließen. So würde auch ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt (Discounter oder Vollsortimenter) weniger zu einer qualitativen Aufwertung des Standortes beitragen, als viel mehr zur Verschärfung der Wettbewerbssituation beitragen. Dabei ist zu befürchten,

¹ Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Lüdenscheid, Dortmund, S. 93

dass einzelne, für die Nahversorgung der Bevölkerung besonders wichtige Betriebe in angrenzenden Versorgungsbereichen aufgeben müssten.“² Die Aussagen des *Einzelhandelskonzeptes Lüdenscheid* bestätigen damit die mit Planstand zur öffentlichen Auslegung in der Begründung zur 2. Änderung enthaltenen Ausführungen. Bei Aufgabe von Betrieben im Versorgungsbereich des Vorhabens wäre eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation zu besorgen. Im Übrigen ist anerkannt und unstrittig, dass Leerstände selbst bereits städtebauliche Missstände darstellen können. Um so mehr ist dies der Fall, wenn diese Leerstände dazu geeignet sind, trading-down-Prozesse auszulösen oder solche vorhandenen Entwicklungen zu verstärken oder zu beschleunigen. Gerade diese städtebaulichen Missstände wären aber durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für die historisch gewachsene und auch heute noch für Lüdenscheid bedeutsame Einkaufsstraße Knapper Straße zu besorgen. Dies war in der Begründung zum Bebauungsplan auch dezidiert ausgeführt. Sie ist nach dem Vorliegen des *Einzelhandelskonzeptes Lüdenscheid* um die für den Standort Kölner Straße relevanten Aussagen ergänzt worden. Es handelt sich somit eben nicht – wie die Einwender irrtümlicherweise annehmen – um einen Eingriff in den Wettbewerb verschiedener Einzelhandelsunternehmen, sondern um die Sicherung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur und die Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen. Gerade zur Vermeidung solcher städtebaulichen Fehlentwicklungen erlauben das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden und das deutsche Planungsrecht eine Steuerung hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf Grundstücken, die nicht bereits derart genutzt werden, ist somit städtebaulich und nicht wettbewerbslenkend motiviert. Nach dem Leitbild und der daraus entwickelten Strategie des *Einzelhandelskonzeptes Lüdenscheid* mit den in das Konzept eingeflossenen städtebaulichen Aspekten sind am Standort eben lediglich Erweiterungen vorhandener Betriebe und eben nicht Neuansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu vertreten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf Grundstücken, die nicht bereits derartig genutzt werden, setzt dies folgerichtig und konsequent in Planungsrecht um, erlaubt aber gleichzeitig eben auch Erweiterungen der vorhandenen Betriebe.

Die Systematik des BauGB bietet den Gemeinden durchaus die Möglichkeit aufgrund eines vorliegenden Bauantrages, der nach herrschendem Planungsrecht zu genehmigen wäre, aber eine städtebaulich nicht erwünschte Entwicklung einleiten würde, Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern und zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen, so dass die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens danach nicht mehr gegeben ist. Die Gemeinde kann sich darauf beschränken, jeweils dann im Wege der verbindlichen Bauleitplanung aktiv zu werden, wenn konkreter Handlungsbedarf besteht, z. B. weil für einen Bereich, in dem Einzelhandel generell oder mit bestimmten Sortimenten ihrem Konzept widersprechen würde, konkrete Ansiedlungsansichten deutlich werden.³ Daher war es nicht nur rechtmäßig, sondern auch geboten, nach Eingang des in Rede stehenden Bauantrages die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ zu beschließen, eine entsprechende Veränderungssperre zu erlassen und den Bauantrag abzulehnen.

Die westliche Baugrenze auf dem Grundstück wurde aus der Ursprungsplanung nahezu unverändert übernommen. Eine Verschiebung der Baugrenze kommt bereits aus topografischen Gründen – das Gelände steigt nach Westen hin sehr steil an – nicht in Betracht. Eine Bebauung in diesem Bereich würde zu gestalterisch hier nicht gewollten sehr hohen Stützmauern führen, sofern die Bebauung ein tiefer liegendes Basisniveau erhielte, oder würde sich weit oberhalb der übrigen Bebauung befinden und somit wie ein Fremdkörper wirken. Hohe Stützmauern wären zur Kölner Straße hin ebenfalls erforderlich; alternativ würden entsprechende Böschungen erheblichen Raum des Grundstücksteiles beanspruchen, der für eine Bebauung wesentlich geeigneter ist. Selbst die südlich angrenzende Bebauung Kölner Straße 110 – 128, die bereits topografisch sehr schlecht in die Umgebung eingebunden ist, ragt nicht weiter nach Westen als die westliche Baugrenze auf dem Grundstück Kölner Straße 96. Überdies soll der Bewuchs auf der Böschung, der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, aus Stadtraum gliedernden, ökologischen und gestalterischen Gründen erhalten bleiben. Diese Festsetzung dient im

² a. a. O., S. 82

³ vgl. OVG NRW, Urt. v. 22.04.2004 - 7a D 142/02.NE -

Übrigen nicht zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die zweite Änderung des Planes nicht vorbereitet. Dies war in der Begründung mit Planstand zur öffentlichen Auslegung auch bereits ausführlich dargelegt. Dem Thema Eingriff in Natur und Landschaft war in der Begründung mit genanntem Planstand bereits ein gesondertes Kapitel gewidmet.

Die für das Grundstück Kölner Straße 96 festgesetzte GFZ von 0,8 entspricht bereits den in der Nachbarschaft festgesetzten Ausnutzungsziffern. Diese betragen für die GFZ westlich der Kölner Straße jeweils einheitlich 0,8, für die GRZ mit Ausnahme des Grundstückes Kölner Straße 88 – hier beträgt die festgesetzte GRZ 0,4 – jeweils 0,6. Die teilweise höheren Ausnutzungsziffern östlich der Kölner Straße sind durch eine anders geartete topografische Situation sowie durch den Gebäudebestand begründet. Einerseits ermöglicht die topografische Situation hier größere Gebäudehöhen, andererseits stellen die höheren Ausnutzungsziffern lediglich eine Anpassung an den Bestand dar. Eine Gleichbehandlung im Rahmen vergleichbarer städtebaulicher Rahmenbedingungen ist daher gewährleistet.

Den Anregungen der Rechtsanwälte Lenz und Johlen für Herrn Martin Rudolf Schmidt, Kölner Straße 96, 58509 Lüdenscheid und Herrn Holger Thiessies, Wefelshohler Straße 37, 58511 Lüdenscheid kann aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden.

II

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666 / SGV. NW 2023), zuletzt geändert am 03.02.2004 (GV NRW Nr. 6 vom 20.02.2004, S. 96) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 (2) Satz 1 BauGB wird hiermit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ als Satzung beschlossen. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ ist die Begründung vom beigefügt.

III

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:		€
Lfd. jährliche Ausgaben:		€
Deckung:	HHSt.	

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ Verwaltungskosten.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Durchführung der Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 20.04.2005.

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2004 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in angrenzenden Bereichen. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe werden diesbezüglich beschränkende Festsetzungen getroffen. Zur Sicherung der Ziele während der Planaufstellung hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 01.03.2004 eine Veränderungssperre beschlossen. Am 28.04.2004 wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. In seiner Sitzung am 20.04.2005 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ als Entwurf beschlossen. Der Bauleitplan hat in der Zeit vom 20.05.2005 bis einschließlich 22.06.2005 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ist nicht erforderlich. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen im Rahmen einer Abwägung zu prüfen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“ kann sodann als Satzung beschlossen werden.

Da dieses Bauleitplanverfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde und voraussichtlich vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sein wird, sind gemäß § 244 (1,2) EAG Bau die Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) anzuwenden.

Lüdenscheid, den .11.2005

In Vertretung:

Theissen
Beigeordneter

Anlage/n: Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang“