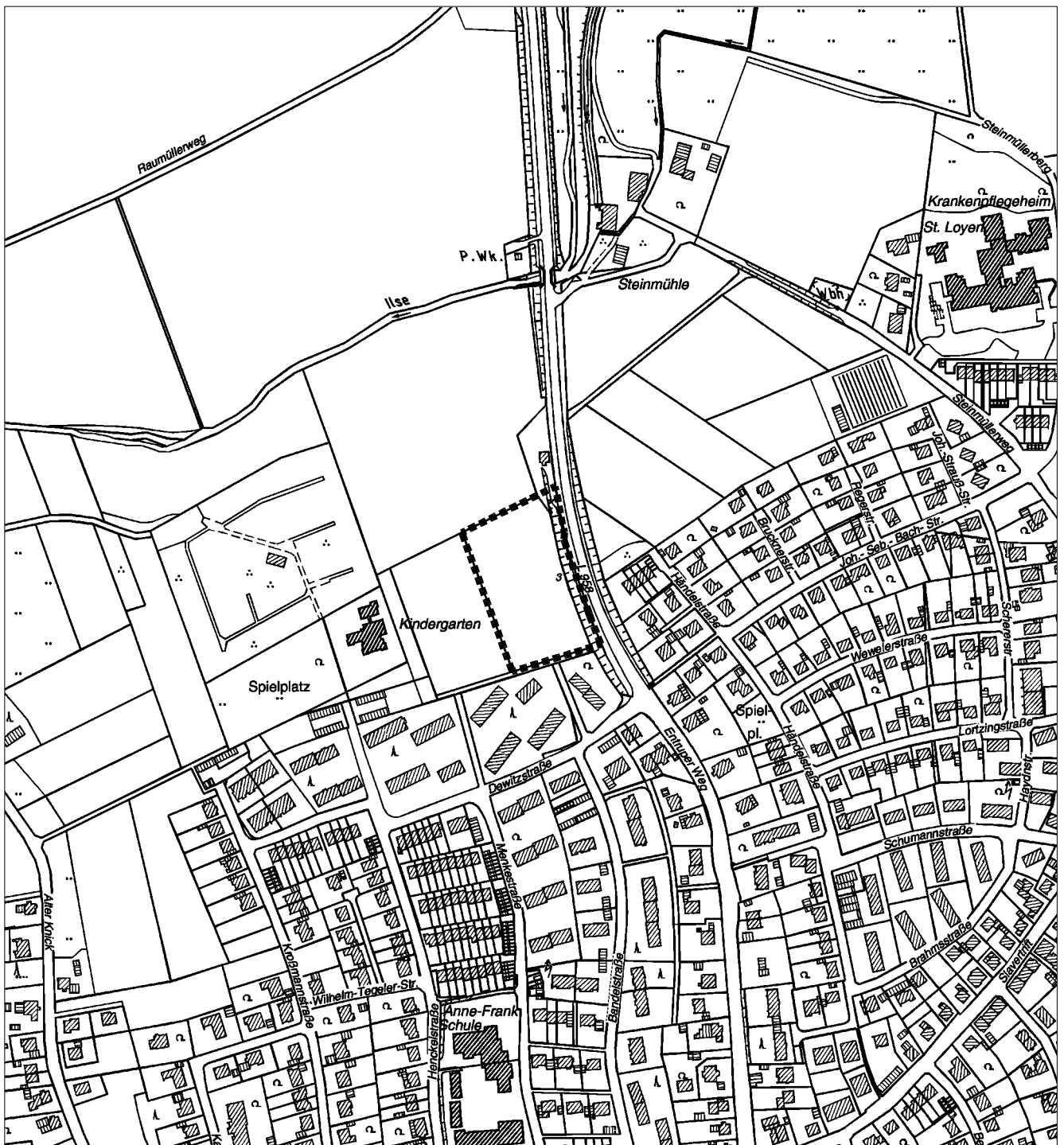




Flächennutzungsplan 21. Änderung "Nahversorger Entruper Weg / Dewitzstraße"

Begründung



21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorger Entruper Weg“ Ortsteil Lemgo der Alten Hansestadt Lemgo

Begründung

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo umfasst eine Fläche von ca. 10.100 m² westlich des Entruper Weges und nördlich der Dewitzstraße. Diese Fläche umfasst das Flurstück 530 und die Teilfläche des Flurstückes 527, Flur 44, Gemarkung Lemgo sowie das Flurstück 198 und die Teilfläche Flurstück 655 sowie die Teilfläche des Flurstückes 197, Flur 45, Gemarkung Lemgo.

Die Umgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die ausgedehnten Wohnquartiere im Nordosten der Kernstadt Lemgos, für die sich die Bezeichnung "Gosebrede" etabliert hat, stellen seit den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts einen wichtigen und intakten Wohnstandort für breite Bevölkerungsschichten dar. Eine intensive Mischung aus relativ verdichteten Einfamilienhaus-Flächen und kompakten, mehrgeschossigen Zeilen-Wohnbauten sorgt dafür, dass durch eine ausreichende Bewohnerfluktuation der Altersdurchschnitt den durchschnittlichen Werten der Gesamtstadt entspricht.

Bei der Planung dieser Quartiere wurden auch notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen berücksichtigt, so dass diese Einrichtungen mitten im Quartier gut erreichbar sind. Die strukturellen Entwicklungen im Einzelhandel waren mit der Entwicklung dieses Quartiers noch nicht absehbar. Im Quartier und an den Rändern wurden Läden - auch in direktem Zusammenhang mit einer Bäckerei - eröffnet. Diese stellten über Jahrzehnte eine echte Nahversorgung der Bevölkerung sicher. Von keiner Wohnung im Quartier waren es mehr als 250 m zum nächsten Laden. Doch die geringen Verkaufsflächen (z.T. unter 100 qm) und die Folgen der Konzentration im Einzelhandel, die diesen kleinen Geschäften den Zugriff auf marktgerechte Einkaufspreise verschloss, und nicht zuletzt der Generationenwechsel bei den Betreibern sorgten spätestens in den neunziger Jahren für die Schließung etlicher Geschäfte.

Zeitgemäße Nahversorgung könnte z.B. durch sog. "Gemüseabonnements" regionaler Bauernhöfe oder durch regelmäßige Aufstellung eines Fahrverkaufs erfolgen. Der Realität entspricht dies jedoch (noch) nicht.

Als "überlebensfähig" gelten im Einzelhandel im Bereich der Lebensmittelnahversorgung derzeit nur die sog. "Discounter" oder „Lebensmittler im Vollsortiment“ die die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Für solche Lebensmittelmärkte (Nahversorger) werden jedoch Grundstücksgrößen erforderlich zwischen 7.000 bis 10.000 qm Grundstücksfläche mit ca. 80- 100 Stellplätzen, die in diesem Bereich der Stadt im Innenbereich nicht mehr zu finden sind.

Die Notwendigkeit einen solchen Nahversorger in diesem Stadtteil anzusiedeln, wurde auch im "Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Lemgo" festgestellt, welches im Auftrag der Stadt erstmals im Dezember 1999 von der CIMA Lübeck vorgelegt wurde: *"Als völlig ungenügend muss der Zustand im Nordwesten der Stadt eingestuft werden. Da dieser Stadtteil einen hohen Anteil an über 66-Jährigen hat, sind fußläufig erreichbare Nahversorger ausgesprochen wichtig. Einem Sollwert von ca.*

2.000 qm [Verkaufsfläche] stehen tatsächliche 371 qm gegenüber. [...] Die Ansiedlung eines neuen großflächigen Lebensmittelanbieters sollte unbedingt erfolgen. Die bestehenden kleinen Anbieter reichen zur Versorgung der Bevölkerung nicht aus. [...]” (S. 43)

Bei der Fortschreibung des EHK 2003 analysiert die CIMA die Lage am Entruper Weg als eine teilintegrierte Lage, jedoch mit Nahversorgungsfunktion und empfiehlt daher für diesen Standort ausschließlich einen Vollsortimenter bis maximal 1500 qm Verkaufsfläche.

Die Notwendigkeit einen solchen Nahversorger in diesem Stadtteil anzusiedeln, wurde auch bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lemgo 2008 von der CIMA Lübeck festgestellt: *[...] Das Ziel ist es, von dort den relativ unterversorgten Norden des Kernstadtgebietes und die nördlich angrenzenden peripheren Stadtteile zu versorgen.“ [...] Im derzeit aktuellen Einzelhandelskonzept wird die empfohlene Verkaufsfläche auf 1.200 m² reduziert, um ausgewogene Verhältnisse im Vergleich zu anderen Stadtbereichen zu beachten.*

Im genannten Änderungsbereich soll daher ein Lebensmittelgeschäft (Nahversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m² realisiert werden. Dieser Markt wird - in seiner teilintegrierten Lage - die vorhandene Wohnbebauung im näheren Umfeld, als auch die nördlich angrenzenden Stadtteile, versorgen. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich größtenteils um eine Ackerfläche sowie um eine begrünte Böschungsanlage. Die Erschließung erfolgt über ein neu hergestelltes Stück Stadtstraße vom Entruper Weg aus. Die Erschließung war seit 2004 eine Vorgabe von Straßen NRW, aber auch das größte Hemmnis der Planung, da diese auf Kosten des Investors erfolgt und vielfach im Kontext mit der Einzelhandelsmaßnahme als nicht wirtschaftlich eingestuft wurde. Das jetzige Konzept sieht die geforderte Stadtstraße vor. Details sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 01.08 „Nahversorger Entruper Weg / Dewitzstraße“ zu entnehmen.

Aufgrund der Lage, der Größe und der erforderlichen Einschränkungen wird mit dieser 21. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

Die IHK und der Einzelhandelsverband stehen der Planung im Grundsatz positiv gegenüber jedoch unter der Bedingung, dass die Stellplatzanzahl auf möglichst max. 80 Stellplätze beschränkt wird, um damit den Empfehlungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes Rechnung zu tragen.

3. Planungsgrundsätze

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt derzeit in dem geplanten Änderungsbereich „Flächen für Landwirtschaft“ 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. Die Landesplanerische Anpassung aus dem Jahr 2005 wurde mit Schreiben vom 23.02.2011 bestätigt: (...) *Diese Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Landesplanungsgesetz (LPIG) kann auch zum heutigen Zeitpunkt aufrecht erhalten werden(...)*. Mit Schreiben vom 27.06.2011 wurde bestätigt, dass regionalplanerische Bedenken nicht bestehen.

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

Zeitgleich zur Flächennutzungsplanänderung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.01.08 „Nahversorger Dewitzstraße / Entruper Weg“ umfasst das Flurstück 530 und die Teilfläche des Flurstückes 527, Flur 44, Gemarkung Lemgo sowie das Flurstück 198 und 655 und im geringen Umfang die Teilfläche des Flurstückes 197, Flur 45, Gemarkung Lemgo und ist mit dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weitestgehend identisch.

Diese Fläche soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „SO- Einzelhandel Lebensmittel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden, um in diesem Bereich den Nahversorger zu ermöglichen. Die Verkaufsflächengröße und die Sortimente werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan begrenzt.

5. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Plangebiet eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durchzuführen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 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 Abs. 7 zu berücksichtigen. Da parallel ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, werden die Umweltprüfung und die Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange in dieses Verfahren abgeschiedet.

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 vorgesehen. Im parallel durchgeführten Bauleitverfahren wird der abschließende Kompensationsumfang festgesetzt.

Der Ausgleich wird über vertragliche Vereinbarungen öffentlich rechtlich in zugehörigen Durchführungsvertrag und mit entsprechenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im anschließenden Bebauungsplan gesichert.

6. Erschließung

Der geplante Nahversorger soll für den motorischen Verkehr über den Entruper Weg erschlossen werden. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Fußgänger und Radfahrer aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet können den Nahversorger über einen direkt angrenzenden geplanten Fußweg erreichen.

Der STADTBUS (Linie 2) fährt die nächstgelegene Haltestelle Dewitzstraße zurzeit ganztätig im Viertelstundentakt an.

Bad Oeynhausen den 5.9.2011

Wesertal GmbH



A. Kohl

Lemgo, den 06.09.2011

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister

