

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

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

**TOP: A. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Raiffeisen Worthplatz";**  
**B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Raiffeisen Worthplatz";**  
**Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Beschluss und Satzungsbeschluss**  
Beschlussvorlage Nr. 255/2014  
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

| <b>Beratungsfolge</b>                 | <b>Behandlung</b> | <b>Sitzungstermine</b> |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt | öffentlich        | 03.12.2014             |
| Rat der Stadt Lüdenscheid             | öffentlich        | 08.12.2014             |

**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: § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

## Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 256/2014 (Durchführungsvertrag) der nicht öffentlichen Sitzung wird folgender Beschluss gefasst:

A. I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.06.2014

Wie in der anliegenden Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt, hat ein Bürger angeregt, zwei im Plangebiet befindliche alte, ca. 10 m langen Gleisstücke (sowie eine vorhandene Rampe) der ehemaligen „Schnurrebahn“ bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurde angeregt, dass die Stichstraße Glatzer Straße (zum Verbrauchermarkt HIT) verkehrlich bereits jetzt an ihre Grenzen stoße; so sei eine zweite Ausfahrtspur aus der Stichstraße auf die Glatzer Straße erforderlich, um die Verkehre abwickeln zu können.

Weitere Anregungen der Bürger beziehen sich auf verkehrslenkende Maßnahmen (Schilder/Fahrbahnmarkierung) und die Einbeziehung der Fläche und Ausfahrten des Hit-Verbrauchermarktes.

Grundsätzlich begrüßten die Bürger das Vorhaben, die Gewerbebrache zu revitalisieren.

Stellungnahme hierzu:

Bei den Gleisfragmenten handelt es sich um Überreste einer bis ca. Ende der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts betriebener Schmalspur-Eisenbahn. Die angesprochenen Schienestücke der ehemaligen „Schnurrebahn“ liegen bei der Vorhabenplanung im Bereich der geplanten Parkplätze. Die Denkmalpflege als beteiligte Behörde und Träger öffentlicher Belange hat sich zu einem Erhalt nicht geäußert. Bedingt durch die Anforderungen eines solchen Marktes an den Grundriss in Verbindung mit dem vorhandenen Grundstückszuschnitt ergäben sich für die Bauplanung Restriktionen hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes, der Anlieferung, der Stellplätze, der Fahrgassen und nicht zuletzt des Geländeneiveaus. Zudem soll aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ein Grünstreifen mit Bäumen neu entstehen. Ein Erhalt der Schienen-Fragmente kann den Vorhabenträger außerdem in der Entwicklung des Standortes hemmen. Gleichwohl hat er in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Bereitschaft signalisiert, im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung die Möglichkeit der Erhaltung zu prüfen. Von einer Erhaltungspflicht sieht die Stadt jedoch zugunsten des Eigentümers ab, dessen Interesse an einer Verwertung des Grundstücks in diesem Falle höher gewichtet wird.

Die Stichstraße soll um ca. 1 m in Richtung Raiffeisenmarkt verbreitert und die Einmündung in Trichterform aufgeweitet werden. So soll eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden. Die übrigen Äußerungen sind nicht planungsrelevant (betreffend der geplanten Sanierung der Fahrbahndecke der Glatzer Straße und der verkehrslenkenden Maßnahmen); sie sind aber den zuständigen Stellen zur Kenntnis gegeben worden. Drittgrundstücke außerhalb des Planbereichs stehen außerhalb der Zugriffsmöglichkeit der Stadt und des Vorhabenträgers. Verbesserungswünsche der Bürger hierzu können ebenfalls nicht im Rahmen dieses Planverfahrens berücksichtigt werden.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 17.10.2014

Der Landesbetrieb Straßenbau hat keine grundsätzlichen Bedenken. Im Hinblick auf die endgültigen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Landesstraße bittet er um rechtzeitige Beteiligung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

Stellungnahme hierzu:

Der Landesbetrieb ist nach der öffentlichen Auslegung bei der Formulierung des Durchführungsvertrages zum Thema Erschließung beteiligt worden. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW als zuständiger Baulastträger beteiligt.

Dem Hinweis des Landbetriebes wird entsprechend gefolgt.

3. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 26.09.2014

Die Bezirksregierung stellt fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Sie gibt jedoch den Hinweis, dass aus städtebaulicher Sicht das Vorhaben im Widerspruch zu dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid stehe. Zwar lege die Ansiedlungsregel 3 des Einzelhandelskonzeptes fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig vorrangig (also nicht ausschließlich) in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen ergänzenden Sondergebieten angesiedelt werden sollen. Allerdings würden Bau- und Gartenmärkte als Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel abschließend aufgezählt. Der Standort Worthplatz werde in diesem Zusammenhang nicht erwähnt. Eine Öffnung neuer - in der Regel Autokunden orientierter - Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche werde laut Einzelhandelskonzept abgelehnt. Darüber hinaus bestehe laut Einzelhandelskonzept aufgrund des bereits vorhandenen Angebots und des insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums - insbesondere im Gartenmarktsortiment - momentan grundsätzlich keine erkennbare Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Sonderstandorte. Ziele der Raumordnung würden in diesem Zusammenhang allerdings nicht berührt.

Des Weiteren sei der Begründung eine Alternativprüfung weiterer möglicher Standorte für den geplanten Markt hinzuzufügen. Die Ausführung in Kapitel 2.4 des Umweltberichtes, die lediglich auf das Nicht-Vorhandensein von Planungsalternativen für das Grundstück hinweist, sei nicht ausreichend.

Stellungnahme hierzu:

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lüdenscheid vom Dezember 2013. Ansiedlungsregel 3, erster Satz besagt: „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Lüdenscheid **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente intensiv geprüft und räumlich gelenkt werden.**“ (EHK S. 150). Damit wird klar, dass es grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich ist, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel anzusiedeln. Dies bestätigt auch die Tabelle 17 „Ansiedlungsempfehlung nach Lage und Größe (Prüfschema)“ des EHK auf S. 152. Demnach gilt, dass – außer an den bestehenden Sonderstandorten - nicht-zentrenrelevante Kernsortimente an solitären Sonderstandorten möglich sind, aber im Einzelfall hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu prüfen sind.

Bei der Empfehlung, die Ansiedlung intensiv zu prüfen und zu lenken, verweist das EHK bei den Erläuterungen zur Ansiedlungsregel 3 auf die sich dafür anbietenden Standorte Innenstadt und die Sonderstandorte. Bei der Aufzählung der Sonderstandorte (EHK S. 55) handelt es sich um bestehende großflächige Garten-, Bau- und Möbelmärkte in Lüdenscheid. Der bestehende Raiffeisenmarkt am Vorhabenstandort ist dort nicht erwähnt, da es sich hierbei nicht um einen großflächigen Einzelhandel handelt. Ein Ausschluss der Ansiedlung im übrigen

Stadtgebiet ist aus den Ausführungen des EHK jedoch nicht abzulesen. Richtigerweise wird der Prüfmaßstab für die Neuansiedlung von Einzelhandelsstandorten sehr hoch gehängt. Würde sich die Stadt jedoch allein auf die vorhandenen Standorte und die Innenstadt konzentrieren, wäre die Stadt Lüdenscheid in ihrer Entwicklung auf die Flächenverfügbarkeit an diesen Standorten angewiesen. Da die Ansiedlungspolitik unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu betrachten ist, muss ein neues Vorhaben, wie im Prüfschema Tabelle 17 des EHK aufgeführt, richtigerweise im Einzelfall intensiv auf seine Auswirkungen geprüft werden. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen.

Auch handelt es sich bei dem Standort nicht um die Öffnung eines neuen, in der Regel Autokunden orientierten, Einzelhandelsstandortes, da durch den bestehenden kleinflächigen Raiffeisenmarkt eine Vorprägung des Standortes besteht.

Das EHK sieht zwar aufgrund des zum Zeitpunkt Dezember 2013 vorhandenen Angebots aus absatzwirtschaftlichen Gründen keinen „dringenden Handlungsdruck“ für die Ausweisung neuer Sonderstandorte. Dies bedeutet jedoch im Umkehrschluss nicht, dass die Stadt in dieser Hinsicht nicht handeln darf. Die aktuelle Schließung eines Gartenmarktes an einem der genannten Sonderstandorte zeigt die Fluktuation im Einzelhandelsbereich und die Notwendigkeit, Aussagen im EHK im Einzelfall mit der Ist-Situation abzugleichen.

Des Weiteren weist die Bezirksregierung auf die nicht ausreichende Alternativenprüfung für das Vorhaben in der Umweltverträglichkeitsprüfung hin. Diese ist vor dem Hintergrund, dass es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine vorhabenbezogenen Planung nach § 12 BauGB handelt, sehr knapp gehalten. Der Vorhabenträger hat dieses Grundstück zur Verfügung und kann dementsprechend von sich aus keine Standortalternativen anbieten. Die Alternativenprüfung wird jedoch nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ergänzt. Hier wird auch Bezug genommen auf den zweiten Raiffeisenmarkt „In der Dönne“, der ebenfalls, da er sich im Eigentum des Investors befindet, in Frage gestellt werden könnte. Die Ausweitung des Standorts „In der Dönne“ würde aber eine Entwicklungsnotwendigkeit in den Außenbereich bedeuten, die im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft nicht zu priorisieren ist.

Vor dem Hintergrund, dass es sich am Worthplatz nicht um eine Neuansiedlung des Marktes handelt, sondern um einen vergrößerten Ersatzbau für den in die Jahre gekommenen vorhandenen Raiffeisenmarktes, gibt es in räumlicher Nähe keinen geeigneteren Standort. Der Standort ist an dieser Stelle im Stadtgebiet historisch etabliert und verkehrsgünstig gelegen. Auch liegt der Standort nicht in einem Gewerbegebiet, in dem er sich negativ auf die Nutzungsstruktur auswirken könnte. Außerdem wird eine Brachfläche reaktiviert. Da eine andere Brachfläche in diesem Bereich der Stadt nicht in der erforderlichen Größenordnung vorhanden ist, müsste alternativ die Überplanung von Freiraum geprüft werden. Dies kann jedoch unter den Gesichtspunkten der flächen- und freiraumschonenden Stadtentwicklung keine Alternative sein. Für das brach gefallene Gewerbegrundstück selbst sind aufgrund der hohen Kosten der Brachflächenmobilisierung, der Lage an einer verkehrlich hoch belasteten Kreuzung und der Nahstelle zur Wohnbebauung Nutzungsalternativen nicht erkennbar. Dies macht auch der längere Leerstand der Immobilie deutlich. Ein weiterer Leerstand und Verfall der Gebäude an eine der Haupteinfallstraßen der Stadt Lüdenscheid in Nähe der BAB 45 ist nicht wünschenswert.

Den Hinweisen der Bezirksregierung wird somit nur zum Teil gefolgt.

- II. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436), wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltbericht-

tes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

- III. Die 2. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung der nach § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

- B. I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Schreiben der Kreispolizeibehörde NRW, Direktion Verkehr vom 15.05.2014

Die Kreispolizeibehörde schließt sich den Ausführungen der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Bondzio, Weiser insbesondere im Hinblick auf Prüfung einer Verlängerung des Linksabbiegestreifens von der Werdohler Landstraße in die Glatzer Straße sowie einer Phasenoptimierung und Ummarkierung des Rechtsabbiegestreifens am Knotenpunkt Lennestraße / Werdohler Straße / Glatzer Straße an.

Stellungnahme hierzu:

Die Empfehlung des Verkehrsgutachters zur Prüfung der Verlängerung des Linksabbiegestreifens und der weiteren genannten Maßnahmen bezieht sich auf die allgemeine Verkehrsbelastung, auch ohne Ansiedlung des Vorhabens. Daher kann sie nicht auf dieses Planverfahren bezogen werden. Das Gutachten und damit die Empfehlung ist den verkehrsplanenden Stellen zur Kenntnis gegeben worden.

Dem Hinweis der Kreispolizeibehörde kann daher nicht gefolgt werden.

2. Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer (SIHK) zu Hagen vom 17.10.2014

Die SIHK regt an, aufgrund der Lage des Vorhabens an einem der Eingangsbereiche der Stadt Gestaltungsrichtlinien für das Gebäude zu vereinbaren.

Stellungnahme hierzu:

Das gestalterische Grundkonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“) in Form von Ansichten zu den Gebäudeseiten und den Werbemaßnahmen dargestellt und damit sichergestellt.

Der Anregung der SIHK Hagen wird somit gefolgt.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.06.2014

Wie in der anliegenden Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt, hat ein Bürger angeregt, zwei im Plangebiet befindliche alte, ca. 10 m langen Gleisstücke (sowie eine vorhandene Rampe) der ehemaligen „Schnurrebahn“ bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurde angeregt, dass die Stichstraße Glatzer Straße (zum Verbrauchermarkt HIT) verkehrlich bereits jetzt an ihre Grenzen stoße; so sei eine zweite Ausfahrtspur aus der Stichstraße auf die Glatzer Straße erforderlich, um die Verkehre abwickeln zu können.

Weitere Anregungen der Bürger beziehen sich auf verkehrslenkende Maßnahmen (Schilder/Fahrbahnmarkierung) und die Einbeziehung der Fläche und Ausfahrten des Hit-Verbrauchermarktes.

Grundsätzlich begrüßten die Bürger das Vorhaben, die Gewerbebrache zu revitalisieren.

#### Stellungnahme hierzu:

Bei den Gleisfragmenten handelt es sich um Überreste einer bis ca. Ende der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts betriebener Schmalspur-Eisenbahn. Die angesprochenen Schienenstücke der ehemaligen „Schnurrebahn“ liegen bei der Vorhabenplanung im Bereich der geplanten Parkplätze. Die Denkmalpflege als beteiligte Behörde und Träger öffentlicher Belange hat sich zu einem Erhalt nicht geäußert. Bedingt durch die Anforderungen eines solchen Marktes an den Grundriss in Verbindung mit dem vorhandenen Grundstückszuschnitt ergäben sich für die Bauplanung Restriktionen hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes, der Anlieferung, der Stellplätze, der Fahrgassen und nicht zuletzt des Geländeneiveaus. Zudem soll aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ein Grünstreifen mit Bäumen neu entstehen. Ein Erhalt der Schienen-Fragmente kann den Vorhabenträger außerdem in der Entwicklung des Standortes hemmen. Gleichwohl hat er in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Bereitschaft signalisiert, im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung die Möglichkeit der Erhaltung zu prüfen. Von einer Erhaltungspflicht sieht die Stadt jedoch zugunsten des Eigentümers ab, dessen Interesse an einer Verwertung des Grundstücks in diesem Falle höher gewichtet wird.

Die Stichstraße soll um ca. 1 m in Richtung Raiffeisenmarkt verbreitert und die Einmündung in Trichterform aufgeweitet werden. So soll eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden. Die übrigen Äußerungen sind nicht planungsrelevant (betreffend der geplanten Sanierung der Fahrbahndecke der Glatzer Straße und der verkehrslenkenden Maßnahmen); sie sind aber den zuständigen Stellen zur Kenntnis gegeben worden. Drittgrundstücke außerhalb des Planbereichs stehen außerhalb der Zugriffsmöglichkeit der Stadt und des Vorhabenträgers. Verbesserungswünsche der Bürger hierzu können ebenfalls nicht im Rahmen dieses Planverfahrens berücksichtigt werden.

#### 4. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 17.10.2014

Der Landesbetrieb Straßenbau hat keine grundsätzlichen Bedenken. Im Hinblick auf die endgültigen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Landesstraße bittet er um rechtzeitige Beteiligung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

#### Stellungnahme hierzu:

Der Landesbetrieb ist nach der öffentlichen Auslegung bei der Formulierung des Durchführungsvertrages zum Thema Erschließung beteiligt worden. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW als zuständiger Baulastträger beteiligt.

Dem Hinweis des Landbetriebes wird entsprechend gefolgt.

#### 5. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 26.09.2014

Die Bezirksregierung stellt fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Sie gibt jedoch den Hinweis, dass aus städtebaulicher Sicht das Vorhaben im Widerspruch zu dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid stehe. Zwar lege die Ansiedlungsregel 3 des Einzelhandelskonzeptes fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig vorrangig (also nicht ausschließlich) in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen ergänzenden Sondergebieten angesiedelt werden sollen. Allerdings würden Bau- und Gartenmärkte als Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel abschließend aufgezählt. Der Standort Worthplatz werde in diesem Zusammenhang nicht erwähnt. Eine Öffnung neuer - in der Regel Autokunden orientierter - Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche werde laut Einzelhandelskonzept abgelehnt. Darüber hinaus bestehe laut Einzelhandelskonzept aufgrund des bereits vorhandenen Angebots und des insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums - insbesondere im Gartenmarktsortiment - momentan grundsätzlich keine erkennbare Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Sonderstandorte. Ziele der Raumordnung würden in diesem Zusammenhang allerdings nicht berührt.

Des Weiteren sei der Begründung eine Alternativprüfung weiterer möglicher Standorte für den geplanten Markt hinzuzufügen. Die Ausführung in Kapitel 2.4 des Umweltberichtes, die lediglich auf das Nicht-Vorhandensein von Planungsalternativen für das Grundstück hinweist, sei nicht ausreichend.

#### Stellungnahme hierzu:

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lüdenscheid vom Dezember 2013. Ansiedlungsregel 3, erster Satz besagt: „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Lüdenscheid **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente intensiv geprüft und räumlich gelenkt werden.**“ (EHK S. 150). Damit wird klar, dass es grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich ist, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel anzusiedeln. Dies bestätigt auch die Tabelle 17 „Ansiedlungsempfehlung nach Lage und Größe (Prüfschema)“ des EHK auf S. 152. Demnach gilt, dass – außer an den bestehenden Sonderstandorten - nicht-zentrenrelevante Kernsortimente an solitären Sonderstandorten möglich sind, aber im Einzelfall hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu prüfen sind.

Bei der Empfehlung, die Ansiedlung intensiv zu prüfen und zu lenken, verweist das EHK bei den Erläuterungen zur Ansiedlungsregel 3 auf die sich dafür anbietenden Standorte Innenstadt und die Sonderstandorte. Bei der Aufzählung der Sonderstandorte (EHK S. 55) handelt es sich um bestehende großflächige Garten-, Bau- und Möbelmärkte in Lüdenscheid. Der bestehende Raiffeisenmarkt am Vorhabenstandort ist dort nicht erwähnt, da es sich hierbei nicht um einen großflächigen Einzelhandel handelt. Ein Ausschluss der Ansiedlung im übrigen Stadtgebiet ist aus den Ausführungen des EHK jedoch nicht abzulesen. Richtigerweise wird der Prüfmaßstab für die Neuansiedlung von Einzelhandelsstandorten sehr hoch gehängt. Würde sich die Stadt jedoch allein auf die vorhandenen Standorte und die Innenstadt konzentrieren, wäre die Stadt Lüdenscheid in ihrer Entwicklung auf die Flächenverfügbarkeit an diesen Standorten angewiesen. Da die Ansiedlungspolitik unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu betrachten ist, muss ein neues Vorhaben, wie im Prüfschema Tabelle 17 des EHK aufgeführt, richtigerweise im Einzelfall intensiv auf seine Auswirkungen geprüft werden. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen.

Auch handelt es sich bei dem Standort nicht um die Öffnung eines neuen, in der Regel Autokunden orientierten, Einzelhandelsstandortes, da durch den bestehenden kleinflächigen Raiffeisenmarkt eine Vorprägung des Standortes besteht.

Das EHK sieht zwar aufgrund des zum Zeitpunkt Dezember 2013 vorhandenen Angebots aus absatzwirtschaftlichen Gründen keinen „dringenden Handlungsdruck“ für die Ausweisung neuer Sonderstandorte. Dies bedeutet jedoch im Umkehrschluss nicht, dass die Stadt in dieser Hinsicht nicht handeln darf. Die aktuelle Schließung eines Gartenmarktes an einem der genannten Sonderstandorte zeigt die Fluktuation im Einzelhandelsbereich und die Notwendigkeit, Aussagen im EHK im Einzelfall mit der Ist-Situation abzugleichen.

Des Weiteren weist die Bezirksregierung auf die nicht ausreichende Alternativenprüfung für das Vorhaben in der Umweltverträglichkeitsprüfung hin. Diese ist vor dem Hintergrund, dass es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine vorhabenbezogenen Planung nach § 12 BauGB handelt, sehr knapp gehalten. Der Vorhabenträger hat dieses Grundstück zur Verfügung und kann dementsprechend von sich aus keine Standortalternativen anbieten. Die Alternativenprüfung wird jedoch nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ergänzt. Hier wird auch Bezug genommen auf den zweiten Raiffeisenmarkt „In der Dönne“, der ebenfalls, da er sich im Eigentum des Investors befindet, in Frage gestellt werden könnte. Die Ausweitung des Standorts „In der Dönne“ würde aber eine Entwicklungsnotwendigkeit in den Außenbereich bedeuten, die im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft nicht zu priorisieren ist.

Vor dem Hintergrund, dass es sich am Worthplatz nicht um eine Neuansiedlung des Marktes handelt, sondern um einen vergrößerten Ersatzbau für den in die Jahre gekommenen vorhandenen Raiffeisenmarktes, gibt es in räumlicher Nähe keinen geeigneteren Standort. Der Standort ist an dieser Stelle im Stadtgebiet historisch etabliert und verkehrsgünstig gelegen. Auch liegt der Standort nicht in einem Gewerbegebiet, in dem er sich negativ auf die Nutzungsstruktur auswirken könnte. Außerdem wird eine Brachfläche reaktiviert. Da eine andere Brachfläche in diesem Bereich der Stadt nicht in der erforderlichen Größenordnung vorhanden ist, müsste alternativ die Überplanung von Freiraum geprüft werden. Dies kann jedoch unter den Gesichtspunkten der flächen- und freiraumschonenden Stadtentwicklung keine Alternative sein. Für das brach gefallene Gewerbegrundstück selbst sind aufgrund der hohen Kosten der Brachflächenmobilisierung, der Lage an einer verkehrlich hoch belasteten Kreuzung und der Nahstelle zur Wohnbebauung Nutzungsalternativen nicht erkennbar. Dies macht auch der längere Leerstand der Immobilie deutlich. Ein weiterer Leerstand und Verfall der Gebäude an eine der Haupteinfallstraßen der Stadt Lüdenscheid in Nähe der BAB 45 ist nicht wünschenswert.

Den Hinweisen der Bezirksregierung wird somit nur zum Teil gefolgt.

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436), wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ mit seiner Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.
- III. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ wird nach erfolgter Genehmigung der 2. Flächennutzungsplanänderung nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

#### **Begründung:**

Anlass und Inhalt der Bauleitplanungen ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück am Worthplatz 8 einen neuen Raiffeisenmarkt zu errichten. Die planungsrechtliche Vo-



raussetzung hierfür soll im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgen.

Die erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in der Stellungnahmen zum Planverfahren abgegeben werden konnten, hat im Mai 2014 stattgefunden. In einer am 04.06.2014 stattgefundenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen und Hinweise zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ abgegeben worden. Das Protokoll des Öffentlichkeitstermins liegt als Anlage bei.

Die Entwürfe der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ haben danach gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 27.08.2014 in der Zeit vom 18.09.2014 bis einschließlich 20.10.2014 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit sind aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fristgemäß abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid. Sodann kann die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz“ als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 19.11.2014

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*  
Martin Bärwolf

#### **Anlagen:**

- 2. Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Blatt 1
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Blatt 2
- Begründung und Umweltbericht
- Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.06.2014
- Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer vom 17.10.2014
- Schreiben von Straßen NRW vom 17.10.2014
- Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.09.2014
- Schreiben der Kreispolizeibehörde vom 15.05.2014