

Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 841 "Bromberger Straße" - beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB; erneuter Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 294/2018

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

06.02.2019

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 und 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 841 „Bromberger Straße“ einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

Begründung:

Am 07.11.2018 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 841 „Bromberger Straße“ beschlossen. Aufgrund der vor Beginn der Auslegung erfolgten Eingabe eines Eigentümers mit dem Hinweis auf die wirtschaftliche Einheit seines Grundstücks bestehend aus mehreren Flurstücken ist das Plangebiet um die Einbeziehung des Flurstücks 105, Flur 75, Gemarkung Lüdenscheid-Stadt erweitert worden. Diese Änderung des Geltungsbereiches macht eine erneute Beschlussfassung über den öffentlich auszulegenden Plan notwendig.

Anlass dieses Planverfahrens ist der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Bromberger Straße 1. Im Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ liegend, möchte dieser seinen Standort zur Bräuckenstraße 4 – 6, im Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“ liegend, verlagern. Ziel der Firma ist es, einen modernen Markt nach den neuesten Maßstäben der Firma Lidl zu errichten bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.000 qm auf ca. 1.500 qm. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 841 erfolgt für den neuen Standort ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“). Die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters hat einen Leerstand am Altstandort Bromberger Straße 1 zur Folge, dessen Nachfolgenutzung noch nicht geklärt ist und der unter verkehrlichen Gesichtspunkten keine verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzungen aufweisen sollte.

Durch die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters können sich die Gewichtungen der betroffenen, nahe beieinander liegenden Nahversorgungszentren „Bräuckenkreuz“ und „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ untereinander verschieben. Dieser dynamischen Entwicklung in der Einzelhandelslandschaft ist entsprechend Rechnung zu tragen. Eine gutachterliche Überprüfung und Einordnung beider Nahversorgungszentren erfolgt im Rahmen einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid. Einer verkehrsintensiven Nutzung des bisherigen Lidl-Standortes wird durch Ausschluss von verkehrsintensiven Folgenutzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 841 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Mischung aus Wohnen und Gewerbe sollen in diesem einfachen Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung festgesetzt und zwei Mischgebiete mit unterschiedlich zulässigen Nutzungen ausgewiesen werden.

Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei dem Plan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der baulichen Ordnung im dortigen Stadtquartier dient, im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, das Planvorhaben keine UVP-Pflicht nach dem UVPG begründet und keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes gegeben ist, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB vor. Demnach kann auf eine Umweltprüfung sowie auf eine vorgezogene Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Auch kann der vorliegende Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 841 werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt werden, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Lüdenscheid, den 17.01.2019

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

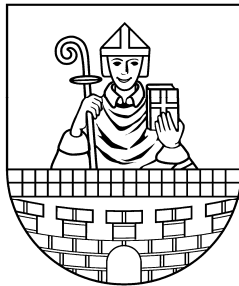
Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan Nr. 841
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 841

Aufgrund der großen Datenmengen sind nachfolgende Gutachten nur elektronisch im Ratsinformationssystem oder über die Homepage der Stadt Lüdenscheid abrufbar:

- Verkehrsuntersuchung Lidl-Markt Bräuckenstraße in Lüdenscheid, Brilon, Bondzio, Weiser
07.09.2016
- Einzelhandel, Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie Bräuckenkreuz, Junker und Kruse, September 2015
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, Teilaktualisierung 2017

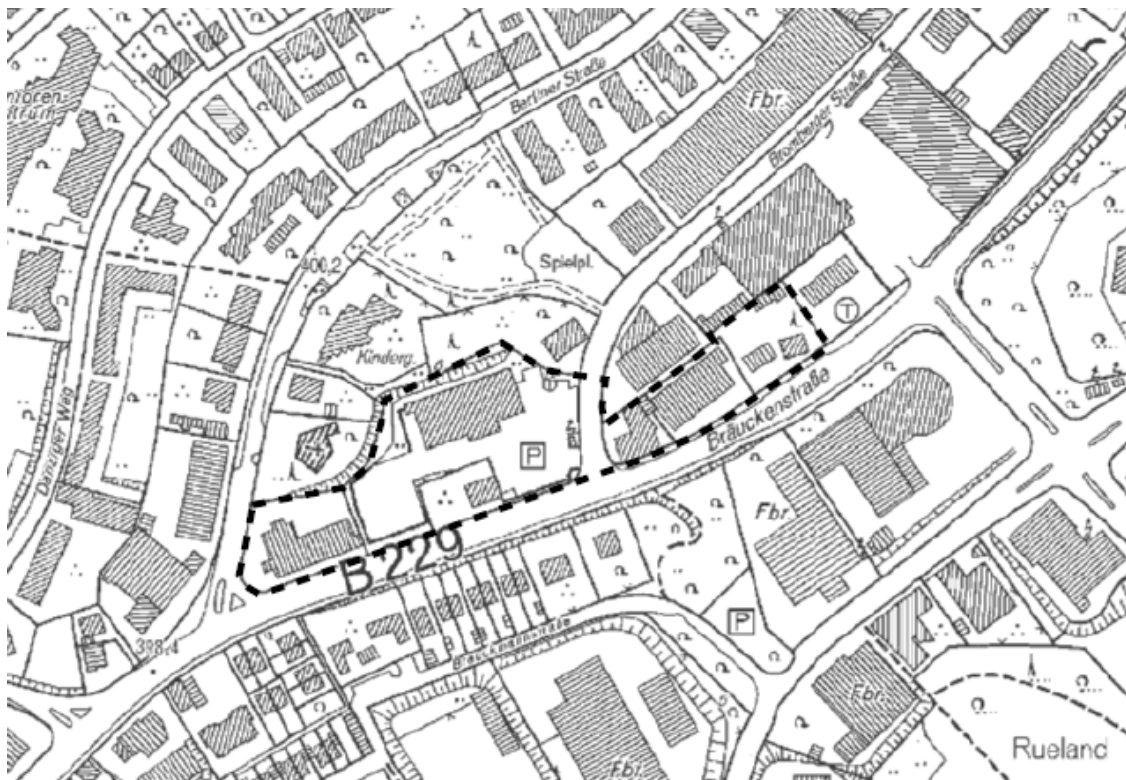
Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation



Bebauungsplan Nr. 841
"Bromberger Straße"

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Inhalt

1. Einführung	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.3. Verfahrensart	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1. Regionalplan	4
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Bebauungspläne	4
2.4. Landschaftsplan	4
3. Beschreibung der Bestandssituation	5
3.1. Stadträumliche Einbindung	5
3.2. Bebauung und Nutzung	5
3.3. Eigentumsverhältnisse	5
3.4. Verkehrliche Erschließung	5
3.5. Ver- und Entsorgung, Versickerung	6
4. Einzelhandel	6
4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid	6
4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und landesplanerische Verträglichkeit	7
5. Verkehrliche Auswirkungen	7
6. Inhalte der Planung	9
6.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.2. Verkehrsflächen	9
6.3. Werbeanlagen	10
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	10

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke Berliner Straße 2, Bromberger Straße 1 und Bräuckenstraße 69 bis 79 und liegt nördlich der Bräuckenstraße und westlich der Berliner Straße. Nördlich angrenzend befinden sich eine Kirche, ein Kindergarten, Wohnhäuser, ein gewerblicher Betrieb und ein Lebensmittelmarkt. Westlich der Berliner Straße befindet sich ein Autohaus und Wohnen. Südlich der Bräuckenstraße befindet sich weitere Wohnbebauung und östlich befindet sich eine Tankstelle. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 15.900 m².

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet betreibt die Firma Lidl einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche. Lidl beabsichtigt, diesen Markt auf das ca. 560 m Luftlinie entfernte Grundstück an der Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße zu verlagern bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.500 qm. Hierfür plant die Stadt Lüdenscheid die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“ sowie die dazugehörige 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Eröffnung des neuen Marktes an der Bräuckenstraße Ecke Wehberger Straße soll der bestehende Standort an der Bromberger Straße geschlossen werden. Da die Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche Auswirkungen auf den Zuschnitt und die Gewichtung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche „Bräuckenkreuz“ und „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ hat, soll am alten Standort kein Einzelhandel mehr möglich sein. Außerdem sollen verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden. Hierzu sollen durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel die zulässigen Arten der Nutzung zu definieren, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die beiden betroffenen, im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche sollen nach gutachterlicher Untersuchung eine Anpassung in ihren Geltungsbereichen erfahren. Aufgrund der Verkleinerung wird der bisherige Versorgungsbereich „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ umbenannt in „Bromberger Straße / Bräuckenstraße 2017“. Die Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes wird parallel betrieben.

1.3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß den § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da es sich bei der Planung um andere Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB handelt. Durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes wird sowohl für das betroffene Grundstück als auch für weitere im bisherigen Bereichen des Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Bräuckenstraße liegende Grundstücke eine Neuordnung der zulässigen Arten der Nutzung angestrebt. Zudem soll eine geordnete Nachnutzung des Lidl-Marktes sichergestellt werden. Es handelt sich damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15.900 qm. Damit ist eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB erfüllt, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt (§ 13a Abs. 1 BauGB). Gemäß § 13 a Abs. 3 kann das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt im Bereich des Vorhabengrundstücks einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, der sich bandartig entlang der Bräuckenstraße von Nordosten nach Südwesten erstreckt. Da in dieser bandartigen Darstellung des GIB jedoch auch Wohnnutzungen vorhanden sind, entspricht die faktische Nutzung nicht einem reinen GIB. Diesem Umstand hat die Bezirksregierung Arnsberg durch die Akzeptanz eines durch den Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs (seit 2011 in einer Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2005 und in der Folge 2013 in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid) Rechnung getragen.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar. Außerdem ist der zentrale Versorgungsbereich „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ nachrichtlich dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Da durch die Planung eines Mischgebiets keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung erfolgt, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 813 „Bräuckenstraße“ aus dem Jahr 2012. Festgesetzt sind Bereiche für die Steuerung von Einzelhandel gem. § 9 Abs. 2a BauGB. Des Weiteren werden hinter den Gebäuden Bräuckenstraße 75, 77 und 79 Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ aus dem Jahr 1967 überplant. Gleiches gilt für Teile der übergeleiteten Fluchtlinienpläne Nr. 337 „Berliner Straße, Bräuckenstraße, Danziger Weg, Schlittenbacher Straße“ und Nr. 339 „Berliner Straße, Bräuckenstraße, Bromberger Straße, Danziger Weg und Strassburger Weg“ aus dem Jahr 1960 in den Bereichen der entsprechenden Straßenabschnitte.

In allen Fällen werden mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes die entsprechenden Teilflächen der ursprünglichen Bebauungspläne durch die neuen Festsetzungen ersetzt. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im Südosten der Stadt. Durch die direkte Lage an der Bräuckenstraße B 229 ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Über die Bromberger Straße kann das Plangebiet aus den nördlichen Stadtteilen angefahren werden.

Das Plangebiet befindet sich im Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“, welches im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom 09.12.2013 abgegrenzt ist. Hier befindet sich Einzelhandel zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 1,4 km westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3.2. Bebauung und Nutzung

Nördlich des Plangrundstücks zwischen der Berliner und der Bromberger Straße befinden sich eine Kirche (Friedenskirche), ein Kindergarten und zwei Wohnhäuser mit größeren Grünflächenanteilen. Östlich der Bromberger Straße grenzen ein Gewerbebetrieb (Fa. Julius vom Hofe, Regalsysteme), ein Mehrfamilienwohnhaus mit Garagenzeile und Teile eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Rewe) an.

Östlich grenzt das Plangebiets an eine Tankstelle. Südlich begrenzt die Bundesstraße 229 „Bräuckenstraße“ das Plangebiet; hier befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite oberhalb einer Böschung Wohngebäude, die jedoch weitgehend nicht von der B 229, sondern von einer parallelen Erschließungsstraße erschlossen werden. Westlich grenzt die Berliner Straße mit einem Autohaus (Ford) und Wohnungen an.

Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind gemischt. Neben dem Lidl Einzelhandelsmarkt mit seinen Parkplatzflächen, die das Wohnhaus Bräuckenstraße 69 umgeben, ist in der Berliner Straße 2 ein Gewerbebetrieb ansässig (Fa. Thermoform Kunststofftechnik). Östlich der Bromberger Straße befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude, in dem sich im Erdgeschoss ein Einzelhandel für Baubeschläge und Baubedarf (Fa. Winkler) und im Obergeschoss Wohnen befindet. Daran anschließend befindet sich ein weiteres gemischt genutztes Gebäude mit einem Einzelhandel für Betten und Matratzen (Matratzen Concord) und einem Gebrauchtwarenhaus (Traumland), welches auf gemeinnütziger Basis (Evangelische Perthes-Stiftung e.V.) aus Spenden abgegebene Gebrauchtwaren veräußert. Östlich davon liegt im Plangebiet noch eine ehemalige Tankstelle, welche zwischenzeitlich von einem Kfz-Sachverständigen genutzt wurde und nun leer steht. Ebenso leer steht das daneben liegende Wohnhaus Bräuckenstraße 79.

3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich außer den Straßenverkehrsflächen nicht in städtischem Besitz.

3.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Bräuckenstraße und die Bromberger Straße erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt über die B 229 Bräuckenstraße nach Westen, und ab dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ über die L 561 Hochstraße. Die überörtliche Anbindung erfolgt nach Norden und Süden über die B 229.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

3.5. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Das Plangebiet ist bebaut und wird bereits seit Jahrzehnten von verschiedenen Nutzungen, meist gewerblicher Art, belegt. Aber auch Wohnnutzungen waren und sind heute noch vertreten. Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind vorhanden. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und zum großen Teil versiegelt.

In den umgebenden Straßen des Plangebiets befinden sich Mischwasserkanäle.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur orts-nahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Diese grundsätzliche Pflicht gilt für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Da das Grundstück bereits Teil einer bestehenden Kanalisationsnetzplanung ist, besteht keine grundsätzliche Pflicht zur Versickerung.

4. Einzelhandel

4.1. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenschoid

Das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenschoid aus dem Jahr 2013 stellt für die Stadt Lüdenschoid zentrale Versorgungsbereiche dar. Der Discounter verlagert sich innerhalb des Stadtgebietes vom Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ in das Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“. Das Einzelhandelsgutachterbüro „Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung“ aus Dortmund hat im September 2015 die geplante Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels in einem Gutachten untersucht.

Im Nahversorgungszentrum „Bräuckenkreuz“ befanden sich zum Zeitpunkt des Gutachtens 16 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 5.700 qm Verkaufsfläche. Davon entfielen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 2.400 qm Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rund 9,7 Mio. Euro. Diesem stand ein Versorgungsbereich von ca. 10.500 Einwohnern mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 24,3 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel belief sich damit für das Nahversorgungszentrum derzeit auf 0,40. Durch den geplanten Abriss des vorhandenen Getränkemarktes und der Umsetzung des Vorhabens hat der Gutachter einen voraussichtlichen Umsatzzuwachs von rund 7,4 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prognostiziert. Damit steigt die einzelhandelsrelevante Zentralität auf 0,70. Dies ist laut Gutachten ein angemessener und tragfähiger Wert für das Nahversorgungszentrum.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurde 2016 ein Vollsortimenter in der in unmittelbarer Nähe liegenden Schützenstraße geschlossen. In das Gebäude sind mittlerweile ein Lebensmittelmarkt, der schwerpunktmäßig ausländische Waren verschiedener Nationen anbietet sowie ein Dienstleister eingezogen. Durch den Wegfall des klassischen Vollsorbitimenters verändert sich die Ausgangslage für die Verträglichkeit des in Rede stehenden Vorhabens begünstigend. Die Neuansiedlung trägt in noch stärkerem Maße zur Funktionssicherung des Nahversorgungszentrums „Bräuckenkreuz“ bei.

Bezüglich der Abgrenzung des Nahversorgungsbereichs „Bräuckenkreuz“ hält der Gutachter in seinem Fazit eine Erweiterung für städtebaulich vertretbar, da es der Arrondierung des Nahversorgungszentrums dient. Vor diesem Hintergrund sei eine Vereinbarkeit mit den Zielen sowohl der Landesplanung als auch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenschoid gegeben.

Durch die geplante Verlagerung des Einzelhandelsdiscounters von der Bromberger Straße zur Bräuckenstraße hat der Gutachter auch die Tragfähigkeit des dort bestehenden Nahversor-

gungszentrums „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ untersucht. Durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters in der Bromberger Straße würde die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 1,04 auf 0,84 sinken. Dieser Wert ist für ein Nahversorgungszentrum noch angemessen. Die damals noch favorisierte Ansiedlung des Getränkemarktes als Nachfolgenutzung in der Bromberger Straße 1 wird nicht weiter verfolgt und spielt in der aktuellen Betrachtung keine Rolle mehr.

Damit ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

4.2. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und landesplanerische Verträglichkeit

Im Gutachten von Junker und Kruse aus 2015 wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in Lüdenscheid bzw. den Nachbarkommunen zu erwarten sind. Auch für die übrige Versorgungsstruktur im Lüdenscheider Stadtgebiet (Streulagen im Stadtbezirk Honsel/Eichholz, Bierbaum/Höh, sonstige Stadtbezirke) ist ein Umschlagen von rein wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen durch die Verlagerung des Discountmarktes nicht zu erwarten. Voraussetzung für die Verträglichkeit der Planung ist die Verlagerung des Discountmarktes. Eine Nachnutzung des Altstandortes an der Bromberger Straße mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ist daher auszuschließen.

Seitens der Landesplanung wird daher empfohlen, für den bestehenden „Lidl“-Standort einen rechtlich gesicherten Ausschluss von Einzelhandel vorzunehmen und das Nahversorgungszentrum „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ zu verkleinern. Dieser Empfehlung wird gefolgt, in dem die Stadt Lüdenscheid parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes vornimmt.

5. Verkehrliche Auswirkungen

In einer verkehrstechnischen Untersuchung des Gutachterbüros Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum aus September 2016 wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung der Verlagerung des Discountmarktes zu erwarten ist, im bestehenden Straßennetz und an den benachbarten Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Das Straßennetz und die beiden benachbarten signalisierten Knotenpunkte Bräuckenstraße (B229) / Wefelshohler Straße und Bräuckenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße sind bereits heute stark belastet. Dabei wurde sowohl die heutige Situation (Analysefall), als auch die Planfälle der Ansiedlung des Lidl Marktes einmal mit und einmal ohne Nachfolgenutzung am alten Standort in der Bromberger Straße beurteilt. Hierzu wurde eine aktuelle Verkehrszählung im Umfeld des Vorhabens durchgeführt.

Im Analysefall wird dem Knotenpunkt Bräuckenstraße (B229) / Herscheider Landstraße (L 561) / Talstraße / Hochstraße im derzeitigen Ausbaustand insgesamt nur eine Verkehrsqualität der Stufe E („mangelhaft“) zugeordnet. Dem Knotenpunkt Bräuckenstraße (B229) / Wefelshohler Straße wird eine Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) zugeordnet. Insgesamt ist das vorhandene Verkehrssystem im Zuge der Bräuckenstraße noch funktionsfähig. Das schlechte Abschneiden am Bräuckenkreuz resultiert im Wesentlichen aus dem unzureichenden Ausbau der Herscheider Landstraße sowie der gegebenen Topografie.

Danach erfolgte eine Verkehrserzeugungsrechnung für das geplante Bauvorhaben. Für den Planfall 1 wurden folgende Ausgangswerte angenommen:

- Wegfall der heutigen Nutzungen (Getränkemarkt / Fitnessstudio) auf dem Plangrundstück

- Wegfall des heutigen Lidl-Marktes (990 qm) an der Bromberger Straße (keine Nachfolgenutzung)
- Ansiedlung eines neuen Lidl-Marktes (1.440 qm) an der Wefelshohler Straße

Für den Altstandort an der Bromberger Straße konnte auf Grundlage von Vergleichszählungen davon ausgegangen werden, dass es sich im Vergleich zu dem geplanten Lidl-Markt um einen vergleichbar attraktiven Standort mit ähnlichem Kundenfaktor (1,5 Kunden pro qm Verkaufsfläche) handelt. Daher wurde an den Knotenpunkten

- KP 1 – Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße / Hochstraße / Talstraße
- KP 2 – Bräuckenstraße / Wefelshohler Straße

zunächst das Verkehrsaufkommen des Altstandortes (990 qm Verkaufsfläche) an der Bromberger Straße) auf Basis der Richtungsaufteilung abgezogen und anschließend der Neuverkehr des neuen Standortes (1.440 qm an der Wefelshohler Straße) addiert. Die Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation mit dem neuen Lidl-Markt erfolgte mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation, um sowohl die auftretenden Wechselwirkungen im Zuge der Bräuckenstraße (z.B. Pulkbildung oder Rückstaubildung) als auch die Effekte kurzer Abbiegestreifen (z.B. am Knotenpunkt Bräuckenstraße / Herscheider Landstraße) berücksichtigen zu können.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Für den geplanten Lidl-Markt wird ein tägliches Kundenaufkommen von 2.422 Kfz/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde von 142 Kfz/h im Quellverkehr und von 153 Kfz/h im Zielverkehr. In der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass ein kleiner Teil (5%) der Kunden bereits auf der Bräuckenstraße unterwegs ist („gebrochener Verkehr“).
- Durch die Verlagerung des Lidl-Marktes von der Bromberger Straße um etwa 600 m südlich an die Wefelshohler Straße ist am Bräuckenkreuz nur mit zusätzlichem Verkehr in der Größenordnung von 25 Kfz/h zu rechnen. Dies entspricht am gesamten Knotenpunkt etwa einem Pkw pro Signalumlauf.
- Die detaillierte Betrachtung der Verkehrsabläufe im Rahmen der Simulation hat daher ergeben, dass zwischen der Verkehrsqualität unter heutigen Bedingungen (Analysefall) und der Verkehrsqualität nach der Realisierung des geplanten Lidl-Marktes (Planfall 1) keine spürbaren Unterschiede zu erwarten sind. Die Verkehrsqualität entspricht weiterhin der Bedeutung des bereits heute stark belasteten Knotenpunktsystems.
- Weitere Verkehrszunahmen sollten an dem Knotenpunkt „Bräuckenkreuz“ allerdings aus verkehrstechnischen Gründen grundsätzlich verhindert werden. Sofern sich jedoch diese Verkehrszunahme während der Nachmittagsspitzenstunde in einer nicht spürbaren Größenordnung (etwa 10 Kfz/h) bewegt, wird sich weiterhin eine mit heute vergleichbare Verkehrsqualität einstellen.
- Dies ist bei der Auswahl einer Nachfolgenutzung an der Bromberger Straße zwingend zu berücksichtigen. Entsprechende Beispiele von Nutzungen ohne nennenswerte Kundenverkehre wurden in der Untersuchung herausgearbeitet. Darüber hinaus wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit des Straßennetzes für einen Planfall 2 (Lidl mit Nachfolgenutzung) mit Hilfe der Simulation überprüft und mit den bereits heute bekannten Verkehrsbeeinträchtigungen nachgewiesen.

Somit kann die Verlagerung des Lidl-Marktes aus verkehrlicher Sicht durchaus realisiert werden. Den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens wird insofern gefolgt, indem verkehrsentensive Nutzungen am Altstandort an der Bromberger Straße zukünftig ausgeschlossen werden sollen. Zudem verpflichtet sich Lidl zur Aufgabe des bestehenden Marktes.

6. Inhalte der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet werden zwei Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, die sich hinsichtlich der Arten der zulässigen und unzulässigen Nutzungen unterscheiden. Mit der unterschiedlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird der zukünftigen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen. Das Mischgebiet 1 (MI 1) wird zukünftig nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereiches sein, so dass hier zentrenrelevante, einschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes nicht mehr zulässig sind. Um eine Agglomeration und damit Magnetwirkung mit dem benachbarten Nahversorgungszentrum zu vermeiden, werden auch nicht-zentrenrelevante Sortimente als unzulässig festgesetzt. Damit wird im MI 1 Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen. Dagegen liegt das Mischgebiet 2 (MI 2) innerhalb des Nahversorgungsbereiches Berliner Straße / Bräuckenstraße (zukünftig Bromberger Straße / Bräuckenstraße). Aus diesem Grund sind hier gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nur zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, da diese ausschließlich in der Lüdenscheider Innenstadt verkauft werden sollen. Ausnahmsweise dürfen im Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einem Anteil von maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente mitgeführt werden, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang hierzu stehen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zulässig.

Ein weiterer Unterschied zwischen den beiden Mischgebietstypen besteht in der Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungsarten, die erfahrungsgemäß einen höheren Verkehr verursachen. Das für die beabsichtigte Verlagerung des Lidl-Marktes erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die betroffenen Knotenpunkte bereits jetzt stark belastet sind. Eine Verlagerung des Lidl-Marktes zur Bräuckenstraße 4-6 (Ecke Wefelshohler Straße) ist daher nur möglich, wenn am Altstandort verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden im MI 1 von den allgemein zulässigen Nutzungen die verkehrsintensiven Nutzungen Speditionen und Logistikbetriebe, Parkhäuser und Großgaragen, Autowaschanlagen, Tankstellen, Großhandel, Schrotthandel und Systemgastronomie ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können in Ihrer Ausformung hohe Verkehrsintensitäten erreichen und werden daher nur ausnahmsweise zugelassen. Im MI 2 dagegen werden diese Nutzungen zugelassen. Die geringe Größe der Grundstücke wird eine größere verkehrsintensive Nutzung ohnehin erschweren.

Um eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, werden in beiden Mischgebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im MI 1 ist das direkte Umfeld mit Kirche und Kindergarten (Berliner Straße 14 und 18) mit daran anschließenden Wohngebieten nicht geeignet, eine Vergnügungsstätte in der Nachbarschaft zuzulassen. Die städtebaulich negativen Auswirkungen einer Vergnügungsstätte mit allen ihren Ausprägungen stehen einer geordneten Fortentwicklung dieses Gebietes entgegen. Das MI 2 ist Teil eines zentralen Versorgungsbereichs. Hier steht die Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Vordergrund. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde negative städtebauliche Tendenzen (Trading-Down-Effekte) im Umfeld von Spielhallen begünstigen. Aus diesem Grund werden auch hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ein genereller Ausschluss von Spielhallen in diesem Stadtteil geht damit nicht einher. Entlang der Bräuckenstraße bestehen zwei Spielhallen (Bräuckenstraße 18 und Bräuckenstraße / Ecke Schlachthausstraße).

6.2. Verkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie entsprechen dem tatsächlichen Ausbaustand der Brombergerstraße.

6.3. Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen soll zur Verhinderung eines Übermaßes an Werbeanlagen und damit eines gegenteiligen Effektes der geplanten städtebaulichen Aufwertung des Gebiets die Menge und Größe von Werbeanlagen begrenzt werden. Daher sind bis zu 3 Werbeanlagen pro Baugrundstück zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können.

Die Höhe der Werbeanlagen darf das Maß von 1 m nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Größe eines Gebäudes oder Betriebsgeländes ein anderes Höhenmaß rechtfertigt. Oberhalb der Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig. Freistehende horizontale Werbeanlagen dürfen das Maß von 3,00 m Höhe nicht überschreiten. Bewegte Werbeanlagen, einschließlich der Verwendung von bewegten Licht oder sonstigen dynamischen Effekten, sind nicht zulässig. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

Diese Regelungen entsprechen den Festsetzungen, die auch im gegenüberliegenden Gebiet der Bräuckenstraße gelten. Durch die Festsetzungen werden einige bestehende Werbeanlagen in Größe und / oder Menge überplant. Solche genehmigten Werbeanlagen genießen Bestandschutz.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Das Plangebiet ist durch bestehende Nutzungen vorbelastet. Planungsrechtlich werden keine darüber hinausgehenden Nutzungen zulässig. Durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten und Nutzungen reduziert sich die Bandbreite der zulässigen Nutzungen im MI 1 sogar. Daher hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter, Forstwirtschaftliche Nutzungen, Landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd, Fischerei sowie auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird und teilweise durch Bebauungspläne und teilweise nach § 34 BauGB Baurechte bestehen, können Eingriffe mit oder ohne Planung (Nullvariante) stattfinden.

Lüdenscheid, den 17.01.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter