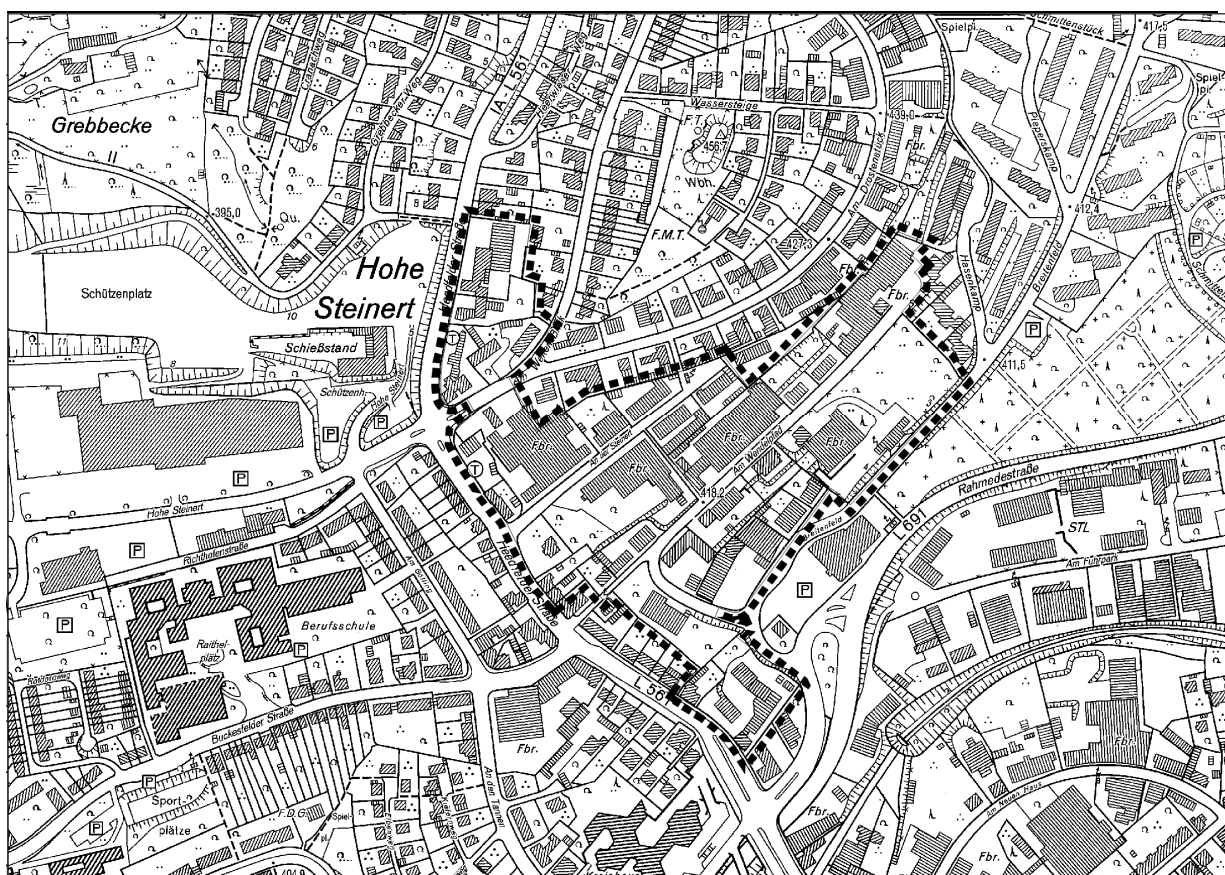


Bebauungsplan Nr. 835 „Am Wendelpfad / An der Steinert“

Begründung



1. Lage und Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet, östlich der Landesstraße 561 Heedfelder Straße und nördlich der Landesstraße 691 Rahmedestraße. Beide Straße sind Hauptverkehrstangenten, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd Richtung, bzw. in West-Ost Richtung durchqueren. Das Stadtzentrum liegt ca. 1,5 km südlich des Plangebiets entfernt.

Der Bebauungsplan wird

im Norden	durch die Grundstücke der Wohnhäuser Heedfelder Straße 104 und Am Weiten Blick 7, die im Bebauungsplan Nr. 578 „Am Drostenstück / Am Weiten Blick II“ befindlichen Gewerbegrundstücke Am Drostenstück 2 bis 20b sowie An der Steinert 10,
im Osten	durch im die unbeplanten Innenbereich liegenden Mehrfamilienhäuser Hasenkamp 1 bis 13 und durch die Straße Breitenfeld,
im Süden	durch die im Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark, in der Fassung der 1. Änderung“ befindlichen Gewerbegrundstücke Heedfelder Straße 60 und Rahmedestraße 90,
im Westen	durch die Heedfelder Straße und die im Bebauungsplan Nr. 644 „Heedfelder Straße / Buckesfelder Straße“ liegenden Grundstücke der Gebäude Heedfelder Straße 72 bis 80

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9 ha.

Das Plangebiet ist abgesehen von einem ca. 3.050 qm großen Grundstück am Breitenfeld weitgehend bebaut. Auf einigen bebauten Grundstücken bestehen Erweiterungspotentiale. Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen und eher gewerblich geprägt. Die Gebäude der ehemaligen Firma Kleinhuis zwischen Am Weiten Blick 2 und An der Steinert 1 bis 3 stehen in großen Teilen brach. An der Heedfelder Straße befinden sich zwei Tankstellen, ein Wohnhochhaus und weitere Mehrfamilienhäuser. Am Wendelpfad befindet sich zwischen der gewerblichen Nutzung Mehrgeschosswohnungsbau und ein Einzelhandelsbetrieb (Einrichtungshaus) mit Werkstatt. Bedingt durch diese Durchmischung kann das Gebiet keiner Nutzungskategorie der Baunutzungsverordnung zugeschrieben werden. Außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich westlich der Heedfelder Straße der großflächige Einzelhandel des Hellweg Baumarktes an der Hohen Steinert und südöstlich der Straße Breitenfeld ein Rewe Lebensmittelmarkt.

Die Heedfelder Straße verbindet das Lüdenscheider Zentrum mit der Autobahnanschlussstelle Lüdenscheid Nord der BAB 45. Die Rahmedestraße quert das Stadtgebiet in West-Ost-Richtung und stellt unter anderem die Verbindung für westlich der Stadt Lüdenscheid gelegene Gemeinden zur Autobahnanschlussstelle Lüdenscheid Mitte der

BAB 45 dar. Auf diesen Straßen ist ein hohes Verkehrsaufkommen sowohl des innerörtlichen Verkehrs, des Pendlerverkehrs und des überörtlichen Verkehrs zu verzeichnen.

2. Anlass und Ziel der Planung

1..1Anlass

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung entspricht. Die im Plangebiet befindliche Möbelwerkstatt mit Ausstellungsflächen, der westlich der Heedfelder Straße gelegene großflächige Baumarkt sowie der südlich der Straße Breitenfeld gelegene Rewe Lebensmittelmarkt mit Getränkehandel wirken hinsichtlich der möglichen Art der Nutzung auf das Plangebiet ein. Weitere Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art könnten aufgrund der Vorbildwirkungen dieser vorhandenen Betriebe nach § 34 BauGB zulässig werden. Eine langjährige Gewerbebrache der ehemaligen Firma Kleinhuis zwischen den Straßen Am Drostenstein und An der Steinert konnte trotz langjähriger Bemühungen der Eigentümer und unter Beteiligung des Flächenpols NRW und der Stadt Lüdenscheid keiner konzeptionellen Neuentwicklung zugeführt werden. Im Bereich der Straßen An der Steinert und Am Wendelpfad sind zunehmend Grundstückstätigkeiten zu verzeichnen. Durch die gewerbliche Struktur mit größeren Grundstücken, einem unbebauten Grundstück und einer un- oder untergenutzten Gewerbebrache besteht die Möglichkeit, dass sich Nutzungsänderungen und / oder Neubauten von Einzelhandel im Plangebiet entwickeln können. Diese Marktbewegungen sind der Anlass, die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid in dem Planbereich zu sichern.

1..2Allgemeine Entwicklung

Die fortwährende dynamische Entwicklung im Einzelhandelssektor, die sich unter anderem in Form von Veränderungen in den Expansionsstrategien, einem Wandel der Betriebsformen und einer Ausdifferenzierung des Warenangebotes ausdrückt, geht mit nicht unerheblichen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einher. Städtebaulich integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte sind vermehrt einem Funktionsverlust ausgesetzt, während dezentral (in Gewerbegebieten und an Hauptverkehrsachsen) gelegene Standorte von den Einzelhandelsbetreibern verstärkt nachgefragt werden.

Dies hat auf dem Lebensmittelsektor zur Folge, dass ehemals funktionierende, engmaschige Nahversorgungsnetze grobmaschiger werden. Bestehende und fußläufig meist gut zu erreichende Nahversorgungszentren und integrierte Standortgemeinschaften lösen sich auf. Die neuen dezentralen Standorte sind auf den Autokunden orientiert. Infolgedessen wird die Grund- bzw. Nahversorgungsqualität für nicht-PKW-mobile Menschen und somit letztlich auch ihre Lebensqualität eingeschränkt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird der auf eine fußläufige Versorgung angewiesene Anteil an Bürgerinnen und Bürgern

zunehmen. Die Stadt Lüdenscheid hat daher ein großes Interesse daran, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu schützen, in ihrer Funktion zu stärken und auszubauen. Auch für den Fachmarktbereich hat die dezentrale Entwicklung im Einzelhandel Folgen. Hier ergeben sich vor allem Umsatzverluste bei den Einzelhandelsanbietern in den Zentren und Nebenzentren mit letztendlicher Gefährdung dieser Standortbereiche.

Auch mit Blick auf das in den letzten Jahren sehr starke Engagement der Stadt Lüdenscheid, das Stadtzentrum als multifunktional nutzbaren Ort zu stärken und auszubauen, dürfen die hier erzielten Erfolge nicht durch gegenläufige Tendenzen in anderen Bereichen zunichte gemacht werden. Angestoßen durch die städtischen Initiativen – u.a. Umgestaltung und Aufwertung innerstädtischer Freiräume und Plätze (z.B. Rathaus- und Sternplatz, Rosengarten) erfolgten zudem erhebliche private Investitionen, wie z.B. die Erweiterung des Sterncenters, der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses am Sternplatz, der Abriss des alten Kaufhallen-Gebäudes und Neubau eines Büro und Geschäftshauses an der Ecke Altenaer Straße / Sternplatz oder die Sanierung des Postgebäudes am Rathausplatz. Des Weiteren befindet sich derzeit das integrierte Handlungskonzept Altstadt in der Umsetzung. Die öffentlichen Initiativen und die privaten Investitionen dienen insgesamt dazu, die Lüdenscheider Innenstadt für Bewohner und Besucher anziehend zu gestalten. Dazu gehört maßgeblich auch ein gut funktionierender Einzelhandelsbesatz. Gefährdet werden können diese Bestrebungen durch die Ansiedlung von außerhalb der Innenstadt gelegenen Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die bisher primär in der Innenstadt zu finden sind (zentrenrelevante Sortimente).

2.3 Ziele der Planung

Die Stadt Lüdenscheid hat 2005 erstmalig vom Büro Junker und Kruse in Dortmund ein Einzelhandelskonzept (EHK) erstellen lassen und ihre Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels definiert. Im Dezember 2013 ist das Konzept unter erneuter Zuhilfenahme des Büros Junker und Kruse aktualisiert und fortgeschrieben worden. Das dem Konzept zugrunde liegende Leitbild basiert auf dem Grundgedanken einer funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Gliederung der Versorgungsstrukturen in Lüdenscheid. Dementsprechend soll zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Nahversorgungsrelevante Einzelhandel in den fünf festgestellten und / oder geplanten Nahversorgungszentren konzentriert werden. Aufgrund dieser Zielsetzung sieht das Einzelhandelskonzept unter anderem vor, die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb der Zentren und insbesondere im Bereich städtischer Einfallstraßen auszuschließen, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

Eine Ansiedlungsregel dabei ist, dass Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch im Hauptzentrum Innenstadt und in den

Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Das Plangebiet im Stadtteil Wehberg ist nicht Bestandteil eines Nahversorgungszentrums. Es grenzt an die Stadtteile Buckesfeld / Othlinghausen im Westen und Grünewald im Süden. Die wohnortnahe Grundversorgung ist hier gewährleistet. Mit den Einzelstandorten des Rewe Marktes am Breitenfeld (direkt an das Plangebiet angrenzend), eines Aldi Marktes an der Hohen Steinert (ca. 300 m Entfernung), eines Rewe Marktes am Brockhauser Weg / Heedfelder Straße (ca. 910 m Entfernung), eines Lidl Marktes an der Altenaer Straße (ca. 1.070 m Entfernung) und eines Aldi Marktes an der Altenaer Straße (ca. 1.100 m Entfernung) sind in der näheren und weiteren Umgebung mehrere Einzelstandorte der Nahversorgung vorhanden. Das nächst gelegene zu schützende Nahversorgungszentrum Heedfelder Straße liegt ca. 350 m entfernt, das Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof befindet sich in ca. 620 m Entfernung. Das Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße befindet sich zurzeit in einer positiven Entwicklung. Vor wenigen Jahren ist ein Vollsortimenter modernisiert und um einen Getränkemarkt erweitert worden. Für die Vergrößerung eines Lebensmitteldiscountmarktes betreibt die Stadt Lüdenscheid aktuell Bauleitplanung.

Insofern ist eine flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgung in dem Stadtteilgebiet und der angrenzenden Umgebung vorhanden. Eine räumliche Lücke für das Versorgungsnetz besteht hier nicht. Eine Ausnahme zur weiteren Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung gemäß dem o.g. Ziel ist daher unbegründet. Dem Ziel des Schutzes vorhandener Nahversorgungszentren soll mit dem Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Rechnung getragen werden.

Als weitere Ansiedlungsregel im Einzelhandelskonzept wird definiert, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Lüdenscheider Innenstadt angesiedelt werden sollen.

Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt entfernt. Um das Zentrengefüge im Lüdenscheider Stadtgebiet mit seinen jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Lüdenscheid attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur noch in der Lüdenscheider Innenstadt (Hauptzentrum) möglich sein. Damit soll dieser zentrale Standort in seiner Versorgungsbedeutung gesichert und ein ruinöser absatzwirtschaftlicher Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander vermieden werden. „Denn die Innenstadt ist der bedeutendste Angebotsstandort Lüdenscheids. Er prägt maßgeblich die zentralörtliche Ausstrahlungskraft Lüdenscheids als Mittelzentrum (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) und trägt in hohem Maße zur Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des regionalen Wettbewerbs bei.“ (EHK Lüdenscheid, 2013, S. 148)

Eine weitere Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig vorrangig in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen ergänzenden Sondergebieten anzusiedeln. Da die Stadt Lüdenscheid keine Sondergebiete angebotsmäßig ausgewiesen hat, in dem spezifische Fachmärkte ansiedeln können, ist ein genereller Ausschluss an dieser Stelle kaum begründbar. Spezielle Fachmärkte wie z.B. Fahrradmarkt, Campingmarkt, Motorradzubehör o.ä. sind in Lüdenscheid im Gegensatz zu Möbel, Bau- und Gartenmärkte nicht vorhanden und können für die Stadt eine Bereicherung darstellen. Außerdem überschreiten auch Autohändler, die im Plangebiet zukünftig durchaus vorstellbar sind, oftmals die Grenze zur Großflächigkeit.

Die Definition von zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt in der Lüdenscheider Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept (EHK S. 146). Zentrenrelevant sind Sortimente, die für einen attraktiven Branchenmix notwendig und auf Frequenzbringer angewiesen sind, die Innenstadtbesucher anziehen, einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind und leicht transportiert werden können, über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen und / oder häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen nachgefragt werden. Solche Sortimente sollen nach dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt angeboten werden. Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die in erster Linie auf die Grundversorgung der Bevölkerung abzielen wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Einzelhandel mit diesen Sortimenten soll auf die bestehenden Versorgungszentren und Suchbereiche (Bereiche in denen eine Grundversorgung der Bevölkerung bisher nicht gegeben ist) der Stadt Lüdenscheid konzentriert werden.

3. Rechtliche Grundlagen

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Lüdenscheid wird eine Steuerung des Einzelhandels über die Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Bereits im Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 – 16.21 und d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/323-30.28.17) werden der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche als städtebaulich legitimierte Zielsetzung für die Aufstellung von Bauleitplänen zur Steuerung des Einzelhandels aufgeführt.

Zur Steuerung des Einzelhandels wurde 2007 das Baugesetzbuch (BauGB) u.a. in § 1 Abs. 6 Nr. 4 dahingehend ergänzt, dass die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Damit wurde die Bedeutung dieses Belanges deutlich hervorgehoben. Zudem wurde der § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt. Mit dieser Neuregelung hat der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit gegeben, den mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgten Zweck (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem einfachen Bebauungsplan, der mit seinen konkreten Festsetzungen im

Bauaufsichtsverfahren praktikabel angewandt werden kann, umzusetzen und verbindlich zu machen. Es wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können. Diese Vorgehensweise wurde durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. März 2009 bekräftigt. Das Gericht hat klargestellt, dass die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren ein Ziel ist, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Zudem wird durch die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Planung aus Dortmund in der Fassung der 1. Fortschreibung wurde vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 09.12.2013 verabschiedet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat im November 2013 die im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, den Entwicklungszielen und Ansiedlungsregeln sowie der örtlichen Sortimentsliste zugestimmt. Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Lüdenscheid sind die fachlich fundierte Grundlage für die Überprüfung von Gebieten des nicht beplanten Innenbereichs und die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Regelung bestimmter Arten der Nutzungen, speziell von Einzelhandelsbetrieben.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB kann die Stadt innerhalb eines unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung bestimmen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. So wird eine Feinsteuerung im Bereich der

ansonsten zulässigen Nutzungen bezogen auf Typen des Einzelhandels vorgenommen. Inhaltlich wird daher ausschließlich das Thema Einzelhandel behandelt.

Da im vorliegenden Plangebiet keine Baugebiete nach Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 BauGB. Als weitere Rechtsvorschrift in Verbindung mit § 34 BauGB ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Novelle von 2013 anzuwenden.

Dem Leitbild des Einzelhandelskonzeptes folgend sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 835 zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt und der nächst gelegenen Nahversorgungszentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind nach der Lüdenscheider Liste auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diese Sortimente sollen, wie bereits erläutert, gemäß dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich nur in der Lüdenscheider Innenstadt, bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente nur in den festgestellten und zu entwickelnden Nahversorgungsbereichen angeboten werden. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der nächstliegenden Nahversorgungszentren Buckesfelder Straße / Unterm Freihof und Heedfelder Straße. Eine Entwicklung neuer, autokundenorientierter Einzelhandelsstandorte in der Umgebung könnte die Betriebe innerhalb der bestehenden Nahversorgungszentren gefährden. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung ist aufgrund der bestehenden Versorgungsdeckung nicht erforderlich.

Ausnahmsweise zulässig sollen Tankstellenshops bis maximal 100 qm Verkaufsfläche sein. Die Ausnahme ist notwendig, da in Tankstellen u.a. zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, die ansonsten nicht zulässig wären. Die Begrenzung auf 100 qm ist eine Empfehlung aus dem Einzelhandelskonzept (EHK, S. 149) und beruht auf der Ermittlung der im Lüdenscheider Stadtgebiet üblichen Größe für Tankstellenshops. Eine Tankstelle mit einer mittlerweile größeren Verkaufsfläche von ca. 120 qm wird überplant. Der Betrieb genießt Bestandsschutz und wird durch die Festsetzung nicht direkt betroffen. Für die Zukunft soll jedoch auch hier die empfohlene Größe eingehalten werden.

Ausnahmsweise soll außerdem bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment das Mitführen von zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig sein, wenn diese 10 % der zulassungsfähigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen. Mit dieser Festsetzung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in der Regel auch zentrenrelevante Randsortimente führen. Das Verhältnis von Rand- zu Hauptsortiment wird auf 10 % begrenzt. Bei höheren Randsortimentsanteilen würde es sich nach den von der Rechtsprechung definierten Kriterien nicht mehr um ein Randsortiment handeln (vgl. Begründung zum Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2016). Zudem entspricht eine Begrenzung auf 10 % Randsortiment auch den tatsächlichen Gegebenheiten in NRW (vgl.

„Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zu Steuerung des großflächigen Einzelhandels“, Junker und Kruse 2011). Insbesondere bei großflächigem Einzelhandel kann jedoch auch dieser begrenzte Anteil in Lüdenscheid problematisch werden. Im Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht der teilweise kleinteiligen Angebotsstruktur und geringen sortimentspezifischen Verkaufsflächenvolumina in der Innenstadt, auch bei einem geringeren Anteil als 10 % bereits städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auftreten können. Daher wird festgesetzt, dass keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 BauNVO auftreten dürfen.

Durch den differenzierten Umgang mit den verschiedenen Einzelhandelssortimenten wird gewährleistet, dass zum einen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gesichert und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gestärkt werden. Zum anderen bleiben die im Plangebiet vorhandenen Betriebe weiterhin zulässig. Bei zukünftigen Einzelhandelsvorhaben ist trotz der Reglementierungen ein breites Spektrum an Nutzungen vorstellbar. Der Bebauungsplan dient somit der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdenscheid. Über das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche hinausgehende Planungsziele werden nicht verfolgt.

5. Eigentumsrechte und Entschädigungsansprüche

Die Stadt Lüdenscheid hat im Rahmen der Abwägung dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche den Vorrang vor der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB eingeräumt. Die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 835 wird jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Einschränkung der zulässigen Nutzungen nur einen Teilbereich dessen betrifft, was bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Plangebiet nach § 34 BauGB möglich war. Auch Einzelhandel ist als Anlagentyp den Gewerbebetrieben zuzuordnen und ist nicht gänzlich ausgeschlossen. Neuansiedlungen, Änderungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch weiterhin zulässig. Gebäude und Grundstücke können für andere Arten von Einzelhandel oder anderweitige gewerbliche Nutzungen verwertet werden. Eine sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks wird mit der Bebauungsplanung nicht unmöglich gemacht oder erschwert.

Die Ausführung sonstiger bestehender Nutzungen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, da die vorhandenen Nutzungen weiterhin im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch zulässig sind bzw. Bestandsschutz genießen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft, Störfallbetriebe

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Störfallbetriebe sind nicht vorhanden.

7. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altlastenflächen bzw. Verdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen sind.

Zum einen ragt der westliche Ausläufer der Altablagerung „Am Fuhrpark“ (Altlastennummer 007) in das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um einen in den 1950er Jahren bis zu einer Höhe von 10,40 m verfüllten Siepen der heute verrohrten Wermecke, der als Deponie für Hausmüll und Gewerbeabfällen genutzt wurde. 1994 wurde durch ein Gutachterbüro für das Gelände eine Gefährdungsabschätzung erstellt und in dieser Erstbewertung ein erhebliches Schadstoffpotential (Schwermetalle, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe, Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erfolgten im Zuge von vereinzelt Baumaßnahmen. Für den im Plangebiet vorhandenen geringflächigeren Teil liegen keine Untersuchungsergebnisse, die sich auf Bohrungen vor Ort gründen, vor. Bei geplanten Baumaßnahmen in dieser Teilfläche bzw. auf den angrenzenden Flächen werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde einzelfallbezogene Untersuchungen gefordert werden, so dass die Fläche im Bebauungsplan auch als gekennzeichnet dargestellt wird.

Der Altstandort „Tankstelle Heedfelder Straße“ (Altlastennummer 199) wurde aufgrund der langjährigen Nutzung (Grundstück seit mind. 1958 als Tankstellenbetrieb genutzt) 1998 auf die Verunreinigung von Mineralölprodukten untersucht und dem Sanierungsbericht zufolge 1999 durch den Aushub von belastetem Bodenmaterial saniert. Aufgrund der fortgesetzten Nutzung und einer möglichen Restbelastung im tieferen Untergrund wird für dieses Grundstück vom Märkischen Kreis eine Kennzeichnung gefordert.

Aus vorstehend genannten Sachverhalten ergibt sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Notwendigkeit, die o.g. zwei Flächen als kennzeichnungspflichtig im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ anzusehen.

Bei dem eingetragenen Altstandort Metallwarenfabrik (Altlastennummer 206) handelt es sich um eine ehemalige Galvanik, wo entsprechend mit umweltrelevanten Chemikalien wie Zyaniden, Schwermetallen und Chlorierten Kohlenwasserstoffen umgegangen worden ist. Eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung liegt nicht vor. Eine Kennzeichnung wird vom Märkischen Kreis nicht gefordert.

Als Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen gelten die Altlastennummer 285 aufgrund des Auftretens belasteter Abwässer und des Grundwassers sowie die Altlastennummer 305 aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als Tankstellenbetrieb. Kennzeichnungen sind für diese Flächen nicht erforderlich.

Die Fläche mit der Altlastennummer 251 ist nachrichtlich aufgenommen, da es sich hier um eine stillgelegte Betriebstankstelle handelt.

Über diese eingetragenen Flächen hinaus, ist aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden bzw. bestandenen gewerblichen Nutzung (Metallwarenfabriken, elektrotechnische Fabriken) auf einigen Flächen im Plangebiet mit weiteren Schadstoffeinträgen in den Boden zu rechnen.

8. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

9. Kosten

Die Stadt Lüdenscheid trägt die Planungs- und Verwaltungskosten, die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehen.

Lüdenscheid, den 20.06.2017

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf
Fachbereichsleiter

