

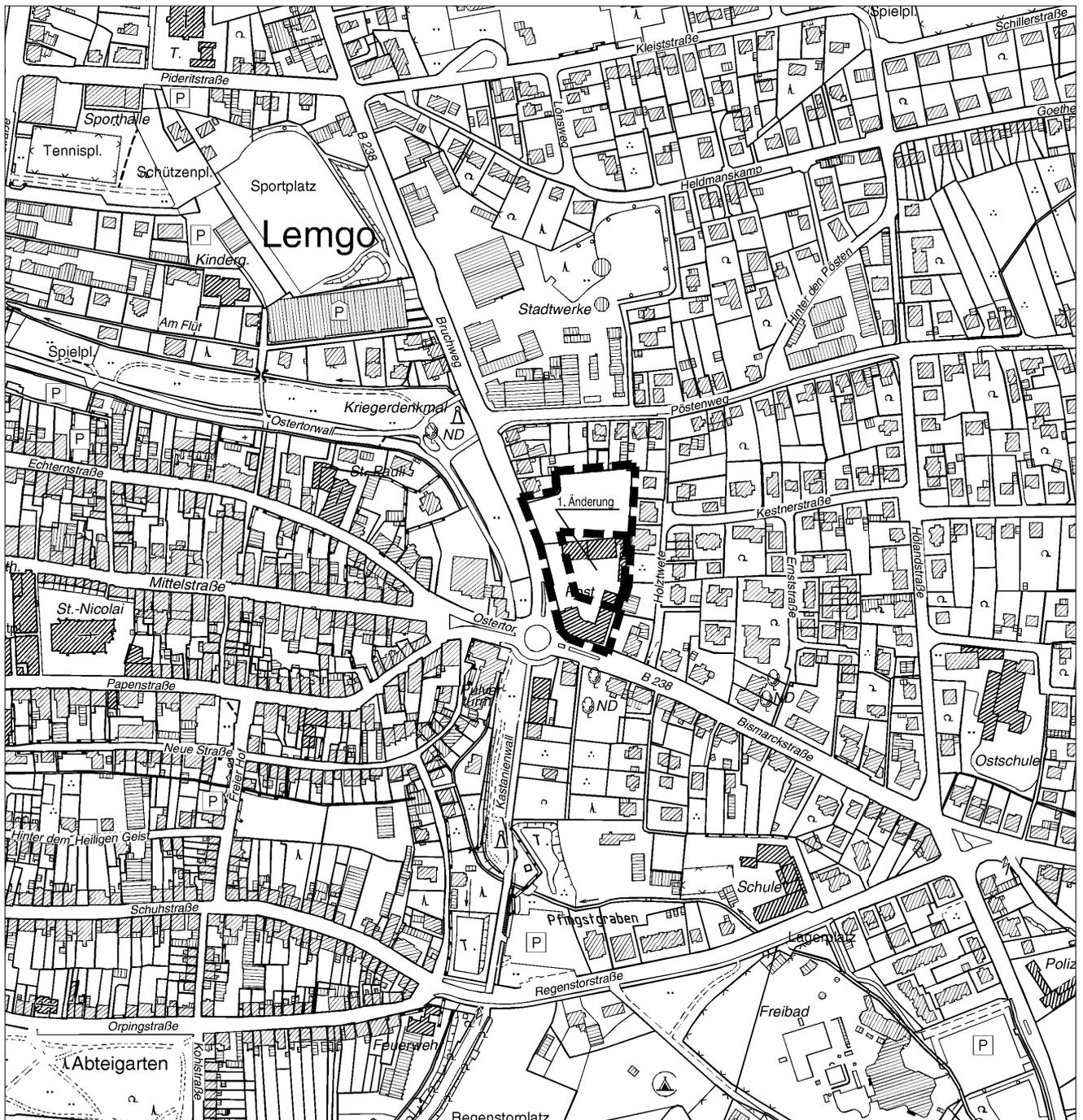
Alte Hansestadt Lemgo

# Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 01.11 "Bruchweg / Elektrofachmarkt"

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## Begründung



M 1:5.000

**1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES  
NR. 27 01.11  
„BRUCHWEG - ELEKTROFACHMARKT“  
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhalt**

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich ..... | 3 |
| 2. | Anlass und Ziele der Planung .....                         | 3 |
| 3. | Verfahren .....  | 5 |
| 4. | Landesplanung .....  | 6 |

## **1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 und erneut am 16.05.2017 auf Antrag eines Vorhabenträgers die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 „Bruchweg - Elektrofachmarkt“ für den ehemaligen Standort des Postverteilzentrums östlich des Bruchwegs und nördlich der Bismarckstraße in Lemgo beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die festgesetzten Bauflächen SO2, SO3, SO4, SO5 des Ursprungsplanes.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind in der Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 01.11 „Bruchweg - Elektrofachmarkt“ ist seit dem 10.03.2014 rechtskräftig. Seit dieser Rechtskraft, sind bis heute noch einige Ladenflächen unbesetzt und ein angesiedeltes Bekleidungsfachgeschäft im SO 2 gibt aus Firmeninternen Gründen den Standort Lemgo auf.

Anlass der vorliegenden 1. Änderung ist nunmehr die Absicht der AMANDLA Postproject Lemgo GmbH, die bisherigen Flächen SO 2 und SO 3 zugunsten der Fa. KIK / Fachmarkt für Bekleidung zusammenzufassen und heutige/zukünftige Leerstände neu zu besetzen. Das festgesetzte Sondergebiet SO 5 soll ebenfalls geändert werden, in einen Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren. Ein Nutzer ist noch nicht bekannt.

In der Sitzung am 06.12.2016 hat der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 "Bruchweg - Elektrofachmarkt" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Inhalt dieses Beschlusses war die Änderung der textlichen Festsetzung im SO 5 von 280 m<sup>2</sup> Fachmarkt für Bekleidung und 40 m<sup>2</sup> für Dienstleistungsnutzung hin zu einem Fachmarkt für Tierfutterbedarf mit max. 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Überlegungen sind mittlerweile verworfen worden. Nunmehr begehrt der Vorhabenträger die Zusammenlegung der beiden Flächen SO2 und SO 3 sowie die Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und die Änderung der Art der baulichen Nutzung im SO 5.

Kurze Zusammenfassung der alten Regelungsinhalte:

- SO 2 Fachmarkt für Bekleidung mit max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) (...)
- SO 3 Fachmarkt für kleinflächigen Einzelhandel für Schuhe und Lederwaren max. 300 m<sup>2</sup> VKF (...)
- SO 5 Fachmarkt für Bekleidung mit maximal 280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ergänzende Dienstleistung (...)

Kurze Zusammenfassung der neuen Regelungsinhalte:

- SO 2: Zusammenfassung der Ladeneinheiten zu einem Fachmarkt für Bekleidung mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie anteilig 25 % Rand- und Zusatzsortiment an der Gesamtverkaufsfläche.
- Das Sondergebiet SO 4 bleibt in seiner Lage und Regelung unverändert bestehen.
- Das Sondergebiet SO 5 soll geändert werden in Fachmarktzentrum für Schuhe und Lederwaren mit maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für zulässige ergänzende Dienstleistung sind dann noch 20 m<sup>2</sup> Fläche verfügbar.

Durch die geplante Änderung der Festsetzungen, werden die im Ursprung festgesetzten Verkaufsflächen nicht wesentlich erhöht oder verschoben.

Innerhalb des Änderungsbereiches gab es im Ursprung:

- 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung (SO 2/ 500 m<sup>2</sup> und SO 5/ 280 m<sup>2</sup>)
- 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Schuhe und Lederwaren (SO 3)
- 40 m<sup>2</sup> Fläche für Dienstleistung (SO 5)

Mit der ersten Änderung ergeben sich folgende Verkaufsflächen:

- 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung (So 2 -neu)
- 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Schuhe und Lederwaren (SO 5-neu)
- 20 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche

Die Planzeichnung wird entsprechend mit geändert.

Da sich das Vorhaben KIK (SO 2) in einem zentralen Versorgungsbereich – hier Hauptzentrum - befindet, sind die festgesetzten Haupt- und Rand-/Zusatzsortimente regulär laut Einzelhandelskonzept Lemgo zulässig. Die Regulierung auf anteilig 25 % der Rand-/Zusatzsortimente erfolgt, um sicherzustellen, dass der Charakter des Betriebes (festgesetzter Betriebstyp/Art der baulichen Nutzung) ein Bekleidungsfachgeschäft als Hauptnutzung bleibt.

Diese zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Rand-/Zusatzsortimente (ohne Bekleidung) werden mit der Aufteilung auf zulässige Sortimentsgruppen geregelt (Positivliste). Im Umkehrschluss bedeutet dieses, dass die nicht angeführten Sortimente unzulässig sind. Ausgenommen hiervon ist Aktionsware, die wöchentlich wechselt und weder als festes Rand- noch Zusatzsortiment zu bewerten ist.

Die Rand-/Zusatzsortimente müssen sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen. Die Begrenzung auf 25 %, bezogen auf das genehmigte Hauptsortiment, ergeht zum einen, um die Unterordnung sicher zu stellen und zum anderen, weil es sich aus der Betriebsbeschreibung der Fa. KIK ergibt, dass das Betriebskonzept dieser Firma neben dem Hauptsortiment Bekleidung zusätzliche Waren mit zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten beinhaltet. Hinzu kommen laut Angaben der Fa. KIK noch wöchentlich wechselnde Aktionsangebote und Flächen, die aber keine Regelung unterliegen, da sie nicht dem festen Rand- oder Zusatzsortiment zuzuordnen sind. Um den Hauptzweck des Geschäftes „Fachmarkt für Bekleidung“ dennoch sicher zu stellen, ist die Begrenzung der Rand- und Zusatzsortimente gerechtfertigt.

Das Hauptsortiment wird definiert:

Mit dem Hauptsortiment – auch Kernsortiment genannt- wird der Schwerpunkt des Einzelhandelsgeschäftes festgelegt. Bei der Fa. KIK /Fachmarkt für Bekleidung ist dieses das Sortiment Bekleidung.

Das Randsortiment wird definiert:

Das Randsortiment ergänzt das Angebot im Hauptsortiment, ist dem Kernsortiment/Hauptsortiment angeschlossen, aber deutlich unterordnet in der Größe und im Anteil am Gesamtumsatz. Weiterhin hat das Randsortiment einen inhaltlichen Zusammenhang zum Hauptsortiment. Bei einem Bekleidungsfachmarkt ist dieses Randsortiment z.B. Schmuck, Schuhe und Lederwaren, Accessoires etc., da diese das Hauptsortiment Bekleidung abrunden und dem Käufer die Möglichkeit eröffnet, ein ganzheitliches Outfit zusammenzustellen, ohne ein weiteres oder mehrerer weitere Geschäfte aufsuchen zu müssen.

Das Zusatzsortiment wird definiert:

Das Zusatzsortiment steht in deutlicher Abgrenzung zum Randsortiment und zum Hauptsortiment. Generell ist ein Zusatzsortiment eine Sammlung von Waren, die mit der Branche nicht in Zusammenhang stehen wie zum Beispiel Lebensmittel und Süßigkeiten, Tiernahrung, Schreibwaren, Dekorationsartikel, Drogerieartikel etc. in einem Bekleidungsfachmarkt.

Das Sondergebiet SO 4 bleibt in seiner Lage und Regelung unverändert bestehen.

Das Sondergebiet SO 5 soll geändert werden in Fachmarktzentrum für Schuhe und Lederwaren mit maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für zulässige ergänzende Dienstleistung sind dann noch 20 m<sup>2</sup> Fläche verfügbar. Diese Änderung resultiert daraus, dass in der Summe die Sortimente am Standort Postgrundstück in der ursprünglich festgesetzten Größe nicht ausgeweitet werden sollen und so ein Tausch erfolgte.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden von der 1. Änderung nicht berührt und bleiben bestehen.

### **3. Verfahren**

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Grundzüge der Planung – hier Art der baulichen Nutzung, inkl. Zweckbestimmung der Sondergebiete - berührt sind und die Zusammenlegung zwei verschiedenartiger Sondergebiete zu einer Änderung der Planzeichnung führt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind als 1. Änderung eines Bebauungsplanes der Innentwicklung gegeben. Die 1. Änderung kann im beschleunigten Verfahren – ohne frühzeitige Beteiligung - durchgeführt werden.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht.

Eine Ergänzung des Durchführungsvertrages wird geschlossen.

#### 4. Landesplanung

Mit dem im LEP NRW werden wesentliche landesplanerische Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben getroffen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortiment/Hauptsortiment, zu denen das vorliegende Vorhaben aufgrund seiner Verkaufsflächengröße gehört, dürfen demnach nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1) sowie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) (Ziel 2) dargestellt und festgesetzt werden.

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des für Lemgo festgelegten zentralen Versorgungsbereichs (Fortschreibung Einzelhandelskonzept Lemgo, Cima Lübeck, 2015). Der Regionalplan weist in diesem Bereich die Darstellung (ASB) Allgemeiner Siedlungsbereich aus. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielvorgaben des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW.

Da sich durch die Verschiebung der Nutzungen im Plangebiet nur marginale Veränderungen in den Verkaufsflächen ergeben und sich die Ursprungsplanung als zentrenverträglich darstellt, sind durch die 1. Änderung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verzeichnen.

Die nicht von der 1. Änderung berührten Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert bestehen und sind bei Zulässigkeitsentscheidungen zu prüfen.

Lemgo, 22. MAI 2017

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)  
Bürgermeister