

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und
Geoinformation**

Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 835 "Am Wendelpfad / An der Steinert"; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 112/2017

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.07.2017
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	10.07.2017

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: § 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

- I. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 835 „Am Wendelpfad / An der Steinert“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen vom 22.05.2017

Anregungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen nicht, soweit neben dem Bestandsschutz auch eine eventuelle Erweiterung des Einrichtungshauses und Werkstätten Hübner GmbH & Co. KG möglich ist.

Stellungnahme hierzu:

Die Firma Hübner GmbH & Co. KG ist historisch Ende der vierziger Jahre aus einer Schreinerwerkstatt mit Lager entstanden und betreibt auch heute noch eine Möbelwerkstatt. Mitte der sechziger Jahre ist eine Möbelausstellung hinzugekommen. Die Zulässigkeit des Werkstatt- und Lagerbetriebes wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Möbel gehören zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid und sind von der Reglementierung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen. Außer Möbel werden auf einer untergeordneten Flächengröße Einrichtungsgegenstände verkauft, die zum größten Teil unter die zentrenrelevanten Sortimente zu fassen sind. Der Bebauungsplan bestimmt, dass bei einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment bis zu 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevantes Randsortiment mitgeführt werden darf. Im Rahmen dieser Festsetzung sind Erweiterungen des Möbelhauses möglich, solange keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen.

Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben des Märkischen Kreises vom 30.05.2017

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt sechs im Altlastenkataster eingetragene Altstandorte und Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen. Die Altstandorte 00/007 „Am Fuhrpark“ und 00/199 „Tankstelle Heedfelder Str. 90“ sind teilsaniert bzw. gesichert und partiell erheblich mit Schwermetallen, PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und Kohlenwasserstoffen kontaminiert. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind diese Flächen als kennzeichnungspflichtig im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ anzusehen.

Die restlichen vier Flächen (206 „Noelle & Hueck“, 00/251 „Östlich Hohe Steinert“, 00/285 „Schumacher Eloxal“ und 00/305 „Tankstelle Heedfelder Straße“) sind nicht kennzeichnungspflichtig und sollten nur im textlichen Teil des Bebauungsplanes angeführt werden.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Anregungen vor.

Stellungnahme hierzu:

Die kennzeichnungspflichtigen Altstandorte und Verdachtsflächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch gekennzeichnet. Auf die übrigen Flächen erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis.

Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben eines Bürgers vom 12.05.2017

Der Bürger sei als Eigentümer von Immobilien innerhalb des Plangebiets direkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen. Seit dem Erwerb der Immobilie im August 2016 sei er bestrebt, diese zu entwickeln und in Nutzungseinheiten zu gliedern, um eine wirtschaftliche Gesamtnutzung des Objekts herbeizuführen. Seine Bemühungen hätten allerdings gezeigt, dass jeweils nur eine Vermietung von Teilbereichen ab 100 bis max. 1.500 qm möglich ist und die daraus resultierenden Umbau- und Sanierungskosten in keinem Verhältnis zu erzielbaren Mieteinnahmen stehen.

Zur Situation:

1. Das Grundstück an der Steinert 1-3 liege derzeit, nach § 34 BauGB, im nicht beplanten Innenbereich. Unter Berücksichtigung des in der näheren Umgebung vorhandenen Einzelhandelsbestands seien Ansiedelungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrumsrelevanten Sortimenten nach aktueller Rechtslage bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Das Grundstück liege weiterhin im räumlichen Geltungsbereich des zurzeit öffentlich ausliegenden v. g. Bebauungsplan-Entwurfs.

2.1 Anlass der Planungen sei ausweislich des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet in Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdenscheid. Vorgesehen seien hiernach Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB.

2.2 Nach den textlichen Festsetzungen seien Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Lüdenscheider Sortimentsliste nicht zulässig, außer sie nehmen einen untergeordneten Teil (max. 10%) ein. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören unter anderem Nahrungsmittel und Getränke, sowie Drogerieartikel.

Zu den geplanten Festsetzungen macht der Bürger folgende Bedenken geltend und gibt Anregungen:

1. Die Planung werde ihrem in der Begründung formulierten Anspruch, die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 835 nicht wesentlich zu beeinträchtigen, nicht gerecht. Die Entwicklungsmöglichkeit des Grundstücks werde hier deutlich eingeschränkt. Zudem sei das Grundstück durch die Lage und Größe im Vergleich zu den anderen vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücken am meisten betroffen. Eine aktuell mögliche Nutzung durch die Errichtung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrumsrelevanten Sortimenten sei zum aktuellen Zeitpunkt möglich. Diese Entwicklungsmöglichkeit werde ihm hier genommen.

2. Um die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht zu beeinträchtigen, sollte die Planung im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen für sein Grundstück fortentwickelt werden. Eine Ansiedlung von zentrumsrelevanten Sortimenten sollte weiterhin unter Berücksichtigung der Verträglichkeit der angedachten Verkaufsfläche möglich sein.

Zusammenfassend hält der Bürger abschließend fest, dass eine seine Rechte und Interessen angemessene und hinreichend berücksichtigende Bauleitplanung ohne weiteres möglich wäre, wenn ein klares Bekenntnis zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit seines Grundstücks erfolge.

Stellungnahme hierzu:

Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks werden von den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung geprägt. Die Nutzungsbandbreite der Umgebung reicht von verschiedensten Arten von Gewerbebetrieben (z.B. Tischlerei, Kunststoffdruckerei, CNC-Technik, Drahtkurzwaren, Montagetechnik, Autovermietung), Handwerksbetrieben, Kfz-Werkstätten, Tankstellen, Bildungsunternehmen, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (Möbel), Dienstleistungsunternehmen, freie Berufe bis hin zu Wohnen. Aber auch der großflächige Hellweg Baumarkt Hohe Steinert kann zur Umgebungsbebauung gehören und damit die Tür für großflächige Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück eröffnen. Aufgrund dieser Nutzungsbreite und Durchmischung zwischen Gewerbe und Wohnen ist eine Einordnung des Gebietes zu einem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung nicht möglich. Das Grundstück steht vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten offen. Die im Bebauungsplan getroffene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit betrifft nur eine Unterart von Gewerbebetrieben. Betroffen ist der Einzelhandel und auch hier nicht in Gänze, sondern nur der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Alle anderen Nutzungen bleiben im Rahmen des § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig.

Eine besondere Betroffenheit hinsichtlich der Größe und Lage des Grundstücks ist nicht erkennbar, da es mit dem Grundstück an der Heedfelder Straße 68 ein direkt vergleichbares Grundstück gibt. Weitere von der Größe her vergleichbare Grundstücke sind in den Erschließungsstraßen Am Wendelpfad, An der Steinert und Breitenfeld gelegen.

Die privaten Interessen des Eigentümers auf der Suche nach Folgenutzungen sind nachzuvollziehen. Im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels sind hohe Gewinne zu erwirtschaften, die eine Verwertung seines Grundstücks ggf. erleichtern können. Auf der anderen Seite hat die Stadt Lüdenscheid das Gemeinwohl zu beachten. Hierzu gehört die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere durch Schutz der gutachterlich anerkannten zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zu negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren, insbesondere auf die nächstgelegenen Nahversorgungszentren Heedfelder Straße und Buckesfelder Straße / Unterm Freihof führen. Ziel der Stadt Lüdenscheid ist der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen benachbarten zentralen Versorgungsbereiche. Durch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in räumlicher Nähe zu den Versorgungsbereichen können negative Entwicklungen durch Kaufkraftabflüsse auftreten, die ggf. zu Attraktivitätsverlusten oder gar zur Schließung von Betrieben in Versorgungsbereichen führen können. Auch kleinere Einzelhandelsbetriebe, die für sich genommen noch keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auslösen, können die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche hemmen. Neben dem Schutz strebt die Stadt Lüdenscheid auch eine Weiterentwicklung der Versorgungsbereiche an. So befindet sich z.B. derzeit die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 783 „Ehemalige Kaserne Buckesfeld“ und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im zentralen Versorgungsbereich Buckesfelder Straße / Unterm Freihof im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 18.05.2016, frühzeitige Beteiligung ist erfolgt), um einem dort ansässigen Discounter eine größere Verkaufsfläche zu ermöglichen. Weitere Ansiedlungen im Umfeld können die Unternehmensentscheidung negativ beeinflussen und die Versorgungsentwicklung hemmen.

Das in Rede stehende Grundstück liegt im Randbereich der Stadtbezirke Buckesfeld / Othlinghausen und Wehberg. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von 2013 stellt sich die Versorgungssituation in Buckesfeld /Othlinghausen gut dar, so dass kein weiterer Handlungsbedarf bzgl. der Nahversorgung gesehen wird. Eine Verschlechterung der Versorgungssituation ist seit dem nicht eingetreten. Der Stadtbezirk Wehberg verfügt durch mehrere Märkte in seinem Randbereichen bereits über eine

überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die dort vorhandenen Anbieter sind bereits heute auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Lüdenscheider Stadtbezirken angewiesen. Eine weitere Anhebung dieser Angebotssituation würde dieses Ungleichgewicht weiter forcieren und somit das Ziel einer möglichst ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Lüdenscheider Stadtgebiet nachhaltig gefährden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen für die Nahversorgung gibt es in der Stadt Lüdenscheid nur einen zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wie Schuhe, Kleidung, Elektronik, Spielwaren etc. auf dem Grundstück würde direkt negative Auswirkungen auf die Lüdenscheider Innenstadt haben oder deren Entwicklung hemmen. Auch hier ist die Stadt Lüdenscheid aktiv und betreibt mit viel Aufwand die Attraktivierung und Belebung der Innenstadt mit öffentlichen Fördermitteln.

Das in Rede stehende Grundstück bleibt im Rahmen des § 34 BauGB weiterhin für eine Vielzahl von möglichen Nutzungen offen. Der Wunsch nach der bestmöglichen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ist legitim. Dem gegenüber steht das Interesse der Stadtentwicklung mit dem Ziel, die standortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln. Hier ist es im Sinne der Allgemeinheit gerechtfertigt, die Eigentumsrechte des Bürgers auf seinem Grundstück durch die Einschränkung der Nutzung auf Sortimentsebene im Einzelhandel den Zielen für die Allgemeinheit unterzuordnen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

- II. Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) wird der Bebauungsplan Nr. 835 „Am Wendelpfad / An der Steinert“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 835 „Am Wendelpfad / An der Steinert“ wird nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 835 „Am Wendelpfad / An der Steinert“ hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 29.03.2017 in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 26.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Während dieser Auslegungsfrist wurde aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit abzuwägende Stellungnahmen abgegeben. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen 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, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 835 „Am Wendelpfad / An der Steinert“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Aufgrund der Anregung des Märkischen Kreises sind in dem Bebauungsplan kennzeichnungspflichtige Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet und der Hinweis auf weitere, nicht kennzeichnungspflichtige Verdachtsflächen aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 835 wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 20.06.2017

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen: Bebauungsplan und Begründung,
 Schreiben eines Bürgers, des Märkischen Kreises, der Südwestfälischen Industrie- und
 Handelskammer zu Hagen