

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

**TOP: Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, Fortschreibung 2013;
Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen,
Anregungen und Hinweise; Beschluss**

Beschlussvorlage Nr. 201/2013

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	04.12.2013
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	09.12.2013

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 29.08.2012

Beschlussvorschlag:

- I. Zu den während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Schreiben der Stadt Halver vom 11.12.2013:

	Anregung	Stellungnahme
Zu 1	Von der Stadt Halver wahrzunehmende öffentliche Belange werden nicht nachhaltig berührt.	Kenntnisnahme
	Nennung der landesplanerischen Einstufung Halvers auf S. 19	Redaktionelle Ergänzung wird gefolgt

2. Schreiben eines Bürgers vom 11.10.2013:

	Anregung	Stellungnahme
Zu 2	Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz, Liegenschaft Bräuckenstraße 4-6, Ausweisung einer Potenzialfläche nördlich der Wefelshohler Straße unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenze	<p>Die in Rede stehende Fläche befindet sich im Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz, nördlich der Wefelshohler Straße (Flurstück Nr. 284). (vgl. dazu Karte im Anhang)</p> <p>Auf dem Grundstück Bräuckenstraße 4-6 sind angrenzend an die Wefelshohler Straße Einzelhandelnutzungen vorhanden, dabei handelt es sich um zwei kleinflächige Fachmärkte (einen Getränkemarkt, Dursty, rund 420 m² Verkaufsfläche sowie einen Zoofachmarkt, Fressnapf, rund 540 m² Verkaufsfläche). Im hinteren Bereich der Grundstücksfläche befanden sich zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes - in einem eigenen Gebäude - diverse gewerbliche Nutzungen.</p> <p>Das Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz liegt im Kreuzungsbereich Bräuckenstraße / Hochstraße / Talstraße / Herscheider Landstraße. Insgesamt sind an diesem Standort rund 5.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Zu den größten Anbietern zählen der Elektronikfachmarkt Berlet, der Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark sowie ein Lebensmitteldiscounter Netto. Daneben gibt es kleinere Einzelhandelsanbieter, wie einen Getränkemarkt, einen Zoofachmarkt, ein Fahrradgeschäft, eine Bäckerei sowie Dienstleister und gastronomische Angebote (u.a. Sparkasse, Spielcasino, Café).</p> <p>Das Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz übernimmt i.S.d. Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid eine Grundversorgungsfunktion für die Stadtbezirke Bierbaum / Höh / Hellersen (4.500 Personen) und Ramsberg / Hasley / Baukloh (8.100 Personen) (jeweils anteilig). Es besitzt mit einer Zentralität von 0,39 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung und erfüllt somit die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung eines Nahversorgungszentrums und wird seiner Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht.</p> <p>Die Entwicklungsziele i.S.d. in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeptes für das Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße lauten:</p>

„Der Standort Bräuckenkreuz liegt in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Bräuckenstraße aber auch unweit der Innenstadt. Mögliche künftige Entwicklungen sind vor allem auch unter Berücksichtigung dieser Situation zu bewerten.

Dieser Standort ist künftig als Nahversorgungszentrum zu sichern und zu stärken. Dabei genießen bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten Bestandsschutz. Eine Weiterentwicklung – insbesondere auch Neuansiedlung – von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten ist mit den Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes nicht vereinbar.“ (Einzelhandelskonzept S. 125)

Das Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße / Berliner Straße liegt im weiteren Verlauf der Bräuckenstraße nach Norden in rund 450 m Luftlinie, die Innenstadt befindet sich in rund 800 m Luftlinie 800 m vom Standort Bräuckenkreuz entfernt.

Vor dem Hintergrund der **Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums** wurde eine **Potenzialfläche** ausgewiesen, die aus städtebaulicher Sicht zur Aufwertung der bestehenden Nutzungsstruktur und insbesondere auch zur Nutzungsverdichtung (ein Merkmal eines zentralen Versorgungsbereiches) somit auch zur Ansiedlung zusätzlichen (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels dienen kann. Zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sind aus städtebaulicher und funktionaler Sicht damit im Rahmen der bestehenden Abgrenzung ausreichende Potenziale vorhanden. Darüber hinaus lagen bei der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes keine konkreten Planungen vor, die eine Berücksichtigung weiterer Flächen außerhalb der gewählten Abgrenzung des Nahversorgungszentrums erfordern.

Zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen (i.S.d. Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente) würden voraussichtlich eine Überdimensionierung des Nahversorgungszentrums (im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums!) zur Folge haben. Dies bliebe nicht ohne Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur Lüdenscheids. Die bisherige Zentrenstruktur und darauf ausgerichtete Entwicklungen wären damit in Frage zu stellen.

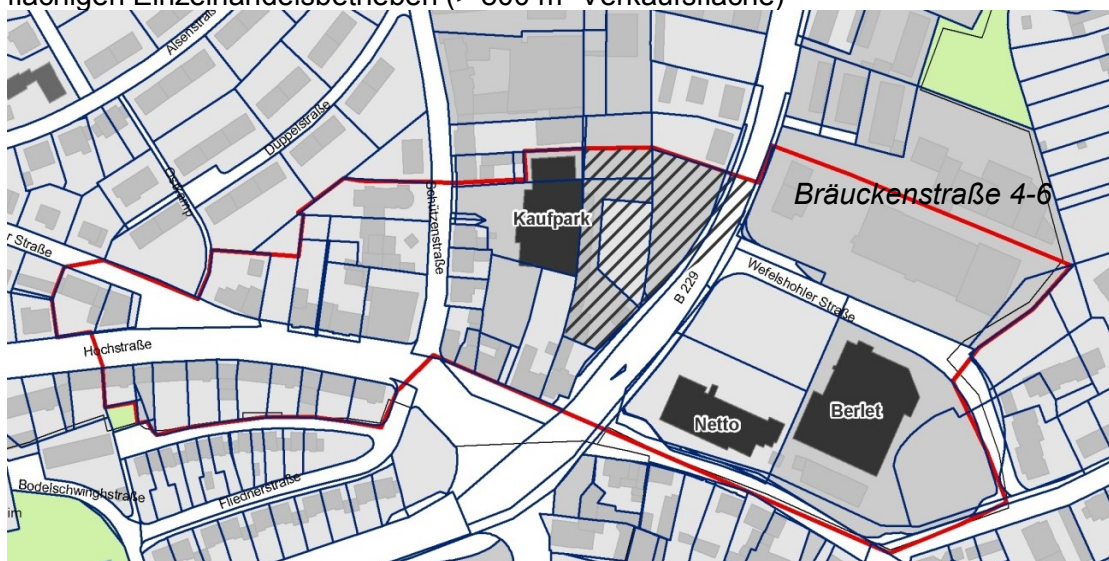
Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im Bereich der Bräuckenstraße 4-6 wurde zielgerichtet, gleichsam parzellenscharf und unter Berücksichtigung bestehender Einzelhandelsnutzungen vorgenommen. Dabei verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung bestehender Nutzungsstrukturen durch das Flurstück Nr. 284. Das Entwicklungsziel i.S.d. in Fortschreibung befindlichen Ein-

zelhandelskonzeptes ist eine Sicherung und Qualifizierung der derzeitigen vor allem auch sehr funktional gestalteten Einzelhandelsnutzungen. Eine über die Bestandssicherung hinausgehende Ausweitung der Verkaufsflächen durch Hinzunahme weiterer Potenzialflächen erscheint nicht notwendig zur Stärkung der Funktion der zentralen Versorgungsbereiches. Dabei wird aus städtebaulicher Sicht bei der Entwicklung dieses Bereiches (Bräuckenstraße 4-6) eine Orientierung zu den übrigen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich betont. Darüber hinaus würden Entwicklungen nach Norden die Entfernung zum Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße / Berliner Straße weiter verkürzen und die Überschneidung der Naheinzugsgebiete verringern, was voraussichtlich nicht ohne Auswirkungen auf die Funktion der Zentren bleiben dürfte.

Darüber hinaus ist festzuhalten: Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks können sich grundsätzlich – unabhängig von der städtebaulichen Situation - ändern. Dabei kann es beispielsweise zu Zusammenlegungen aber auch zu Teilungen von Grundstücken kommen. Sollten sich im konkreten Planungsfall (Überplanung der Standorte des Getränkemarktes und des Zoofachmarktes) Konflikte ergeben, wird empfohlen, die konkrete Situation unter Berücksichtigung der Ziele und Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen.

Aufgrund dieser Einordnung der Anregung wurde keine Änderung des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen.

Darstellung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bräuckenkreuz mit Flurstücken und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² Verkaufsfläche)



- II. Das vorliegende, gesamtstädtische Konzept zur Einzelhandelsentwicklung inklusive seines Leitbildes und der Lüdenscheider Sortimentsliste wird als städtebauliches Entwicklungs-

konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen und dient somit als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für zukünftige Ansiedlungswünsche und Planungen im Einzelhandelssektor.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 29.08.2012 beschlossen, das im Jahr 2005 aufgestellte und bis heutige als Leitlinie geltende gesamtstädtische Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid in Folge einer veränderten Einzelhandelslandschaft und weiter entwickelten Rechtsprechung fortzuschreiben. Hierzu ist der Auftrag an das Büro Junker und Kruse aus Dortmund ergangen, welches bereits 2005 das Gutachten erstellte und somit in der Lage gewesen ist, einen Vergleich der Erhebungsdaten von 2005 und 2013 vorzunehmen.

Nach der Vorstellung erster Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse, der berechneten Verkaufsflächenpotentiale sowie des Leitbildes zur Einzelhandelsentwicklung vor dem Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt sowie einer Beteiligung der Öffentlichkeit und berührter Behörden und Nachbarkommunen im Rahmen einer vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt am 25.09.2013 beschlossenen öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 02.10.2013 bis einschließlich zum 08.11.2013 liegt nun der abschließende Bericht vor – das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, August 2013. Wichtige Bausteine dieses Konzeptes für die zukünftige Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Lüdenscheid sind das Leitbild mit seinen Zielsetzungen zur Stärkung der Innenstadt und zur Gewährleistung einer flächendeckenden Grund- und Nahversorgung, das gegliederte Zentrenkonzept mit den räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen sowie die „Lüdenscheider Sortimentsliste“.

Um eine Verbindlichkeit der vorgestellten Ziele und Maßnahmen zu erreichen, so dass sie als gerichtlich anerkannte Grundlage für eine planungsrechtliche Steuerung gelten können, ist es notwendig, die oben genannten Konzeptbausteine durch den Rat der Stadt Lüdenscheid zu beschließen. Das Konzept soll als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie für Politik und Verwaltung bei künftigen Anfragen und der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten dienen. Damit kann für Investoren wie Verwaltung Planungssicherheit geschaffen werden, so dass Lüdenscheid auch weiterhin ein attraktiver Einzelhandelsstandort bleibt.

Lüdenscheid, den 19.11.2013

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- **Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid 2013**
- **Schreiben der Stadt Halver**
- **Schreiben eines Bürgers**