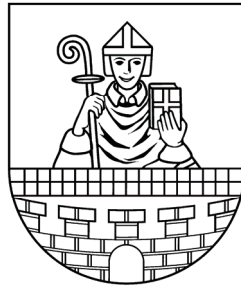
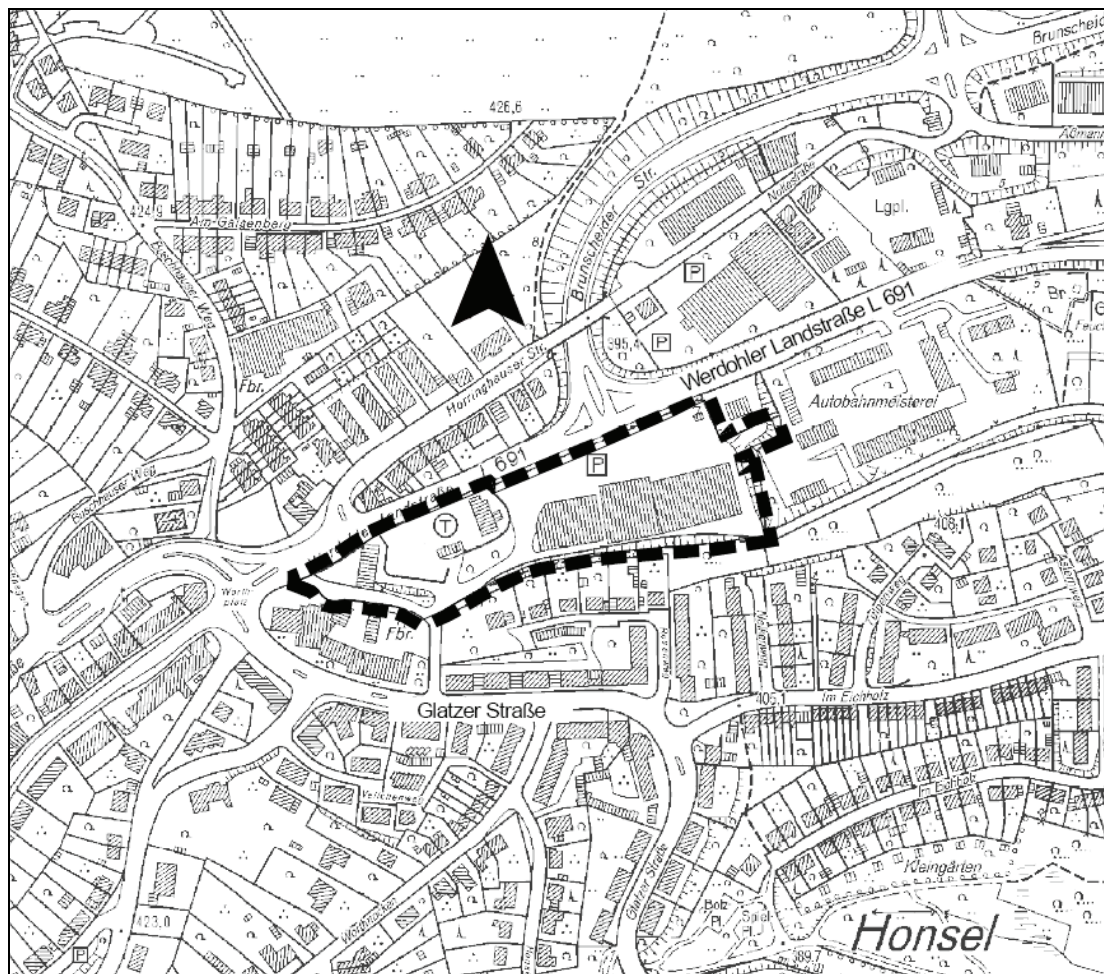


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 819 „Einzelhandel Werdohler Landstraße“

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Gliederung

Begründung

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung..... | 3 |
| 1.1 | Allgemeine Entwicklung und Ziele | 3 |
| 1.2 | Rechtliche und fachliche Grundlage | 4 |
| 1.3 | Ziele dieser Bebauungsplanung | 5 |
| 2 | Änderung bestehender Rechtsverhältnisse..... | 6 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.2 | Bebauungsplan..... | 6 |
| 2.3 | Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche | 8 |
| 3 | Inhalte des Bebauungsplanes | 8 |
| 3.1 | Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.2 | Kennzeichnungen | 9 |
| 4 | Denkmalschutz | 10 |
| 5 | Kosten | 10 |

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele

Die fortwährende dynamische Entwicklung im Einzelhandelssektor, die sich unter anderem in Form von Veränderungen in den Expansionsstrategien, einem Wandel der Betriebsformen und einer Ausdifferenzierung des Warenangebotes ausdrückt, geht mit nicht unerheblichen potenziellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einher. Städtebaulich integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte sind vermehrt einem Funktionsverlust ausgesetzt, während dezentral (in Gewerbegebieten und an Hauptverkehrsachsen) gelegene Standorte von den Einzelhandelsbetreibern verstärkt nachgefragt werden.

Die mögliche Folge auf dem Lebensmittelsektor: ehemals funktionierende, engmaschige Nahversorgungsnetzwerke werden grobmaschiger. Bestehende und fußläufig meist gut zu erreichende Nahversorgungszentren und integrierte Standortgemeinschaften lösen sich auf. Die neuen dezentralen Standorte sind auf den Autokunden orientiert. Infolgedessen wird die Grund- bzw. Nahversorgungsqualität für nicht-PKW-mobile Menschen und somit letztlich auch ihre Lebensqualität eingeschränkt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird der auf eine fußläufige Versorgung angewiesene Anteil an Bürgerinnen und Bürgern zunehmen. Die Stadt Lüdenscheid hat daher 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 bei den Einzelhandelsanbietern in den Zentren und Nebenzentren mit letztendlicher Gefährdung dieser Standortbereiche.

Auch mit Blick 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. Angestoßen durch die städtischen Initiativen – u.a. Umgestaltung und Aufwertung innerstädtischer Freiräume und Plätze, wie dem Rosengarten, Jokuschstraße oder Rathausplatz sowie Sanierung des Rathauses – erfolgten zudem erhebliche private Investitionen, wie die Erweiterung des Sterncenters oder der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses am Sternplatz. Die öffentlichen Initiativen und die privaten Investitionen dienen insgesamt dazu, die Lüdenscheider Innenstadt für Bewohner und Besucher anziehend zu gestalten. Dazu gehört maßgeblich auch ein gut funktionierender Einzelhandelsbesatz. Gefährdet werden können diese Bestrebungen durch die Ansiedlung von außerhalb der Innenstadt gelegenen Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die bisher primär in der Innenstadt zu finden sind (zentrenrelevante Sortimente).

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Lüdenscheid die Umsetzung der Ziele ihres Einzelhandelskonzeptes. Das dem Konzept zugrunde liegende Leitbild basiert auf dem Grundgedanken einer funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Gliederung der Versorgungsstrukturen in Lüdenscheid. Dementsprechend soll zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der zentren- und nahversorgungsrelevante

Einzelhandel in den Zentren konzentriert werden. Aufgrund dieser Zielsetzung sieht das Einzelhandelskonzept unter anderem vor, die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb der Zentren und insbesondere im Bereich städtischer Einfallstraßen auszuschließen, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

1.2 Rechtliche und fachliche Grundlage

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Lüdenscheid wird eine Steuerung des Einzelhandels über die Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Bereits im 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 – 322/323-30.28.17) werden der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche als städtebaulich legitimierte Zielsetzung für die Aufstellung von Bauleitplänen zur Steuerung des Einzelhandels aufgeführt.

Die Aktualität der Einzelhandels-Problematik spiegelt sich auch in dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wieder. Das Baugesetzbuch (BauGB) 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. Zudem wurde der § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt. Mit dieser Neuregelung hat der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit gegeben, den mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgten Zweck (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem einfachen Bebauungsplan, der mit seinen konkreten Festsetzungen im Bauaufsichtsverfahren praktikabel angewandt werden kann, umzusetzen und verbindlich zu machen. Es wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können. Diese Vorgehensweise wurde durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. März 2009 bekräftigt. Das Gericht hat klargestellt, dass die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren ein Ziel ist, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann.

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 Überprüfung von Gebieten des nicht beplanten Innenbereichs und die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Regelung bestimmter Arten der Nutzungen, speziell von Einzelhandelsbetrieben.

1.3 Ziele dieser Bebauungsplanung

In dem hier vorliegenden Bebauungsplan geht es um den Bereich östlich des Worthplatzes, zwischen der Werdohler Landstraße im Norden und der Glatzer Straße im Süden. Dieser Bereich liegt an einer bedeutenden städtischen Einfallstraße (Werdohler Landstraße) in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Lüdenscheid Mitte (Autobahn 45). Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planaufstellungsverfahrens befanden sich im Planbereich eine Tankstelle mit dazugehörigem Tankstellenshop, ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit separatem Getränkemarkt, ein Raiffeisenmarkt, ein Teppichmarkt, ein Matratzengeschäft sowie eine Autoglas-Reparaturwerkstatt. Planungsrechtlich beurteilten sich die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 819 bis zu dessen Inkrafttreten nach § 34 BauGB. Aufgrund der dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten waren planungsrechtlich weitere Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten grundsätzlich zulässig.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept sollen vorhandene Versorgungszentren im Stadtgebiet Lüdenscheids gesichert und gestärkt werden, indem zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche, entsprechend deren Versorgungsfunktion, konzentriert wird. Außerhalb dieser Versorgungszentren und insbesondere im Bereich städtischer Einfallstraßen soll die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ausgeschlossen werden. Ein solches Versorgungszentrum ist für das Plangebiet nicht festgelegt worden. Das Einzelhandelskonzept stellt bei dem im Plangebiet vorhandenen Vollsortimenter lediglich einen Einzelstandort der Grundversorgung fest. Solche Einzelstandorte können nach Aussage des Einzelhandelskonzeptes bestehen bleiben. Eine weitergehende Entwicklung besonders im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll jedoch zum Schutz der ausgewiesenen Versorgungsbereiche – insbesondere dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie der nächstgelegenen Grund- und Nahversorgungszentren Bräuckenkreuz, Honselers Bruch und Kluser Straße – vermieden werden. Die Ansiedlung weiterer zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe würde dem vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen Einzelhandelskonzept widersprechen.

Zur Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb der Zentren sowie an nicht-integrierten Standorten ist im Einzelhandelskonzept 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 nachgefragt 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 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 819 zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevante Sortimente insgesamt ausgeschlossen. Zur Sicherung der vorhandenen Grund- und Nahversorgungsbereiche – insbesondere der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche Bräuckenkreuz, Honseler Bruch und Kluser Straße – wurden zudem auch nahversorgungsrelevante Sortimente als unzulässig erklärt. Lediglich der im Einzelhandelskonzept identifizierte Einzelstandort der Grundversorgung bleibt weiterhin zulässig, so dass für diesen Standort nahversorgungsrelevante Sortimente mit Ausnahme von Drogeriewaren für zulässig erklärt wurden.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geht nach Aussage des Einzelhandelskonzeptes keine wesentliche Gefährdung für die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche aus, so dass diese Sortimente auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin zulässig sind. 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 geeignet sind und / oder eine geringere Flächenproduktivität aufweisen.

Durch den differenzierten Umgang mit den verschiedenen Einzelhandelssortimenten wird gewährleistet, dass zum einen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gesichert und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gestärkt werden. Zum anderen bleiben die im Plangebiet vorhandenen Betriebe weiterhin zulässig und bei zukünftigen Einzelhandelsvorhaben ist trotz der Reglementierungen ein breites Spektrum an Nutzungen vorstellbar. Der Bebauungsplan Nr. 819 dient somit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid. Über das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche hinausgehende Planungsziele werden nicht verfolgt.

2 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

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

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, der mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte vom 21. Dezember 2006 neu eingeführt wurde, aufgestellt. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden mit diesem Bebauungsplan ein Instrument in die Hand gegeben, um schnell und flexibel auf die durch die Entwicklungen im Einzelhandel ausgelöste Problematik bauleitplanerisch reagieren zu können. Bei der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes 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 Gemeinde enthält. Bei dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid handelt es sich um eine solche, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB benannte städtebauliche Planung, die vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen wurde. Die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB sind gegeben.

Durch die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB kann die Stadt innerhalb eines unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) 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. So wird eine Feinsteuerung im Bereich der ansonsten zulässigen Nutzungen bezogen auf Typen des Einzelhandels vorgenommen. Inhaltlich wird also 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 sind die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu schützen) unumgänglich.

Da im Bebauungsplan Nr. 819 keine Baugebiete nach Baunutzungsverordnung festgesetzt sind, sondern nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Als weitere Rechtsvorschrift in Verbindung mit § 34 BauGB ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 819 konnte gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Zudem wird durch die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Zur Information der Bürger und Grundstückseigentümer wurde ungeachtet der in § 13 BauGB eröffneten abweichenden Möglichkeit eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wurde jedoch ebenso verzichtet, wie auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

2.3 Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche

Die Stadt Lüdenscheid hat im Rahmen der Abwägung dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche den Vorrang vor der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB eingeräumt. Die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 819 wird jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Einschränkung der zulässigen Nutzungen nur einen Teilbereich dessen betrifft, was bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Plangebiet nach § 34 BauGB möglich war. Auch Einzelhandel ist als Anlagentyp den Gewerbebetrieben zuzuordnen und ist nicht gänzlich ausgeschlossen. Neuansiedlungen, Änderungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch weiterhin zulässig. Gebäude und Grundstücke können für andere Arten von Einzelhandel oder anderweitige gewerbliche Nutzungen verwertet werden. Eine sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks wird mit der Bebauungsplanung nicht unmöglich gemacht oder erschwert.

Für die Ausführung bestehender Nutzungen, wie den Lebensmittelvollsortimenter oder den Getränkemarkt, wird sich nichts ändern, da deren rechtsgültige Baugenehmigungen auch nach der Änderung des Planungsrechtes Bestand haben. Die Betriebe können im bisher genehmigten Umfang ihre genehmigten Nutzungen ausüben. Jedoch kann der genehmigte Lebensmittelvollsortimenter derzeit auch zentrenrelevante Sortimente oder Drogeriewaren in einer Größenordnung mit sich führen, welche über die als ausnahmsweise zulässig geplanten Randsortimente mit einer Größenordnung von maximal 10 % der Verkaufsfläche hinausgeht. Damit bleibt der bestehende Betrieb zwar in seinem Bestand unangetastet, bei Erlöschen der Baugenehmigung müssen sich zukünftige Betriebe jedoch an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 819 weist zwei verschiedene Bereiche aus, in denen bestimmte Arten von baulichen Nutzungen als unzulässig festgesetzt sind. Gänzlich ausgeschlossen ist gemäß den oben genannten Zielen im gesamten Geltungsbereich eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Sortimente sollen, wie bereits in Punkt 1.3 erläutert, gemäß dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. In Bereich 1 sind darüber hinaus auch nahversorgungsrelevante Sortimente, also Lebensmittel und Drogeriewaren, ausgeschlossen. Im Bereich des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters und des Getränkemarktes (Bereich 2) sind Lebensmittel/ Nahrungs- und Genussmittel von den ansonsten unzulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiterhin zulässig. Die vorhandenen Betriebe sind mit diesen Sortimentsschwerpunkten somit auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässig. Mit der Einschränkung der Sortimentsauswahl wird der Standort in seinen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf Einzelhandel auf einen Einzelstandort für Grundversorgung, wie er im Einzelhandelskonzept identifiziert wurde, beschränkt. Dies beinhaltet auch die vorgenommene Unzulässigkeit von Drogeriewaren, die über die Intention eines Einzelhandels der Grundversorgung hinausgehen würde. Denn der Neubau eines separaten Drogeriemarktes mit nicht

unerheblichen Verkaufsflächen würde die Gewichtung des Standortes als Versorgungsbereich ungewollt stärken. Eine Entwicklung zu Lasten der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen wird somit unterbunden.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin zulässig. Das Einzelhandelskonzept sieht von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment keine wesentliche Gefährdung für die Funktion zentraler Versorgungsbereiche ausgehen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einen Ausschluss nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels verzichtet wurde. Solche Fachhandelsmärkte führen ebenso wie die Lebensmittel- oder Drogeriemärkte marktüblich auch ein zentrenrelevantes Randsortiment mit sich. Beispielsweise bietet ein Lebensmittelvollsortimenter üblicherweise einige Produkte aus dem Sortimentsbereich Drogeriewaren – nach der Sortimentsliste der Stadt Lüdenscheid ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment – an. Auch Aktionswaren oder bei den Fachmärkten Lebensmittel, Bekleidung oder Hausrat/Glas/Porzellan sind in einem gewissen Grad als Randsortimente üblich. Dieser gängigen Praxis wird dadurch Rechnung getragen, dass solchen Märkten ebenso wie dem im Bereich 2 zulässigen Lebensmittelvollsortimenter ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment bis zu einer Größe von maximal 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 nicht überschreiten. Diese maximale Verkaufsfläche entspricht in etwa der Größenordnung, wie sie den Einzelhandelsunternehmern mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zugestanden wird. Auch muss die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

3.2 Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die im Altlastenkataster eingetragene Altablagerung Nr. 00/231. Die Altablagerung wurde im Jahre 2003 untersucht. Dabei wurden umweltrelevante PAK- (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) Konzentrationen in den oberen Bodenbereichen der großflächig mit Bauschutt verfüllten ehemaligen Geländesenke festgestellt. Des Weiteren wurde auf dem Grundstück der ehemaligen Aral-Tankstelle Werdohler Landstraße 4 im Jahre 1994 eine Teilsanierung von Kohlenwasserstoffen im Untergrund in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises durchgeführt. Restbelastungen sind im tieferen Untergrund verblieben. Aus vorstehend genannten Sachverhalten ergibt sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Notwendigkeit, die o.g. Fläche als kennzeichnungspflichtig im Sinne des gem. RdErl. „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ anzusehen.

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 Untere 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 Kosten

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

Lüdenscheid, den 21.11.2011

gez. Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter