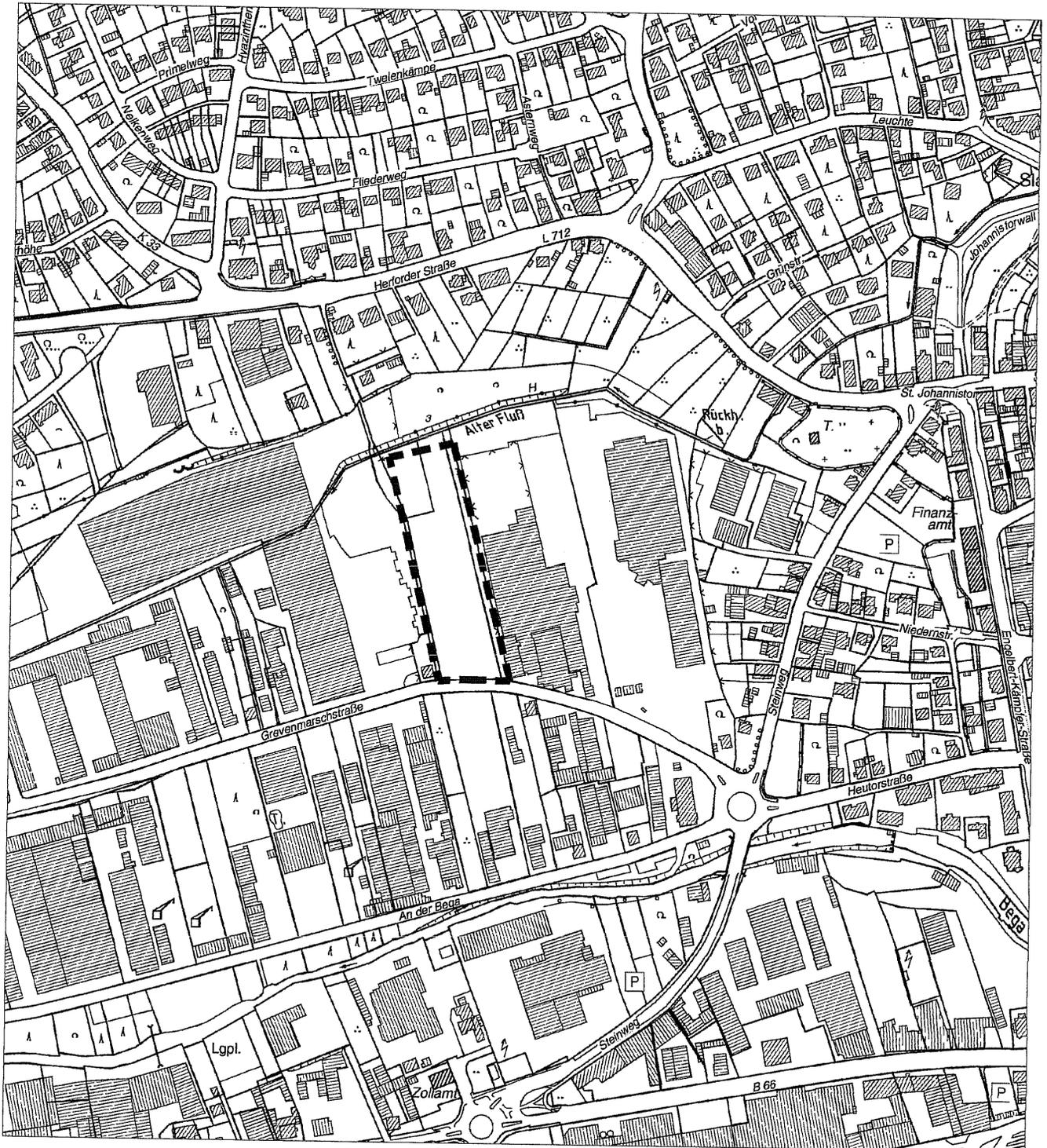




Flächennutzungsplan 24. Änderung "Erweiterung Marktkauf"

Begründung



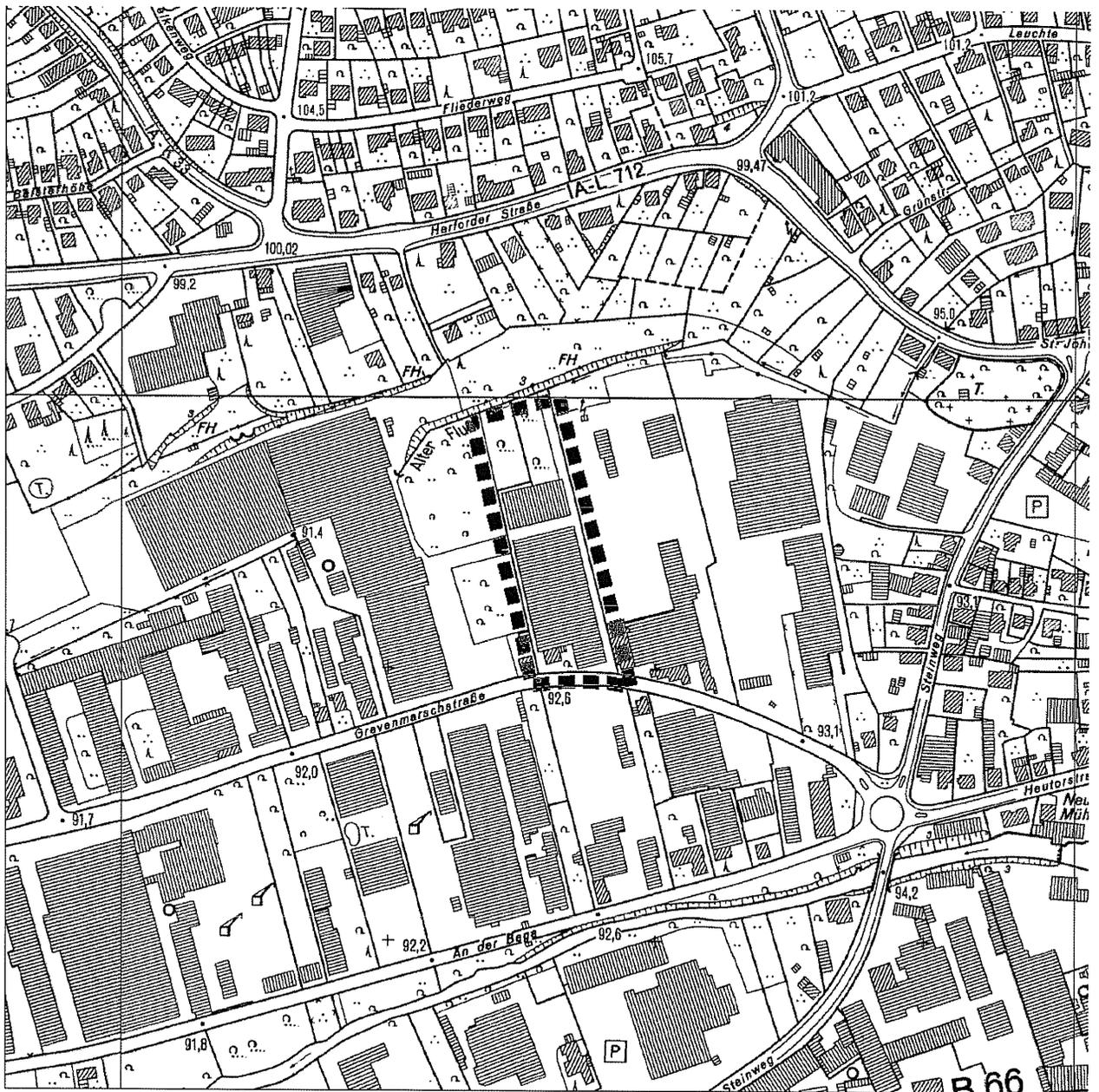
1. Ausfertigung

Begründung

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo
„Erweiterung Marktkauf“ im Ortsteil Lemgo

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo umfasst die Flächen, die unmittelbar westlich an den Marktkaufbereich anschließen bis zum ehemaligen Hansa-Messezentrum.



Übersichtsplan

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die hier im Plangebiet ehemals ansässige Fabrik für Freizeitmöbel hat diesen Standort aufgegeben und ist in das Industriegebiet Lieme verlagert worden. Dadurch werden Überlegungen zur Nachnutzung dieser Gewerbefläche erforderlich.

Im Jahre 2000 hat der Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen, dass das Einzelhandelskonzept der CIMA GmbH als Orientierungshilfe für zukünftige Standortentscheidungen herangezogen wird.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte 2004, verbunden mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwicklung des Gewerbegebietes Grevenmarsch.

In der Alten Hansestadt Lemgo ist der Strukturwandel im Einzelhandel längst nicht abgeschlossen. Die größte Dynamik ist im Gewerbegebiet Grevenmarsch zu beobachten. Durch die Insolvenz verschiedener Gewerbebetriebe in diesem Bereich, die jeweils über große Hallenkapazitäten verfügten, sind Flächenkapazitäten entstanden, die auch für Einzelhandelsnutzungen interessant sind.

Der Gutachter schlägt vor, im Bereich Grevenmarsch großflächigen Einzelhandel nur nördlich und östlich einer Linie, die etwa die östliche Hälfte der Hansa-Messehallen noch einbezieht, zuzulassen, jedoch nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die heutige Bedeutung des Gewerbegebietes Grevenmarsch für den Einzelhandel wird bereits an der Funktion des Marktkaufkomplexes mit seinen ca. 16000 qm VK (Verkaufsfläche) deutlich, der für ca. 12 – 15 %-Punkte der Zentralität Lemgos verantwortlich ist.

Seitens der CIMA wird empfohlen, die Umstrukturierungsbemühungen des Marktkaufes durch die Stadt Lemgo zu unterstützen.

Seitens des Marktkaufes ist z. B.

- eine Erweiterung der Flächen für Lebensmittel und Baumarkt sowie
- Verlegung des Gartenfreigeländes und
- Abbruch des Fachmarktgebietes (Getränke, Elektro und Spiel/Sport) und
- bauliche Ergänzungen am SB-Warenhaus für den Elektro- und Spiel-/Sportbereich sowie
- Neubau des Getränkemarktes und
- eine Verbesserung der Bedingungen für Zulieferung, Erreichbarkeit und Parken

angedacht.

- In den Markt- und Konzessionärsbereichen sowie zusätzlichen Shopzonen dürfen bis auf die heute bestehenden Flächen keine weiteren Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen.

Die gesamte Marktkauf-Verkaufsfläche beläuft sich z. Z. auf ca. 15800 qm und soll durch die v. g. Umstrukturierungsmaßnahmen auf ca. 19050 qm vergrößert werden.

Der Änderungsbereich, der von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel überplant werden soll, hat eine Größe von ca. 10870 qm.

Der zur Änderung vorgesehene Bereich ist bauplanungsrechtlich z. Z. als Bebauung im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten.

3. Planungsgrundsätze

Der gültige Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Um hier eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel entwickeln zu können, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern.

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

Bei der Flächennutzungsplanänderung ist die Öffentlichkeit frühzeitig gem. § 3 (1) BauGB zu beteiligen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (1) BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

4. Planungsinhalt

Das geplante Vorhaben stellt eine Erweiterung des hier vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes Marktkauf – Verbraucher- u. Baumarkt – dar.

Folgende Einrichtungen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Geringfügige Erweiterung des Parkplatzes im nördlichen Planbereich
- Im mittleren Grundstücksbereich ein Gartenfreigelände von ca. 3000 qm
- Zur Grevenmarschstraße hin ein ca. 1000 qm großer Getränkemarkt mit rd. 65 Stellplätzen
- Zwischen Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt und Getränkemarkt eine ca. 1000 qm große Baustoffhalle

Im bestehenden Marktkaufbereich sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Der Fachmarktbereich Getränke, Elektro und Spiel/Sport soll abgebrochen und durch Stellplätze ersetzt werden.
- Das SB-Warenhaus wird geringfügig baulich erweitert.
- Der Bau-/Hobby-/Gartenbereich wird im Gewächshausbereich baulich ergänzt.
- Das Freigelände an der Nordseite wird, wie zuvor dargelegt, verlegt und durch Stellplätze ersetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Sonderbaufläche „Verbraucher- und Baumarkt“ dargestellt, um hier den vorhandenen „Verbraucher- und Baumarkt“ weiter zu entwickeln und eine Modernisierung und Attraktivierung des Marktkaufes zu ermöglichen.

In dem noch aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB wird ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt und eine detaillierte Sortimentsfestsetzung getroffen, die sich im Wesentlichen am vorhandenen Bestand orientiert, jedoch Erweiterungen im Bau- und Gartenmarkt ermöglicht. Zusätzliche Beeinträchtigungen für den zentralörtlichen Versorgungskern werden dadurch ausgeschlossen.

5. Hochwasserschutz

Im Zuge des überörtlichen Hochwasseraktionsplanes Werre / Bega (StUA Minden 2001) ist für den Bereich der Grevenmarsch erhebliches Hochwasserrisiko ermittelt worden.

Nach mehreren Terminen mit dem Kreis Lippe, StAfUA Minden und Detmold ist die weitere Vorgehensweise zur Sicherung der bebauten Talaue abgestimmt worden.

Die Stadt Lemgo wird kurzfristig eine Vorentwurfsplanung beauftragen, deren Zielsetzung es sein wird für den gesamten Verlauf der Bega im Bereich der Stadt Lemgo einen weitgehenden Hochwasserschutz zu erreichen. Parallel dazu werden die Belange der Städte- und Landschaftsplanung sowie der Gewässerökologie gleichwertig in die Planungen einfließen. Die Aufsichtsbehörden werden in den Planungsprozess einbezogen.

Für den Alten Fluss ist auf der Gesamtlänge eine Hydrologie erarbeitet worden. Die Berechnungen ergaben für zahlreiche Bereiche Abflussprobleme, die auch durch mehrere Schadensereignisse der letzten Jahre

bestätigt werden konnten. Vor diesem Hintergrund war bereits eine Gesamt-Ausbauplanung für den Alten Fluss aufgestellt worden. Durch die Vielzahl der betroffenen Anliegergrundstücke wird ein Gewässerausbau jetzt abschnittsweise erfolgen. Für den Bereich des Marktkauf-Geländes erfolgt – in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern – eine Aufweitung des Gewässerprofils in die Privatgrundstücke. Durch Schaffung zusätzlichen Retentionsraumes auf den Anliegergrundstücken kann der erforderliche Hochwasserschutz erreicht werden.

Eine mit den Aufsichtsbehörden abgestimmte Planung (gem. § 31 WHG) wird kurzfristig zur Genehmigung vorgelegt.

6. Umweltbelange

Gesonderter Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist der dieser Begründung beigefügte Umweltbericht.

7. ÖPNV-Anbindungen

Das Gebiet ist durch die Stadtbuslinie 3 erschlossen mit einem Haltepunkt direkt am Marktkaufgelände. Der Bahnhof liegt ca. 650 m entfernt.

Lemgo, den 12.01.06



Hat vorgelegen
Detmold, den 22.05.06
Bezirksregierung
IA.

