

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

TOP: Steuerung von Einzelhandel im Bereich der Altenaer Straße; Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse für verschiedene Bebauungspläne und Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich eines Bebauungsplanes

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Termine:

26.08.2009

Beschlussvorschlag:**1) Bebauungsplan Nr. 594 „Altenaer Straße“, 5. Änderung**

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 594 „Altenaer Straße“, 5. Änderung für das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet aufgestellt werden.
- II. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

2) Flächennutzungsplan, 128. Änderung

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes für das in der Anlage 2 dargestellte Plangebiet eingeleitet werden.
- II. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

3) Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“, 1. Änderung

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“, 1. Änderung für das in der Anlage 3 dargestellte Plangebiet aufgestellt werden.
- II. Es wird festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung 648 „Nördlich Wiesenstraße“, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

4) Bebauungsplan Nr. 756 „Gasstraße“, 3. Änderung

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 756 „Gasstraße“, 3. Änderung für das in der Anlage 4 dargestellte Plangebiet aufgestellt werden.
- II. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

5) Bebauungsplan Nr. 818 „Einzelhandel Altenaer Straße“

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. 818 „Einzelhandel Altenaer Straße“ für das in den Anlagen 5a bis 5d dargestellte Plangebiet aufgestellt werden.
- II. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan 818 „Einzelhandel Altenaer Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Investition 2009: | € |
| Investition Folgejahre: | € |
| Einmaliger Aufwand: | € |
| Lfd. jährliche Aufwendungen: | € |
| Deckung: | Produkt: Sachkonto: |

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung der o.g. Bebauungspläne Verwaltungskosten.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Diese erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB.

Begründung:

Der andauernde Strukturwandel des Einzelhandels, der sich in Form von Expansionsstrategien und einer Ausdifferenzierung des Warenangebots ausdrückt, geht mit nicht unerheblichen potentiellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einher. Integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte werden zunehmend in Frage gestellt und dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten und an Hauptverkehrsachsen) von den Betreibern verstärkt nachgefragt. Die mögliche Folge auf dem Lebensmittelsektor: ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze werden grobmaschiger. Die neuen Standorte sind in der Regel rein autokundenorientiert, wodurch nicht-PKW-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgungsqualität und somit letztlich auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden. Die mögliche Folge im Fachmarktbereich: Umsatzverluste von Zentren und Nebenzentren mit letztendlicher Gefährdung dieser Standortbereiche. Nicht zuletzt als Randerscheinung dieser Entwicklung ist die Belegung von gewerblichen Bauflächen zu nennen. Diese Flächen können ihr vorrangiges Ziel, emittierende Gewerbebetriebe aufzunehmen, nicht mehr erfüllen. Aufgrund ihres Störpotentials können nur begrenzt an anderer Stelle im Stadtgebiet neue Flächen ausgewiesen werden.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt wird daher eine Steuerung über die Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Zumal gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. Rderl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - Punkt 4.2.4) die Gemeinden bei den Festsetzungen von Baugebieten - insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten – zu überprüfen haben, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben oder zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ggf. eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss.

Um eine Basis für die Beurteilung der Einzelhandelssituation in Lüdenscheid zu bekommen, hat das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Planung aus Dortmund im Auftrag der Stadt Lüdenscheid im September 2005 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept erstellt. Dieses Einzelhandelskonzept wurde am 21.11.2005 vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Planungen beschlossen. Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid sind die fachlich fundierte Grundlage für die, gemäß Einzelhandelserlass notwendige, Überprüfung der Baugebiete und sukzessive Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet. Während in einem ersten Schritt bereits die Achse der Bräckenstraße überplant wurde, wird hier der räumliche Bereich der Altenaer Straße behandelt.

Die Aufstellung bzw. Änderungen der genannten Bauleitpläne haben als wesentliches Ziel, die Art der zulässigen Nutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel sowie bestimmter Einzelhandelssortimente einer nachträglichen Feinsteuerung zu unterziehen. Inhaltlich wird der Ausschluss von Einzelhandel - differenziert nach den Gegebenheiten der einzelnen Bebauungspläne - in einen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten oder Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gegliedert werden. Die betreffenden Sortimente sind in der Lüdenscheider Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes benannt. Bestehende Betriebe, die im Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente anbieten, genießen Bestandschutz. Im Sinne einer Stärkung der Innenstadt werden sie jedoch keine Erweiterungen mehr vornehmen können. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleibt jedoch in allen Bebauungsplanbereichen weiterhin möglich.

Im Bereich des TOOM-Marktes soll die Bebauungsplanfestsetzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden und von Gewerbegebiet geändert werden in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt. Die maximale Verkaufsfläche soll hier auf den tatsächlichen Bestand von ca. 5.000 qm festgeschrieben werden. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes wird in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Außerdem wird gleichzeitig in Bereichen, für die ein solcher Handlungsbedarf gesehen wird, die Anbringung von Werbeanlagen geregelt.

Zwei der Verfahren können im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da der Bebauungsplan Nr. 818 lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 648 ähnliche Festsetzungen wie § 9 Abs. 2a, enthalten. In diesen Fällen wird lediglich eine Feinsteuerung im Bereich der ansonsten zulässigen Nutzungen bezogen auf Typen des Einzelhandels vorgenommen. Die Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften, für die es selbst keine Verfahrensvorschriften gibt, wird dabei für die Verfahrensart als nicht relevant angesehen. Zur Information der Bürger und Grundstückseigentümer soll dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Auf eine Umweltprüfung kann jedoch verzichtet werden. Bei den Bebauungsplänen, die auch Änderungen der Art der Nutzung und / oder eine Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung beinhalten, wird ein Regelverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

Lüdenscheid, den 19.08.2009

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1: Umring des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 594 „Altenaer Straße“, 5. Änderung
- Anlage 2: Umring des Plangebietes Flächennutzungsplan, 128. Änderung
- Anlage 3: Umring des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 648 „Nördlich Wiesenstraße“, 1. Änderung
- Anlage 4: Umring des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 756 „Gasstraße“, 3. Änderung
- Anlagen 5a-d: Umring des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 818 „Einzelhandel Altenaer Straße“