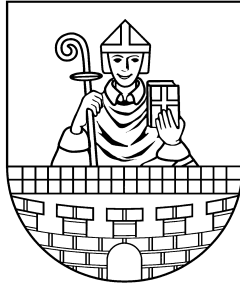
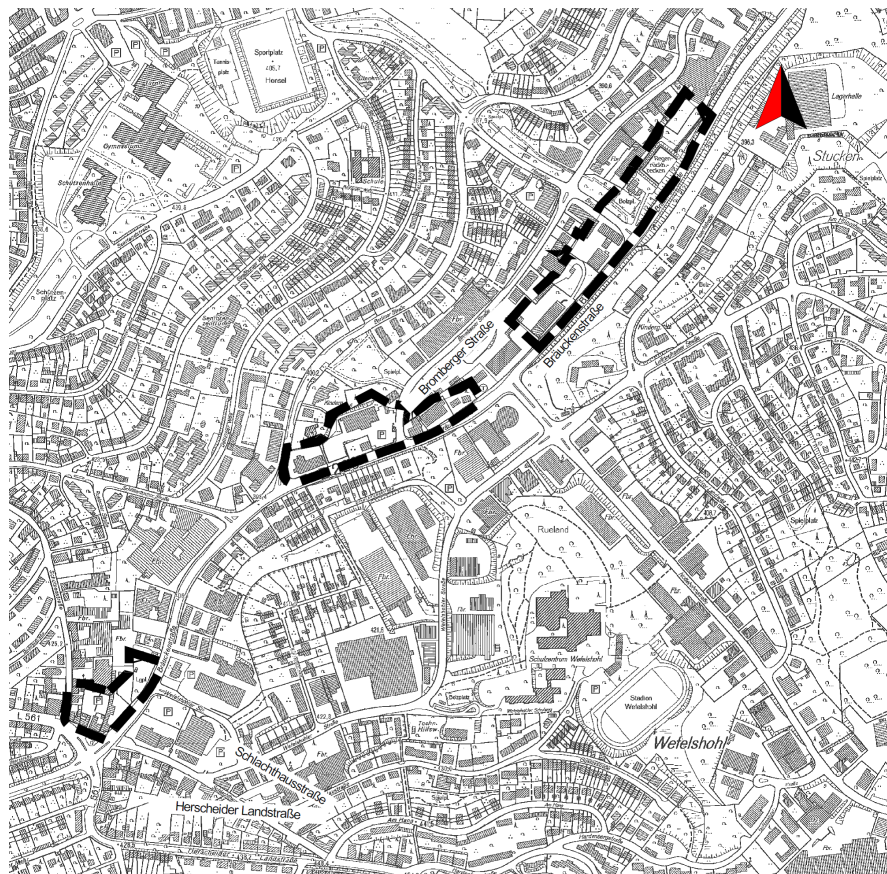


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 813 "Bräuckenstraße"

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Gliederung

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>	5
2.	<u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u>	6
2.1	<u>Bebauungsplan</u>	
2.2	<u>Flächennutzungsplan</u>	7
2.3	<u>Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche</u>	
3.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
3.1	<u>Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung</u>	
3.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	11
4.	<u>Denkmalschutz</u>	
5.	<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, auszubauen und die weitere Entwicklung zu fördern. Dies soll durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel und außerhalb der Nahversorgungsbereiche auch des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels geschehen.

Das Ziel der Entwicklung und Förderung ist insbesondere bei dem nahversorgungsrelevanten zentralen Versorgungsbereich „Brückenstraße / Berliner Straße“, der teilweise innerhalb des Bebauungsplan liegt von Bedeutung, da hier eine aktive Steuerung und Planung der Nahversorgung begonnen hat. So ist in dem an das Plangebiet angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Brückenstraße“ derzeit die Ansiedlung mehrerer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe wie ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt geplant. Die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 813 liegenden übrigen Flächen des zentralen Versorgungsbereiches sollen in ihrer Entwicklung geschützt werden. Wegen der konterkarierenden Wirkung von Vergnügungsstätten auf die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen sind diese innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls geregelt worden. Gleiches gilt für die Flächen im zentralen Versorgungsbereich „Brückenkreuz“.

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 2007/08 sind der Sternplatz und die Altenaer Straße umgebaut und eine Baulücke am zentral gelegenen Sternplatz geschlossen worden. Als Folge der städtischen Initiativen hat es bereits vielfältige private Investitionen zur Aufwertung von Immobilien gegeben. So hat ein Investor 2008 das Stern-Center, ein innerstädtisches Einkaufszentrum, umgebaut und erheblich erweitert.

Die Plätze, insbesondere der Rathausplatz, werden durch ein aktives Management mit Veranstaltungen zum Leben erweckt. Begleitend sind sowohl in den stadteigenen Immobilien als auch in dem 2010 entkernten und neu aufgebauten ehemaligen Kaufhallengebäude am Sternplatz Gastronomiebetriebe untergebracht worden, welche die Plätze ebenfalls beleben. Die genannten Maßnahmen, insbesondere die Baumaßnahmen mit ihrem Investitionsvolumen im öffentlichen und privaten Bereich von deutlich über 100 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.

Weitergehende städtebauliche Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan Nr. 813 nicht verfolgt.

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 07.05.1996 (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen - Punkt 4.2.3.3) haben die Gemeinden bei der Festsetzung 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.

Es 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. Dieses Einzelhandelskonzept ist im Mai 2011 im Bereich der Brückenstraße aktualisiert worden. Da festgestellt worden ist, dass der bis dahin festgelegte zentrale Versorgungsbereich der Grundversorgung am Honseler Bruch nicht die Anforderungskriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt und sich dort räumlich keine Perspektiven der Erweiterung oder Entwicklung bieten, ist der zentrale Versorgungsbereich nach Westen verlegt worden. Dieser neue zentrale Versorgungsbereich „Berliner Straße/ Brückenstraße“ erfüllt mit seinem Bestand an öffentlichen Einrichtungen wie Kirche und Kindergarten, einen vorhandenen Lebensmittelmart und die Neuplanung eines Einkaufsbereiches auf ehemaligen Einzelhandels- und Gewerbebrachen die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich.

Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus diesem 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. In einem ersten Schritt ist bereits der Großteil der Brückenstraße, in dem bereits relativ viel Einzelhandel realisiert wurde und immer wieder Anfragen vorgebracht werden, beplant worden. Mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan sollen die noch vorhandenen Planungslücken geschlossen werden. Gemäß Einzelhandelskonzept profitiert der Handel hier 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.

1.3 Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Geschützt werden sollen der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Lüdenscheid“ mit seiner gesamtstädtischen, übergreifenden Versorgungsfunktion sowie die zentralen Versorgungsbereiche „Brückenkreuz“ und „Berliner Straße / Brückenstraße“ mit ihren jeweiligen Nahversorgungsfunktionen.

Betrachtet werden hier die nach § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Bereiche an der Brückenstraße und der Schlachthausstraße. Gemäß Einzelhandelskonzept sollen vorhandene Versorgungszentren gesichert werden, indem außerhalb dieser Versorgungszentren zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Solche Versorgungsbereiche bestehen in den Einmündungsbereichen der Schlachthausstraße in die Brückenstraße und zwischen der Einmündung der Berliner Straße in die Brückenstraße zwischen Bromberger Straße und Brückenstraße bis ungefähr zur Nottebohmkreuzung. Grundstücksbezogen wird noch ein weiterer Standort am Honseler Bruch, der mit einem Gebäudeteil noch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt, mit baurechtlich genehmigten Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt.

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. Zentrenrelevante Sortimente (das sind Sortimente, die für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, auf Frequenzbringer angewiesen sind, Innenstadtbesucher anziehen, einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind, über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtteinrichtungen besucht werden, leicht transportiert werden können) sollen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente (das sind in erster Linie Lebensmittel und Drogeriewaren) sollen auf die Grund-/ Nahversorgungszentren 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 zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten Bereiche auch nahversorgungsrelevante Sortimente als unzulässig festgesetzt. Lediglich am bestehenden Standort am Honseler Bruch bleibt Lebensmitteleinzelhandel (keine Drogeriemärkte) zulässig.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (das sind Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen, auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind, eine geringe Flächenproduktivität aufweisen) geht keine wesentliche Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen und andere zentrale Versorgungsbereiche aus, so dass sich hierfür weniger räumliche Restriktionen ergeben. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt daher weiterhin zulässig. Im Plangebiet betrifft das den Handel mit Baubeschlägen und Werkzeugen in der Brückenstraße 73, mit Matratzen in der Brückenstraße 75.

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in diesem Bebauungsplan gestalterische Mindestanforderungen an Werbeanlagen nach § 84 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen aufzunehmen.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2a des BauGB aufgestellt. Der § 9 Abs. 2a BauGB wurde mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte vom 21. Dezember 2006 eingeführt. Demnach muss das Plangebiet, wie im vorliegenden Fall gegeben, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen und bisher unbeplant sein. Da einige Bereiche der Brückenstraße bereits beplant sind und der Bebauungsplan Nr. 813 somit nur die Lücken zwischen den beplanten Bereichen erfassen kann, ergibt sich kein zusammenhängendes Plangebiet, vielmehr besteht der Bebauungsplan aus drei räumlichen Teilbereichen.

In einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann die Stadt 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 ist insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, 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 von der Stadt beschlossen wurde, so dass auch diese Voraussetzung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorliegt.

Da gemäß dieser Möglichkeit der Bebauungsplan-Festsetzung, in dem kein Baugebiet definiert wird, nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach den § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden damit 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. Andere, möglicherweise erforderlich werdende 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. Planungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

2.2 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Lüdenscheid ist nicht erforderlich.

2.3 Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche

Die Planung beinhaltet die Einschränkung bisher planungsrechtlich zulässiger Nutzungen. Da diese jedoch seit mehr als sieben Jahren nicht realisiert wurden, ergibt sich in Analogie zum § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine Pflicht zur Entschädigung. Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

Allerdings stellt sich die Frage auch 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 könnte auf einen ehemaligen Markt für Bürobedarf am Honseler Bruch 28 zutreffen. In diesem Ladenlokal ist seit mehreren Jahren ein Leerstand zu verzeichnen, so dass zweifelhaft ist, ob diese Baugenehmigung bei einer Neubesiedlung überhaupt noch gültig wäre und wenn ja, in welchem Umfang zentrenrelevante Sortimente danach zulässig wären. Die von einer 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. Gebäude und Grundstücke könnten für andere Arten von

Einzelhandel oder anderweitiger gewerblicher Nutzung verwertet werden. Eine sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks wird nicht unmöglich gemacht und auch nicht erschwert.

Sollte ein Eigentümer dennoch Entschädigungsansprüche vorbringen, 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 Berücksichtigung dieser privaten Interessen hat letztendlich auch zu einer Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes geführt. So empfiehlt das Einzelhandelskonzept außerhalb der Versorgungsbereiche einen gänzlichen Ausschluss von Einzelhandel. Insbesondere die Brückenstraße ist als Einfallsstraße zur Stadt zu einer Tabuzone für die weitere Ansiedlung von Einzelhandel erklärt worden. Ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandel kann aber zu Problemen bei der zukünftigen Wiedernutzung leergezogener Gewerbestandorte führen. Gerade im Bereich der Brückenstraße ist eine Fluktuation bei der Nutzung von Gewerbeimmobilien zu verzeichnen, die auf Schwierigkeiten bei der nachhaltigen Wiederbelebung der Immobilien hindeutet und deren Chancen mit jeder weitergehenden Nutzungsrestriktion sinkt. Auch innerhalb des Plangebietes gilt es, ein Gleichgewicht zwischen vorsichtiger Steuerung des Einzelhandels, dem städtischen Interesse, langfristige Gewerbebrachen im Stadtgebiet zu vermeiden und nicht zuletzt dem Interesse der Grundstückseigentümer, eine Nachfolgenutzung für ihre Immobilien zu finden, 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 gemäß den oben genannten Zielen drei verschiedene Bereiche fest, in denen bestimmte Arten von baulicher Nutzung als unzulässig bestimmt werden.

Zum Schutz der Lüdenscheider Innenstadt werden im Geltungsbereich des gesamten Plangebiets zentrenrelevante Sortimenten als Hauptsortiment ausgeschlossen. Sie bleiben nur ausnahmsweise als Randsortimente von zulässigen Hauptsortimenten und

als begrenzter Annexhandel von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Vor diesem Hintergrund werden die drei Bereiche wie folgt geregelt.

Bereich 1:

Hierbei handelt es sich um Teile der beiden zentralen Versorgungsbereiche „Brückenkreuz“ und „Berliner Straße / Brückenstraße“ mit Nahversorgungsfunktionen. Unzulässig sind hier lediglich zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Lüdenscheider Innenstadt und Vergnügungsstätten zum Schutz der beiden nahversorgungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche.

Der zentrale Versorgungsbereich „Brückenkreuz“ liegt nur zum Teil im Planbereich dieses Bebauungsplanes und ist hier durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichnet. Im Erdgeschoss befinden sich entlang der Schlachthausstraße Ladenlokale und Gastronomie (zwei Imbissrestaurants, ein Kiosk, die Kneipe „Zum Schlachthof“ und ein Eiscafé) und in den darüber liegenden Geschossen Wohnnutzung. Entlang der Schützenstraße ist auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung zu finden. In dieser Straße steht derzeit ein Ladenlokal leer. In Richtung Einmündung in die Schlachthausstraße gibt es einen Frisör sowie an der Ecke Schützenstraße/Schlachthausstraße ein Büro für Personaldienstleistungen. Außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen in dem zentralen Versorgungsbereich u.a. noch mehrere Lebensmittelgeschäfte, ein Getränkemarkt, ein Tierfutterfachgeschäft, eine Sparkassenfiliale, einen Elektronikfachmarkt und ein Kiosk. Insgesamt gesehen handelt es sich bei diesem zentralen Versorgungsbereich um einen funktionierenden Nahversorgungsschwerpunkt, der durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote geprägt ist. Trading-Down-Effekte sind kaum zu verzeichnen. Diesen intakten zentralen Versorgungsbereich gilt es, in seiner Funktion zu stärken und vor negativen Einflüssen zu schützen.

Beim zentralen Versorgungsbereich „Berliner Straße / Brückenstraße“ steht weniger der Schutz eines bestehenden Versorgungsbereiches im Vordergrund als mehr der Entwicklungsgedanke. Neben einem Kindergarten und einer Kirche ist bereits ein Lebensmitteldiscounter, ein Matratzengeschäft, ein Geschäft für Baumaschinen und –beschlägen sowie ein Secondhand-Laden vorhanden. Des Weiteren ist mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 820 die Errichtung eines Nahversorgungszentrums planungsrechtlich vorbereitet worden. Die Bauarbeiten sollen noch 2012 beginnen.

Um die positive Entwicklung dieser Versorgungsbereiche nicht zu konterkarieren sowie zur Vermeidung eines mit Vergnügungsstätten einhergehenden Trading-Down-Effektes sollen in den zentralen Versorgungsbereichen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten beeinträchtigen das Straßen- und Stadtbild durch ihre Gestaltung meist negativ. Ihre aggressive Aufmachung oder dunkle, zugelebte Schaufensterscheiben können zur Unterbrechung der durch Einzelhandel und Gastronomie geprägten Lauffläche führen. Spielhallen wirken deshalb oft als Fremdkörper. Die Flächenverfügbarkeit in dem bebauten Quartier am Brückenkreuz ist gering, so dass die Gefahr besteht, dass Spielhallen aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch –bereitschaft den traditionellen Einzelhandel verdrängen würde und es so zu dem befürchteten Qualitätsverlust kommen kann. Gemäß der Kommentierung zum Baugesetzbuch Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, C.H.Beck-Verlag (Loseblatt-Sammlung) zum § 9 Abs. 2a BauGB, Randnummer 242f ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten ein Beispiel dafür, dass ein Bebauungsplan, der räumlich zentrale Versorgungsbereiche umfasst, dort auch Nutzungen ausschließen kann, die den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen können. Diese Gefahr wird hier für beide zentrale Versorgungsbereiche gesehen.

Da Vergnügungsstätten in umliegenden Baugebieten zum Teil zulässig sind und zwei Spielhallen mit Mehrfachkonzessionen (Schlachthausstraße 9 und Bräuckenstraße 18) vorhanden sind bzw. bald in Betrieb gehen werden (Bräuckenstraße 18), wird diese Nutzungsart nicht generell verdrängt.

Bereich 2:

Dieser Bereich betrifft im Wesentlichen alle außerhalb der o.g. Versorgungsbereiche liegenden Grundstücke. Hier sind außer den zentrenrelevanten Sortimenten auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente unzulässig. Dies soll die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche schützen und ihre Entwicklung stärken.

Bereich 3:

Der Festsetzungsbereich 3 liegt ebenfalls außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, beinhaltet allerdings einen vorhandenen Lebensmittelmarkt. Daher wird auf einem Teil des Grundstücks Honseler Bruch 24/26 eine Art erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, in dem im Bereich des vorhandenen Lebensmittelmarktes „Kaufpark“ das nahversorgungsrelevante Sortiment Lebens- und Genussmittel weiterhin zulässig sein soll. Der Kaufpark liegt zum größten Teil nicht im Plangebiet dieses Bebauungsplanes, sondern im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“. Da der Lebensmittelmarkt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, soll seine Entwicklung allerdings beschränkt werden, um die Entwicklung des neuen zentralen Versorgungsbereiches Berliner Straße / Bromberger Straße nicht zu behindern. Änderungen, Modernisierungen etc. sollen möglich bleiben, Erweiterungen der Sortimentsbreite und Verkaufsflächen über die Schwelle der Großflächigkeit aber nicht.

In der Baugenehmigung des 1989 genehmigten Lebensmittelmarktes ist die Rede von einem „SB-Frischemarkt“, „Verbrauchermarkt (vorwiegend Lebensmittel)“ und „Verkauf von Lebensmittel und Haushaltsartikel“, er hat eine Nutzfläche von ca. 1.107 qm (zzgl. optionaler Zumietung von ca. 79,3 qm Lagerfläche). Die Verkaufsfläche beträgt 707,4 qm. Dieser sind nach heutiger Verkaufsflächendefinition der Windfang mit 25,3 qm, der Backshop mit 28,1 qm und die Packlage (der Raum hinter der Kassenzone, in der die Kunden ihre Waren einpacken, heute als Pack- und Entsorgungszone bezeichnet) mit ca. 34,9 qm hinzu zurechnen, so dass sich eine bestehende genehmigte Verkaufsfläche von ca. 795,7 qm ergibt. Somit bleibt der Betrieb unter der Großflächigkeitsschwelle von 800 qm.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass der Einzelhandel mit großflächigen Lebensmittelhandel sowie den übrigen in der Sortimentsliste aufgezählten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (unabhängig ob klein- oder großflächig) unzulässig ist.

Als unzulässig werden neben den zentrenrelevanten Sortimenten auch Drogeriewaren festgesetzt, da diese ein nahversorgungsrelevantes Sortiment sind und daher nur in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden sollen. Dieser Ausschluss dient damit aktuell dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches „Berliner Straße / Bräuckenstraße“, da in dem neuen Nahversorgungszentrum ein Drogeriemarkt zur Ansiedlung vorgesehen ist.

Ausnahmen:

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

Gesamt-verkaufsfläche zugestanden wird. Diese Ausnahme wird auch in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesetzt, da in der Praxis zum Beispiel Lebensmitteldiscounter ein Angebot an zentrenrelevanter Aktionsware anbieten oder Vollsortimenter und Drogeriemärkte solche Sortimente zum Teil als feste Angebote (z.B. im Bereich Haushaltsgeräte, Tischzeug, etc.) mitführen.

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 in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Außerdem darf die Verkaufsfläche 10 % der Geschossfläche des Betriebes, maximal jedoch 100 qm nicht überschreiten. Diese maximale Verkaufsfläche entspricht in etwa der Größenordnung, wie sie den Einzelhandelsunternehmen auch für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zugestanden wird, wenn man davon ausgeht, dass ein solcher Betrieb in der Regel bis zu 800 qm Verkaufsfläche – der Grenze zur Großflächigkeit – haben darf. Auch muss die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Durch die o.g. Festsetzungen werden auch Kioske (Vertrieb von Zeitschriften, Tabak, Getränke, Lebensmittel), 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 oder Tankstellenshops, unzulässig. Da es jedoch keine rechtliche Möglichkeit gibt, eine Zulässigkeit über die Verkaufsfläche in qm zu steuern, wird dies in Kauf genommen. Bei einem Ansiedlungswunsch müsste im Einzelfall die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (Befreiung) geprüft werden.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Ermächtigung des § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, unter baugestalterischen Gesichtspunkten den örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und gestalterische Festsetzungen hinsichtlich geplanter Werbeanlagen aufzunehmen. Mit der Aufnahme von baugestalterischen Planungszielen in diesem Gebiet entlang der Brückenstraße wird eine moderate Beschränkung der Verfügungsgewalt des Grundeigentümers im Interesse der positiven Gestaltungspflege und damit im Interesse des Allgemeinwohls in Kauf genommen.

Die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Brückenstraße ist heterogen und größtenteils von gewerblicher Nutzung geprägt. Im Geviert der Brückenstraße/Schlachthausstraße/Schützenstraße befindet sich außerdem Wohnbebauung.

Diese Bebauungs- und Nutzungsstruktur bildet den Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die bestehenden Anbringungsorte von Werbeanlagen beschränken sich im Plangebiet auf Gebäudefassaden und –fenster sowie freistehende Pylone begrenzter Höhe. Gleiches gilt für den weiteren Verlauf der Brückenstraße außerhalb des Plangebietes, in dem außerdem noch Fahnenmasten vorzufinden sind. Entsprechend der vorhandenen Ausgestaltung soll die weitere Entwicklung von Werbeanlagen an der Brückenstraße im Plangebiet nicht über den des gewachsenen Straßenbildes hinausgehen. Werbung oberhalb der Attika soll somit unzulässig sein. Des Weiteren wird die Höhe möglicher Pylone auf maximal 6 m begrenzt. Dieser Wert entspricht ungefähr der Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes.

Außerdem sollen mit der Unzulässigkeit von bewegtem Licht Störungen von Wohnstandorten, die aufgrund der Hanglage talwärts auf das Plangebiet blicken können, eingegrenzt werden. Dies betrifft insbesondere die Wohnstandorte Kalve, Schlittenbach, Brauckmannstraße, Schlachthofstraße.

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. Kosten

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

Lüdenscheid, den 08.03.2012

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Bärwolf

Martin Bärwolf