

Der Bürgermeister

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Herr Weidemann, Tel. 17-1544

**TOP: Bebauungsplan Nr. 538 "Kölner Straße - Ramsberghang", 3. Änderung:**

**Aufstellungsbeschluss, Einleitungsbeschluss**

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Beschlussvorlage Nr. 168/2015

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

**Behandlung**

öffentlich

**Sitzungstermine**

04.11.2015

**Finanzielle Auswirkungen?**

ja

nein

investiv     konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung: Durch die 5. Flächennutzungsplanänderung sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 "Kölner Straße - Ramsberghang" entstehen Verwaltungskosten

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 BauGB

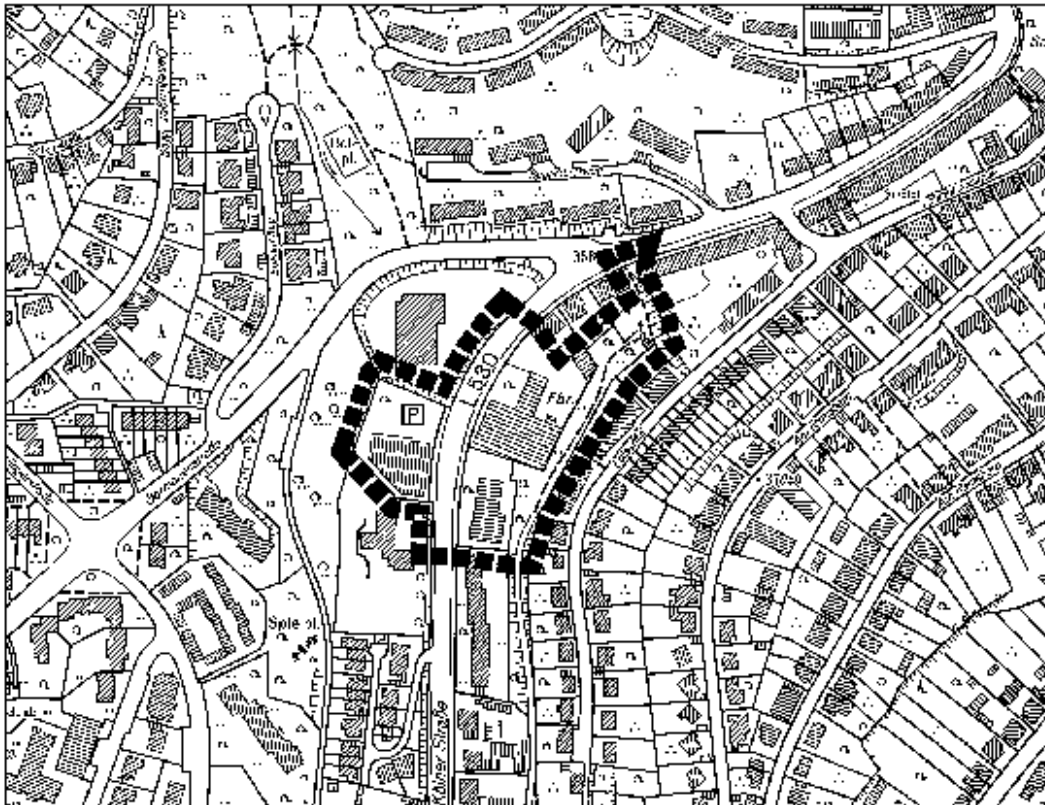
**Beschlussvorschlag:**

I

Gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll der Bebauungsplan Nr. 538 „Kölner Straße - Ramsberghang“, 3. Änderung für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.

II

Gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieser Bebauungsplanänderung eingeleitet werden.



III

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchzuführen.

### **Begründung:**

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 1. Fortschreibung (2013) ist das Nahversorgungszentrum Kölner Straße zu sichern und weiter zu entwickeln. Für eine solche Weiterentwicklung liegen Pläne eines Investors vor, nach denen ein Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung um die 2.000 qm neu errichtet und das Gebäude des bestehenden Supermarktes „Kaufpark“ durch einen Fachmarkt für Drogeriewaren mit ca. 800 qm Verkaufsflächen umgenutzt werden sollen. Ergänzend sollen kleinere Ladeneinheiten und Dienstleistungsbetriebe das Versorgungsangebot für die Bevölkerung der Stadtbezirke Oenecking / Stüttinghausen und Ramsberg / Hasley / Baukloh abrunden und dieses somit verbessert werden. Im Hinblick auf diese Planungen ist durch das Büro Junker + Kruse Stadtplanung Forschung 2014 eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet worden. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 2.000 qm Verkaufsfläche,
- ein Getränkemarkt mit maximal 400 qm Verkaufsfläche sowie
- ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 qm Verkaufsfläche (vorhandener Aldi-Markt)

aus einzelhandelsrelevanter Sicht grundsätzlich dazu beitragen können, das Nahversorgungszentrum Kölner Straße zu stärken. Es ist demnach sowohl eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid als auch eine städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von § 11 (3) BauNVO gegeben. Die für ergänzende Einzelhandelsanbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 400 qm ist unter der Prämisse, dass es sich hierbei jeweils um kleine Ladeneinheiten mit weniger als 100 qm Verkaufsfläche handelt, vor dem Hintergrund der Multifunktionalität des Nahversorgungszentrums zu begrüßen. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Aufwertung des Nahversorgungszentrums Kölner Straße zu schaffen, ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – erforderlich. Derzeit weist der Flächennutzungsplan hier gemischte Bauflächen aus. Darüber hinaus ist gleichfalls die 3. Änderung des Bebauungsplanes 538 „Kölner Straße – Ramsberghang“, der derzeit hier ein Mischgebiet festsetzt, notwendig. Künftig sollen sonstige Sondergebiete – großflächiger Einzelhandel – gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Lüdenscheid, den 19.10.2015

Im Auftrag

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf