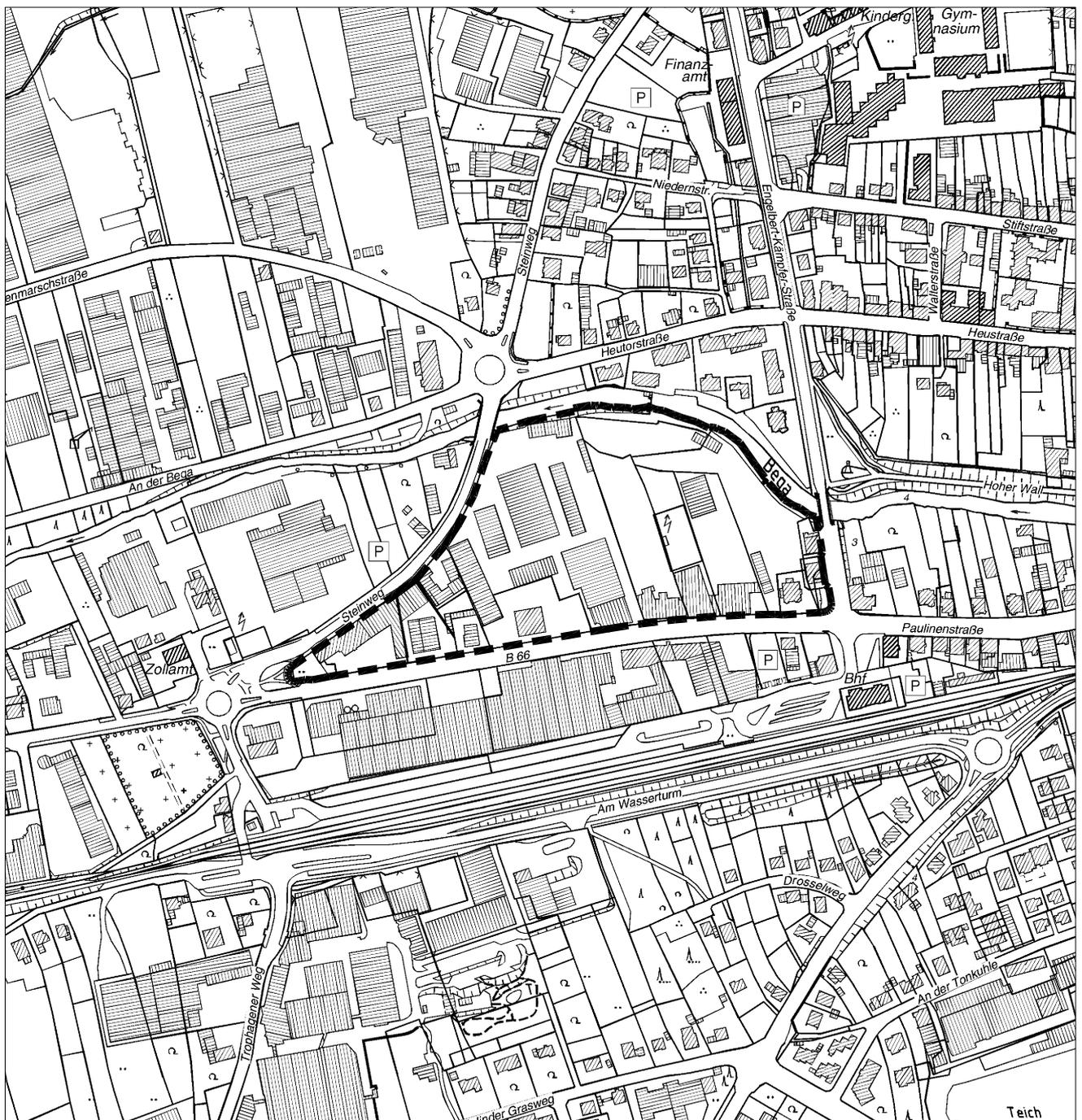


Alte Hansestadt **Lemgo**

Bebauungsplan Nr. 26 01.52 "Quartier Lagesche Straße Nord"

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

Begründung



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.52
„QUARTIER LAGESCHE STRASSE NORD“
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Abgrenzungsbereich	3
2.	Verfahren	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
4.	Landesplanerische Vorgaben	6
5.	Regionalplanerische Vorgaben.....	7
6.	Ausweisung im Flächennutzungsplan und derzeitiges Planungsrecht	7
7.	Einzelhandelskonzept Lemgo.....	8
8.	Begründung der textlichen Festsetzung.....	11
9.	Auswirkungen der Planung.....	13

1. Abgrenzungsbereich

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung: Lemgo

Flur: 24

Flurstücke: 145, 172, 185, 227, 239, 241, 242, 243, 259, 300, 458, 459, 462, 466, 467, 468, 469, 470, 483, 496, 527, 530, 561, 564, 569, 606, 608, 609 und 610

2. Verfahren

Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist § 9 Absatz 2a BauGB neu in das BauGB eingefügt worden. Zielsetzung ist die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Als Festsetzungsmöglichkeit sieht § 9 Absatz 2a Satz 1 BauGB lediglich vor, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung ist abschließend.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 26 01.52 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält. Auch die Zusatzvoraussetzungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB sind erfüllt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete).

Da die Voraussetzungen vorliegen, können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat daher am 20.09.2016, in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 26 01.52 „Quartier Lagesche Straße Nord“ gefasst.

Schon als Ausfluss aus dem Agenda-21-Prozess, wurde für das heterogene Altgewerbegebiet „Quartier Lagesche Straße“ die Notwendigkeit erkannt, dort eine Steuerung der Nutzungen, insbesondere der Einzelhandelsnutzungen, vornehmen zu müssen. Dies geschah durch den Beschluss eines Rahmenplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss am 09.05.2000.

Um einen rechtlichen Rahmen zu setzen, wurden in der Folge bereits die einfachen Bebauungspläne

- 26 01.53 Quartier Lagesche Straße Süd - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- 26 01.54 An der Bega/ Lagesche Straße
- 26 01.55 Bahnlinie - Lagesche Straße
- 26 01.56 Kleiner Schratweg/ Lagesche Straße

aufgestellt.

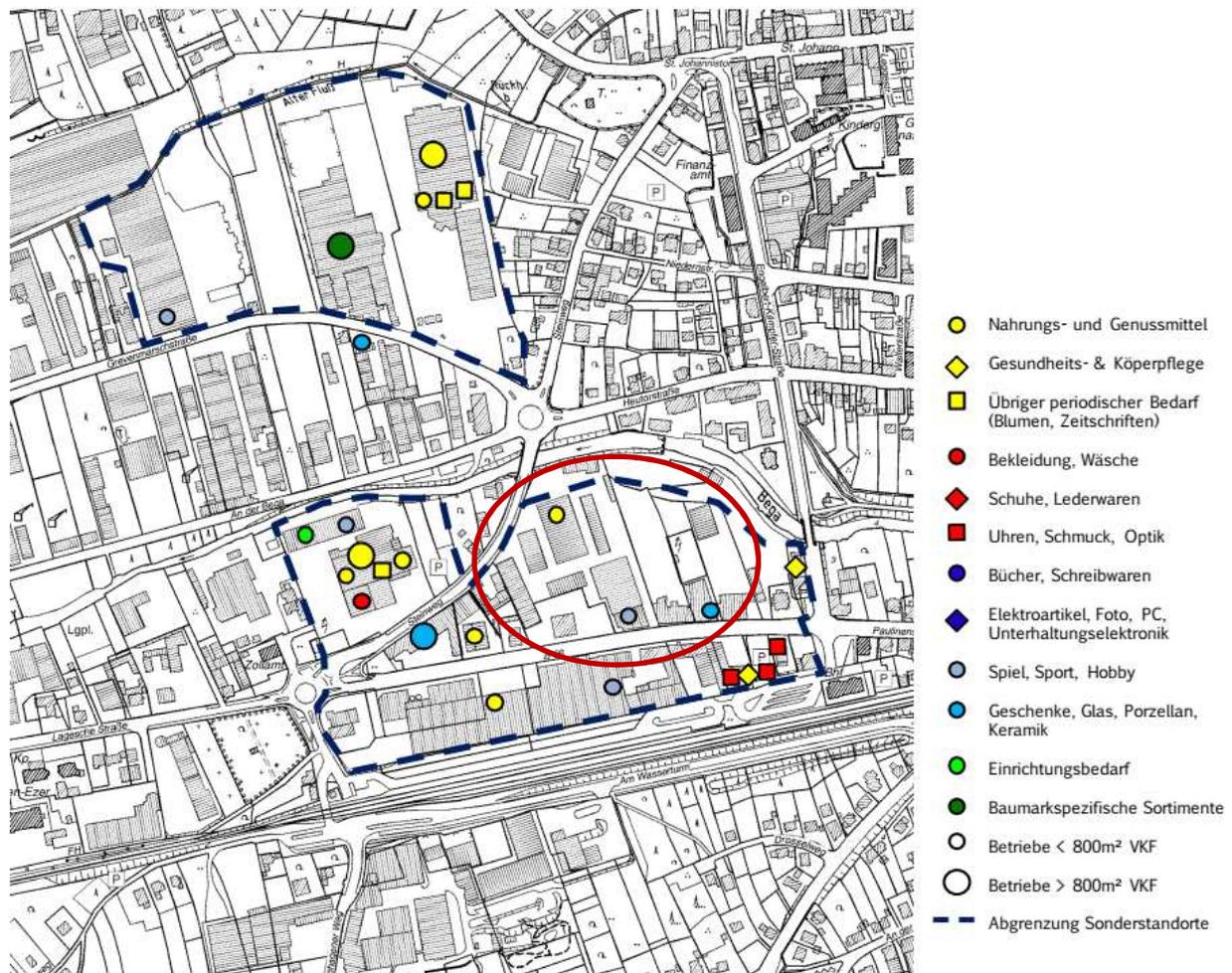
Nunmehr ergibt sich im Quartier Lagesche Straße Nord durch eine Bauanfrage die Notwendigkeit, auch für den Bereich zwischen Bega, Steinweg, Lagescher Straße und Engelbert-Kämpfer-Straße Regelungen zum Einzelhandel zu treffen, um die im Einzelhandelskonzept zugrundeliegenden Zielsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Lemgos umzusetzen und zu sichern.

Seit den 90 er Jahren gibt es in Lemgo Einzelhandelskonzepte, die kontinuierlich an die Rechtsprechung angepasst (2008) und fortgeschrieben werden (2015).

Für den derzeit unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, zwischen Lagescher Straße und Steinweg, kommt das Einzelhandelskonzept Lemgo (Seite 44 ff.) zu folgenden Empfehlungen:

- in den dargestellten und gekennzeichneten Sonderstandorten soll die Weiterentwicklung der Sonderstandorte möglichst gering ausgestaltet werden (S.44)
- keine Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten + nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in der Grevenmarsch/Lagesche Straße- Steinweg, keine Neuansiedlung – Ausnahme Getränkemarkt (S. 65 Grs.3)
- Bei nicht-zentrenrelevanten, großflächigen EH Betrieben sollen die zentrenrelevanten -Randsortimente auf 10% beschränkt werden (S. 65 Grs.5)

Abb.28: Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg



Anmerkung: Die Abgrenzung der Sonderstandorte orientierte sich an der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept Lemgo 2008; die Grenzen verlaufen nicht entlang der Flurstücksgrenzen.

Kartengrundlage: Stadt Lemgo
Quelle: circa 2015

Aufgrund des Wegzuges des Getränkemarktes am Steinweg, sowie Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten eines Sonderpostenmarktes im Gebiet und laufende Entwicklungen und Sanierungen auf der gegenüberliegenden Seite beim Lebensmittel Vollversorger, kommt ein Entwicklungsdruck in das Gebiet, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes Lemgo 2015 notwendig macht.

Die Aufstellung solcher Bebauungspläne wird explizit im Einzelhandelskonzept empfohlen.

Der Bebauungsplan soll laut Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2016 analog dem Bebauungsplan Nr. 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“ Regelungen zu zulässigen Einzelhandelbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Lemgoer Sortimentsliste 2015) im Hauptsortiment treffen. Weiterhin sollen die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% von der Verkaufsfläche des nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes begrenzt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen demzufolge ausgeschlossen werden.

4. Landesplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW tritt der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft. Die Regelung des davor rechtskräftigen Landesentwicklungsplan (LEP) - sachlichen Teilplan Einzelhandel – ist in den gesamt LEP integriert worden.

Die Regelungen der Landesplanung bestehen aus Zielen und Grundsätzen, wovon die Ziele des LEP unmittelbar verbindlich für die Bauleitplanung sind.

Die Regelungen und Ziele zum Einzelhandel beziehen sich auf großflächigen Einzelhandel, mit den Auswirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW-AUSZÜGE:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 (Einzelhandel) Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen

in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 (Mindestkatalog) und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Anlage 1 des LEP

- **Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,**
- **Bücher,**
- **Bekleidung, Wäsche,**
- **Schuhe, Lederwaren,**
- **medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,**
- **Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,**
- **Spielwaren,**

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

5. Regionalplanerische Vorgaben

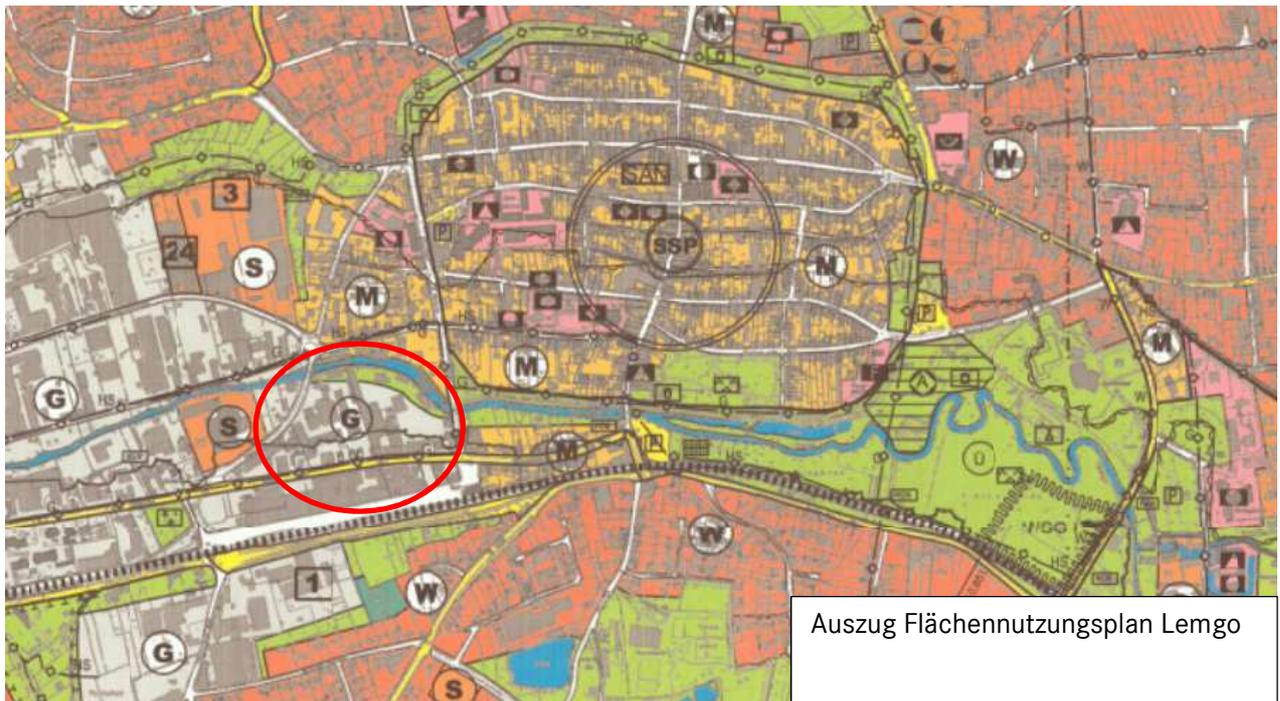
Das Plangebiet liegt im regionalplanerisch ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsbereich (Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld).

Der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) beinhaltet die Flächen für Wohnen und wohngebietsverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch ASB zugehörige Grün-, Sport-, Freizeit-, und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB.

6. Ausweisung im Flächennutzungsplan und derzeitiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche dar. Es gibt keinen Bebauungsplan, so dass das Gebiet als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Gebiet ist durch eine Nutzung aus Gewerbebetrieben, Einzelhandelsnutzungen, Handwerksbetrieben geprägt.

Das Gebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich, ist jedoch siedlungsstrukturell nicht in integrierter Lage liegend. Nördlich, westlich, und südlich ist das Gebiet durch Gewerbe geprägte Lagen, Mischgebiete mit gewerblicher Prägung umgeben. Im Osten grenzt das Gebiet an die Engelbert-Kämpfer-Straße, die mit einer Mischung aus Wohnbebauung, Gastronomie, Dienstleistung, Apotheken etc. bebaut ist. Daran schließt dann direkt der historische Stadtkern Lemgos an, der als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich „Hauptversorgungszentrum“ gemäß Einzelhandelskonzept eingestuft ist.



Auszug Flächennutzungsplan Lemgo

7. Einzelhandelskonzept Lemgo

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Lemgo (2015). Es beinhaltet Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Stadtgebiet. Ziel ist es die tägliche, periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung, orientiert an den Siedlungsschwerpunkten und an der Lage der Wohngebiete sicher zu stellen. Ziel ist es, durch die Steuerung und Konzentration von Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche ein vielfältiges Angebot in fußläufiger Erreichbarkeit, mit guter ÖPNV Anbindung in integrierter Lage sicherzustellen und im Umkehrschluss die peripheren, gewerblichen Lagen, von Einzelhandelsnutzungen, zugunsten der gewerblichen Entwicklung freizuhalten. Um diese Steuerungsfunktion zu entfalten, bedarf das Einzelhandelskonzept der Umsetzung in Bauleitplanung.

Die Entwicklung des Einzelhandels ist ein Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – (ROG)) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen.

In Nordrhein-Westfalen sind die Steuerungsregelungen zum Einzelhandel im Landesentwicklungsplan (LEP) verankert. Die definierte Ziele und Grundsätze sind bei Planungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Gesetzgebung unterscheidet ausschließlich zwischen „großflächigem Einzelhandel“ und „kleinflächigem Einzelhandel“. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO1 hat im Sinne der allgemeinen Rechtsauffassung eine Verkaufsfläche von gleich oder mehr 800 m². Ausschließlich für den großflächigen Einzelhandel lassen sich Steuerungsmechanismen aus den Vorgaben des BauGB bzw. der BauNVO sowie den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung im Kontext der Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW) ableiten. Ein Ausschluss von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen obliegt der kommunalen Planungshoheit. Kleinflächiger Einzelhandel sollte dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird.

Insgesamt wurden zwei Sonderstandorte mit 27 Einzelhandelsbetrieben dokumentiert, die 24.360 m² Verkaufsfläche (31 % der Gesamtverkaufsfläche Lemgos) darstellen und einen Umsatz i.H. ca. 63,3 Mio. € (25 % des Gesamtumsatzes) erzielen.

Im Vergleich wurden vier Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt die 25.645 m² Verkaufsfläche (32 % der Gesamtverkaufsfläche Lemgos) darstellen.

Der Verkaufsflächenanteil der Sonderstandorte, meist in gewerblich geprägten, autoaffinen Lagen, (31 %) ist im direkten Vergleich zum Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche (32 %) am gesamten Lemgoer Einzelhandel als vergleichsweise hoch zu bewerten.

Vor dem Hintergrund des bereits sehr gut ausgebauten Angebotes in nahezu allen Segmenten des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Gestaltungspotenziale zur Weiterentwicklung der Sonderstandorte grundsätzlich als gering zu bewerten. Nur für attraktive zielgruppenspezifische Konzepte sollten Realisierungsmöglichkeiten geprüft werden.

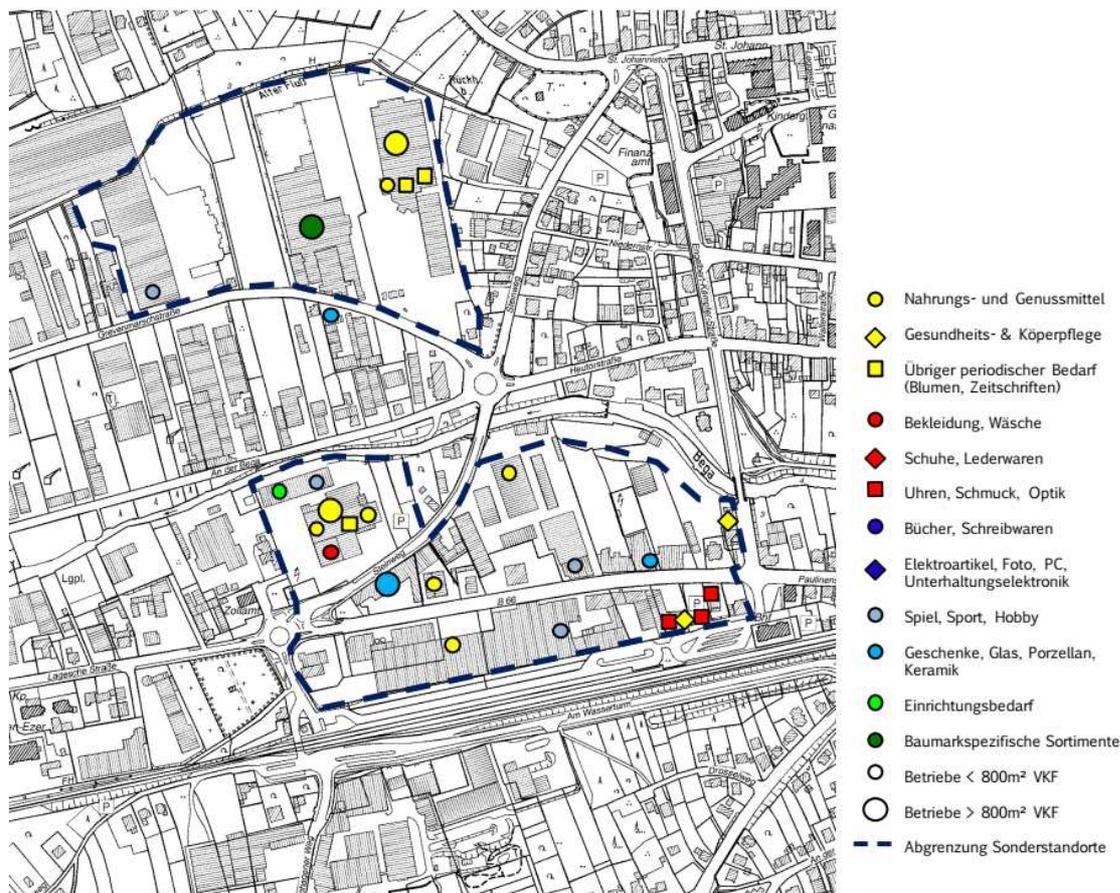
Abb.33: Zentrenkonzept Lemgo (schematische Darstellung)

Einzelhandelskonzept Lemgo	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	nicht-zentrenrelevantes und nicht-nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment
HauptzentrumInnenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	auch großflächig möglich
Stadtteilzentrum Brake	Großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Als ergänzendes Angebot groß- und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Nahversorgungszentren Leopoldstraße und DetmolderWeg	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung	Ggf. großflächig möglich* (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Keine Ansiedlung
Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Gewerbegebiete	Zukünftig Ansiedlung von Einzelhandel vermeiden		

*Für den ergänzenden solitären Nahversorgungsstandort in nicht-integrierter Lage sollten keine Erweiterungsoptionen bestehen.

Quelle: cima 2015

Abb.28: Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg



Anmerkung: Die Abgrenzung der Sonderstandorte orientierte sich an der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept Lemgo 2008; die Grenzen verlaufen nicht entlang der Flurstücksgrenzen.

Kartengrundlage: Stadt Lemgo
Quelle: cima 2015

Der definierte Sonderstandort erstreckt sich beidseitig entlang der Lageschen Straßen und des Steinweg zwischen dem als Kreisverkehr gestalteten Kreuzungsbereich der Lageschen Straße und dem Steinweg im Westen und der Engelbert-Kämpfer-Straße im Osten. Hier sind insgesamt 19 Einzelhandelsbetriebe sowohl mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten als auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf rd. 10.000 m² Verkaufsfläche vorzufinden. Bedeutendste Einzelhandelsbetriebe sind der REWE Lebensmittelverbrauchermarkt mit den Fachmärkten TAKKO und DÄNISCHES BETTENLAGER in der Konzessionärszone sowie dem ergänzenden Lebensmitteldiscounter ALDI, das Möbelhaus INKO MÖBEL. Der genannte Takko, wird mit auslaufen des Mietvertrages als zentrenrelevantes Hauptsortiment am Standort REWE Steinweg, zukünftig mit der 1. Änderung des zugehörigen Bebauungsplanes ausgeschlossen. Rechtsprechung angepasst (2008) und fortgeschrieben werden (2015).

Für den derzeit unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, zwischen Lagescher Straße und Steinweg, kommt das Einzelhandelskonzept Lemgo (Seite 44 ff.) zu folgenden Empfehlungen:

- in den dargestellten und gekennzeichneten Sonderstandorten soll die Weiterentwicklung der Sonderstandorte möglichst gering ausgestaltet werden (S.44)
- keine Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in der Grevenmarsch/Lagesche Straße- Steinweg, keine Neuansiedlung – Ausnahme Getränkemarkt (S. 65 Grs.3)
- Bei nicht-zentrenrelevanten, großflächigen EH Betrieben sollen die zentralen Sortimente auf 10% beschränkt werden (S. 65 Grs.5)

8. Begründung der textlichen Festsetzung

Zentrales Ziel des Einzelhandelskonzeptes Lemgo ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken.

Der Standort Lagesche Straße Steinweg stellt in Bezug auf das Hauptversorgungszentrum Historischer Stadtkern Lemgo eine direkte Konkurrenz bezüglich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Er grenzt unmittelbar an den Stadtkern an, nutzt jedoch die Lagevorteile eines gewerblich geprägten Bereiches (Autoorientierung, niedrigere Grundstückspreise und Mieten, Verfügbarkeit von Flächen für Stellplätze etc.). Kaufkraftabflüsse aus dem Hauptversorgungszentrum sind zu befürchten, wenn keine Einzelhandelsregelung und -steuerung erfolgt. Um eine Zentrenschädigung zu vermeiden, erfolgt an diesem Standort Lagesche Straße Nord der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Ausschluss bezieht sich nicht nur auf den großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel oberhalb der Verkaufsfläche von 800 m² (der im Übrigen an dieser Stelle aus den landesplanerischen Vorgaben als Sondergebiet Einzelhandel schon nicht zulässig wäre) sondern auch auf den kleinflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel 799 m² Verkaufsfläche und niedriger.

Dieses begründet sich aus der ortsspezifischen Besonderheit des historischen Stadtkerns, der als Hauptgeschäftszentrum die Versorgung der Stadtbevölkerung übernimmt und eine 825 jährige Baugeschichte besitzt sowie aus den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes sowie Einzelhandelskonzeptes.

Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Seite 43 ff. Lemgo:

Aus dem Ergebnis der Bestandsanalyse und den Sitzungen der Runden und Langen Tische bei der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde als Leitlinie für die weitere Entwicklung das „**Kaufhaus Innenstadt**“ entwickelt.

Ziel ist es, dem Kunden die Innenstadt -ähnlich einem Kaufhaus – mit einem vielfältigen Branchenmix zu präsentieren und dies mit dem Erlebnis einer vitalen Innenstadt mit einzigartigem historischem Charakter zu verbinden.

Im Hinblick auf die Größe Lemgos besitzt die Einkaufszone mit Mittelstraße und Breite Straße eine große Ausdehnung, die an ihren jeweiligen Rändern deutlich an Attraktivität verliert, was durch die vermehrten Leerstände z.B. in der Breiten Straße dokumentiert wird.

In einer durch kleinteilige Geschäftsnutzungen geprägten Stadt ist zudem ein aktives Flächenmanagement, das den Geschäftsbesatz in engem Kontakt mit Investoren und Eigentümern optimiert, von zentraler Bedeutung.

Voraussetzung für eine langfristig positive Entwicklung des Geschäftsbereichs ist die Bereitschaft der Geschäftsleute und Eigentümer zu einer fortdauernden Modernisierung der Geschäftsnutzungen, sowohl bezogen auf das bauliche Erscheinungsbild der Ladenlokale als auch des Warenangebots. Die Belange des Denkmalschutzes und die Wahrung des historischen Erscheinungsbildes der Innenstadt als besonderes Alleinstellungsmerkmal Lemgos sind selbstverständlich zu berücksichtigen.

In den historischen Stadtkern Lemgos fließen zahlreiche Städtebaufördermittel um diesen vital und lebenswert zu erhalten. Derzeit wird die Mittelstraße mit mehreren Millionen Euro als Fußgängerzone aufgewertet, Die Breite Straße Lemgos ist ISG Gebiet, der südliche Stadteingang wurde attraktiviert, Fassadenmittel fließen in die Erhaltung und Fortentwicklung denkmalwerter und erhaltenswerter Bausubstanz und vieles mehr.

Die kleinteilige, teilweise mit hohen denkmalpflegerischen Auflagen verbundene Geschäftsstruktur und die hohe Anzahl von Baudenkmalern (300 Stück) stellt die Einzelhandelslandschaft im „Hauptzentrum Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern“ daher vor die Herausforderung konkurrenzfähig zu bleiben, in einem kleinteiligen Stadtgrundriss, mit geschlossener Bebauung und geringen Stellplatzmöglichkeiten, aber gleichzeitig hohen Geschäftsmieten.

Um diese, ortsspezifisch bedingte „Härte“ in der Standortkonkurrenz nicht noch zu verschärfen, sollten auch kleinteilige Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Erfolgt dieses nicht für den Standort Lagesche Straße Steinweg, wäre es in der jetzigen Rechtslage (ohne Bauleitplanung) theoretisch denkbar, dass es dort zu einer Anhäufung von Geschäften für z.B. Schuhe, Babyspielzeug, Textil, Lebensmittel, Bekleidung, Schreibwaren, Geschenkartikeln, Haushaltswaren etc. kommt, die Einzeln für sich zwar kleinflächig wären (z.B. 700 m²), aber in der Summe deutliche Standortsschädigungen für das Hauptgeschäftszentrum Befürchten lassen.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wird daher analog der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes das Leitmotiv der Konzentration von zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich umgesetzt.

Die angeführte Besonderheit des Stadtkerns als Hauptgeschäftszentrum wird auch im Einzelhandelskonzept Lemgo deutlich:

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept Lemgo:

Bezogen auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen beherbergt die Lemgoer Innenstadt zwar 49 % der Betriebe, belegt dabei jedoch nur ca. 23 % der Verkaufsflächen. Der innerstädtische Umsatzanteil liegt bei 33 %. Nicht zuletzt aufgrund des Fehlens von umsatzstarken Lebensmittelanbietern liegt der innerstädtische Umsatzanteil auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Relevant sind in dieser Darstellung jedoch insbesondere das Ungleichgewicht zwischen dem Anteil der Betriebe in der Innenstadt und den entsprechenden Verkaufsflächenanteilen der Innenstadt. Die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe findet sich in der Lemgoer Innenstadt, während der Verkaufsflächenanteil nur bei knapp 23 % liegt.

Dieses Ungleichgewicht verdeutlicht, dass mehrheitlich nur kleinteilige Verkaufsflächenstrukturen in der Innenstadt vorhanden sind. **Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt rd. 170 m².**

Mehr als die Hälfte der Betriebe verfügt über eine Betriebsfläche von weniger oder gleich 50 m²; ein Wert, der in vielen Fällen eine kritische Größe für einen langfristigen und nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg darstellt.

Insgesamt entsprechen die Ladenlokale in der Innenstadt von Lemgo vielfach nicht den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels. Hierzu gehören neben einer ausreichenden Betriebsfläche auch ein geeigneter Zuschnitt des Ladenlokals, ein ebenerdiger Zugang zum Betrieb (wenn möglich), ein ausreichend großes Schaufenster sowie ein überzeugendes Einfügen des Ladenlokals in das jeweilige Gebäude.

Neben der Struktur der innerstädtischen Verkaufsräume spiegelt das vergleichsweise geringe Verkaufsflächenniveau die stark dezentralisierte Einzelhandelsstruktur in Lemgo wider. Neben der Innenstadt gibt es drei weitere Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels. Die Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg können in der Summe einen Verkaufsflächenanteil von 31 % am gesamten Lemgoer Einzelhandel auf sich vereinen und liegen damit im Vergleich deutlich über den Verkaufsflächenanteilen der Innenstadt von Lemgo. Zukünftig sollten daher in der Innenstadt mehr Gestaltungsspielräume zugestanden werden.

Nur wenn eine restriktive Steuerung des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen umgesetzt wird, lassen sich die oben genannten Ziele und das strategische Ziel der Alten Hansestadt Lemgo „ (...) die Innenstadt ist auch weiterhin bedeutendster Standort für Einzelhandel (...) auch nachhaltig erreichen.

Als Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkern NRW ist Lemgo in der Selbstverpflichtung diese Struktur zu schützen, zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, was die Alte Hansestadt seit Jahrzehnten erfolgreich tut, und dementsprechend regelmäßig finanzielle Unterstützung des Landes in Form von Städtebaufördermitteln erhält.

Daher lässt sich als Fazit festhalten:

Die eindeutige Orientierung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf integrierte Lagen in den Zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere die Innenstadt sollte auch in Zukunft das Leitmotiv der Einzelhandelsentwicklung in Lemgo sein (Einzelhandelskonzept 2015).

Aus den oben angeführten Gründen, abgeleitet aus Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept, erfolgt der Ausschluss von zentrenrelevanten- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird nur der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, im Sinne des Einzelhandelskonzeptes Lemgo ausgeschlossen. Bei Neubauten und Nutzungsänderungen ist dieses zu beachten. Im Weiteren bleibt das volle Nutzungsspektrum der zulässigen Nutzungen gemäß § 34 BauGB erhalten sowie die Möglichkeit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, mit maximal 10 % zentrenrelevanten Randsortiment zu betreiben. Unter Zugrundlegung der städtischen Zielsetzungen der Bebauungsplanaufstellung, ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen, kein unverhältnismäßiger eingriff und grundrechtlich geschützte Eigentümerposition, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrum zur Umsetzung kommunaler Zielkonzepte.

Lemgo, 24. APR. 2017

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

