Alte Hansestadt Lemgo

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.11 "Bruchweg / Elektrofachmarkt"

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

M 1:5.000

2. 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 03.07.2018 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt" für den ehemaligen Standort des Postverleihzentrums östlich des Bruchwegs und nördlich der Bismarckstraße in Lemgo beschlossen. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt" umfasst die zeichnerisch festgesetzte Baufläche SO 5 des Ursprungsplanes, die mit der 1. Änderung vom 25.07.2017 bereits in der Art der baulichen Nutzung geändert wurde. Die 2. Änderung beinhaltet eine erneute Neufassung der Art der baulichen Nutzung für den Bereich des SO 5.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt" ist seit dem 10.03.2014 rechtskräftig. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt" ist seit dem 25.07.2017 rechtskräftig. Bis heute gelang es jedoch nicht die letzte leerstehende Ladenfläche im SO 5 durch einen Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren zu besetzen.

Anlass der 2. Änderung ist die Absicht des Vorhabenträgers AMANDLA International GmbH & Co. KG die leerstehende Ladenfläche im SO 5 durch den Modemarkt TAKKO neu zu besetzen.

Am 03.07.2018 hat der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Alten Hansestadt Lemgo den Aufstellungsbeschluss für die 2. 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 einem Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit maximal 300m² in einen Fachmarkt für Bekleidung mit maximal 325m².

Die nicht von der 2. Änderung berührten Festsetzungen des Urpsrungsplanes vom 10.03.2014 sowie der 1. Änderung vom 25.07.2017 bleiben unverändert bestehen und sind bei Zulässigkeitsentscheidungen zu prüfen.

<u>Gegenüberstellung der alten und der neuen Festsetzungsinhalte zur Art der baulichen Nutzung im SO 5 sowie der Verkaufsfläche:</u>

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt", Rechtskraft: 10.03.2014 (alte Regelungsinhalte)
  - SO 5 „Einzelhandel – Dienstleistung", Art der baulichen Nutzung: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 „Einzelhandel" ist ein Fachmarkt für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 280m² zulässig. Die Umnutzung in eine Bankfiliale mit einer

ergänzenden Verkaufsfläche von maximal 150m² für das Sortiment „Zeitschriften/Schreibwaren (Kiosksortiment)" kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt", Rechtskraft: 25.07.2017 (alte Regelungsinhalte):
  - SO 5 „Einzelhandel", Art der baulichen Nutzung: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 „Einzelhandel" ist ein Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit max. 300m² Verkaufsfläche zulässig. Das zentren-, nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortiment als Rand-/Zusatzsortiment gemäß Lemgoer Liste (2015) ist auf 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

- Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt" (neue Regelungsinhalte):
  - SO 5 „Einzelhandel", Art der baulichen Nutzung: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 „Einzelhandel" ist ein Fachmarkt für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 325m² zulässig. Das zentren-, nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortiment als Rand-/Zusatzsortiment gemäß Lemgoer Liste (2015) ist auf insgesamt maximal 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche zulässig.

- Innerhalb des Änderungsbereiches waren im Ursprungsplan vom 10.03.2018 festgesetzt:
  - 280m² Verkaufsfläche für Bekleidung
  - 20m² Fläche für Dienstleistung

- Innerhalb der 1. Änderung des Ursprungsplanes vom 25.07.2018 war festgesetzt:
  - 300m² Verkaufsfläche für Schuhe und Lederwaren

- Innerhalb der 2. Änderung des Ursprungsplanes ergibt sich folgende Verkaufsfläche:
  - 325m² Verkaufsfläche für Bekleidung

Durch die geplante Änderung der Festsetzung werden die im Ursprung festgesetzten Verkaufsflächen geringfügig überschritten. In Addition der Verkaufsfläche mit dem Fachmarkt für Bekleidung KIK wird die aktuell genehmigte Gesamtverkaufsfläche für das Sortiment Mode am Standort geringfügig überschritten. Aus diesem Grund war erneut zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse (siehe Kapitel 3 und STADT+HANDEL 2018: Auswirkungsanalyse) wird dargelegt, dass mit der geplanten Verkaufsfläche von 325m² weder absatzwirtschaftliche noch städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Vorhaben TAKKO/Bekleidungsfachmarkt im festgesetzten Sondergebiet 5 (SO 5) liegt in einem zentralen Versorgungsbereich, dem Hauptzentrum Innenstadt. Darin sind festgesetzte Haupt- und Rand-/Zusatzsortimente regulär laut Einzelhandelskonzept Lemgo zulässig. Die Regulierung auf die anteiligen 10% Rand-/Zusatzsortimente erfolgt, um sicherzustellen, dass der Charakter des Betriebes (festgesetzter Betriebstyp/Art der baulichen Nutzung) ein Bekleidungsfachgeschäft in seiner Hauptnutzung bleibt. Würde dieses nicht geregelt, wäre das Vorhaben nicht eindeutig definiert.

Diese zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten 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- und Zusatzsortiment zu bewerten ist.

Die Rand-/Zusatzsortimente müssen sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen. Die Begrenzung auf 10%, bezogen auf das genehmigte Hauptsortiment, ergeht, um die Unterordnung sicher zu stellen.

Definition Hauptsortiment:
Mit dem Hauptsortiment - auch Kernsortiment genannt – wird der Schwerpunkt des Einzelhandelsgeschäftes festgelegt. Bei der Firma TAKKO, einem Fachmarkt für Bekleidung, ist dieses das Sortiment Bekleidung.

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

Definition Zusatzsortiment:
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 z.B. Lebensmittel und Süßigkeiten, Tiernahrung, Schreibwaren, Dekorationsartikel, Drogerieartikel, etc. in einem Bekleidungsfachmarkt.

3. Verfahren

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 „Bruchweg/Elektrofachmarkt" ist erforderlich, da der TAKKO-Modemarkt als Fachmarkt für Bekleidung eine andere Art der baulichen Nutzung darstellt, als die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festsetzt. Damit ist ein Grundzug der Planung berührt und eine Änderung notwendig.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind als 2. Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gegeben. Die 2. Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren – ohne eine frühzeitige Beteiligung – durchgeführt werden.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht.
Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 „Elektrofachmarkt/Bruchweg" wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ausgelöst. Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b bestehen nicht.

Eine Ergänzung des Durchführungsvertrages wird durchgeführt.

4. Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan LEP NRW definiert landesweit die grundlegenden planerischen Leitlinien, so auch zu der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.
Folgende Ziele sind demnach relevant für das vorliegende Vorhaben:

- 6.5.-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
- 6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben liegt laut Regionalplan in einem Allgemeinen Siedlungsbereich und innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Hauptzentrum). Die von dem Planvorhaben hervorgerufene Umsatzumverteilung beträgt im Sortimentsbereich Bekleidung insgesamt rund 0,7 bis 0,8 Millionen Euro, wovon 90% zu Lasten der Wettbewerber im betrachteten Untersuchungsraum der Alten Hansestadt Lemgo (Zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und Sonstige Lagen) fallen. Eine Umsatzumverteilung von ca. 0,6 bis 0,7 Millionen Euro bzw. 3% ist auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Dabei sind auf Grundlage der Ermittlung der Umsatzumverteilungsquoten insgesamt keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo zu erwarten (siehe STADT+HANDEL 2018: Auswirkungsanalyse).

Das Vorhaben des Bekleidungsfachmarktes ist an diesem Standort, wie vorhergehend beschrieben, kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes LEP NRW 2017.

Ebenso ist eine Kongruenz des Vorhabens zu den in dem Einzelhandelskonzept der Alten Hansestadt Lemgo (CIMA 2015) definierten Ziel, die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit Entwicklungspriorität für das zentrenrelevante Kernsortiment zu entwickeln, grundsätzlich gegeben.

Lemgo, 09.08.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister