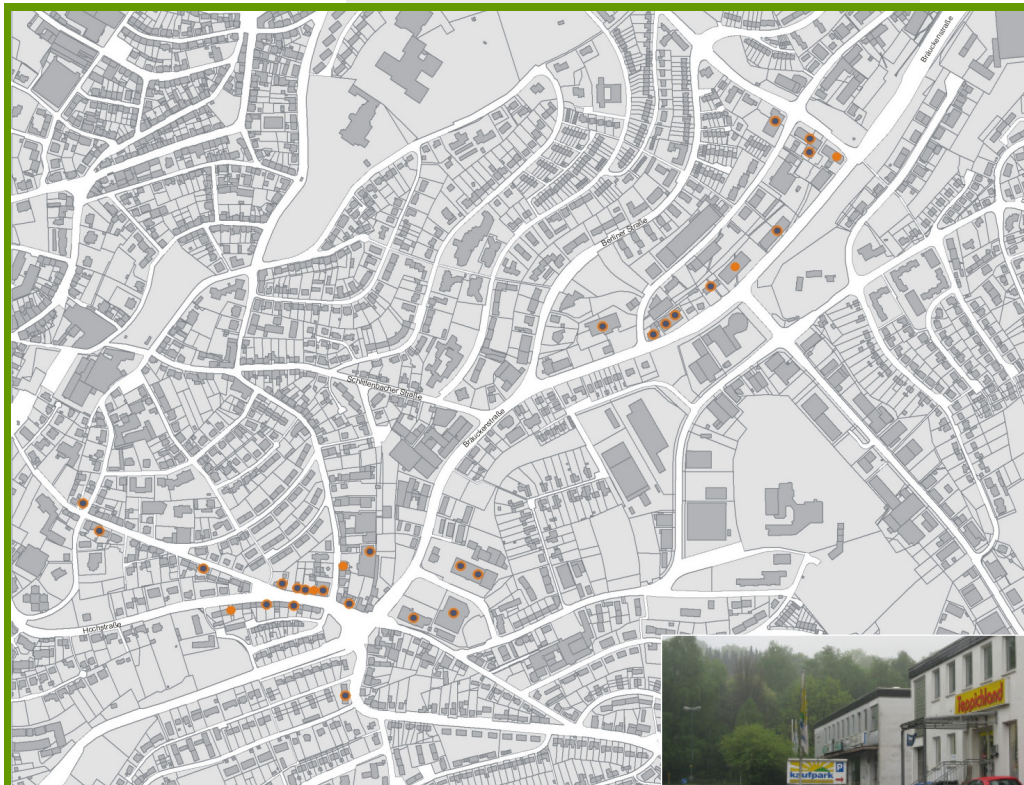


Einzelhandelskonzept
Lüdenscheid
- Teilaktualisierung -



Junker und Kruse
Dortmund, Mai 2011

Stadt Lüdenscheid

Einzelhandelskonzept - Teilaktualisierung -

Untersuchung im Auftrag der

**Stadt Lüdenscheid, Amt für Stadtplanung
Abteilung Bauleitplanung und Städtebau**

Bearbeitung

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Mai 2011

1 Ausgangssituation für die Teilaktualisierung

Im Jahre 2005 ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid durch den Stadtrat als Grundlage für künftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung beschlossen worden. Darüber hinaus wird es als städtebauliches Konzept i.S.d. § 1(6) Nr. 11 BauGB bei der Umsetzung städtebaulicher Ziele im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt.

In Diskussionen, Gesprächen und Verfahren hat sich dieses Konzept mehrfach bewährt. Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber insbesondere auch für die Steuerung des Einzelhandels – stellen die zentralen Versorgungsbereiche dar. Zu diesen zählt auch der Bereich Honseler Bruch, der im Einzelhandelskonzept (2005) im Sinne eines Nahversorgungszentrums als „Standortgemeinschaft Grundversorgung“ definiert wurde.

Bereits zur Zeit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes verfügte dieser Bereich über schwierige quantitative und räumliche Rahmenbedingungen. Daher wurde ein erhöhter Handlungsbedarf zur Aufwertung und Stabilisierung der Situation aufgezeigt. Bisher haben sich hier jedoch keine positiven Veränderungen eingestellt, insbesondere nicht im Hinblick auf die Aufwertung und Stärkung der Grundversorgung. Auch sind seitens der Betreiber offensichtlich keinerlei Bestrebungen zur Veränderung erkennbar, so dass mittel- bis langfristig eine Aufgabe dieser Märkte nicht ausgeschlossen ist. Sollte dies eintreten, wäre die wohnungsnah Grundversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche massiv gefährdet.

Dieser drohenden Verschlechterung der räumlichen Versorgungsqualität möchte die Stadt Lüdenscheid entgegenwirken und hat ihrerseits sehr frühzeitig Gespräche aufgenommen, um in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen zentralen Versorgungsbereich Honseler Bruch Rahmenbedingungen für ein neues Nahversorgungszentrum zu eruieren. Für diesen, nur wenige hundert Meter westlich neben dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich Honseler Bruch liegenden, Bereich gibt es Überlegungen zur Umstrukturierung mindergenutzter Flächen und in diesem Zusammenhang zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Somit ergibt sich ein Bedarf zur Überprüfung und Aktualisierung der Festlegungen zum zentralen Versorgungsbereich Honseler Bruch im Rahmen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid. Dabei geht es zum einen um die Bewertung der aktuellen und perspektivischen Nutzungssituation im betroffenen Raum und zum anderen um die konkrete räumliche Abgrenzung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Entsprechende Ergänzungen im bestehenden Einzelhandelskonzept ergeben sich somit für die Kapitel 5.2.2 Weitere Handelsstrukturen, Brückenstraße / Honseler Bruch, Seite 40ff sowie 9.3.2 Entwicklungsbereiche und zentrale Versorgungsbereiche, Grundversorgungszentren bzw. Standortgemeinschaften – Honseler Bruch, Seite 86.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Aktualisierung auf die konzeptionellen, städtebaulichen bzw. räumlichen Aspekte beschränkt. Eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Einzelhandelsbausteine ist dabei nicht Ge-

genstand der Untersuchung, sondern wurde von der Stadt Lüdenscheld separat in Auftrag gegeben. Folgende wesentliche Ergebnisse sind daraus festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist grundsätzlich für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geeignet.
- Eine langfristige Fortführung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Bereich Hon-seler Bruch erscheint, auch vorhabenunabhängig, aufgrund unzureichender Standortrahmenbedingungen sehr unrealistisch.
- Im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens wird eine Modifizierung der avisierten Verkaufsflächen empfohlen. Es ergibt sich somit folgendes Flächenprogramm:

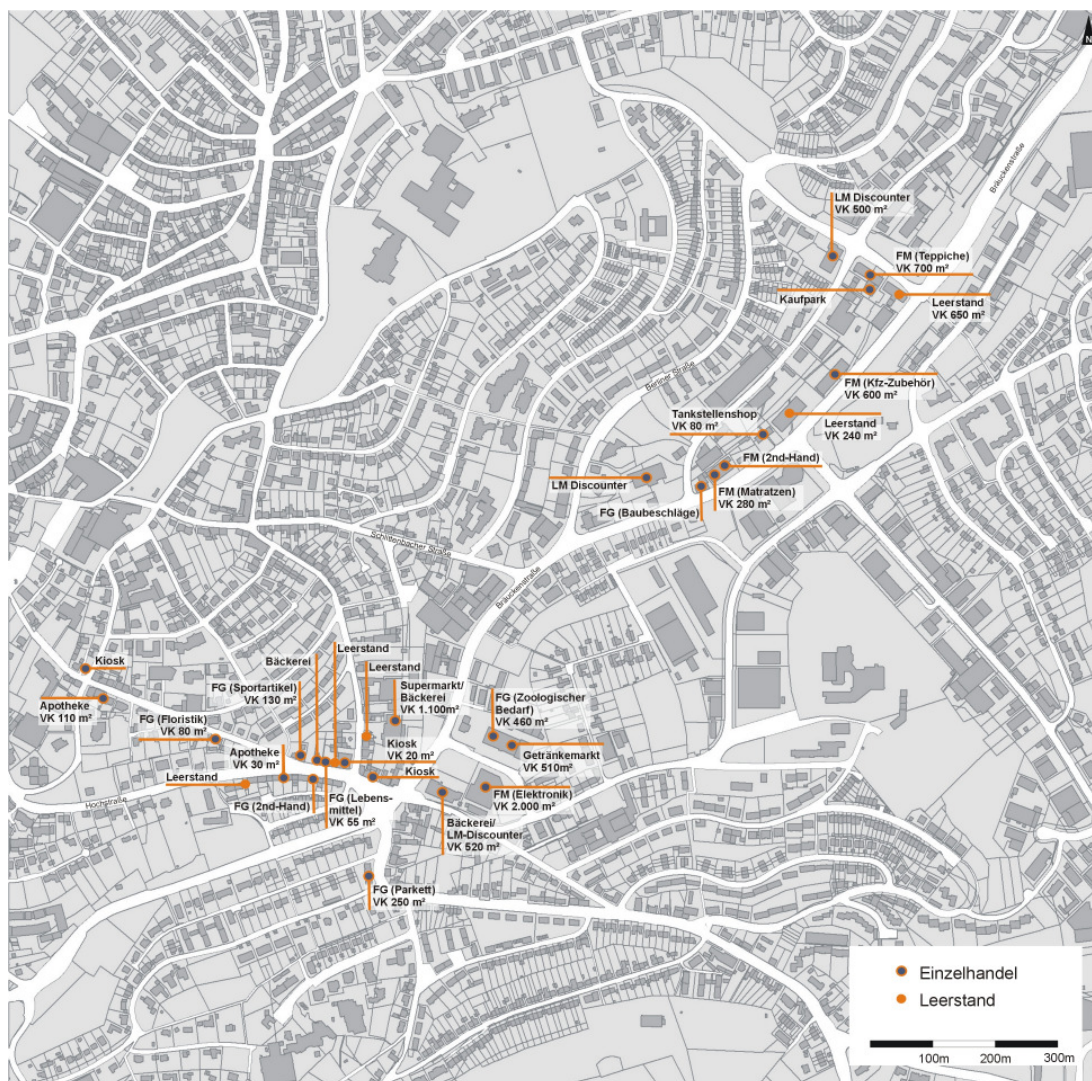
Lebensmittelsupermarkt (1.350 m² Verkaufsfläche),
Getränkemarkt (500 m² Verkaufsfläche),
Lebensmitteldiscounter (800 m² Verkaufsfläche),
Drogeriefachmarkt (600 m² Verkaufsfläche),
ergänzende Nutzung (150 m² Verkaufsfläche, nahversorgungsrelevantes Kernsortiment oder nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, Dienstleistung oder Gastronomie).

2 Einzelhandelsstruktur im Bereich Bräuckenstraße und Honseler Bruch (April 2011)

**(Aktualisierung / Ersatz Kapitel 5.2.2 Weitere Handelsstrukturen, Bräuk-
ckenstraße und Honseler Bruch, Seite 40 ff, Einzelhandelskonzept Lüden-
scheid, 2005)**

Die Brückenstraße (B229) stellt in Verlängerung der Talstraße und im weiteren Verlauf in die Werdohler Landstraße übergehend eine städtische Einfallstraße und somit Hauptverkehrsachse im Stadtgebiet dar. Sowohl im Kreuzungsbereich der Brückenstraße / Hochstraße / Talstraße als auch im weiteren Verlauf der Brückenstraße Richtung Norden sind Einzelhandelseinrichtungen in mehr oder weniger dichtem Zusammenhang angesiedelt.

Karte 1: Einzelhandelsbestand im Bereich Bräuckenstraße / Honseler Bruch

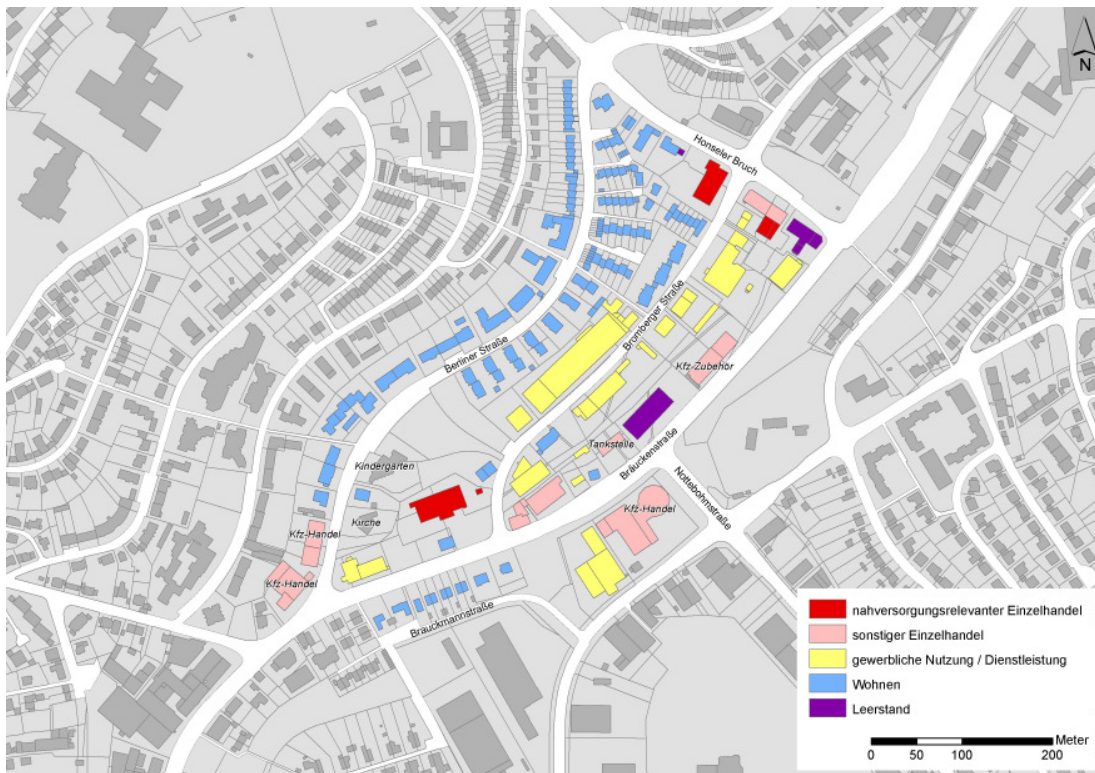


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK (Aktualisierung April 2011)

Zum einen profitiert der hier ansässige Einzelhandel von der verkehrsgünstigen Lage im Kreuzungsbereich bzw. im weiteren Verlauf der Bundesstraße, zum anderen ergeben sich jedoch auch Probleme aufgrund des induzierten Quell- und Zielverkehrs. Der Besatz in der Hochstraße ist vor allem kleinteilig und durchsetzt von Dienstleistungsanbietern, gastronomischen Betrieben sowie Wohnnutzung. Daneben befinden sich am „Brücken-Kreuz“ auch größere bzw. großflächige Betriebe wie ein Lebensmittelvollsortimenter (Kaufpark), Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie Fachmärkte für Elektronik (Berlet), Getränke (Durst Fabrik) und Zoologische Artikel (Fressnapf) (vgl. Karte 1).

Im Verlauf der Brückenstraße vom „Brücken-Kreuz“ nach Norden bis zum Honseler Bruch ist ausgehend von der Einmündung Brückenstraße / Wefelshohler Straße auf einer Länge von rund 600 m zunächst eine Unterbrechung der Einzelhandelsnutzungen zu verzeichnen. Hier dominieren gewerbliche Nutzungen (u.a. Siku). Nordwestlich der Einmündung Brückenstraße / Berliner Straße befindet sich ein Wohnmobil- sowie ein Kfz-Handel. Die Berliner Straße führt in das nördlich angrenzende Wohngebiet. Neben Wohnbebauung befinden sich im Eingangsbereich eine Kirche sowie ein Kindergarten. Der Bereich südlich der Brückenstraße wird zunächst durch Wohnnutzung geprägt, die im Wesentlichen über die Brauckmannstraße erschlossen wird. Eine mit Büschen und Bäumen begrünte Böschung flankiert die Brückenstraße in diesem Bereich, so dass keine Öffnung zur Wohnbebauung besteht. Die gegenüberliegende, nördliche Seite der Brückenstraße weist im Abschnitt zwischen der Berliner Straße und Nottebohmstraße, unterschiedliche Nutzungsbausteine auf (vgl. dazu auch Karte 1 und Karte 2).

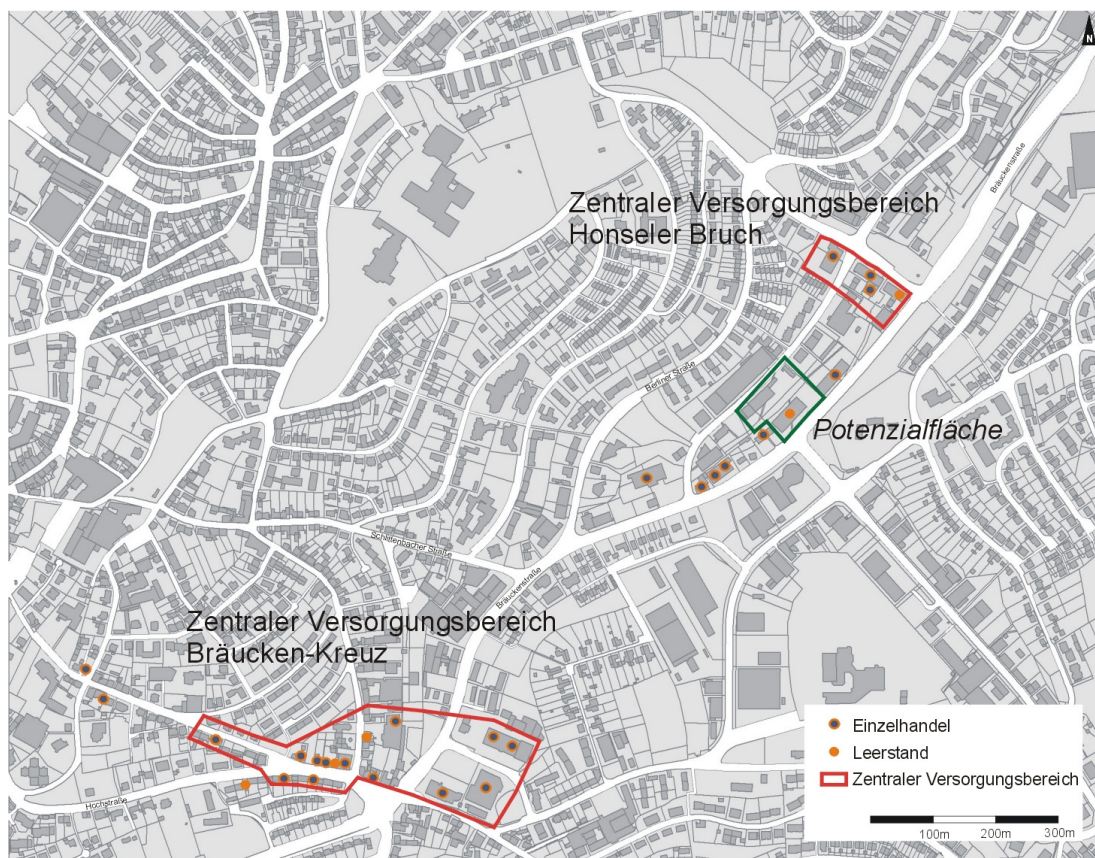
Karte 2: Nutzungen im Bereich Berliner Straße / Brückenstraße / Honseler Bruch



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK (Aktualisierung April 2011)

Diese umfassen sowohl Einzelhandels- wie auch Wohn- und gewerbliche Nutzungen. Das Einzelhandelsangebot wird geprägt durch einen Lebensmitteldiscounter, daneben gibt es einen Matratzenfachmarkt, ein Sozialkaufhaus, Tankstellenshop sowie ein Fachgeschäft für Baubeschläge. Auf Höhe der Einmündung Nottebohmstraße befindet sich ein Leerstand (ehemals Lidl, Dursty, Kik). Im südlichen Einmündungsbereich Brückenstraße / Nottebohmstraße öffnet sich die Flanke aus Bäumen und Sträuchern und gibt den Blick frei auf einen Kfz-Handel, während sich dann im weiteren Verlauf der Brückenstraße auf dieser Straßenseite die Vegetation fortsetzt. Auf der westlichen Seite bis zur Einmündung Honseler Bruch befinden sich ein Reifenfachmarkt und gewerbliche Nutzungen sowie die nahversorgungsrelevante Standortgemeinschaft Honseler Bruch (Einzelhandelskonzept Lüdenscheld, 2005, S. 86). Neben dem nach wie vor bestehenden Lebensmitteldiscounter (Aldi) und einem Lebensmittelvollsortimenter (Kaufpark) umfasst dieser Bereich einen Teppichbodenfachmarkt und einen Leerstand (ehemaliger Fachmarkt für Büroartikel).

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Brücken-Kreuz und Honseler Bruch (Einzelhandelskonzept 2005) und aktuelle Potenzialfläche



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK (Aktualisierung April 2011)

In Karte 3 werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheld 2005) entlang der Brückenstraße und Honseler Bruch dargestellt. Es ist festzuhalten, dass das Ziel einer städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Aufwertung der Grundversorgungsstrukturen zur Sicherung und Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches, der insbesondere zur wohnungsnahen Grundversorgung für den sich westlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich sowie die nördlich und östlich liegenden Wohngebiete (u.a. der Stadtteile Honsel und Kalve) dient, seit Auf-

stellung / Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2005, nicht umgesetzt werden konnte. Neben dem bestehenden Einzelhandel in der Bräuckenstraße gibt es derzeit eine Potenzialfläche, die für Einzelhandel zur Verfügung steht. Eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit dieser Situation findet in der Aktualisierung des Kapitels 9.3.2 statt.

3 Zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße / Brückenstraße (April 2011)

(Aktualisierung / Ersatz Kapitel 9.3.2 Entwicklungsbereiche und zentrale Versorgungsbereiche, Honseler Bruch, Seite 86, Einzelhandelskonzept Lüdenscheid, 2005)

Seit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid im Jahre 2005 haben sich die Rechtsgrundlagen und damit die konkreten Anforderungen zur Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche geändert. Insbesondere i.S.v. § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB und § 11 Absatz 3 BauNVO sowie § 24a LEPro NRW bzw. EHE NRW sind nunmehr sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen. Sie stellen künftige Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Dabei sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt¹. Innerhalb einer Kommune kann es durchaus mehrere als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben. Neben Haupt- und Nebenzentren können auch kleine Grund- und Nahversorgungszentren zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten sowie Dienstleistungen (Bank, Lotterieannahmestelle, Friseur etc.) vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa ein Quartier oder Stadtteil, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen und ergänzend auch mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Häufig sind solche Nahversorgungszentren dadurch gekennzeichnet, dass in ihnen ein größerer Frequenzbringer, zumeist ein Vollsortimenter des Lebensmittelbereichs, vorhanden ist. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur zur Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen².

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte fallen nicht unter diesen Schutzstatus eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich ergeben aus:

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)

¹ Vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07.

² vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19. Juni 2008 – 7 A 1392/07; OVG NRW, Urteil vom 01. Juli 2009 – 10 A 2350/07.

- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. einem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein. Somit ist auch das Entwicklungsziel wie im vorliegenden Fall des Bereichs Brücken-Kreuz / Honseler Bruch, ein zu prüfendes Kriterium!

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche, unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen, die im Folgenden dargestellt werden.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Erreichbarkeit mit ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

Die prägende Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ist der Einzelhandel. Dieser bildet eine funktionale Einheit mit ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie). Auch Flächen für den Gemeinbedarf, wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen können zum zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern die Grundstücke unmittelbar an die Einzelhandelslagen heranreichen bzw. von diesen umgeben sind.

Für die nahversorgungsrelevante Standortgemeinschaft Honseler Bruch werden die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich derzeit nicht hinreichend erfüllt. Zur Zeit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheld im Jahre 2005 wurde auch ein erhöhter Handlungsbedarf hinsichtlich der Sicherung und Stärkungen dieses Bereiches als zentralen Versorgungsbereich hingewiesen. Sowohl der ehemalige Bürofachmarkt als auch ein dem Lebensmitteldiscounter benachbartes Ladenlokal ei-

ner Bäckerei stehen seit geraumer Zeit leer. Die Lebensmittelmärkte entsprechen nicht mehr den Anforderungen an moderne, neu an den Markt tretende Betriebe (Betriebsgröße, Gestaltung, Parkplätze etc.). Es fehlt an ergänzenden Angeboten, wie Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten, und auch an offensichtlichen Bestrebungen der Eigentümer und Betreiber, diese Situation zu verändern. Seither haben somit keine Entwicklungen zur Verbesserung der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation stattgefunden. Die angedachte Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Honseler Bruch scheint vor diesem Hintergrund mittel- bis langfristig nicht umsetzbar.

Um diesem absehbaren Verlust der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Honseler Bruch und einer offensichtlichen Gefährdung der Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche entgegen zu wirken, bestehen Bestrebungen seitens der Stadt Lüdenscheld, westlich der nahversorgungsrelevanten Standortgemeinschaft Honseler Bruch ein zukunftsfähiges und leistungsfähiges Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Damit einher geht insbesondere auch eine Neustrukturierung der heute mindergenutzten Flächen zwischen der Bromberger Straße und der Brückenstraße, gegenüber der Einmündung Nottebohmstraße. Hier ist die Entwicklung von Einzelhandel mit folgenden prägenden Bausteinen geplant: Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Bäckerei und Drogeriefachmarkt.

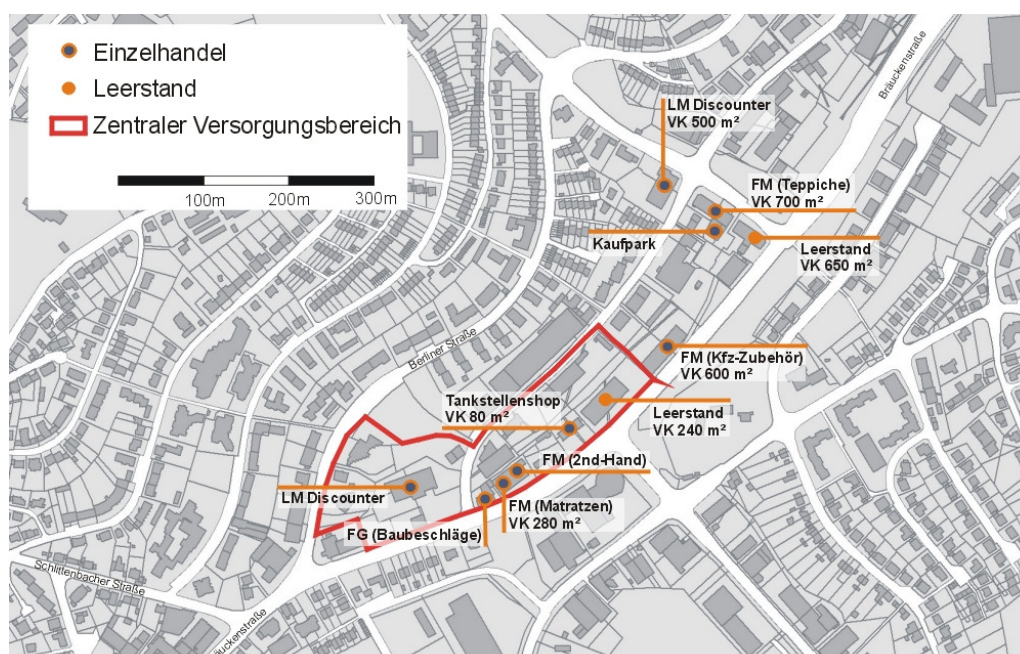
Unter Berücksichtigung dieser perspektivischen Flächen bzw. der geplanten Einzelhandelsentwicklung und der umliegenden Nutzungen kann vor dem Hintergrund der Aufgabe der nahversorgungsrelevanten Standortgemeinschaft Honseler Bruch (aufgrund fehlender Perspektiven) als zentralem Versorgungsbereich i.S.v. § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB und § 11 Absatz 3 BauNVO und § 24a LEPro NRW sowie der Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Abgrenzungskriterien ein „neuer“ zentraler Versorgungsbereich in südwestlicher Lage zum „alten“ Nahversorgungszentrum Honseler Bruch abgegrenzt werden.

Dieser reicht ausgehend von der Einmündung Berliner Straße / Brückenstraße, den Kindergarten, die Kirche, den Lebensmitteldiscounter (Lidl) sowie den bestehenden Einzelhandel nördlich der Brückenstraße und südlich der Bromberger Straße umfassend bis zur Potenzialfläche gegenüber der Einmündung Brückenstraße / Nottebohmstraße. Im Rahmen der Arrondierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches fallen auch ein Gewerbebetrieb (an der Bromberger Straße) sowie Wohngebäude nördlich und südlich des Lebensmitteldiscounters (Lidl) mit in diesen Bereich. Der Reifenhandel (nördlich der Potenzialfläche) ebenso wie der Kfz-Handel auf der südlichen Seite der Einmündung Brückenstraße / Nottebohmstraße sind Einzelhandelsangebote, die der langfristigen Bedarfsdeckung zuzuordnen sind. Sie dienen nicht der Stützung der Funktion eines Nahversorgungszentrums und werden daher nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich (Brückenstraße / Berliner Straße / Bromberger Straße) aufgenommen.

Eine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches in nördlicher Richtung (Reifenhandel, gewerbliche Nutzfläche Hesse+Jäger, bestehender Einzelhandel Honseler Bruch) ist nicht vereinbar mit der zugedachten Nahversorgungsfunktion des „neuen“ zentralen Versorgungsbereiches. Somit wurde die Abgrenzung räumlich kompakt gefasst, so dass sowohl der bestehende Einzelhandel, ergänzende Nutzungen sowie die Potenzialfläche berücksichtigt wurden. Es bestehen somit im Hinblick auf die zugedachte

Nahversorgungsfunktion ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten um diesen Standort mittel- und langfristig attraktiv und lebensfähig zu gestalten. Diese Perspektiven sind für das geplante Nahversorgungszentrum ausreichend, was ein der Stadt Lüdenscheid vorliegendes Gutachten belegt³. Unter Berücksichtigung des in dieser Untersuchung ermittelten quantitativen Rahmens für künftige Einzelhandelsansiedlungen des Nahversorgungszentrum ist eine städtebaulich verträgliche Ergänzung zum Stadtteilzentrum Brücken-Kreuz gegeben. Somit gliedert sich das Nahversorgungszentrum Brückenstraße / Berliner Straße / Bromberger Straße in das hierarchische Zentrensystem der Stadt Lüdenscheid ein.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße / Brückenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK (Aktualisierung April 2011)

Der zentrale Versorgungsbereich Berliner Straße / Brückenstraße / Bromberger Straße weist gegenüber dem Altstandort Honseler Bruch eine größere räumliche Ausdehnung auf. Jedoch ist dabei zu berücksichtigen, dass nicht alle Flächen für die Ansiedlung von Dienstleistungen und Einzelhandel zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind einzelhandelsbezogene Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehen, die zum einen die Gesamtverkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe beschränken und zum anderen im Rahmen der geplanten Neuansiedlungen auf der Potenzialfläche nur nahversorgungsrelevante Kernsortimente bzw. auf einer deutlich untergeordneten Fläche (max. 200 m² Verkaufsfläche) ein Angebot von nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulassen.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Bereich der nahversorgungsrelevanten Standortgemeinschaft Honseler Bruch (gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid 2005)

³ Vgl. dazu auch Gutachten zur städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Lüdenscheid, Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid, Stadt+Handel, April 2011

gelten bei Aufhebung des zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr als Schutzgut im Sinne der § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB und § 11 Absatz 3 BauNVO sowie § 24a LEPro NRW, besitzen aber sehr wohl Bestandschutz im bauplanungsrechtlichen Sinne.