

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

**TOP: Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 554 "Worthplatz" - Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr**

Beschlussvorlage Nr. 030/2014

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.03.2014
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	10.03.2014

**Finanzielle Auswirkungen?**      ja    nein

investiv    konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	□□□□□	□□□□□
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)	□□□□□	□□□□□
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	□□□□□	□□□□□
Sonstige Erträge/Einzahlungen	□□□□□	□□□□□

Bemerkung: □□□□□

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:      nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: □□□□□

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der § 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wird eine erneute Satzung beschlossen, in der die Geltungsdauer der bestehenden Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 554 „Worthplatz“ um ein weiteres Jahr verlängert wird, da besondere Umstände dies erfordern und das Ziel der Planung

weiterhin aufrecht erhalten werden soll. Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr soll in der als Anlage beigefügten Textform erlassen werden.

### **Begründung:**

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gewerblichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 554 „Worthplatz“, insbesondere von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, würde dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid widersprechen. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner öffentlichen Sitzung am 02.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 554 „Worthplatz“ zu ändern. Zur Sicherung und Umsetzung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Stadt Lüdenscheid – u.a. Schutz und Stärkung der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche – sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an die Entwicklungsziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzepts angepasst werden. Zur Sicherstellung der Bebauungsplanung wurde für diesen Teilbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB erlassen.

Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 14.03.2011 die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 554 „Worthplatz“ beschlossen. Diese Satzung wurde im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 13 am 30.03.2011 bekannt gemacht, so dass die Veränderungssperre mit Ablauf dieses Tages in Kraft getreten ist.

Die Suche nach einer Folgenutzung der Immobilie gestaltete sich für die Eigentümer schwierig und zeitintensiv. Mehrere Ansiedlungsideen wurden betrachtet, unter anderem wurde die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarktes gutachterlich untersucht. Nachdem dieser nicht realisiert werden konnte, wurden weitere Alternativen geprüft. In der Folge ist der am Worthplatz bestehende Raiffeisenmarkt in die Planung eingestiegen. Die grundsätzliche Realisierbarkeit der Neubau- und Vergrößerungsplanung des Raiffeisenmarktes an diesem Standort sollte durch ein Einzelhandels- sowie ein Verkehrs- und Lärmgutachten abgeprüft werden. Da die endgültigen Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen der Stadtverwaltung bis zum Ablauf der auf zwei Jahre begrenzten Veränderungssperre noch nicht vorlagen, wurde eine erste Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Diese erste Verlängerung, die gemäß § 17 BauGB auf ein Jahr begrenzt ist, wurde vom Rat der Stadt Lüdenscheid am 04.03.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 10 des Märkischen Kreises am 13.03.2013 bekannt gemacht.

Nachdem die Ergebnisse der Gutachten die Ansiedlungsplanung des Raiffeisenmarktes nicht ausschlossen, ist der Investor in weitere Überlegungen zum Vorhaben eingetreten. Am 03.07.2013 hat er sein Vorhaben dem Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt vorgestellt. Die Vorlage und Abstimmung der Planunterlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt derzeit noch.

Die Ungewöhnlichkeit der Planung am Worthplatz hat mehrere Gründe. Zunächst beinhaltet das Grundstück selbst einen erhöhten Aufwand zur Wiedernutzbarmachung. So handelt es sich um eine Gewerbebrache, für deren mehrgeschossige Baukörper die Eigentümer zunächst keine geeignete Nutzung finden konnten. Durch den notwendigen Abriss der massiven Gebäude werden erhöhte Wirtschaftlichkeitsanforderungen an die Nachnutzung gestellt, die mit einer rein gewerblichen Nutzung wie z.B. durch produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe, nicht abgebildet werden konnten. Zudem handelt es sich um einen eher autororientierten Standort, der durch seine Lagegunst besonderes Interesse bei Investoren für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel geweckt hat. Auch das Ansiedlungsinteresse anderer Einzelhandelsunternehmen, ggf. auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, musste seitens der Stadt befürchtet werden.

Auf der anderen Seite hat der Rat der Stadt Lüdenscheid mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes vom 21. November 2005 auf den weiterhin andauernden Strukturwandel im Einzelhandel reagiert und die Grundlage zur planungsrechtlichen Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen. Aufbauend auf dieser fachlichen Grundlage erfolgt gemäß dem Einzelhandelskonzept die Überprüfung der Baugebiete sowie die sukzessive Änderung und

Aufstellung von Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet, um die Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid entsprechend der mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen Zielsetzung steuern zu können.

Im Plangebiet des am 27.08.1973 vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 554 „Worthplatz“ sind ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt worden. Es gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977. In den Bereichen mit dem festgesetzten Baugebietstyp WA sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Im Bereich des festgesetzten GE sind Gewerbebetriebe aller Art – also auch Einzelhandelsbetriebe – zulässig, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977. Planungsrechtlich ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 554 dementsprechend zulässig, wenn sie den zuvor genannten Vorgaben entsprechen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, würde dem Einzelhandelskonzept widersprechen. Danach sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nur in der Innenstadt von Lüdenscheid angeboten werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen auf die Grundversorgungszentren und die im Einzelhandelskonzept definierten Suchbereiche konzentriert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554 wurde im Einzelhandelskonzept jedoch weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Suchbereich definiert. Zur Sicherstellung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Stadt Lüdenscheid – Stärkung sowie Schutz und Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche – sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 554 die Festsetzungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept angepasst werden. Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr am 02.02.2011 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Zur Sicherung der o.g. Planungsziele hat der Rat der Stadt Lüdenscheid im Nachgang am 14.03.2011 eine Veränderungssperre im Bereich der beschlossenen Bebauungsplanänderung gefasst.

Damit wurde sichergestellt, dass die von den Eigentümern favorisierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid konform gehen soll. Hier ist das Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters im Dezember 2011 entsprechend gutachterlich untersucht worden. Die Suche nach weiteren Interessenten für das Grundstück, Ausformung der Ansiedlungswünsche und Begutachtung der Einzelhandelsverträglichkeit hat entsprechende Zeiträume bei den Eigentümern gebunden. Gleichzeitig war es jedoch im Interesse der Grundstückseigentümer (Verwertbarkeit des Grundstücks) und der Stadt Lüdenscheid (Beseitigung einer Gewerbebrache) zukünftige Nutzungen für das Grundstück in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus liegt das Grundstück durch die Nähe der Autobahnauffahrt der BAB 45 Lüdenscheid Mitte an einer der am stärksten befahrenen Kreuzungen der Stadt Lüdenscheid. Durch die Lage im Kreuzungsbereich müssen frühzeitig verkehrliche und erschließungstechnische Fragen abgeklärt werden, da dies für entsprechende Nutzungswünsche entscheidende Kriterien sind. Dies wiederum hat bereits im Vorfeld Verkehrsgutachten erforderlich gemacht.

Eine weitere Schwierigkeit des Grundstücks liegt darin, dass es sich im Grenzbereich zu allgemeinen Wohngebieten befindet. Somit sind Ausformung der Bebauung und Lärmemissionen frühzeitig zu betrachten.

Da die Ansprüche der Nachfolgenutzung wenig Spielraum auf dem Grundstück zulassen, hat der Eigentümer diese, für ihn entscheidenden Fragen im Vorfeld abklären lassen. Seit der Verfestigung der Planideen und einem Eigentümerwechsel wird das Planverfahren weiterbetrieben. Das aktuelle Projekt ist im Juli letzten Jahres dem Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt vorgestellt worden. Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels mit einem Raiffeisenmarkt und der besonderen Lage des Grundstücks sind bei dem Eigentümer entsprechende Planunterlagen angefordert worden. Mit dem Eigentümer des von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücks werden derzeit weitere Abstimmungen und Gespräche über eingehende Unterlagen geführt. Eine Weiterführung des

Planverfahrens ist absehbar.

Diesen besonderen Umständen geschuldet soll zur weiteren Sicherung der Planung für den dortigen Planbereich die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden. Das zugrunde liegende Ziel der Planung, die Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen konform zum gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu steuern, gilt auch nach der im Dezember 2013 vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes fort.

Lüdenscheid, den 19.02.2014

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlage/n:**

Satzung über die nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 554 „Worthplatz“