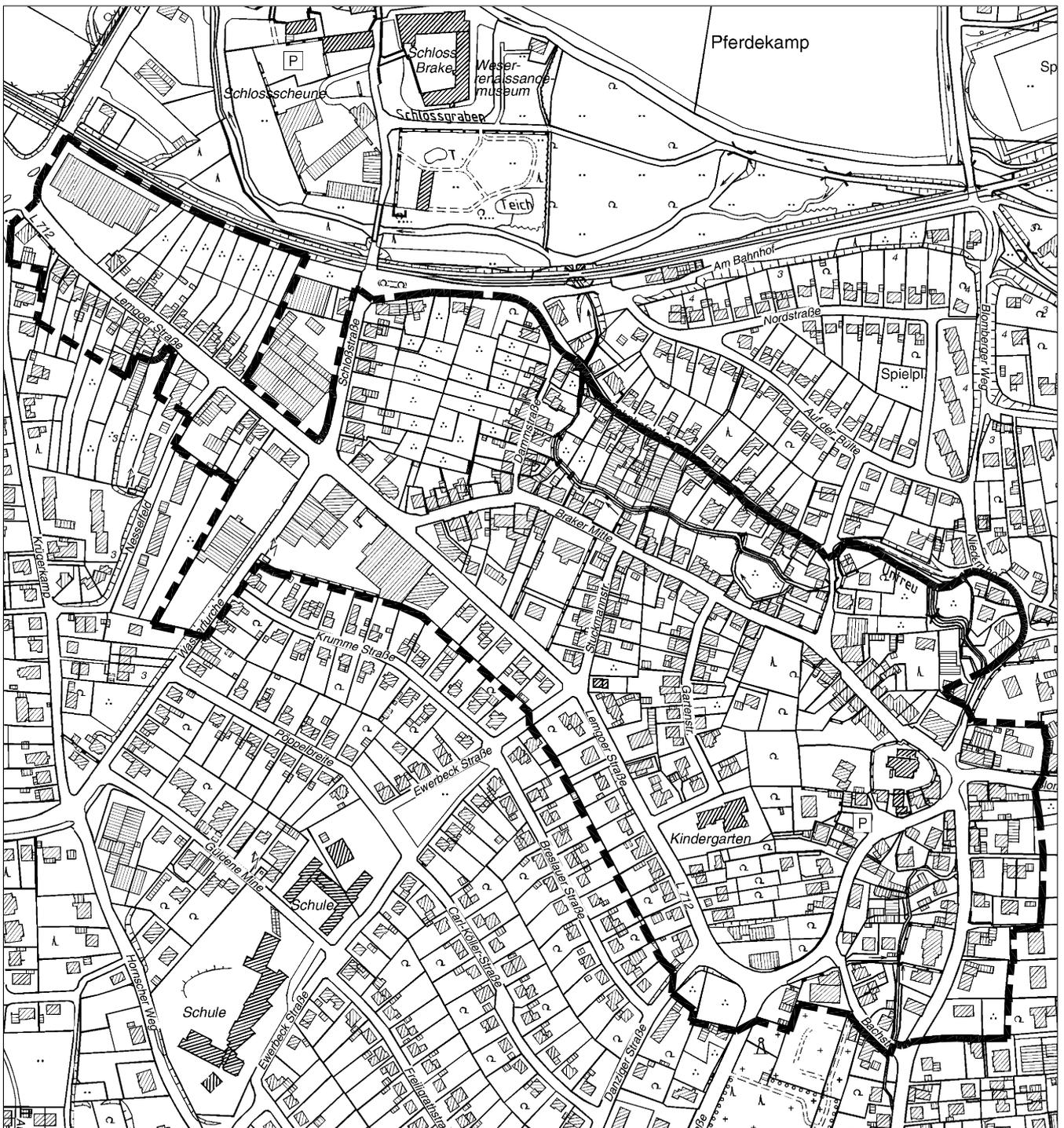




Bebauungsplan Nr. 26 02.16 "Stadtteilzentrum Brake"

einfacher Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 26 02.16
„Stadtteilzentrum Brake“
der Alten Hansestadt Lemgo**

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
3.	Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan	5
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	5
3.2	Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
4.	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Bestandssituation	6
4.2	Planung.....	7
5.	Vorhandene Nutzungen und daraus resultierender Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans	9
7.	Umweltbelange / Artenschutzprüfung.....	11
8.	Altlastenverdachtsflächen.....	11
9.	Verzeichnis der verwendeten Gutachten.....	13

1. Planungsanlass

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 26.08.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 02.16 „Stadtteilzentrum Brake“ beschlossen.

Anlass des Bebauungsplanes ist es, den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Brake in seiner Funktion als Versorgungszentrum für den Stadtteil Brake zu schützen. Dies geschah insbesondere vor dem Hintergrund eines Erweiterungsvorhabens eines Nahversorgungsbetriebes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Dieser Betrieb ist bei Mitteilung seiner Erweiterungsabsicht als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen und strebt eine Erweiterung der Verkaufsfläche an, sodass aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche dieser Betrieb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten wäre. Aus städtebaulicher Sicht und nach gutachterlicher Einschätzung besteht die Befürchtung, dass sich diese Entwicklung zum Nachteil des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Brake auswirken würde. Einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs durch eine sogenannte Salamtaktik umliegender Einzelhandelsbetriebe soll durch diesen Bebauungsplan entgegengewirkt werden.

Die demografische Bevölkerungsentwicklung wird vermutlich dazu führen, dass zukünftig weniger Umsätze im Einzelhandel zu erwarten sein werden. Der seit Jahren andauernde Strukturwandel im Einzelhandel mit der Konzentration auf wenige Betrieben bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche je Betrieb sorgt in vielen Städten und Stadtzentren für Leerstände und kann mitunter bis hin zu Funktionsverlusten einzelner Zentren führen. Zudem sorgt aktuell der Versandhandel („Onlineshopping“) für eine noch nicht gänzlich abschätzbare Konkurrenz von Einzelhandelsbetrieben, was nachfolgend durch etwaige Geschäftsaufgaben für städtebauliche Spannungen in Innenstädten und Stadtteilzentren sorgen kann. Die genannten Entwicklungen können sich massiv auf funktionsfähige Nahversorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche auswirken. Insofern gilt es auch weiterhin, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.

Nahversorgungsbetriebe fungieren oft als Magnetbetriebe für den übrigen Handel, für Gastronomie und Dienstleistung. Als gewichtige Frequenzbringer tragen sie zu einem erheblichen Teil der Belebung von zentralen Versorgungsbereichen bei und sind wichtiger Bestandteil eines funktionalen Zusammenhangs und fördern Synergieeffekte. Folglich nehmen Nahversorgungsbetriebe innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen eine besondere Stellung ein und sind zu fördern. Die geringen Ansiedlungspotenziale innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Brake sollen zunächst vorrangig zur Entwicklung und Stärkung der Anbieter innerhalb des ZVBs genutzt werden. Gerade wenn die notwendigen Flächen und baulichen Gegebenheiten in den Nahversorgungszentren wenig Spielraum für Aufwertungen und Entwicklungen lassen, ist es umso wichtiger, diese Standorte nicht durch Entwicklungen an weniger integrierten, solitären Lagen weiter unter Druck zu setzen.

2. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 26 02.16 „Stadtteilzentrum Brake“ liegt im Zentrum des Stadtteils Brake und umfasst eine Fläche von ca. 25,4 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden zwischen Kreuzung Lemgoer Straße/Pagenhelle und der Kreuzung Lemgoer Straße/ Residenzstraße entlang der ersten Baureihe südlich entlang der Lemgoer Straße unter Einschluss des EDEKA-Marktes an der Wasserfurche, ausgenommen das Grundstück Lemgoer Straße 73 (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.01 „Krügerkamp/Nesselfeld“),
- im Osten umfasst der Geltungsbereich die Bebauung um den nördlichen Teil der Residenzstraße und der Wiembecker Straße,

- im Norden bildet die Grenze die Bahnhofsstraße und die Bahnlinie, ausgenommen Schloßstraße 1, 3 und 7 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/Lemgoer Straße“)

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Brake. Im Einzelnen beinhaltet der Geltungsbereich folgende Flurstücke:

Flur 1, mit den folgenden Flurstücken:

52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 121, 237, 247, 257, 308, 351, 352, 383, 386, 387, 389, 393

Flur 6, mit den folgenden Flurstücken:

94, 98 tlw., 119 tlw., 130, 130 tlw., 131, 132, 137, 214, 215, 237, 240, 241, 255, 324, 325, 326, 327, 339, 340

Flur 13, mit den folgenden Flurstücken:

3, 4, 5, 6, 8, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 260, 261, 262, 263, 292, 294, 295, 309, 351

Flur 14, mit den folgenden Flurstücken:

12 tlw., 15 tlw., 29, 30, 70, 71, 127 tlw., 128, 129 tlw., 130, 134 tlw., 136 tlw., 157, 158, 191, 193, 196 tlw., 211, 302, 303, 304, 312 tlw., 316, 321 tlw., 323 tlw., 324, 326 tlw., 327

Flur 15, mit den folgenden Flurstücken:

5, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 73, 74, 82, 86, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 112, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 127, 131, 132, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 153, 154, 155, 161, 162, 165, 166, 167, 168, 170, 172, 173, 174, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 237, 238

Flur 16, mit den folgenden Flurstücken:

4, 23, 25, 56, 57, 110, 111, 112, 121, 122, 123, 144, 145, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 158, 159, 160, 162, 168, 169, 182, 193, 194, 196, 204, 206, 209, 211, 223, 224, 224, 227, 229, 234, 235, 240, 254, 255, 257, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 272, 279, 280, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 295

Flur 17, mit den folgenden Flurstücken:

6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18 tlw., 22, 45, 46, 47, 64, 64 tlw., 67, 92, 97, 102, 103, 114, 115, 118, 125, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 147 tlw., 148 tlw., 149 tlw., 152, 153, 155, 156, 157, 161, 163, 164, 166, 185, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196

Flur 18, mit den folgenden Flurstücken:

4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 16, 17, 22, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 63, 64, 77, 78, 86, 94, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 114, 115, 122, 123, 124, 125, 126, 132, 133, 143, 146, 147, 148, 149, 154, 155, 156, 157, 161, 163, 166, 169, 170, 175, 176, 177,

178,181,182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 219, 220, 221, 222, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 240

Der Geltungsbereich orientiert sich an dem funktionalen Zusammenhang des Stadtteilzentrums Brake. Weiter ist der historische Siedlungsursprung, der im Südosten des Stadtteils verortet ist, Teil des Plangebiets. Ergänzend hierzu sind die Grundstücke entlang der Haupterschließungsstraßen in dem Plangebiet, hier Lemgoer Straße und Braker Mitte, Teil des Geltungsbereichs. Zudem sind teilweise angrenzende zusammenhängende Bebauungsstrukturen, insbesondere nördlich der „Braker Mitte“, Teil des Plangebiets. Ergänzend befindet sich ein nordwestlich verortete Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Braker Mitte“ liegen keine weiteren qualifizierten Bebauungspläne oder einfache Bebauungspläne vor. Der Bereich westlich der Schloßstraße wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da dort bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden ist, der Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels trifft. Weiterhin spart der Verlauf des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einen kleinen Teil des Abgrenzungsbereichs des Vohaben- und Erschließungsplanes Nr. 27 02.01 westlich von „Nesselfeld“ bzw. südlich der der „Lemgoer Straße“ aus.

3. Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan benennt im Kapitel „6.5 Großflächiger Einzelhandel“ in Unterpunkt „6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ die gewünschte Entwicklung der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche.

„Bauleitplanung für die Errichtung oder Erweiterung von Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment ist damit nur noch in zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden möglich [...]“ (LEP, Zu 6.5-2), soweit für diese Bereiche im Regionalplan ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist. Zudem ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als weiteres Ziel vorgesehen.

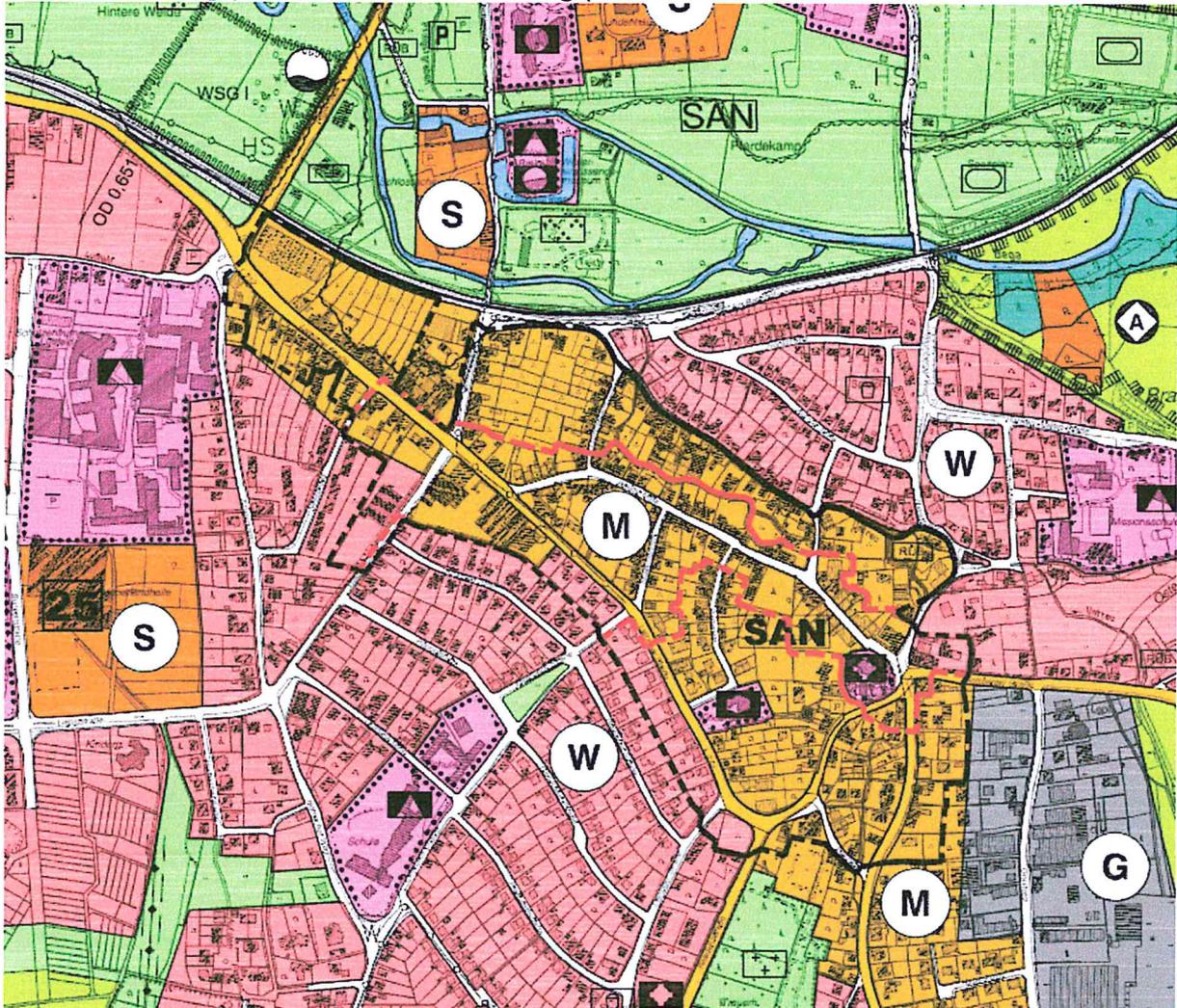
3.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Im Gebietsentwicklungsplan ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo vorwiegend Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im südlichen Teilbereich, etwa südwestlich der „Lemgoer Straße“ und in einem weiteren kleinen Teilbereich östlich im Plangebiet, ist Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der zentrale Versorgungsbereich überlagert sich an zwei als Wohnbauflächen (W) dargestellten Flächen. An einer der Flächen entspricht der zentrale Versorgungsbereich dem Bestand, indem er die Parzelle eines großflä-

chigen Einzelhandelsbetriebes umfasst. Bei der zweiten Fläche lässt die Flächengröße keinen Raum für ein großflächiges Vorhaben zu. Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe besitzt, widerspricht die Festsetzung des zentralen Versorgungsbereiches nicht seiner Zielhaltung. Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind grobmaschiger als Festsetzungen. Das Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Die Darstellungen sind also nur Unterstützung und einleuchtende Fortschreibung bestimmter tatsächlicher Gegebenheiten. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



(Quelle: Stadt Lemgo, rote Umrandung: ZVB; schwarze Umrandung: Geltungsbereich Bebauungsplan; o.M)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu bewerten ist.

In dem Plangebiet ist im südwestlichen Teilbereich eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1+2 BauGB vorhanden.

Der Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Brake“ grenzt im nördlichen Bereich der „Lemgoer Straße“ Ecke „Schloßstraße“ an den Bebauungsplan Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/Lemgoer Straße“. Dieser trifft bereits Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, weshalb sich der Bebauungsplan Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/Lemgoer Straße“ nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan überlagern darf.

4.2 Planung

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

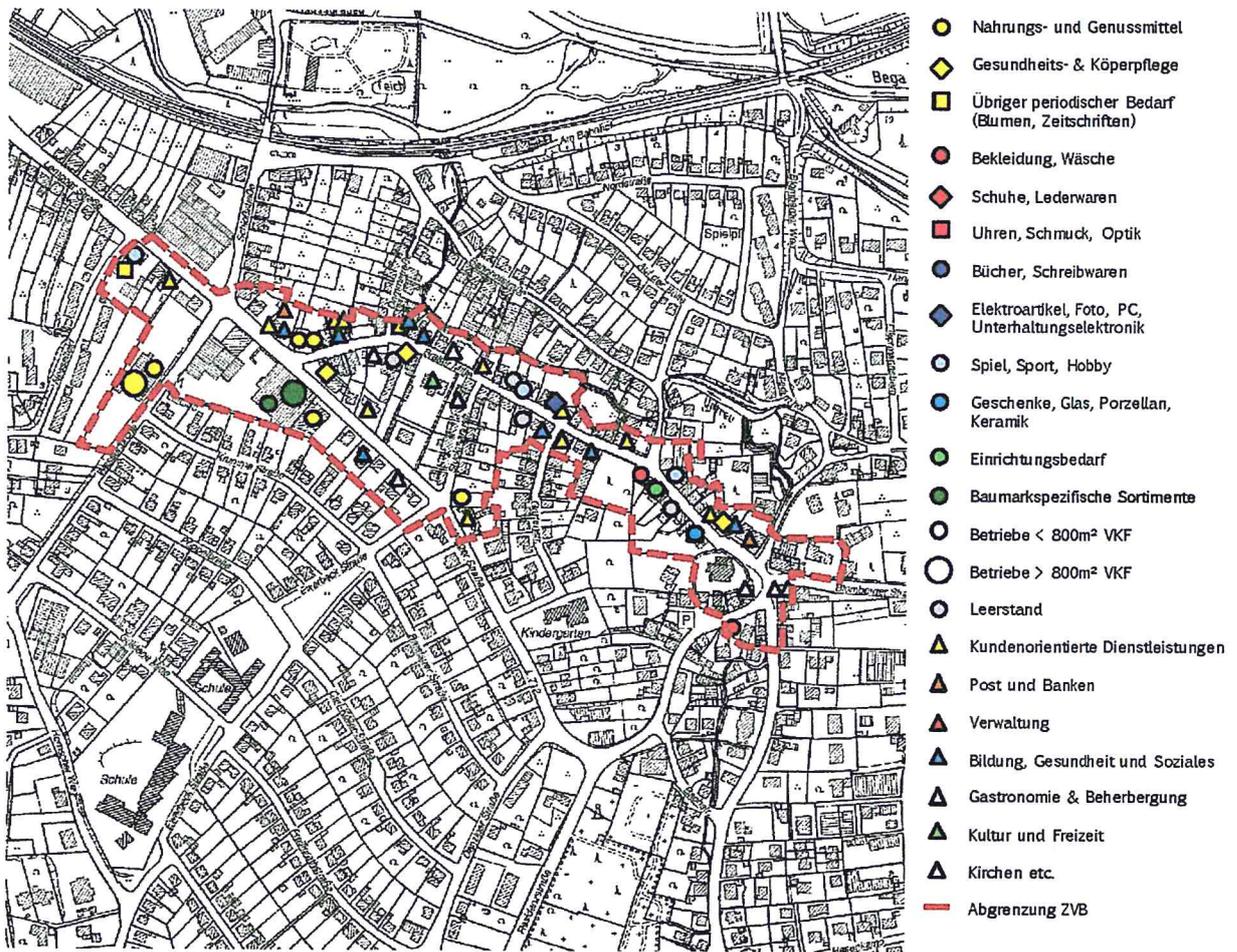
Mit Ergänzung des § 9 Abs. 2a im BauGB wurde durch den Gesetzgeber ein Instrument bereitgestellt, mithilfe dessen die Entwicklung und der Erhalt zentraler Versorgungsbereiche gesteuert werden kann:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“ (angegebene § beziehen sich auf das BauGB)

Diese dargestellte Regelung soll im vorliegenden Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen.

5. Vorhandene Nutzungen und daraus resultierender Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist im zentralen Versorgungsbereich insbesondere entlang der „Braker Mitte“ geprägt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Ergänzend hierzu sind entlang der „Lemgoer Straße“ zwischen „Nesselfeld“ und „Stuckmannstraße“ weitere Betriebe vorhanden. Der überwiegende Teil der Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Verkaufsfläche unterhalb von 800 m². Lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe, ein Baumarkt an der „Lemgoer Straße“ und ein Supermarkt an der „Wasserfurche“, überschreiten die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche. Neben diesem großflächigem Nahversorger gibt es einen weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich. Daneben sind weitere Betriebe vorhanden, die zusammen ein gemischtes Angebot an verschiedenen Sortimenten bereitstellen. In dem Plangebiet umfasst dies im zentralen Versorgungsbereich neben den bereits genannten Nahrungs- und Genussmitteln ergänzend Blumen und Zeitschriften; Bekleidung und Wäsche; Elektroartikel, Foto, PC und Unterhaltungselektronik, Spiel, Sport und Hobby; Geschenke, Glas, Porzellan und Keramik; Einrichtungsbedarf als auch baumarktspezifische Sortimente.



(Quelle: CIMA, 2015, Fortschreibung Einzelhandelskonzept Lemgo, Zentraler Versorgungsbereich Brake; gesamter Geltungsbe-
reich des Bplans ist nicht dargestellt; o.M)

Im übrigen Plangebiet, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, ist vorwiegend Wohnnutzung vor-
handen. Eine Ausnahme bildet ein weiterer Nahversorgungsbetrieb, der in nicht bis teil-integrierter Lage
an einem solitären Standort im Kreuzungsbereich Lemgoer Straße und Pagenhelle nordwestlich verortet
ist. Außerhalb des Plangebiets ist direkt angrenzend ebenfalls vorwiegend Wohnnutzung sowie ein Schul-
zentrum vorhanden.

Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Zentrum Brake zu schützen. Seitens des Einzel-
handelskonzeptes ist dieser Bereich als ein „funktionierendes Stadtteilzentrum“ (Einzelhandelskonzept
für die Stadt Lemgo, CIMA 2008, S. 43) beschrieben. Die beiden vorhandenen Nahversorgungsbetriebe
Penny und Edeka (beide innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) werden als „Magnetbetriebe“ be-
zeichnet (vgl. ebd.). Weiter heißt es, „die Zentralen Versorgungsbereiche nehmen insbesondere im Be-
reich der Nahversorgung eine erhebliche wohnortnahe Versorgungsfunktion wahr. Diese gilt es zu sichern
und auszubauen“ (ebd., S. 62).

Im „Verträglichkeitsgutachten Erweiterung Aldi und Lidl in Lemgo“(CIMA 2014) heißt es ergänzend:

„Die geringen Ansiedlungspotenziale sollten zunächst vorrangig zur Entwicklung und Stärkung der Anbie-
ter in den zentralen Versorgungsbereichen genutzt werden. Gerade wenn die notwendigen Flächen und
baulichen Gegebenheiten in den Nahversorgungszentren wenig Spielraum für Aufwertungen und Entwick-
lungen lassen, ist es umso wichtiger, diese Standorte nicht durch Entwicklungen an weniger integrierten,
solitären Lagen weiter unter Druck zu setzen.

Insbesondere der in der Lemgoer Straße ansässige Aldi-Markt trägt aufgrund der Nähe zum Stadtteilzent-
rum Brake und mit eingeschränkter fußläufiger Anbindung an Wohngebiete nur wenig zur Verbesserung
der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Brake bei. [...] Das Aldi-Erweiterungsvorhaben sollte somit
nicht realisiert werden. Empfehlenswert ist grundsätzlich eine Weiterentwicklung der zentralen Versor-

gungsbereiche, bevor an den solitären Standorten erweitert wird“ (Verträglichkeitsgutachten Erweiterung Aldi und Lidl in Lemgo, CIMA 2014, S. 26).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Brake als wichtiges in sich funktionierendes Stadtteilzentrum bzw. Nebenzentrum (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, CIMA 2008, S. 41) des Stadtteils entwickelt und geschützt werden muss. Deshalb soll zu diesem Zweck § 9 Abs. 2a BauGB entsprechend Anwendung finden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) aufgestellt. Festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. Von dieser Möglichkeit soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in Brake gebrauch gemacht werden.

Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung, in der der räumliche Geltungsbereich als auch der zentraler Versorgungsbereich und Bereich B (Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) dargestellt sind. Die textlichen Festsetzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) sind kleinflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit allen Sortimenten der „Lemgoer Sortimentsliste“ zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die in ihren Auswirkungen dem §11 Abs. 3 BauNVO entsprechen, erfordern innerhalb des ZVB - ungeachtet dieser Festsetzungen - eine eigenständige Bauleitplanung und eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) sind Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Sortimente führen nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig; auch wenn sie durch ein Gutachten nachweisen, dass sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken. Begründet wird dies durch die gezielte Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, denen eine Verfestigung solitärer Standorte in teil- oder nicht integrierten Lagen auf Dauer schaden würde. Hierbei sei die sogenannte „Salamitaktik“ (Betriebs-erweiterungen in Teilabschnitten) zu nennen, die sich zunächst harmlos darstellt, aber nachhaltig den ZVB's schaden kann.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente führen, sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wobei diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe maximal 10 % nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Randsortimente anbieten dürfen, soweit mittels Gutachten nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich der Alten Hansestadt Lemgo oder einer anderen Gemeinde zu erwarten sind.

Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zu einem Hauptsortiment. Ein Angebot an Randsortiment muss dem Kernsortiment in Umfang und Gewicht deutlich untergeordnet sein. Als Merkmal kann insbesondere der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche und der Anteil am Gesamtumsatz des Betriebes herangezogen werden.

Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nach § 34 BauGB.

Die „Lemgoer Sortimentsliste“ ist ein Baustein aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 und wurde im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH überarbeitet. Die „Lemgoer Sortimentsliste“ 2015 ist zur Differenzierung der einzelnen Sortimente im Bebauungsplan entsprechend aufgeführt und stellt sich wie folgt dar:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente

- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall und Kunststoffwaren)
- Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgroßgeräte
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- Motorenkraftstoffe
- Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...

Die Sortimentsliste regelt in erster Linie die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²): Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es etwa in Mischgebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden, soweit eine planungsrechtliche Einzelfallprüfung positiv ausfällt. Nach aktueller Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005 - 4 C 10.04).

Die Sortimentsliste beinhaltet die Sortimente, die ortstypisch in Lemgo in den unterschiedlichen „Sortimentskategorien“, wie etwa „zentrenrelevantes Sortiment“, zu finden sind. Die aktualisierte Sortimentsliste wurde am 07.09.2015 vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen. Die vorangestellten textlichen Festsetzungen sind auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lemgo aus dem Jahr 2008 (CIMA), der Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, Aktualisierung der Sortimentsliste Lemgo 2015 (CIMA) sowie unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel mit Stand Juli 2013, erstellt. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurde auf Basis der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für den Teilbaustein „Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Brake“ aus März 2015 (CIMA) angefertigt. Die Abgrenzung des ZVB Brake wurde am 04.05.2015 vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen.

Im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo sind in dem Einzelhandelskonzept Strategien und Ziele definiert (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, CIMA 2008, S. 34-35). Demnach sollen die zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo unter besonderen Schutz gestellt werden. „Ziel ist die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung und die ergänzende Versorgung mit Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereiches in städtebaulich integrierter Lage“ (ebd., S. 35). In der voranstehenden Zusammenfassung begründet sich nochmals die Steuerung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Sortiment.

7. Umweltbelange / Artenschutzprüfung

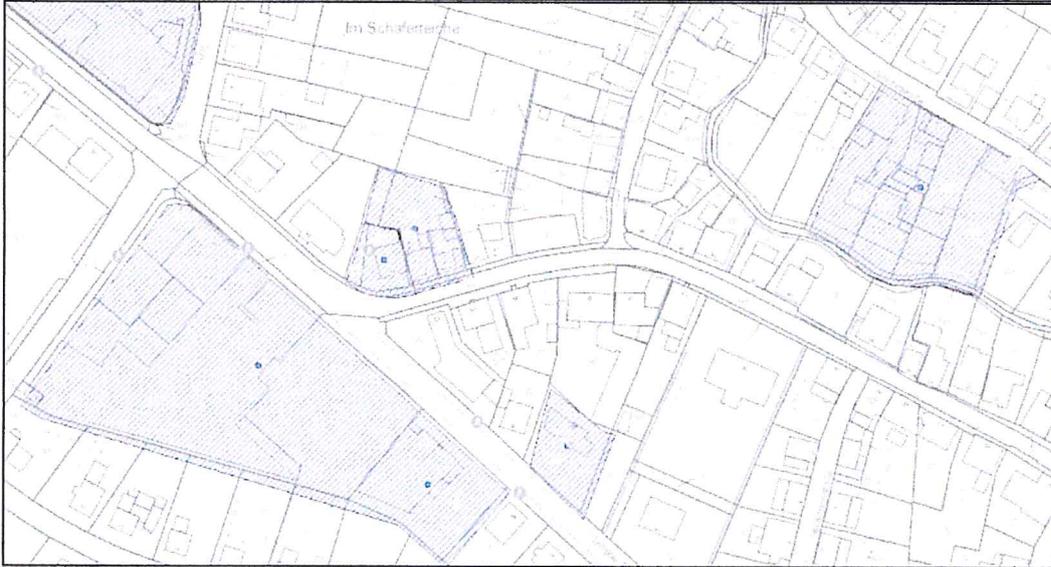
Dieser einfache Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch diesen Bebauungsplan nicht vorbereitet und begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB führen zu keinen erkennbaren, erheblichen Umweltauswirkungen. Durch den Bebauungsplan werden keine Bauvorhaben begründet. Er regelt ausschließlich die Art der Nutzung im Bezug auf den Einzelhandel.

Nach Vorprüfung zur Artenschutzprüfung gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden. Wie bereits erläutert wird durch den Bebauungsplan kein Bauvorhaben begründet, sondern ausschließlich die Art der Nutzung im Bezug auf den Einzelhandel geregelt. Überdies wird von der Baugenehmigungsbehörde der Alten Hansestadt Lemgo für jedes Vorhaben eine Artenschutzprüfung vorgenommen.

8. Altlastenverdachtsflächen

An einigen Flächen im Plangebiet befinden sich kontaminationsverdächtige Flächen. Die genaue Lage der Flächen und die Folgen für etwaige Änderungen an der derzeitigen Nutzung des Grundstückes sind bei der Stadt Lemgo, Tiefbauamt, Abt. Stadtentwässerung zu erfahren.

Nachfolgend sind die Flächen im Katasterbestand zur Übersicht dargestellt.
(Quelle: Stadt Lemgo, o.M.)



9. Verzeichnis der verwendeten Gutachten

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, Aktualisierung des Konzepts von 1999: CIMA, Lübeck, Mai 2008

Verträglichkeitsgutachten Erweiterung Aldi und Lidl in Lemgo: CIMA, Lübeck, 21. August 2014

Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, Aktualisierung der Sortimentsliste Lemgo: CIMA, Lübeck, 12. August 2015 [vom Rat am 07.09.2015 beschlossen]

Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Brake: CIMA, Lübeck, 24. März 2015 [vom Rat am 04.05.2015 beschlossen]

Lemgo, 09. FEB. 2016

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

