



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Frau Martina Baumast, Tel. 171397

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, Teilaktualisierung 2017; Beschluss		
Beschlussvorlage Nr. 139/2019		
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	27.11.2019
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	02.12.2019

Finanzielle Auswirkungen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv		
	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		
Bemerkung:		
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?		
<input type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto: <input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:		
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:		
Einmalig: / /		
Laufend: / /		
<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe <input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe Grundlage:		

Beschlussvorschlag:

I. Zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1.) Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK), Schreiben vom 09.04.2019

Die SIHK hat keine Bedenken gegen die Änderung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Brückenkreuz“. Bezogen auf den Standort „Bromberger

Straße/Brückenstraße“ handle es sich unzweifelhaft um einen Nahversorgungsstandort. Aber es stelle sich die Frage, ob dieser Reststandort (s. Karte 3, Seite 14 des Gutachtens) unbedingt weiter den Schutzstatus eines ZVBs (zentralen Versorgungsbereichs) haben muss, da außerhalb der Fläche Einzelhandel ausgeschlossen ist bzw. ausgeschlossen werden soll und die vorhandenen Einzelhandelsstandorte über Bestandsschutz verfügen. Hier erscheint es der SIHK zumindest überlegenswert, keinen ZVB mehr festzulegen.

Stellungnahme hierzu:

Die Frage, ob der zentrale Versorgungsbereich Berliner Straße/Brückenstraße auch in verkleinerten Abmessungen als eigener Versorgungsbereich Bestand haben kann, war eine zentrale Fragestellung des Gutachtens (s. S. 7 Punkt 1 Teilaktualisierung 2017). Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass auch in verkleinerter Abgrenzung der zentrale Versorgungsbereich seiner Funktion gerecht wird. Aufgrund seiner Versorgungsaufgaben für die unterversorgten Stadtbezirke Kalve/Wefelshohl und Brüninghausen/Augustenthal kann dem Bereich nicht notwendigerweise der Schutzstatus abgesprochen werden, den die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches mit sich bringt. Daher soll der Status eines zentralen Versorgungsbereiches in dieser Einzelfallbetrachtung bestehen bleiben. Aufgrund der veränderten räumlichen Abgrenzung soll das Nahversorgungszentrum von Berliner Straße/Brückenstraße in Bromberger Straße/Brückenstraße umbenannt werden.

Insofern wird der Anregung der SIHK an dieser Stelle nicht gefolgt.

2.) Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 08.04.2019

Im Ergebnis werden die Änderungen durch die Bezirksregierung begrüßt und mitgetragen. Die in der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker und Kruse angemerkte Abstimmung mit der Bezirksregierung zu Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung in den Verfahren nach § 34 LPlG erfolgt. Die Bezirksregierung empfiehlt, im Gutachten auf Seite 10 die Aussagen zu den Magnetbetrieben im Bereich „Brückenstraße“ zu konkretisieren und diese zu benennen. So werde deren Bedeutung noch besser herausgestellt.

Stellungnahme hierzu:

Sowohl in der Karte 2 auf der Seite 10 mit dem Geltungsbereich des alten Nahversorgungsbereichs als auch in der Karte 3 auf der Seite 14 im neuen Geltungsbereich sind die Einzelhandelsbetriebe Rewe, Getränke Shop, Aldi und dm benannt. Aus diesem Kontext ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um die Magnetbetriebe zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung handelt. Von einer Korrektur der Teilaktualisierung durch den Gutachter wird daher abgesehen. In der zukünftigen Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes soll darauf geachtet werden, dass bei textlicher Bezugnahme auf Magnetbetriebe diese konkretisiert und benannt werden.

Der Anregung der Bezirksregierung wird an dieser Stelle nicht gefolgt.

- II. Der vorliegenden Teilaktualisierung 2017 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid wird zugestimmt. Sie wird als Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Das Konzept dient somit als Beurteilungs- und Entscheidungsleitlinie zur zukünftigen Ansiedlungswünsche und Planungen im Einzelhandelssektor.

Begründung:

Der Lebensmitteldiscounter Lidl beabsichtigt, seinen Markt von der Bromberger Straße 1 zur Bräuckenstraße Ecke Wefelshohler Straße zu verlagern und seine Verkaufsfläche zu vergrößern. Beide Standorte befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid. Der vorhandene Markt befindet sich im Nahversorgungsbereich „Berliner Straße/Bräuckenstraße“, der zukünftige Standort zum größten Teil im Nahversorgungsbereich „Bräuckenkreuz“. Für die Neuansiedlung des Lidl am Bräuckenkreuz ist Planungsrecht zu schaffen. Dabei hat sich herausgestellt, dass durch die räumliche Nähe beider Nahversorgungszentren eine planerische Weiterentwicklung des ZVB Bräuckenstraße aus verkehrlichen Gesichtspunkten nur möglich ist, wenn am Altstandort keine verkehrsintensive Nachnutzung stattfinden kann. Da es sich u.a. bei Einzelhandel um eine verkehrsintensive Nutzung handelt, soll am Altstandort kein Einzelhandel mehr ermöglicht werden. Diese Zielsetzung kollidiert mit den bisherigen Zielen des Einzelhandelskonzeptes, welches aus diesen Gründen einer Aktualisierung bedarf. Die Teilaktualisierung wurde gutachterlich vom Büro Junker und Kruse aus Dortmund begleitet. Das Gutachten belegt, dass das Versorgungszentrum am Altstandort auch in verkleinerter Form seine Nahversorgungsfunktion erfüllt.

Dementsprechend werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Bräuckenkreuz und Berliner Straße/Bräuckenstraße aktualisiert. Das Verfahren erfolgt parallel zu den Bauleitplanungen zum neuen und alten Standort.

Die vorliegende Teilaktualisierung 2017 mit den geplanten Veränderungen an den beiden Nahversorgungszentren „Berliner Straße/Bräuckenstraße“ und „Bräuckenkreuz“ ist am 07.11.2018 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt formell eingeleitet und zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen worden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte zusammen mit der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange vom 07.03.2019 bis einschließlich 09.04.2019. In dieser Zeit sind Stellungnahmen von betroffenen Behörden eingegangen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Abgrenzung Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße

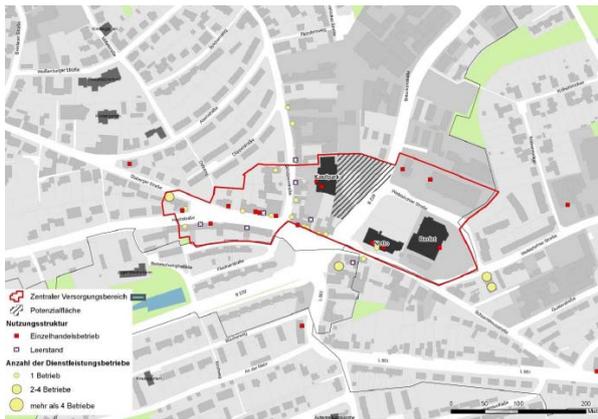


Alt 2013

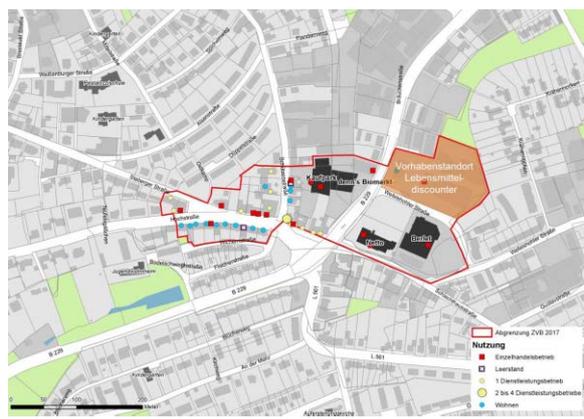


Neu 2017 Bromberger Straße/Bräuckenstraße

Abgrenzung Brückenkreuz



Alt 2013



Neu 2017

Lüdenscheid, den 07.10.2019

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, Teilaktualisierung 2017
- Schreiben der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK) vom 09.04.2019
- Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.04.2019

**EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT LÜDENSCHIED
-Teilaktualisierung 2017-**

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid -Teilaktualisierung-

zur Einordnung und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums
Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie der Abgrenzung
des Nahversorgungszentrums Bräuckenkreuz

Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

Eva Stubert
Elisabeth Kopischke



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

September 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangssituation für die Teilaktualisierung	7
2	Nahversorgungszentrum Berliner Straße Bräuckenstraße	8
2.1	Einzelhandels- und Nutzungsstruktur im Bereich Bräuckenstraße.....	8
2.2	Zentraler Versorgungsbereich Bromberger Straße / Bräuckenstraße (2017)	11
2.3	Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid (2013) sowie mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW	14
3	Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz	16
4	Fazit.....	18

1 Ausgangssituation für die Teilaktualisierung

Im Jahr 2013 ist die erste Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lüdenscheid durch den Stadtrat als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen zur Stadtentwicklung einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. In Diskussionen, Gesprächen und Verfahren hat sich dieses Konzept mehrfach bewährt. Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzepts, sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber insbesondere auch für die Steuerung des Einzelhandels, stellen die zentralen Versorgungsbereiche dar. Zu diesen zählt auch das Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße.

Im Zuge der geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Lidl von der Bromberger Straße (im Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße) auf eine Potenzialfläche im südlich gelegenen Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz¹ wurde auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens politisch beschlossen, dass am Altstandort des Lebensmitteldiscounters künftig kein Einzelhandel mehr angesiedelt werden soll.

Das Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße ist mit modernen Einzelhandelsbausteinen (u.a. Lebensmittelvollsortimenter, -discounter und Drogeriemarkt) funktional gut aufgestellt. Vor dem Hintergrund des Ausschlusses einer einzelhandelsrelevanten Nutzung am Altstandort des Lebensmitteldiscounters an der Berliner Straße, im westlichen Teil des Nahversorgungszentrums, ergibt sich ein Aktualisierungsbedarf hinsichtlich der Herleitung der Einordnung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Berliner Straße/Bräuckenstraße.

Die vorliegende gutachterliche Untersuchung beinhaltet – als Grundlage für die Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid (2017) –

1. die Überprüfung, ob der Bereich Berliner Straße/Bräuckenstraße den städtebaulichen bzw. qualitativen Merkmalen an einen zentralen Versorgungsbereich weiterhin entspricht. Dabei erfolgt eine Prüfung der Vereinbarkeit der neuen konzeptionellen Aussagen für den Bereich mit den übergeordneten Zielvorstellungen und Empfehlungen des Lüdenscheider Einzelhandelskonzepts 2013² sowie auch den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW (6.5 Großflächiger Einzelhandel)³. In diesem Zusammenhang wird auch die künftige Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums in den Blick genommen (Kapitel 2).
2. Außerdem wird das Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz mit seiner Abgrenzung unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Lidl dargestellt (Kapitel 3).

¹ vgl. Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Lüdenscheid: Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie Bräuckenkreuz, September 2015

² vgl. hierzu Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, Dezember 2013

³ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), in Kraft getreten am 08.02.2017

2 Nahversorgungszentrum Berliner Straße Bräuckenstraße

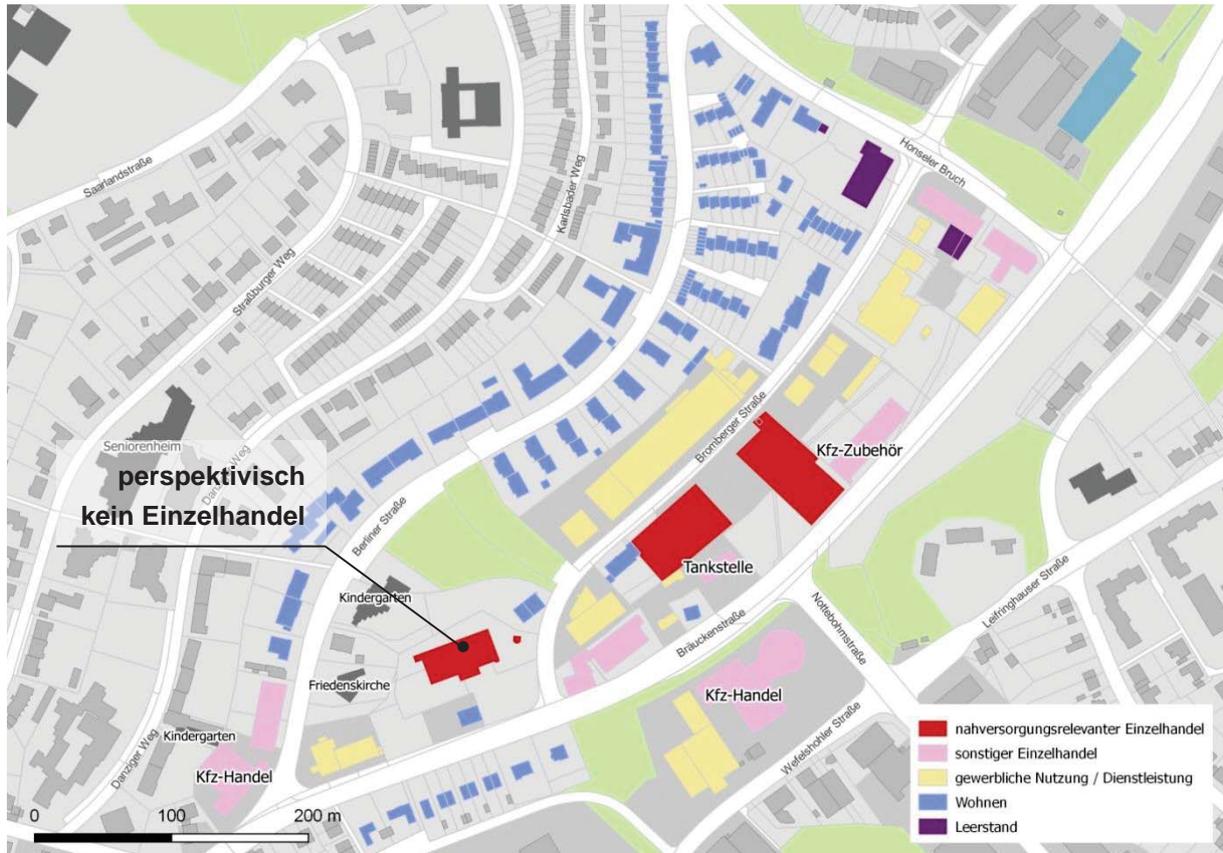
2.1 Einzelhandels- und Nutzungsstruktur im Bereich Bräuckenstraße

Der aktuelle Einzelhandelsbestand (Juli 2017) im Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße in seiner Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2013 weist insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.400 m² auf (siehe hierzu Karte 2). Mit der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes gegenüber der Einmündung Nottebohmstraße erfolgte eine deutliche funktionale Aufwertung und Stabilisierung des Zentrums hinsichtlich der Versorgungsbedeutung insbesondere im kurzfristigen Bedarf. Ergänzt werden die drei Märkte durch einen Getränkemarkt und kleinteilige Betriebe aus den Bereichen Blumen, Lotto Toto etc. In westlicher Richtung an die neu entwickelte Fläche schließt sich ein Tankstellenshop sowie ein Matratzenfachmarkt, ein Sozialkaufhaus und ein Fachgeschäft für Baubeschläge an. Der durch die Bromberger Straße abgesetzte Lebensmitteldiscounter Lidl verlagert in das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz (rund 800 m in südwestlicher Richtung ebenfalls an der Bräuckenstraße gelegen)⁴. Eine begleitende Bauleitplanung soll erfolgen, welche künftig Einzelhandelsnutzungen am Standort ausschließt.

Im näheren Umfeld des Nahversorgungszentrums finden sich vor allem entlang der verkehrsbelasteten Bräuckenstraße gewerbliche Nutzungen (u.a. Siku). Nordwestlich der Einmündung Bräuckenstraße/Berliner Straße befinden sich ein Wohnmobil- sowie ein Kfz-Handel. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich als Teil des derzeit definierten Nahversorgungszentrums neben Wohnbebauung eine Kirche und ein Kindergarten. Die Berliner Straße führt in das nördlich angrenzende Wohngebiet. Die gegenüberliegende, südliche Seite der Bräuckenstraße weist im Abschnitt zwischen der Berliner Straße und Nottebohmstraße, unterschiedliche Nutzungsbausteine auf (Wohnen und gewerbliche Nutzungen). Im Nordosten in Richtung der Straße Honseler Bruch gibt es weitere Gewerbeeinheiten und einige Leerstände, die ehemals mit Einzelhandel belegt waren (vgl. dazu auch Karte 1).

⁴ Vgl. dazu Junker+Krusse im Auftrag der Stadt Lüdenscheid: Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie Bräuckenkreuz, September 2015; Danach ist „Eine Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung des gesamten Grundstücks am Vorhabenstandort des Lebensmitteldiscounters (Bräuckenstraße 4-6) ... städtebaulich vertretbar. Sie dient einer Arrondierung des Nahversorgungszentrums [Bräuckenkreuz]. ...“

Karte 1: Nutzungen im Bereich Berliner Straße/Bräuckenstraße/Honseler Bruch (2017)



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen der Stadt (Aktualisierung Juli 2017)

In Karte 2 ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Straße/Bräuckenstraße gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (2013) dargestellt. Mit den seit 2013 erfolgten Ansiedlungen konnte das Ziel einer städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Aufwertung der Grundversorgungsstrukturen zur Sicherung und Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere zur wohnungsnahen Grundversorgung für die sich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche, umgesetzt werden.

Karte 2: Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße/Berliner Straße (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid 2013)



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen der Stadt (Aktualisierung Juli 2017)

Die bestehenden Magnetbetriebe sichern eine stabile und zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet (rund 7.000 Einwohner⁵) als auch in den derzeit unterversorgten Stadtbezirken Kalve/Wefelshohl und Brüninghausen/Augustenthal. Letzterer verfügt mit rund 1.400 Einwohnern⁶ nicht über das nötige ökonomische Potenzial zur Ansiedlung eines eigenen strukturtragenden Lebensmittelanbieters.

Aufgrund des Ausschlusses von jeglichen Einzelhandelsansiedlungen am derzeitigen Standort des Lebensmitteldiscounters Lidl verändert sich die künftige Nutzungsstruktur im westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums erheblich. Die ergänzenden Nutzungen (Kindergarten, Kirche) an der Berliner Straße würden durch eine beabsichtigte verkehrsarme Nutzung (Einzelhandelsausschluss) weiter vom östlichen Geschäftsbereich separiert. Voraussichtlich stellt sich so der gesamte Bereich weder funktional noch städtebaulich als Einheit dar. Es ist daher eine Modifizierung und Anpassung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums erforderlich.

⁵ vgl. Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, 2013, S. 122

⁶ Quelle: Stadt Lüdenscheid: Die Bevölkerungsstände der Unterbezirke der Stadt Lüdenscheid mit Stand zum 31.12.2016

2.2 Zentraler Versorgungsbereich Bromberger Straße / Bräuckenstraße (2017)

Zunächst erfolgt anhand der Ansiedlungskriterien und der Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex die Überprüfung, ob es sich, auch mit den aktuellen Veränderungen im Bestand, weiterhin um einen zentralen Versorgungsbereich im rechtlichen Sinne handelt.

Ein zentraler Versorgungsbereich wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. „Zentral“ ist in diesem Zusammenhang nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Das heißt, der zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Er setzt zudem eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.⁷

Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁸

Zentrale Versorgungsbereiche können sich ergeben aus:

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. einem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein.

⁷ OVG NRW 10 D 32/11.NE vom 15. Februar 2012

⁸ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche, unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche ist ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen, die im Folgenden dargestellt werden.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Erreichbarkeit mit ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- Städtebaulich integrierte Lage
- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und –präsentation

Die prägende Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ist der Einzelhandel. Dieser bildet eine funktionale Einheit mit ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie). Auch Flächen für den Gemeinbedarf, wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen, können zum zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern die Grundstücke unmittelbar an die Einzelhandelslagen heranreichen bzw. von diesen umgeben sind.

Überprüfung der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Berliner Straße/Bräuckenstraße

Das Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße verfügt mit seinem Bestand auch ohne den Lebensmitteldiscounter Lidl über das notwendige strukturprägende Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit einer über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reichenden Versorgungsfunktion. Der geschätzte Umsatz der ansässigen Lebensmittelbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Kernsortiment) beläuft sich auf ca. 11 Mio. Euro. Das entspricht rund zwei Dritteln der entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im zu versorgenden

Einzugsbereich, in dem rund 7.000 Einwohner leben⁹. Mit dieser Kaufkraftabschöpfung geht die Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums über den Nahbereich hinaus¹⁰.

Mit der Entwicklung einer alternativen Nutzung (kein Einzelhandel, aber z.B. auch Wohnbebauung) auf der Fläche des Lidl kann die städtebauliche Integration des zentralen Versorgungsbereiches verbessert werden. Hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Kriterien ist festzuhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich stark durch Verkehr belastet ist und insbesondere in den Punkten Aufenthaltsqualität und fußläufige Anbindung noch verbesserungsfähig ist.

Eine Tankstelle, ein Geldautomat und ein Imbiss ergänzen die dominierende Einzelhandelsnutzung hinsichtlich des funktionalen Abgrenzungskriteriums der Multifunktionalität.

Mit den aufgezeigten Merkmalen sind **wichtige funktionale wie auch städtebauliche (Einordnungs- und Abgrenzungs-) Kriterien erfüllt, so dass** der gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid 2013 eingestufte zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße auch **weiterhin als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden kann**.

Künftige Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Berliner Straße/Bräuckenstraße

Die künftige Abgrenzung orientiert sich am aktuellen Einzelhandelsbestand. Den Kernbereich bilden die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot (Lebensmittelmärkte), die sich um den Parkplatz anordnen. Dieser ist dabei sowohl von der Bräuckenstraße als auch von der Bromberger Straße erschlossen. Südwestlich anschließend befinden sich kleinere Anbieter entlang der Bräuckenstraße (vgl. Karte 3). Durch den Wegfall des Bereiches rund um den ehemaligen Lidl entsteht ein kompaktes Zentrum. Obwohl sich westlich der Fläche des Lidl noch soziokulturelle Einrichtungen (Kirche und Kindergarten) befinden, die im Sinne der Multifunktionalität Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs sein können, muss festgehalten werden, dass durch die perspektivische Nutzung auf der Fläche des Lidl eine Zäsur zu diesen Einrichtungen entsteht. Nachdem hier insbesondere keine Einzelhandelsnutzung mehr vorgesehen ist, wird der Bereich aus der aktuellen Abgrenzung herausgenommen, zumal er auch durch die Bromberger Straße abgesetzt vom restlichen Einzelhandelsbesatz ist.

Die neue kompakte Abgrenzung trägt zu einer Ordnung der (Einzelhandels-)Nutzungen entlang der Bräuckenstraße bei. Weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches künftig auszuschließen. Zusätzliche Entwicklungen sind auch aus aktueller Sicht nicht notwendig, um die Grundversorgung im Einzugsgebiet bzw. die Funktionsfähigkeit des Zentrums zu gewährleisten.

Mit seiner modifizierten Abgrenzung beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums auf ca. 4.300 m² verteilt auf 11 Betriebe.

⁹ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Lüdenscheid im Jahr 2016 bei 2.362 Euro (IFH 2016). Daraus ergibt sich eine Kaufkraft von rund 16,5 Mio. Euro für die 7.000 Einwohner im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums.

¹⁰ Bei einer Kaufkraftabschöpfung von 35 % ist von einer Nahversorgungsfunktion auszugehen, Werte darüber lassen auf eine größere Versorgungsbedeutung schließen.

Im Zuge der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und dem Wegfall des Einmündungsbereichs an der Berliner Straße heißt der zentrale Versorgungsbereich zukünftig Nahversorgungszentrum Bromberger Straße/Bräuckenstraße.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Bromberger Straße/Bräuckenstraße 2017



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen der Stadt (Aktualisierung Juli 2017)

Der zentrale Versorgungsbereich Bromberger Straße/Bräuckenstraße wird seiner Versorgungsaufgabe als Nahversorgungszentrum auch ohne den Lebensmitteldiscounter Lidl weiterhin gut gerecht. Damit ist einem **städtebaulichen Entwicklungsziel, der Erhaltung und die Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Nahversorgungszentren, aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid (2013)** Rechnung getragen. Insbesondere die östlichen Stadtbezirke Honsel/Eichholz, Kalve/Wefelshohl (anteilig) sowie der defizitär ausgestattete Stadtbezirk Brüninghausen/Augustenthal profitieren von dem Grundversorgungsstandort. Das Nahversorgungszentrum ist daher zukünftig vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid (2013) zu sichern und zu stärken.

2.3 Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid (2013) sowie mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW

Mit den strukturprägenden Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich Bromberger Straße/Bräuckenstraße wird eine räumliche Versorgungsqualität in diesem Bereich auch mit der Verlagerung des Lidl aufrechterhalten.

Das Nahversorgungszentrum mit seinem Einzelhandelsangebot stellt hierbei **eine städtebaulich verträgliche Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Bräuckenkreuz dar**. Somit gliedert sich das neu abgegrenzte Nahversorgungszentrum Bromberger Straße/Bräuckenstraße **in das Zentrensystem der Stadt Lüdenscheid ein und entspricht damit auch dem übergeordneten Entwicklungsleibild** der räumlich-funktionalen Gliederung der Stadt Lüdenscheid¹¹.

Hinsichtlich der **Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW**, 6.5 Großflächiger Einzelhandel, ist festzuhalten, dass der Regionalplan¹² im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Bromberger Straße/Bräuckenstraße einen GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) ausweist. Diese Ausweisung ist nicht vereinbar mit Ziel 6.5-1. LEP NRW, wonach Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig sind. Dabei genießen die vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Dennoch ergibt sich ein Widerspruch, den es zukünftig planerisch aufzulösen gilt. Allerdings muss für diesen Bereich auch festgehalten werden, dass es sich bereits seit der Teilaktualisierung zum Einzelhandelskonzept (2005) im Jahr 2011 für die Stadt Lüdenscheid um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, der insbesondere aufgrund seiner Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus diesen schützenswerten Status erhalten sollte. Dies war und ist nach wie vor ein städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Lüdenscheid.

¹¹ vgl. hierzu Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, Dezember 2013

¹² vgl. hierzu Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Stand September 2011

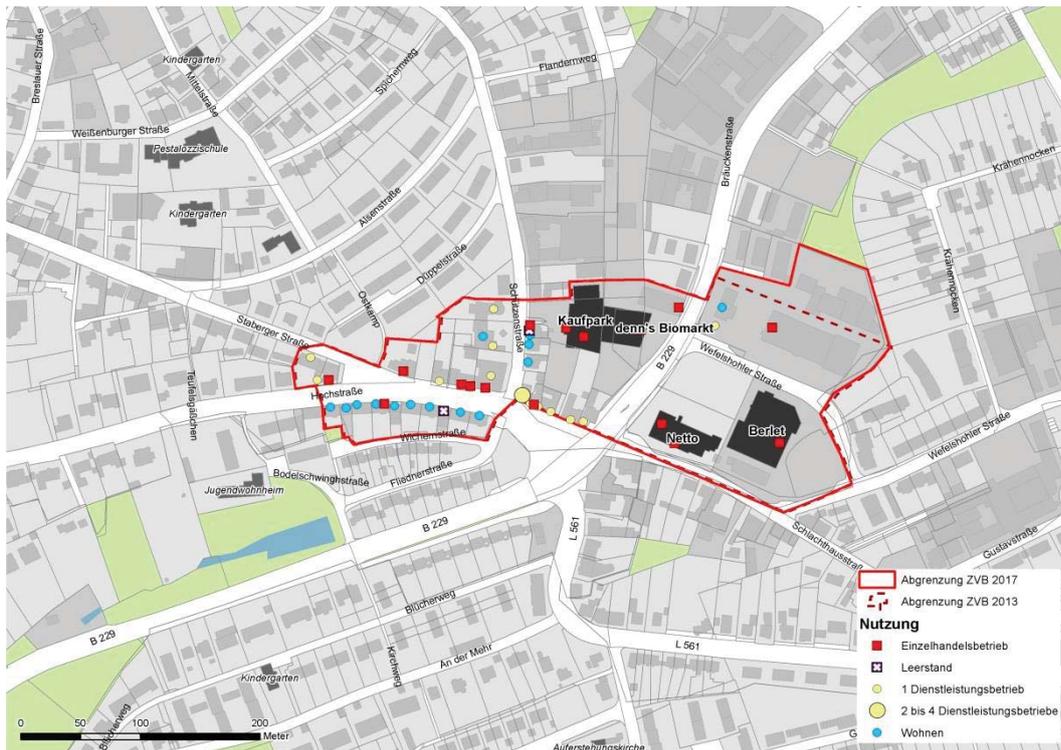
3 Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz

Der im Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße an der Bromberger Straße 1 ansässige Lebensmitteldiscounter Lidl soll auf das Grundstück Bräuckenstraße 4-6 verlagert werden. Dieses Grundstück bzw. auch das geplante Gebäude liegen nur zum Teil im Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 2013). Im Zuge der Verlagerung ist eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.500 m² beabsichtigt. Die städtebauliche Verträglichkeit dieses Vorhabens wurde im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse (vgl. Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Lüdenscheid: Verträglichkeitsuntersuchung zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie Bräuckenkreuz, September 2015) dargelegt. Entsprechend sind folgende Aspekte hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW bzw. mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens liegt – unter Berücksichtigung der empfohlenen Anpassung der Abgrenzung (s.u.) – in einem zentralen Versorgungsbereich. Damit wird den Zielen sowohl des LEP NRW als auch des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdenscheid entsprochen.
- Der Vorhabenstandort liegt nicht im ASB (Allgemeinen Siedlungsbereich gem. Regionalplan). Hier besteht ein Widerspruch zu Ziel 1 des LEP NRW bzw. ein Abstimmungsbedarf mit der Bezirksregierung.
- Aufgrund der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sind keine schädlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Versorgungsstruktur i.S.v. § 11 (3) BauNVO in Lüdenscheid bzw. den Nachbarkommunen zu erwarten.
- Eine parzellenscharfe Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung des gesamten Grundstücks am Vorhabenstandort des Lebensmitteldiscounters (Bräuckenstraße 4-6) ist städtebaulich vertretbar. Sie dient einer Arrondierung des Nahversorgungszentrums. Vor dem Hintergrund ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen sowohl des LEP NRW als auch des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdenscheid gegeben.

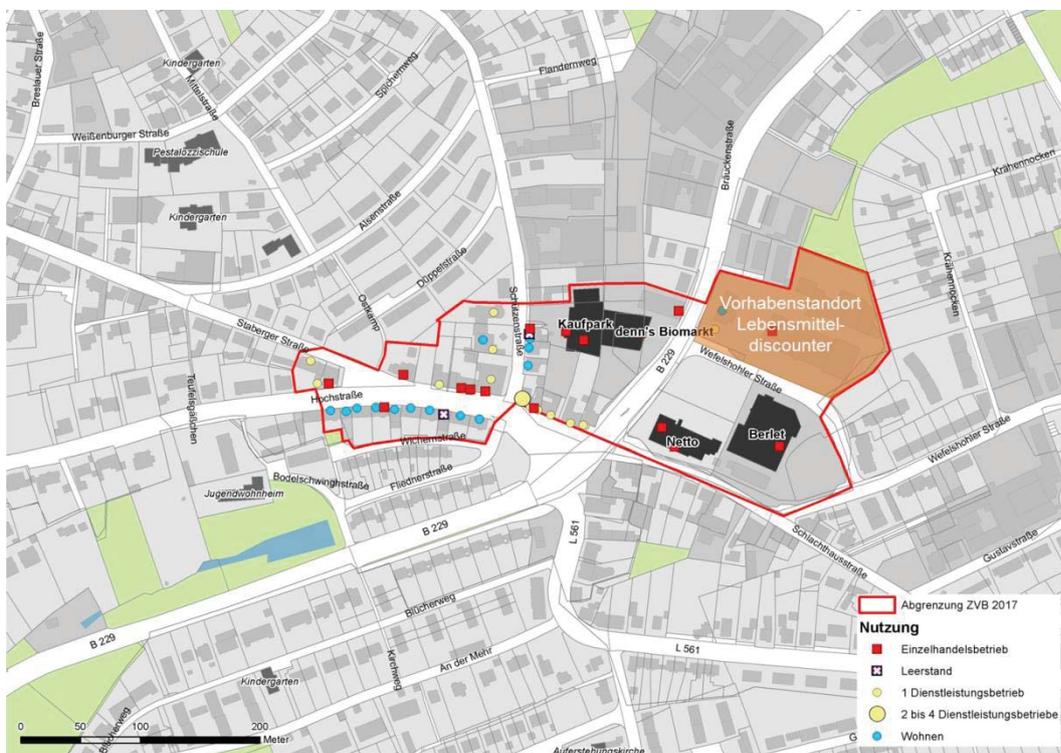
Nachfolgend wird der zentrale Versorgungsbereich mit seiner Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept sowie der aktualisierten Abgrenzung dargestellt:

Karte 4: Nahversorgungszentrum Bräukenkreuz Abgrenzungen 2013 und 2017



Quelle: eigene Darstellung; ZVB=zentraler Versorgungsbereich; Hinweis: Kaufpark derzeit Leerstand

Karte 5: Nahversorgungszentrum Bräukenkreuz 2017 mit Vorhabenstandort Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigene Darstellung; ZVB=zentraler Versorgungsbereich; Hinweis: Kaufpark derzeit Leerstand

4 Fazit

Die vorliegende gutachterliche Untersuchung dient als Grundlage für eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid. Dabei handelt es sich um die Anpassung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Bromberger Straße/Bräuckenstraße (vormals Berliner Straße/Bräuckenstraße) sowie Bräuckenkreuz aufgrund von Veränderungen der Einzelhandelssituation. Die übrigen konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes bleiben dabei unberührt. Folgende Aspekte sind festzuhalten:

Die Überprüfung des Nahversorgungszentrums Berliner Straße/Bräuckenstraße ergab, dass **eine Modifizierung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Berliner Straße/Bräuckenstraße städtebaulich vertretbar ist** (vgl. Karte 3). Der Standortbereich erfüllt auch mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Lidl in das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz nach wie vor wesentliche Einordnungs- und Abgrenzungskriterien, die an einen zentralen Versorgungsbereich geknüpft sind.

Der zentrale Versorgungsbereich **Bromberger Straße/Bräuckenstraße (Bezeichnung gemäß neuer Abgrenzung)** wird in seiner Funktionalität dem Versorgungsauftrag eines Nahversorgungszentrums weiterhin gerecht. Die ansässigen Lebensmittelmärkte entfalten eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit den vorhandenen modernen und marktgängigen Anbietern (Rewe, Aldi und dm) auch zukünftig der Versorgungsauftrag gewährleistet sein wird.

Für das Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz ist zu konstatieren, dass aufgrund der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine schädlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Versorgungsstruktur i.S.v. § 11 (3) BauNVO in Lüdenscheid bzw. den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Eine parzellenscharfe Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bräuckenkreuz unter Berücksichtigung des gesamten Grundstücks am Vorhabenstandort des Lebensmitteldiscounters (Bräuckenstraße 4-6) **ist städtebaulich vertretbar** (vgl. Karte 5). Sie dient einer Arrondierung des Nahversorgungszentrums.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Ausweisung eines GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) im Regionalplan für das Nahversorgungszentrum Bromberger Straße/Bräuckenstraße (Bezeichnung gemäß neuer Abgrenzung) sowie eines Teilbereichs des Nahversorgungszentrums Bräuckenkreuz ein Widerspruch zu Ziel 1 des LEP NRW bzw. ein Abstimmungsbedarf mit der Bezirksregierung besteht.



Südwestfälische
Industrie- und Handelskammer
zu Hagen

Stadt Lüdenscheid
Postfach
58505 Lüdenscheid

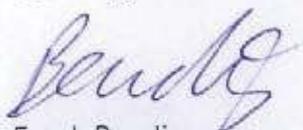
9. April 2019

Teilaktualisierung 2017 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid
Ihr Schreiben vom 07.03.2019; unser Zeichen: P 16/19

Stellungnahme:

Gegen die Änderung der Grenzen des ZVB „Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz“ bestehen keine Bedenken.

Bezogen auf den Standort „Bromberger Str. / Bräuckenstr.“ handelt es sich unzweifelhaft um einen Nahversorgungsstandort aber es stellt sich die Frage ob dieser Reststandort (siehe Karte 3, Seite 14 des Gutachtens) unbedingt weiter den Schutzstatus eines ZVBs haben muss, da außerhalb der Fläche Einzelhandels ausgeschlossen ist, bzw. ausgeschlossen werden soll und die vorhandenen Einzelhandelsstandorte über einen Bestandsschutz verfügen, erscheint uns zumindest überlegenswert keinen ZVB mehr festzulegen.


Frank Bendig

Baumast, Martina

Von: Neitzel, Gunnar <gunnar.neitzel@bra.nrw.de>
Gesendet: Montag, 8. April 2019 13:31
An: Baumast, Martina
Cc: Krusat, Bettina; Garbes, Tanja
Betreff: Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid - Teilaktualisierung 2017

Sehr geehrte Frau Baumast,

im Rahmen der Behördenbeteiligung haben Sie der Bezirksregierung die Möglichkeit zur Stellungnahme hinsichtlich o.g. Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Im Ergebnis werden die Änderungen begrüßt und mitgetragen. Die in der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse angemerkte Abstimmung mit der Bezirksregierung zu Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung in den Verfahren nach § 34 LPlG erfolgt.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die Aussagen zu den Magnetbetrieben im Bereich „Bräuckenstraße“ (Seite 10) zu konkretisieren und diese zu benennen. So wird deren Bedeutung noch besser herausgestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gunnar Neitzel

--

Gunnar Neitzel <<mailto:gunnar.neitzel@bezreg-arnsberg.nrw.de>>
Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 32
Seibertzstr. 2
59821 Arnsberg
Telefon: +49 2931 82 2353
Telefax: +49 2931 82 3427