

# Stadt Lüdenscheid



## Bebauungsplan Nr. 818 "Einzelhandel Altenaer Straße"

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



## Gliederung

### Begründung

---

1.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u> .....	3
1.1	<u>Allgemeine Entwicklung und Ziele</u> .....	
1.2	<u>Rechtliche und fachliche Grundlagen</u> .....	4
1.3	<u>Ziel des Bebauungsplanes</u> .....	
2.	<u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u> .....	6
2.1	<u>Bebauungsplan</u> .....	
2.2	<u>Flächennutzungsplan</u> .....	8
2.3	<u>Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche</u> .....	
3.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u> .....	9
3.1	<u>Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung</u> .....	
3.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	10
4.	<u>Denkmalschutz</u> .....	11
5.	<u>Wasserrecht / Artenschutz</u> .....	
6.	<u>Kosten</u> .....	12

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele**

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, engmaschige Nahversorgungsnetze werden grobmaschiger. Bestehende Nahversorgungszentren oder integrierte Standortgemeinschaften lösen sich auf. 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. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der sich auch in der Stadt Lüdenscheid bemerkbar machen wird, wird der Anteil der nur eingeschränkt mobilen Menschen zunehmen. Insofern hat die Stadt ein großes Interesse daran, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen in ihrer Funktion zu stärken und ggf. auszubauen.

Auch für den Fachmarktbereich hat die dezentrale Entwicklung im Einzelhandel Folgen. Hier ergeben sich vor allem Umsatzverluste von Zentren und Nebenzentren mit letztendlicher Gefährdung dieser Standortbereiche. Im Hinblick auf das in den letzten Jahren sehr starke Engagement der Stadt Lüdenscheid, das Stadtzentrum als multifunktional nutzbaren Ort zu stärken und auszubauen, dürfen die hier erzielten Erfolge nicht durch gegenläufige Tendenzen in anderen Bereichen zunichte gemacht werden. So sind in den letzten Jahren der Rosengarten als innerstädtischer Freiraum mit der angrenzenden Jokuschstraße und anschließend der zentrale Rathausplatz einschließlich Rathaus umgestaltet und aufgewertet worden. In den Jahren 2007-09 sind der Sternplatz und die Altenaer Straße vom Sternplatz bis zur Einfahrt zum Innenhof der Musikschule gefolgt. Der Umbau des Sauerfelds mit seinen zentralen Bushaltestellen und der Tunnelunterführung ist derzeit im Bau und der Umbau der Altenaer Straße bis zum Sauerfeld ist in Planung. Parallel zu den städtischen Initiativen erfolgten erhebliche private Investitionen. Eine Baulücke am zentral gelegenen Sternplatz ist mit einem Büro- und Geschäftshaus gemäß dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs bebaut worden. Das Stern-Center, ein innerstädtisches Einkaufszentrum, ist erheblich erweitert und umgebaut worden. Mit der ehemaligen Kaufhalle wird derzeit ein weiteres, architektonisch nicht mehr in die Zeit passendes Gebäude rückgebaut und soll moderner gestaltet als Geschäfts-, Büro und Wohnhaus neu aufgebaut werden. Ein weiterer Anlieger am Sternplatz bekundet derzeit ebenfalls sein Interesse, baulich tätig zu werden.

Die Plätze, insbesondere der Rathausplatz, sollen durch ein aktives Management mit Veranstaltungen zum Leben erweckt werden. Begleitend sind in den stadteigenen Immobilien Gastronomiebetriebe untergebracht worden, welche die Plätze ebenfalls beleben werden. Die genannten Maßnahmen, insbesondere die Baumaßnahmen mit ihrem Investitionsvolumen von mehreren Millionen Euro, dienen insgesamt dazu, die Lüdenscheider Innenstadt für Bewohner und Besucher anziehend zu gestalten. Dazu gehört maßgeblich auch eine gut funktionierende Einzelhandelslandschaft. Gefährdet werden können diese Bestrebungen durch Ansiedlungen von Einzelhandel mit Sortimenten, die bisher primär in der Innenstadt zu finden sind (zentrenrelevante Sortimente), außerhalb der Innenstadt.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid profitiert der Handel nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage. Insbesondere einzelne gewerbliche Brachflächen als potentielle Einzelhandelsflächen lassen die Entstehung einer städtebaulich unverträglichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben befürchten. Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel, können erhebliche Umsatzverteilungen zu Lasten bestehender Versorgungsbereiche oder der Innenstadt bewirken und somit die geordnete Stadtentwicklung im Sinne der Zielsetzung des definierten Leitbildes des Einzelhandelskonzeptes konterkarieren.

## **1.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen**

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt wird daher eine Steuerung über die Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. Rderl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 – 16.21 und d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/232-30.28.17) haben die Gemeinden bei den Festsetzungen von Baugebieten - insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten – zu überprüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben oder zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ggf. eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss.

Die Aktualität der Einzelhandels-Problematik spiegelt sich in dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wieder. Das Baugesetzbuch ist u.a. in § 1 Abs. 6 Nr. 4 dahingehend ergänzt worden, dass die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Damit wird die Bedeutung dieses Belanges deutlich hervorgehoben.

Des Weiteren liegt ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Planung aus Dortmund von September 2005 vor. Dieses Einzelhandelskonzept wurde am 21.11.2005 vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Planungen beschlossen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 10.06.2009 die im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche als abgestimmt erklärt. 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. Die Stadt Lüdenscheid konzentriert sich dabei zunächst auf die Haupteinfallstraßen. In einem ersten Schritt wurde bereits der räumliche Bereich der Bräuckenstraße untersucht und beplant. Nunmehr folgt in einem zweiten Schritt der Bereich der Altenaer Straße.

## **1.3 Ziel des Bebauungsplanes**

In dem hier vorliegenden Bebauungsplan geht es um den Bereich der Altenaer Straße von der Einmündung der Brüderstraße bis zur Altenaer Stadtgrenze. Der Einzelhandelsbesatz ist hier noch überschaubar. Bedingt durch die historische Industrialisierung, in der sich Betriebe vorrangig an wasserführenden Bach- und Flussläufen entwickelt haben, ist die gesamte Altenaer Straße entlang des Rahmedebachs mit Gewerbebauten jeglichen Alters besiedelt. Dabei sind Umstrukturierungstendenzen nicht nur bei den historischen

Fabrikgebäuden, die nicht mehr den Erfordernissen moderner Betriebe gerecht werden, sondern konjunkturbedingt auch bei jüngeren Gewerbebetrieben zu erwarten. Die Größe und verkehrsgünstige Lage der Gewerbegrundstücke kann dabei für den Einzelhandel von Interesse sein. Planungsrechtlich ist die Altenaer Straße, bedingt durch die ebenfalls historische Entwicklung von Wohnbebauung neben den Industriegrundstücken, in weiten Bereichen als klassische Gemengelage einzustufen, so dass die Ansiedlung von Einzelhandel derzeit kaum gesteuert werden kann.

Betrachtet werden hier die nach § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Bereiche entlang der Altenaer Straße. Gemäß Einzelhandelskonzept sollen vorhandene Versorgungszentren im Stadtgebiet Lüdenscheids gesichert werden, indem außerhalb dieser Versorgungsbereiche zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Solche Versorgungsbereiche bestehen im Plangebiet nicht. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid stellt lediglich zwei Einzelstandorte der Grundversorgung fest, von denen der eine, Altenaer Straße 126, mittlerweile von einem Lebensmittel-Discounter (Lidl) umgenutzt wurde in einen Getränkemarkt. Bei dem anderen Standort Altenaer Straße 81 handelt es sich ebenfalls um einen Lebensmittel-Discounter (Aldi).

Zur Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb der Zentren sowie an nicht integrierten Standorten ist im Einzelhandelskonzept Lüdenscheid eine einheitliche Sortimentsliste für die Stadt Lüdenscheid ermittelt worden. Die Lüdenscheider Sortimentsliste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevant sind Sortimente, die für einen attraktiven Branchenmix notwendig und auf Frequenzbringer angewiesen sind, die Innenstadtbesucher anziehen, einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind und leicht transportiert werden können, über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen und / oder häufig im Zusammenhang mit anderen Inneneinrichtungen besucht werden. Solche Sortimente sollen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die in erster Linie auf die Grundversorgung der Bevölkerung abzielen wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Einzelhandel mit diesen Sortimenten soll auf die bestehenden Versorgungszentren und Suchbereiche (Bereiche in denen eine Grundversorgung der Bevölkerung bisher nicht gegeben ist) der Stadt Lüdenscheid konzentriert werden.

Dem Leitbild des Einzelhandelskonzeptes folgend werden zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevante Sortimente insgesamt als unzulässig festgesetzt. Zur Sicherung vorhandener Grund- und Nahversorgungsbereiche werden außerhalb der im Einzelhandelskonzept als Versorgungsbereiche abgegrenzten Bereiche auch nahversorgungsrelevante Sortimente als unzulässig festgesetzt. Lediglich die beiden festgestellten Standorte der Grundversorgung sowie ein weiterer Standort eines langjährig ansässigen Getränkemarktes an der Altenaer Straße 165 sollen zulässig bleiben. Letzterer liegt am Rand des Wohnbaugebietes Gevelndorf, dem das Einzelhandelsgutachten eine Unterversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bescheinigt. Aufgrund mangelnder Bauflächen in diesem älteren Wohngebiet wird die Bedarfsdeckung innerhalb des Gebietes derzeit nicht als realistisch eingeschätzt. Aus diesem Grund wird der am Rand des Wohngebietes liegende Standort ebenfalls für die Nahversorgung gesichert.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geht keine wesentliche Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen und andere zentrale Lagen in ihrer Funktion als Versorgungsstandort aus, so dass sich hierfür weniger räumliche Restriktionen ergeben. Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, welche die zentralen Standorte nicht prägen, die auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen ge-

eignet sind und / oder eine geringe Flächenproduktivität aufweisen. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt daher weiterhin zulässig. Damit wird von der Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens abgewichen, welche die Altenaer Straße insgesamt als Tabubereich darstellt, in der generell auch die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vermieden werden sollen. Da es für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aber weniger räumliche Restriktionen gibt, wie das Gutachten selber ausführt, überwiegt in der Abwägung das Interesse der Grundstückseigentümer an eine möglichst flexible Nutzung ihrer Grundstücke.

Die Einzelhändler mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an der Altenaer Straße (Motorradhandel, Autohandel, Kfz-Zubehörhandel und Möbel) bleiben damit weiterhin uneingeschränkt zulässig. Das Sortiment Möbel wird dabei von einem Antiquitätenhändler an der Altenaer Straße 273a angeboten. Da Antiquitäten nicht als eigenes Sortiment im Einzelhandelskonzept aufgeführt sind, müssen die dort angebotenen Waren den einzelnen Sortimentsgruppen zugeordnet werden. Neben den nicht-zentrenrelevanten Waren wie Möbel, Teppiche und Leuchten werden im Antiquitätenhandel auch zentrenrelevante Waren wie Bilder, Kunstgegenstände, Hausrat, Glas, Porzellan und u.U. auch Uhren und Schmuck angeboten. Diese Sortimente werden zukünftig nur noch als untergeordnete Randsortimente eines Hauptsortimentes, welches aus den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen besteht, zulässig sein. Dementsprechend genießt der Antiquitätenhandel in seiner jetzigen undifferenzierten Form der Sortimentsangaben Bestandsschutz, wird sich aber bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen etc. an den Vorgaben der zulässigen Warengruppen halten müssen. Bei ausgeprägter Atypik des Betriebes wird im Zweifelsfall die Möglichkeit einer Befreiung zu prüfen sein.

Aufgrund der Erfahrungen mit der Expansion von Werbeanlagen und deren negative Wirkung auf das Stadtbild ist ein weiterer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes außerdem, die Anzahl, die Art und die Größe von Werbeanlagen zu begrenzen.

## **2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2a des Baugesetzbuches (BauGB), der mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte vom 21. Dezember 2006 neu eingeführt wurde, aufgestellt. Innerhalb eines unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) kann die Stadt danach zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung bestimmen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierbei soll insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden enthält. Bei dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid handelt es sich um eine solche, gem. 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB benannte sonstige städtebauliche Planung, die vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen wurde und damit die Voraussetzung für die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes erfüllt.

Da gemäß dieser Möglichkeit der Bebauungsplan keine Baugebiete nach Baunutzungsverordnung festsetzt, sondern nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach den § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Hinsichtlich der Voraussetzung, dass das Plangebiet bisher unbeplant sein muss, ist eine differenzierte Betrachtungsweise notwendig. Der hier neu aufzustellende Bebauungsplan überschneidet sich in Teilbereichen mit dem Geltungsbereich zweier älterer Bebauungspläne mit verkehrlichen Festsetzungen (Nr. 622 „Oberrahmede – Altenaer Straße“ von 1976 und Nr. 597 „Rahmedestraße“ von 1977). Bei den Grundstücken innerhalb der Geltungsbereiche der alten „Verkehrs-Bebauungspläne“ ist im Wesentlichen die Straßenbegrenzungslinie an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt worden. Der neue Bebauungsplan endet im Geltungsbereich dort, wo in den rechtskräftigen Bebauungsplänen die Festsetzungen für die Verkehrsflächen beginnen. Eine Überschneidung oder Überplanung von Festsetzungen und Inhalten der drei Bebauungspläne gibt es damit nicht. Eine Verletzung der Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB wird aus diesem Grund nicht gesehen.

Lediglich aus verkehrlichen Gründen frei zu haltende Sichtdreiecke im Bereich von Straßeneinmündungen werden flächenmäßig von dem neuen Plan erfasst. Ansonsten handelt es sich ausschließlich um Flächen, die zwar formal zum Geltungsbereich der alten Verkehrspläne gehören, aber inhaltlich bisher unbeplant sind. Um Überschneidungen mit Festsetzungen von Verkehrsflächen zu vermeiden verläuft die Plangrenze an einigen Stellen abseits der katastermäßigen Straßengrenzen oder sogar durch Gebäude. In diesen Fällen decken sich die alten Verkehrsfestsetzungen nicht mit den aktuellen Grundstücksgrenzen.

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden mit dem § 9 Abs. 2a BauGB ein Instrument in die Hand gegeben, um schnell und flexibel auf die Problematik des Einzelhandels bauleitplanerisch reagieren zu können. Inhaltlich wird daher ausschließlich das Thema Einzelhandel behandelt, wofür die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Weitere Untersuchungen und Regelungen (z.B. hinsichtlich Konfliktbewältigungen oder Altlastenaussagen) werden damit nicht vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des zeitlichen Drucks (zunehmende Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsunternehmen) und der räumlichen Dimension (gemäß dem Einzelhandelskonzept ist das gesamte Stadtgebiet Lüdenscheids, insbesondere an den Einfallstraßen, zu betrachten und entsprechend viele Bebauungspläne sind zu ändern bzw. aufzustellen) unumgänglich. Auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, die darauf hinweist, dass im Plangebiet zahlreiche Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen auf schädliche Bodenverunreinigungen im Altlastenkataster verzeichnet sind, wird jedoch ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken soll eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung eines anerkannten Ing.-Büros der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Darüber hinaus werden lediglich aus stadtgestalterischen Gründen Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als weitergehende Rechtsvorschrift in Verbindung mit § 34 BauGB ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da der Bebauungsplan Nr. 818 lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a enthält. Es wird lediglich eine Feinsteuerung im Bereich der ansonsten zulässigen Nutzungen bezogen auf Typen des Einzelhandels vorgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine An-

haltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften, für die es selbst keine Verfahrensvorschriften gibt, wird für die Verfahrensart als nicht relevant angesehen. Zur Information der Bürger und Grundstückseigentümer soll trotz der in § 13 BauGB eröffneten abweichenden Möglichkeit eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann jedoch ebenso wie auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Lüdenscheid ist aufgrund der mangelnden Relevanz für den FNP nicht erforderlich.

## **2.3 Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche**

Die Planung hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Da diese jedoch bereits vor mehr als sieben Jahren zulässig waren, ergibt sich in Analogie zum § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine Pflicht zur Entschädigung bei der Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher Nutzungen eines Grundstücks (Sieben-Jahres-Frist). Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

Allerdings stellt sich die Frage für die Fälle, in denen die ausgeübte Nutzung eines Grundstücks analog zum § 42 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich aufgehoben wird. Betroffen sind demgemäß alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe, die durch die Änderung der Bebauungspläne aufgrund ihrer zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente unzulässig werden. Dies trifft auf ein Geschäft für Brautmoden (Lennestraße 1), ein Elektrofachgeschäft (Altenaer Straße 263), einen Kartoffelhandel (Altenaer Straße 271) - soweit dort nicht nur Großhandel betrieben wird - und auf den entsprechenden Sortimentsanteil eines Antiquitätengeschäfts (Altenaer Straße 173a) zu. Die von der Überplanung betroffenen Eigentümer könnten eine Entschädigung verlangen, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht werden.

Aufgrund der rechtsgültigen Baugenehmigungen der verwirklichten Nutzungen, die auch nach Änderung des Planungsrechtes Bestand haben, würde sich in der Ausübung der verwirklichten Nutzung zunächst nichts ändern (Bestandsschutz). Die Betriebe könnten im bisher genehmigten Umfang und Art ihre Nutzungen ausüben. Die Ausübung ihrer verwirklichten Nutzung wird nicht unmöglich gemacht. Auch die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, würden nicht unmöglich gemacht, da die Aufhebung der zulässigen Nutzung nur einen Teilbereich dessen betrifft, was an Nutzungen möglich ist. Die Nutzung Einzelhandel ist als Anlagentyp ein Unterfall von Gewerbebetrieben und wird auch nicht gänzlich ausgeschlossen. Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten bleibt weiterhin zulässig. Zukünftig angestrebte Änderungen oder Erweiterungen können teilweise sogar mit Konzentration auf den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsanteil der ausgeübten Nutzung ausgeführt werden, zum Beispiel das Antiquitätengeschäft auf das Kernsortiment



Möbel etc., das Elektronikfachgeschäft auf Schwerpunkt Weiße Ware. Gebäude und Grundstücke könnten für andere Arten von Einzelhandel oder anderweitiger gewerblicher Nutzung verwertet werden. Eine sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks wird mit der Bebauungsplanaufstellung nicht unmöglich gemacht oder erschwert.

Sollte ein Eigentümer dennoch glaubhaft vortragen, dass er Entschädigungsansprüche aus der Umnutzung hat, müsste eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks eintreten (vgl. § 42 Abs. 1 BauGB). Die Entschädigungshöhe würde sich gem. § 42 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks vor und nach der Planänderung bemessen. Die Frage ist, ob tatsächlich eine Wertminderung eintritt, wenn Einzelhandel zum Teil zwar ausgeschlossen wird, zum Teil aber weiterhin zulässig bleibt und wenn ja, ob diese tatsächlich nicht nur unwesentlich ist. Insofern müsste der Verkehrswert einer Einzelhandelsimmobilie differenziert nach der Zulässigkeit verschiedener Sortimente betrachtet werden. Der Bodenrichtwert bildet eine solche Differenzierung im Einzelhandelsortiment aber nicht ab. Demzufolge tritt auch keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ des Grundstücks ein.

Die Interessen der Privateigentümer auf eine größtmögliche Verwertbarkeit, das heißt in diesem Zusammenhang auf eine minimale Beschränkung der Nutzungsarten, ihrer Immobilien und Grundstücke sind sowohl bei der Abgrenzung der Plangebietes als auch bei den planerischen Festsetzungen beachtet worden. Die Einstellung dieser privaten Interessen hat, zusammenhängend mit städtischen Interessen, zu einer Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes geführt. So empfiehlt das Einzelhandelskonzept entlang der Altenaer Straße einen gänzlichen Ausschluss von Einzelhandel (Tabuzone). Da es gerade im Bereich der Altenaer Straße größere Alt-Industrie- und Gewerbebauten gibt, für die Umnutzungstendenzen (z.B. Zwangsversteigerungsverfahren) erkennbar sind, ist die Möglichkeit der Nachfolgenutzung von besonderer Bedeutung. Hier gilt es, ein Gleichgewicht zwischen der Steuerung des Einzelhandels, dem städtischen Interesse an Vermeidung langfristiger Gewerbebrachen und nicht zuletzt dem Interesse der Grundstückseigentümer an eine Nachfolgenutzung für ihre Immobilien herzustellen. Daher soll vor dem Hintergrund der Aussage des Einzelhandelskonzeptes, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche darstellt, dieser weiterhin zulässig bleiben und den Privateigentümern damit eine weitere Nutzungsoption offen lassen.

Dennoch muss das Interesse der Privateigentümer an einem möglichst uneingeschränkten Nutzungsspektrum auch im Einzelhandelsbereich teilweise hinter den unter Kapitel 1 beschriebenen städtebaulichen Zielen zurücktreten.

### **3 Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt drei verschiedene Bereiche fest, in denen bestimmte Arten von baulicher Nutzung als unzulässig bestimmt werden. Gänzlich ausgeschlossen bleibt gemäß den oben genannten Zielen im gesamten Plangebiet eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden darüber hinaus in einem Bereich 1 auch nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Lediglich zwei bestehenden Getränkemärkte (Altenaer Straße 165 und 126) und der Einzelstandort der Grundversorgung (Altenaer Straße 81, Aldi) werden berücksichtigt. Der Getränkemarkt Altenaer Straße 165 besteht bereits seit den sechziger Jahren und liegt in der Nähe des Einmündungsbereiches der Gevelindorfer Straße in die

Altenaer Straße am Rande des Wohngebietes Gevelndorf. Diesem Ortsteil ist im Einzelhandelskonzept eine Unterversorgung attestiert worden. Aus diesem Grund ist der Standort des Getränkemarktes zumindest bedingt geeignet, der Bevölkerung aus dem Stadtteil zu dienen. Entsprechend der berücksichtigten Betriebe werden im Bereich 3 Getränke und im Bereich 2 Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel von den ansonsten unzulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig bleiben.

Der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist im Plangebiet weiterhin zulässig. Ein solcher Handel führt marktüblich auch ein zentrenrelevantes Randsortiment. Dieser gängigen Praxis wird dadurch Rechnung getragen, dass solchen Märkten ein zentrenrelevantes Randsortiment bis zu einer Größe von 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche zugestanden wird.

Ausnahmsweise ist auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Um Missbrauch zu verhindern, dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Außerdem darf die Verkaufsfläche 10 % der Geschossfläche des Betriebes sowie maximal 100 qm nicht überschreiten. Diese maximale Verkaufsfläche entspricht in etwa der Größenordnung, wie sie den Einzelhandelsunternehmen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zugestanden wird, wenn man davon ausgeht, dass ein solcher Betrieb in der Regel bis 800 qm Verkaufsfläche – der Grenze zur Großflächigkeit – haben darf. Auch muss die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Lediglich für Tankstellen kann von der genannten Verkaufsflächenobergrenze abgewichen werden, um den modernen Großtankstellen mit ihren Shops an geeigneten Stellen Chancen der Ansiedlung zu ermöglichen.

Außerdem werden auch Kioske, die in erster Linie die in dem betreffenden Bereich arbeitende oder lebende Bevölkerung versorgen und aufgrund ihrer geringen Größe in der Regel keine Nahversorgungsrelevanz entwickeln, als ausnahmsweise zulässig erachtet. Unter dem Begriff Kiosk wird landläufig eine bestimmte Ladenform verstanden, die sich durch den kombinierten Vertrieb von Zeitschriften, Tabak, Lotto sowie in geringem Umfang auch Getränke (Kaffee) und Lebensmittel (Süßigkeiten, belegte Brötchen) auf einer kleinen Verkaufsfläche kennzeichnet. Teilweise werden Kioske auch in Form von nicht begehbaren Büdchen betrieben. Aufgrund dieser, in der Bevölkerung verankerten Vorstellung eines Kiosks, kann dieser als eigener Betriebstyp identifiziert werden.

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Altenaer Straße ist eine der wichtigsten Verkehrsadern nach und durch Lüdenscheid (L 530). Neben den an der Altenaer Straße ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die mit Werbung auf sich aufmerksam machen und den üblichen Plakatanschlagtafeln hat die Stadt Lüdenscheid zur Zeit Anfragen, unter anderem auch an der Altenaer Straße große (ca. 5 x 4 m), zur Straße quer stehende moderne Werbeträger für Fremdwerbung zu installieren. Hier ist die Stadt mit den Betreibern in Verhandlung, einige ausgewählte geeignete Standorte zu finden und zu genehmigen.

Die Stadt Lüdenscheid möchte sich nicht der Notwendigkeit von Werbung verschließen und erkennt ihre Bedeutung sowohl für die ansässigen Unternehmer (an der Stätte der Leistung) als auch als freie Werbeträger an. Gleichwohl sieht die Stadt Lüdenscheid, die sich derzeit bemüht, ein Image als Stadt des Lichtes aufzubauen, Werbeanlagen nicht in

jedem Fall als Qualitätssteigerung für das Stadtbild an. Obwohl es im Einzelfall ansprechende und positiv wirkende Werbeanlagen gibt, trägt die Mehrheit der Werbeanlagen - und gerade in ihrer Summenwirkung – nicht zu einer Verschönerung des Ortsbildes bei. Die Wahrnehmung der architektonischen Bebauung eines Straßenzuges wird reduziert. Diese Tendenz wird gerade an den stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen wie die Altenaer Straße mit Sorge betrachtet.

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird daher mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren, eigene Werbung noch größer als die der Nachbarn zu gestalten (Aufschaukelungsprozess) und/oder mit störenden Lichteffekten zu versehen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen reglementiert. Grundsätzlich aber soll Werbung zulässig bleiben. Lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert. Durch diese Festsetzung werden einige bereits bestehende Werbeanlagen überplant, die jedoch Bestandsschutz genießen.

Für künftige Sonderfälle (z.B. besonders große Betriebsgebäude, oder Splitting eines Gewerbegrundstücks auf viele kleinere Gewerbetreibende, oder topografische Besonderheiten des Grundstücks, etc.) sollen Ausnahmen von einigen Vorschriften eine flexible, auf die Örtlichkeit abgestimmte Handhabung des Instrumentariums sicherstellen.

#### **4. Denkmalschutz**

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

#### **5. Wasserrecht / Artenschutz**

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen an Gewässern (Rahmede). Vor Beginn von Maßnahmen an Gewässern sind vom Bauherrn entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Gemäß den Regelungen der §§ 42 Abs. 1 und 5 und 43 Abs. 8 BNatSchG sind Aussagen zum Artenschutz zu treffen. Die Stadt Lüdenscheid verfügt ebenso wie die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises über keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen wer-

den, dass diese Arten im Plangebiet und im Einwirkungsbereich von möglichen Vorhaben vorkommen und ggf. Nachteile erleiden könnten.

Sollte ein Antragsteller vor oder während einer Baumaßnahme feststellen, dass solche Arten vorkommen, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handelt, sind unter [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/streng\\_gesch\\_arten/](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/streng_gesch_arten/) zu finden.

## 6. Kosten

Die Stadt Lüdenscheid trägt die Planungs- und Verwaltungskosten, die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehen.

Lüdenscheid, den 17.05.2010  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Theissen  
Beigeordneter