

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 6 "Hagebaumarkt"

1. Bauleitplanung

1.1 *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner 85. Änderung (Ratsbeschluss am 29.09.1997) den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 als Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warenbereichen dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt weiterhin entlang der Bundesstraße 55, der Westernkötter Straße und der Bökenförder Straße jeweils eine 20 m breite öffentliche Grünfläche dar.

In der 85. Flächennutzungsplanänderung wurde nördlich des Weges "Schmales Feld" die vom Kreis Soest registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 4316/4 gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Ziegeleikolk, der mit Hausmüll, Gartenabfällen, Sperrmüll, Schlacken sowie Bauschutt verfüllt worden ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 tangiert diese Altlastenverdachtsfläche aller Voraussicht nach nicht. Bei der weiteren Überplanung der Altablagerungen (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wasserturm") ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Der Umfang dieser gutachterlichen Begleitung ist zu gegebener Zeit mit dem städt. Umweltamt der Stadt Lippstadt abzustimmen.

Aufgrund der bisher vorhandenen Erkenntnisse bestehen seitens des Kreises Soest aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung dieser Fläche.

1.2 *Bebauungsplan*

Im Hinblick auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan 1974 hatte der Rat der Stadt Lippstadt im Juli 1975 beschlossen, für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie eine Erweiterung nach Süden einen neuen Bebauungsplan aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 29 neu "Gewerbegebiet Am Wasserturm").

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes war es, an diesem Standort abseits der Wohngebiete Bauflächen für die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen anzubieten, die zwar hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten gegliedert sind, dennoch aber den anzusiedelnden Betrieben eine größtmögliche Entwicklungsfreiheit bieten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 neu wurde tlw. als Gewerbe- und Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 bzw. § 9 BauNVO ausgewiesen. Zur Festsetzung der Abstände verschiedener Betriebsarten zu vorhandenen Wohngebieten wurde der Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.1974, geändert durch den Runderlass vom 02.11.1977, zugrunde gelegt.

Die räumliche Gliederung der gewerblichen Nutzung wurde mit Rücksicht auf die nördlich der Berliner Straße (B 55) und im Bereich der Straße "Am Wasserturm" gelegene Wohnbebauung vorgenommen. Weiterhin wurde die gewerbliche Nutzung im Nahbereich des Betriebes Hark (Orchideenzucht) beschränkt, um dessen Bestand zu sichern.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Seitdem die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Ludwigsburg (GMA) 1989 ein umfangreiches Gutachten über die Entwicklung des Handels der Stadt Lippstadt vorgelegt hat, haben sich mehrfach Investoren um die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe bemüht, ohne daß jedoch geeignete Standorte zur Verfügung standen.

An der Windmüllerstraße beabsichtigt nun ein Investor (Hagebaumarkt) aus dem hiesigen Wirtschaftsraum, einen Baumarkt zu errichten, dessen Ansiedlung - durch ein entsprechendes Fachgutachten gestützt - bei der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer nicht auf Bedenken stößt.

Im Hinblick auf die Präzedenzwirkung sowie die Folgewirkung für die anderen gewerblichen Standorte "Erwitter Straße" und "Am Mondschein" wurde daraufhin die GMA beauftragt - auf dem Hintergrund einer Analyse der bestehenden Gewerbegebiete -, eine Aussage zu treffen, inwieweit eine weitere Ansiedlung nichtinnenstadtrelevanter Sortimente in Form von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am Standort "Am Wasserturm" sich negativ auf die Entwicklung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte auswirken könnte.

Die Erstellung dieses Gutachtens erfolgte mit dem Ziel, Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Gewerbebestände allgemein und insbesondere für die Bauleitplanung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Wasserturm" - sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 "Hagebaumarkt" - zu gewinnen.

Die Ergebnisse des erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens weisen darauf hin, dass in der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lippstadt seit 1989 nicht die seinerzeit von der GMA prognostizierte Entwicklungsdynamik eingetreten ist.

Dies gilt insbesondere für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welche für die Kundenorientierung der Bevölkerung aus dem Stadt- und Umlandbereich der Stadt Lippstadt von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Vor dem Hintergrund eines bundesweit sich abzeichnenden Trends zu großflächigen Fachmärkten empfiehlt das GMA-Gutachten 1996, die Einzelhandelsentwicklung für diese Betriebstypen offen zu halten, um so die Einkaufsstadt weiterhin konkurrenzfähig zu halten.

Unter dem Aspekt der im Bereich der Kernstadt in Gewerbegebieten zur Verfügung stehenden Flächenreserven kann jedoch nur noch von einem begrenzten Entwicklungsspielraum zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgegangen werden. Aufgrund der städtebaulichen, verkehrlichen und nutzungsstrukturellen Gegebenheiten bietet das Gewerbegebiet "Am Wasserturm" in seinem nordöstlichen Teilbereich die besten Standortvoraussetzungen zur Arrondierung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes.

Zur Erhaltung der zentralörtlichen Bedeutung und der Angebotsvielfalt des innerstädtischen Versorgungszentrums der Stadt Lippstadt soll die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf großflächige Betriebstypen gezielt auf das Baugebiet "Am Wasserturm" gelenkt werden, des weiteren soll die Einzelhandelsentwicklung auf nicht zentrenrelevante Warengruppen/ Sortimente/Einrichtungen beschränkt werden. Hierzu sind insbesondere die künftig zulässigen und nicht zentrenrelevanten Sortimente des geplanten Baumarktes im einzelnen aufzuführen (Sortimentsliste), zentrenrelevante Sortimente (als Randsortimente) insgesamt auszuschließen.

Darüber hinaus sind in der zukünftigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Wasserturm" (1. Änderung) Festsetzungen über die erlaubten Sortimente und Verkaufsobergrenzen der umliegenden Grundstücke (freie und bisher gewerblich genutzte Grundstücke) zu treffen.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 "Hagebaumarkt" der Stadt Lippstadt ist die Errichtung eines Baumarktes mit angegliedertem Gartenmarkt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 "Hagebaumarkt" der Stadt Lippstadt ist für die Errichtung des Baumarktes mit angegliedertem Gartencenter ein Sondergebiet festgesetzt, mit der Nutzungszuweisung "Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Warenbereichen".

Für das Vorhaben sind folgende Nutzungen geplant:

a) Baumarkt	
- Verkauf	3.800 m ²
- Anlieferung ca.	230 m ²
- Sozialtrakt/Technik ca.	150 m ²
b) Foyer ca.	200 m ²
c) Gartenmarkt ca.	660 m ²
d) Überdachter Außenverkauf ca.	650 m ²
e) Außenverkauf ca.	770 m ²
Gesamtfläche ca.	6.450 m²

Im Eingangs- bzw. Foyerbereich wird eine Fläche von ca. 75 m² für die Nutzung eines Bistros ausgewiesen.

Die einzelnen Gebäudehöhen betragen für:

a) Baumarkt / Foyer	8,00 - 10,00 m über OKFF
b) Gartenmarkt	5,50 - 9,50 m über OKFF
c) überdachter Außenverkauf	5,50 - 9,50 m über OKFF

Der Baukomplex ist bis auf den Sozialtrakt in eingeschossiger Bauweise geplant; der Sozialtrakt mit Technik soll zweigeschossig ausgeführt werden.

Für den Baumarkt mit Gartencenter sollen ausschließlich nicht zentrumstypische Sortimente zugelassen werden, die aufgrund ihrer Pkw-Abhängigkeit (Größe und Gewicht), ihrer geringen Flächenproduktivität, ihrer geringen Koppelungswirkung mit anderen Sortimenten sowie des großen Flächenbedarfes im Regelfall nicht mehr in Innenstädten anzusiedeln sind.

Negative Effekte auf die Innenstadt sollen durch eine restriktive Begrenzung der Randsortimente (nicht zulässig sind Warengruppen und Sortimente der Warengruppe und Sortimentsliste Nr. 1 - 13 und Nr. 16) weitestgehend ausgeschlossen werden.

4. Grünflächen

Parallel zur B 55 wurde zur gestalterischen Einbindung der geplanten Stellplatzanlage und des Außenverkaufs sowie zur Arrondierung der öffentlichen Grünfläche eine private Grünfläche (A) festgesetzt.

Entlang der Windmüllerstraße wurden ebenfalls private Grünflächen zur gestalterischen Einbindung der Stellplätze festgesetzt (B-D).

Die hier fixierten privaten Grünflächen sichern darüber hinaus z.T. die vorhandenen Grünstrukturen (Straßenrandbepflanzung/Bäume).

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen im Planbereich finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu bewerten und ggf. zu kompensieren sind.

Erhaltenswerte Baum- und Grünbestände wurden in einer Bestandsaufnahme erfaßt und soweit wie möglich in das Entwicklungskonzept des Baumarktes integriert bzw. in den Planbereich nicht mit einbezogen.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Baumarkt ist durch die Windmüllerstraße und die Bökenförder Straße direkt an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Zur Bündelung des internen Erschließungsverkehres wird das Gelände des Hagebaumarktes durch drei Grundstückszufahrten mit einer Breite von 8 m erschlossen. Zur Unterstützung dieser Verkehrsbündelung auf drei Grundstückszufahrten wurde im weiteren Verlauf der Windmüllerstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die Fahrstraßen werden asphaltiert, die Stellplätze, so weit wie möglich, mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt. Jeder 6.

Stellplatz wird mit einem mittelkronigen, hochstämmigen Laubbaum bepflanzt. Die Anzahl der Stellplätze beträgt 221.

Das Gebäude erhält eine Feuerwehr- und Lkw-Umfahrt zwischen der Grünzone an der B 55 und der nordwestlichen Gebäudefront. Die Anlieferungszone des Baumarktes ist im nordöstlichen Bereich des Grundstückes vorgesehen.

Der gesamte Außenverkauf einschließlich des überdachten Außenverkaufs wird mit einem 3,50 m hohen Gitterzaun umgeben.

Durch die Einzäunung des Baumarktes parallel zur Bepflanzung der Berliner Straße (B 55) ist ein höherer Pflegeaufwand zur Durchforstung bzw. Auslichtung der dortigen Anpflanzungen notwendig.

Um die entsprechenden Pflegemaßnahmen durchführen zu können, soll im Durchführungsvertrag das Fahrrecht und Mitbenutzungsrecht - zur Pflege der Anpflanzungen hinter der Einzäunung - über den Umfahrtsweg des Baumarktes rechtlich abgesichert werden.

Weiterhin sind an 3 Stellen (Begrünungsplan / Durchführungsvertrag) Tore zur Pflege der Grünflächenanpflanzungen vorgesehen.

5.2 Fuß- und Radweg

Der Baumarkt ist indirekt an das vorhandene Fuß- und Radwegesystem angeschlossen: zu bestehenden straßenbegleitenden Verbindungen zur nördlich gelegenen Kernstadt sowie gut ausgebauten Fuß- und Radwegeverbindungen zu den umliegenden Ortsteilen.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Gewerbegebiet "Am Wasserturm" und somit der auch der Baumarkt / Gartencenter ist ausreichend in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Die nächsten Haltepunkte befinden sich im Osten an der Bökenförder Straße und im Westen an der Westernkötter Straße. Die hier vorhandenen Nahverkehrslinien stellen Verbindungen zu den nördlich gelegenen Kernstadtbereichen sowie in Richtung Süden nach Bad Westernkotten, Erwitte, Anröchte, Warstein, Bökenförde und Rüthen dar. Im Bereich der Windmüllerstraße ist zusätzlich eine Anrufsammeltaxihaltestelle vorhanden.

6. Altlasten

Südlich des Abgrenzungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 "Hagebaumarkt" und nördlich des Weges "Schmales Feld" befindet sich die vom Kreis Soest registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 4316/4. Hierbei handelt es sich um einen Ziegeleikolk, der mit Hausmüll, Gartenabfällen, Sperrmüll, Schlacken sowie Bauschutt verfüllt worden ist.

Aufgrund der derzeit vorhandenen Erkenntnisse wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan die Altlastenverdachtsfläche nicht tangiert. Sollte bei entsprechenden Baumaßnahmen der Verdacht auf eine Bodenkontamination bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest bzw. der Stadt Lippstadt in Kenntnis zu setzen.

Bearbeiter:
Scheffler
Bauplan GmbH
Schwerter Str. 264

Dortmund, den 26.02.1998

44287 Dortmund