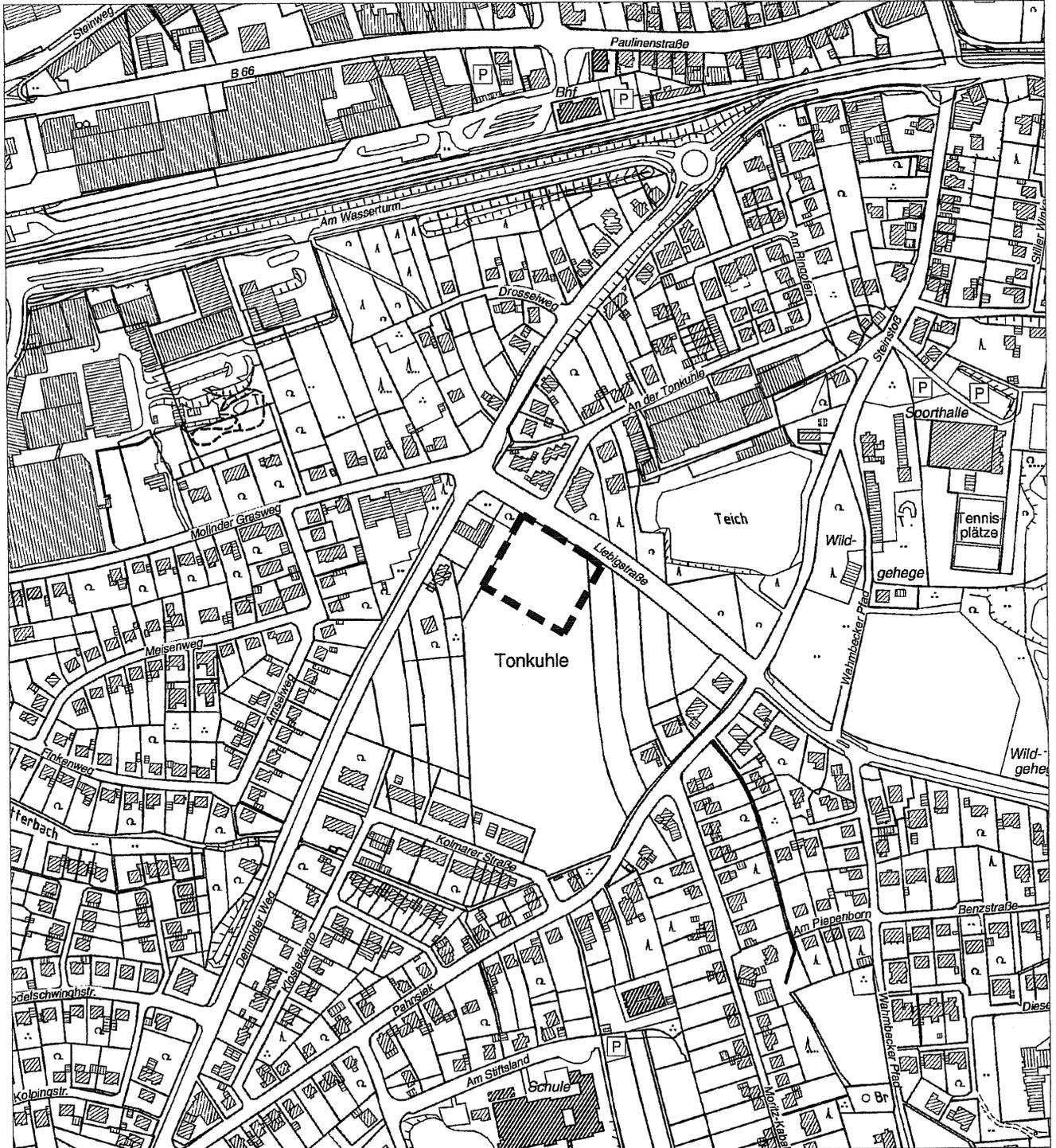


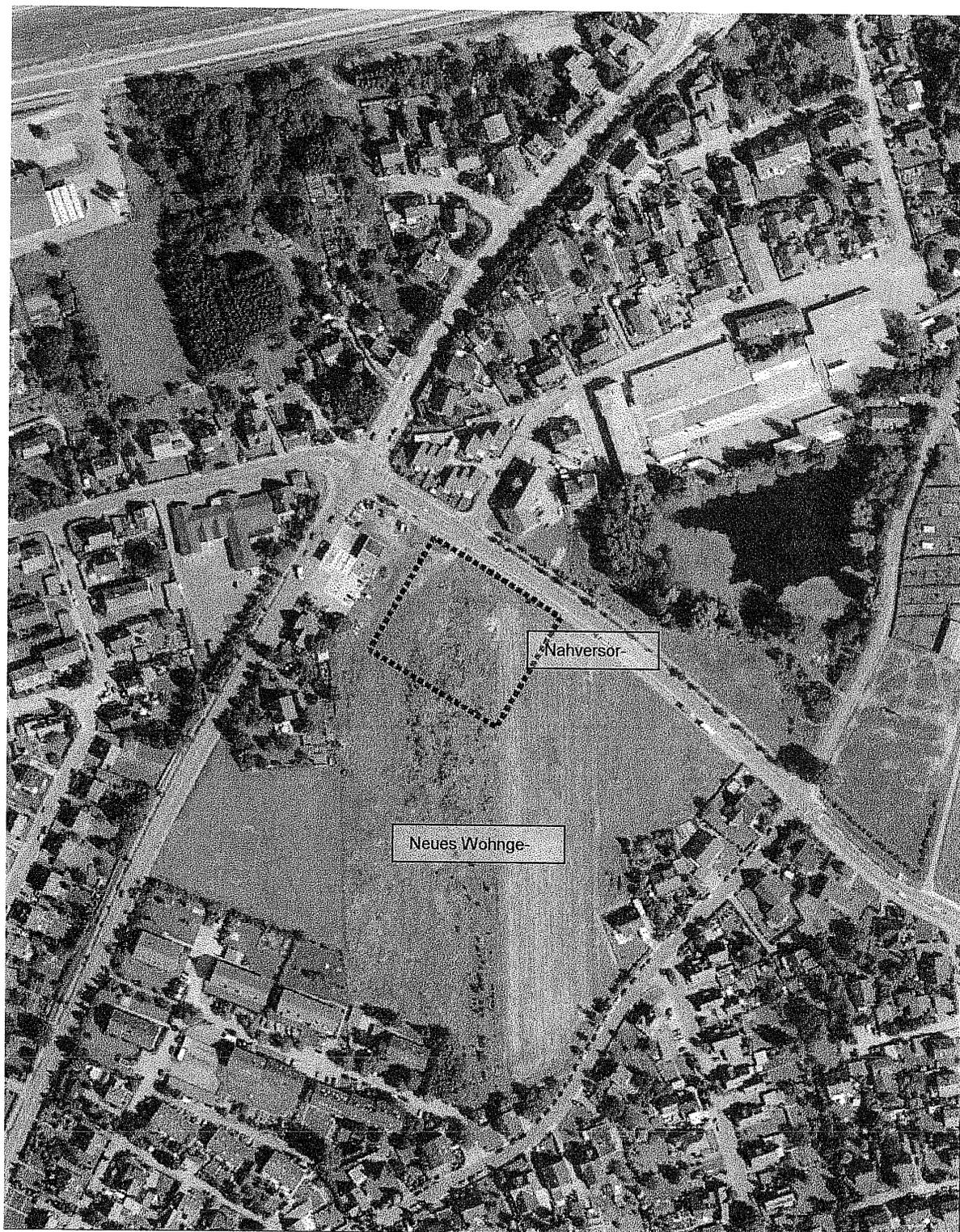


Flächennutzungsplan 27. Änderung "Liebigstraße / Nahversorger"

Begründung



Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB



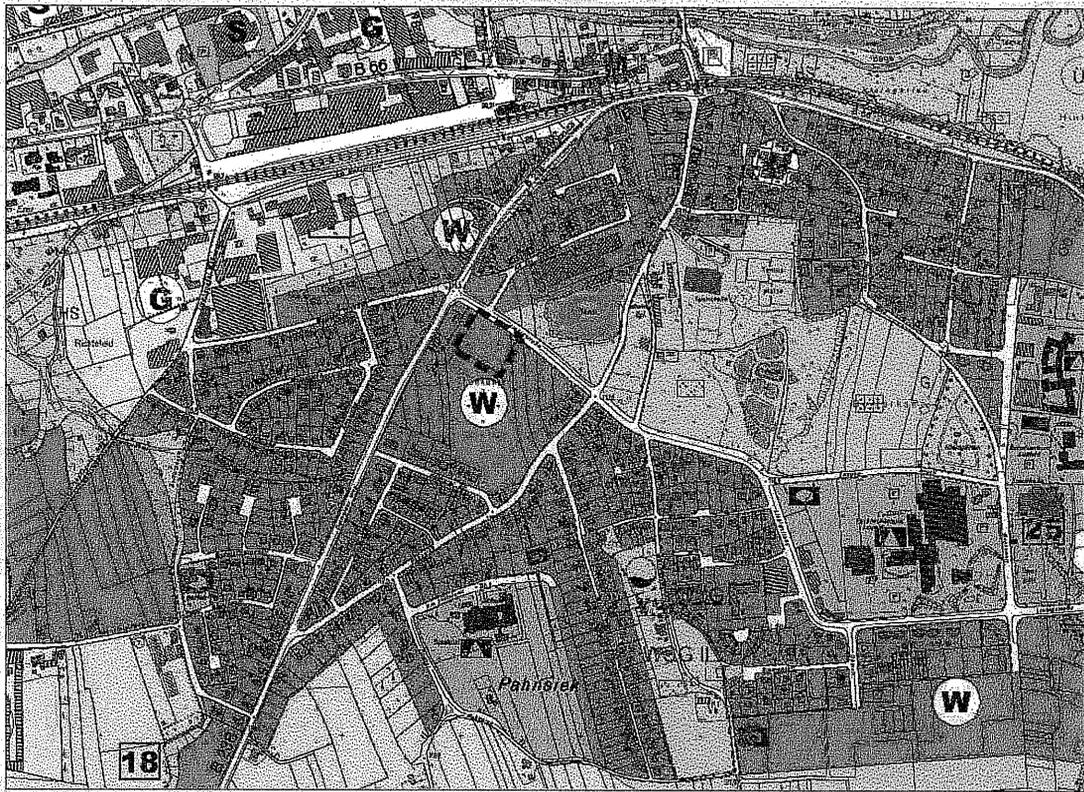
Luftbild - Grundlage: DGK 5 Luftbild, Blatt Lemgo Süd, © Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 1050/2002

Luftphoto (Stand August 1999)

"Liebigstraße - Nahversorger"

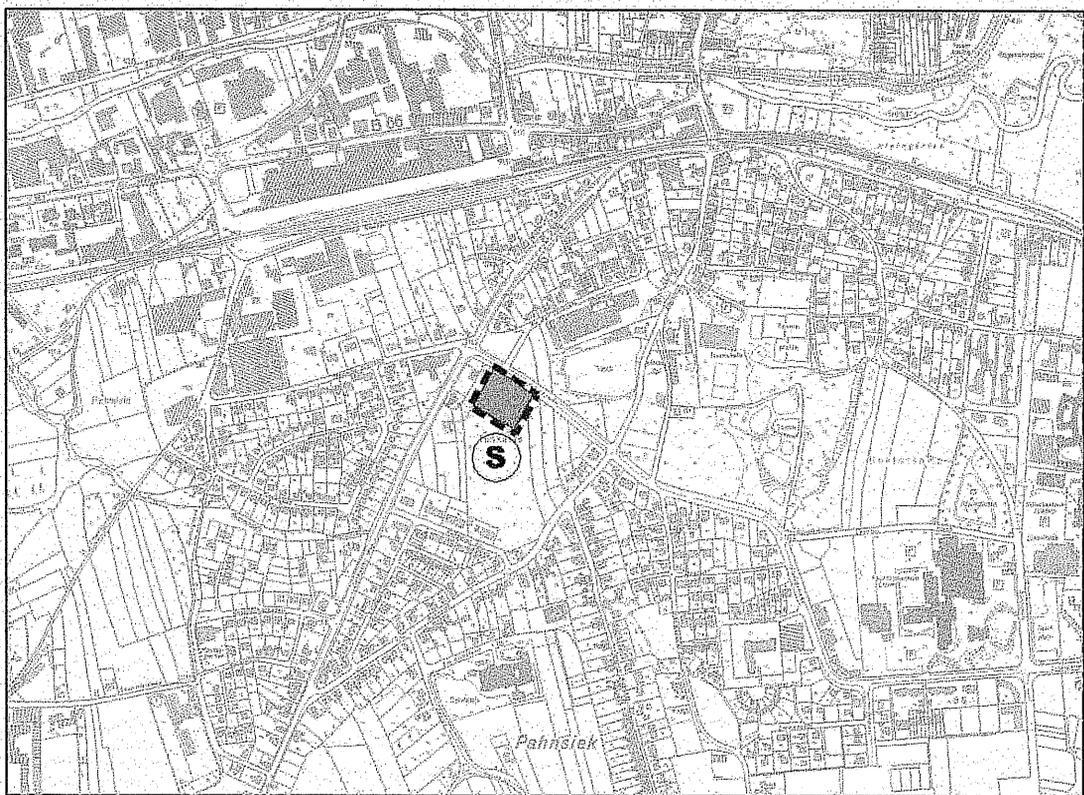
27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Erläuterungen

-  Umgrenzung der 27. Änderung
-  Wohnbauflächen
-  Sonderbauflächen / Großflächiger Einzelhandel



geänderte Fassung

M. 1 : 10 000

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo umfaßt eine Fläche von ca. 5.400 qm südlich der „Liebigstraße“ und östlich des „Detmolder Weges“.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Im genannten Geltungsbereich soll ein Lebensmittelgeschäft (Nahversorger, Frischemarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 qm realisiert werden.

Der Bereich für Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Textilien, etc.) wird maximal eine Fläche von 5 – 10 % belegen.

Dieser Markt wird – in seiner zentralen Lage – sowohl das neue Wohngebiet (anschließendes Bauleitverfahren) als auch die vorhandene Wohnbebauung im näheren Umfeld versorgen.

Westlich des Änderungsbereiches und des „Detmolder Weges“ befindet sich ein Discounter (Aldi), der mit einem nur minimierten Angebot die Bedürfnisse der Bevölkerung nicht komplett decken kann.

Die Notwendigkeit einen solchen Nahversorger in diesem Stadtteil anzusiedeln, wurde auch bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2003 „Gutachterliche Stellungnahme zur Entwicklung der Branche Lebensmittel in Lemgo“ von der CIMA Lübeck festgestellt:

[...] "Der Standort ist eine integrierte Lage mit Nahversorgungsfunktion. Bestehende Defizite im Bereich des südwestlichen Stadtgebietes würden verringert. [...]"

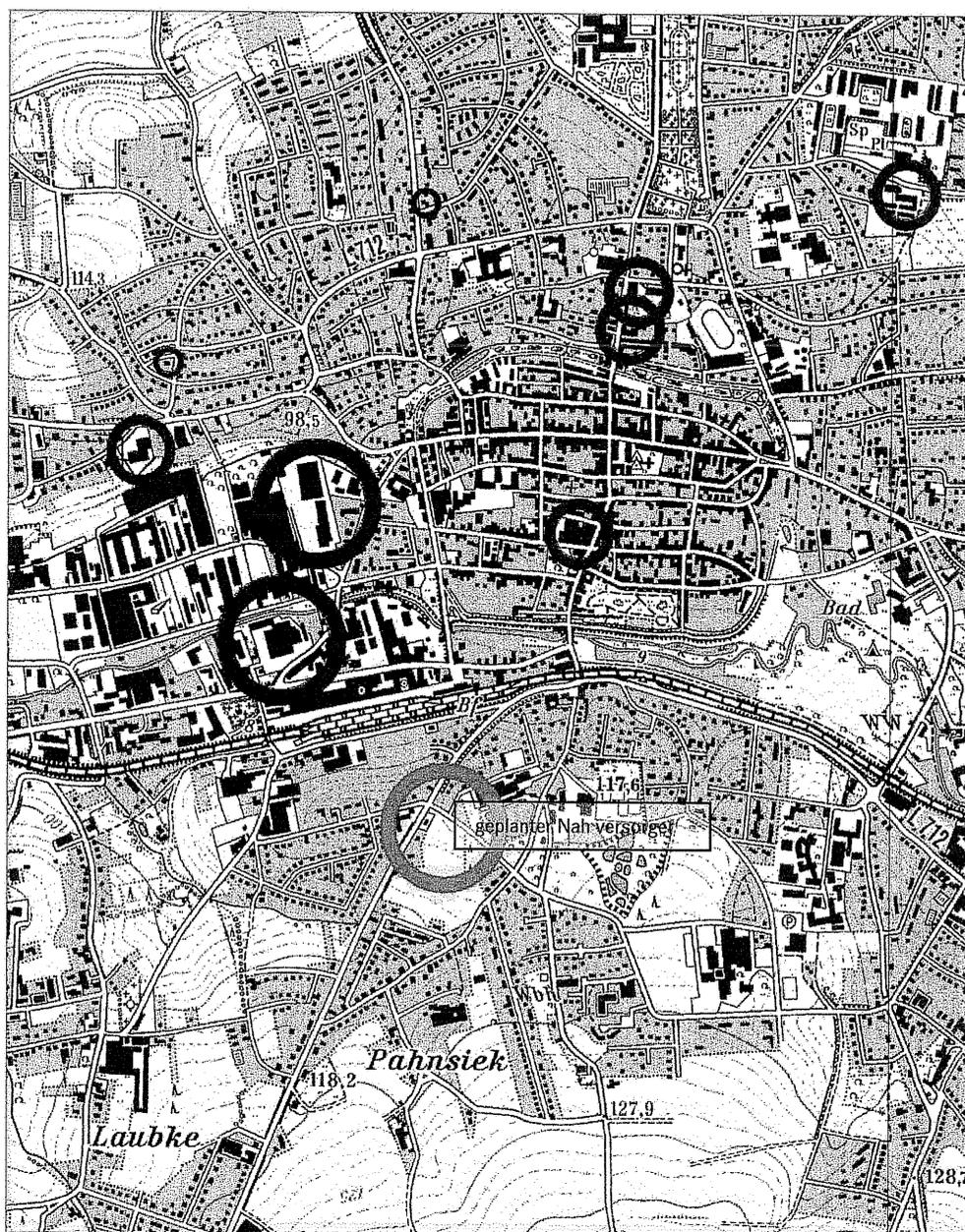
Weiterhin wurde vorgeschlagen: [...] Die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Verbrauchermarkt und modernisiertem Discounter am Rande des entstehenden Wohngebietes sollte unterstützt werden. [...]"

Dieser Vorschlag wird von der Stadt Lemgo jedoch nicht unterstützt, da die Umsiedlung des Aldi`s eine wahrscheinlich negative städtebauliche Entwicklung (Leerstand) nach sich ziehen bzw. eine dann anzustrebende Stadtreparatur nicht gewährleistet sein würde.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine unbebaute, zurzeit brach liegende Ackerfläche.

Aufgrund der Lage, der Größe und der erforderlichen Einschränkungen wird mit dieser 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche als Sondergebiet dargestellt.

Übersicht Lebensmittel Einzelhandel



kleine Kreise:
bis 150qm Verkaufsfläche

mittlere Kreise:
bis 750qm

große Kreise:
> 750qm

3. Planungsgrundsätze

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt in dem geplanten Änderungsbereich "Wohnbauflächen" dar. Um die Fläche für den Nahversorger entwickeln zu können, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz wird die geplante Änderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Bei der Flächennutzungsplanänderung ist die Öffentlichkeit frühzeitig gem. § 3(1) BauGB zu beteiligen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4(1) BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2(2) BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

4. Planungsinhalt

Die südlich an die „Liebigstraße“ und östlich an das Flurstück 632 angrenzende Wohnbaufläche soll in einer Tiefe von ca. 67 m und einer Breite von ca. 79 m als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach §11(3) BauNVO überplant werden, um in diesem Bereich den Nahversorger für die geplante und vorhandene Bebauung zu ermöglichen.

In dem noch aufzustellenden Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsflächengröße wird auf maximal 1.200 qm begrenzt. Weiterhin wird eine detaillierte Sortimentsfestsetzung getroffen, die den Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten auf maximal 10 % begrenzt.

Discounter werden nicht zugelassen. Zusätzliche Beeinträchtigungen für den zentralörtlichen Versorgungskern sollen dadurch ausgeschlossen werden.

5. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Plangebiet eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB durchzuführen.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gem. § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planänderung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Sie sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen gemäß den §§ 5 und 9 BauGB als „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“. Weiterhin ist gemäß Baugesetzbuch auch ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich. Der Ausgleich kann über vertragliche Vereinbarungen öffentlich rechtlich gem. § 11 BauGB oder mit entsprechenden Festsetzungen gem. § 9 BauGB im anschließenden Bebauungsplan gesichert werden.

Im Rahmen der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die erforderlichen Ausgleichsflächen getroffen werden.

Im Bauleitverfahren wird der abschließende Kompensationsumfang festgesetzt.

6. Erschließung

Der geplante Nahversorger soll für den motorisierten Verkehr über die „Liebigstraße“ erschlossen werden.

Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

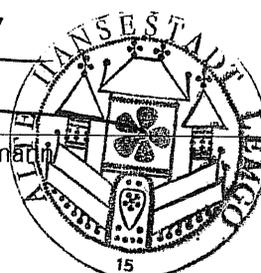
Es werden maximal 80 Stellplätze zugelassen.

Fußgänger und Radfahrer aus dem geplanten bzw. dem vorhandenen angrenzenden Wohngebiet können den Nahversorger über einen direkt angrenzenden geplanten Fußweg erreichen.

Der STADTBUS (Linie 1) fährt die nächstgelegene Haltestelle „Liebigstraße“ zurzeit ganztägig im Viertelstundentakt an.

Lemgo, den 05.10.06


Bürgermeister Dr. Austermaier



Hat vorgelegen
Datum, am M.01.2007
Bezirksregierung
LA

M. J.

