

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Im Weihewinkel"

1. Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 51 "Im Weihewinkel" ist am 11.12.1974 rechtsverbindlich geworden.

Für den Bebauungsplan zwischen der Rixbecker Straße, Weißenburger Straße, der Weihe und der Berliner Straße (B 55), der für den nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt, gilt die Baunutzungsverordnung 1968.

Nach der BauNVO 1968 sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, außer in Kerngebieten nur in den für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968).

Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind demnach als Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe auch in anderen Baugebieten, insbesondere in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig.

Veranlaßt durch den Wunsch eines großflächigen Handelsunternehmens, eine Filiale nördlich der Rixbecker Straße an der B 55 zu errichten, hat der Rat der Stadt Lippstadt durch das Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH - Prisma - eine Studie mit dem Titel - Der Einzelhandel in der Stadt Lippstadt, Bestandsanalyse und Perspektiven - erarbeiten lassen.

Aufgrund der Ergebnisse dieses Gutachtens wurde am 21.07.1986 der Beschluß gefaßt, Bebauungspläne mit Gewerbegebietsfestsetzungen zu ändern. Diese Pläne sollen der Baunutzungsverordnung 1977 angepaßt werden, um die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben an der Peripherie von Lippstadt auszuschließen.

2. Ausgangssituation

Die Stadt Lippstadt hat in den vergangenen Jahren durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, durch die Um- und Neugestaltung von Straßen und Plätzen größtenteils unter Zuhilfenahme von Fördermitteln des Bundes und des Landes die Kernstadt Lippstadt - den Siedlungsschwerpunkt - für die ansässige Bevölkerung und auch insbesondere für den Handel und das Dienstleistungsgewerbe attraktiver gestalten können.

Die Ausgestaltung der Innenstadt wurde betrieben u.a. mit der Hoffnung, daß öffentliche Investitionen ein mehrfaches an privaten nach sich ziehen und zu einer optimalen Ausstattung dieses Mittelzentrums führen würden.

Ausdruck dieser andauernden Bemühungen um die Stärkung der Kernstadt sind z.B. eine Vielzahl von anstehenden Straßenneubauten und die Verhandlungen um den Bau eines Geschäftshauskomplexes zwischen der Spielplatzstraße und der Kahlenstraße.

Derzeit gegebene Überhänge an Verkaufsflächen, suboptimal genutzte bzw. leerstehende Geschäftslagen - z.B. Abschnitte der Cappelstraße - sind ein Zeichen dafür, daß die Entwicklungspotentiale der Kernstadt deutlich begrenzt sind.

Eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen in dezentralen Gewerbegebieten droht zentralitätswirksame Investitionen zu blockieren und den geschäftlichen Niedergang einzelner Einkaufsstraßen unaufhaltbar werden zu lassen.

3. Eingrenzung der Planungsziele durch Gutachten

Darauf abzielend, die Stellung des Mittelzentrums Lippstadt im westfälischen Raum in der Konkurrenz zu benachbarten Städten zu festigen, sollte das o.g. Prismagutachten klären, ob und ggf. durch welche Maßnahmen eine weitere Attraktivitätssteigerung des Lippstädter Einzelhandels möglich ist.

"Dabei sind - im Idealfall - einerseits die Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet zu stabilisieren bzw. noch weiter auszubauen und andererseits die bestehenden Kaufkraftabflüsse in bestimmten Angebotsbereichen zu reduzieren.

Insofern spielen sowohl die Aspekte der innerstädtischen Wettbewerbssituation City-Bereich versus Nebenzentren bzw. nicht integrierte (zukünftige) Großanbieter - als auch mögliche Strategien für die Auseinandersetzung und den Wettbewerb mit benachbarten Mittel- und Großstädten eine gewichtige Rolle." (Zitat Prisma)

Das Prisma-Gutachten weist auf die in den letzten Jahren gewachsene mehrpolige Angebotsstruktur hin, einerseits den Einkaufsbereich der Innenstadt, andererseits die großen Verkaufsflächenangebote in den drei Gewerbegebieten "Erwitter Straße", "Am Mondschein" und nördlich bzw. südlich des Wasserturms an der B 55.

Es stellt fest, daß sich im Kernstadtbereich eine "Arbeitsteilung" herausgebildet hat, die bei einem sehr hohen Anteil von Verkaufsflächen in diesen peripheren Gewerbegebieten dort Hartwarenangebote konzentriert (u.a. in Möbelhäusern, Teppichcentern sowie Bau- und Heimwerkermärkten). In der eigentlichen Innenstadt überwiegen dagegen Angebote des kleinteiligen Fachhandels, insbesondere Textil-/Bekleidungsangebote.

Auch wenn in den Gewerbegebieten insgesamt der periodische Hartwarenbereich überwiegt, ist jedoch deutlich spürbar, daß die Kombination mit einem massiven Angebot an Waren des täglichen Bedarfs in den Standorten "Erwitter Straße", "Am Wasserturm" und - untergeordnet - "Am Mondschein" die Aufgabe sogenannter Nachbarschaftsläden in verschiedenen Stadtbereichen unterstützt.

Es wird befürchtet, daß dies einerseits zu einer erzwungenen höheren Mobilität für die Verbraucher und zu einer stärkeren umweltschädlichen Belastung des städt. Verkehrsnetzes in einigen Bereichen führt sowie zu einer mangelhaften Versorgung einzelner Wohnquartiere. Dies hätte zur Folge, daß die Beschaffung von Gütern des täglichen Bedarfs für den einzelnen mit weiteren Wegen verbunden, für insbesondere alte Leute und Einwohner, die keinen Pkw besitzen, unzumutbar erschwert würde.

Das Prisma-Gutachten sagt aus, daß Gewerbegebiete sich insbesondere für solche Einzelhandelsbetriebe eignen, "die unter den Gesichtspunkten des Flächenbedarfes und des Verkehrsaufkommens für die Innenstadt ohnehin problematisch sind das dortige Angebot nur in geringem Maße beeinträchtigen."

"Dies trifft insbesondere auf Fachmärkte (z.B. für Möbel, Teppiche, Heimwerkerbedarf etc.) zu, die jedoch in den Lippstädter Gewerbegebieten bereits im starken Umfang vertreten sind. (rd. 75 % der Hartwaren-Verkaufsfläche der Kernstadt sind hier lokalisiert.) Dagegen erscheinen solche Großbetriebe als nicht geeignet, die zu einer stärkeren Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels führen und die zudem von ihrer Angebotspalette her mehr zu einer Umverteilung bereits vorhandener Umsätze als zu einer Bindung zusätzlicher Nachfragepotentiale beitragen würden; dies sind z.B. SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte " (Zitat Prisma Seite 103/104)

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an einem weiteren heute noch nicht besetzten Standort stößt deshalb auf schwerwiegende Bedenken. Durch ein solches Projekt mit z.B. einem reinen Lebensmittelumsatzanteil von rd. 62 % (lt. Gutachten) würden innerstädtischschädliche Umsatz-Umverteilungsprozesse ausgelöst.

Überdies sei zu erwarten, daß ein solches Projekt "kaum zur gewünschten Attraktivierung Lippstadts als Einkaufsort beitragen wird, denn dann wird nicht die Innenstadt gestärkt, sondern die Mehrpoligkeit der Lippstädter Einzelhandelslandschaft um einen weiteren - dezentralen - Pol ausgebaut werden.

Auch in der Gruppendiskussion mit Verbrauchern wurde sehr deutlich, daß die Gewerbegebiete als separate Einkaufsorte gesehen werden, die ganz gezielt - nur in Ausnahmefällen mit Innenstädteinkäufen verbunden - mit dem Pkw aufgesucht werden (Zitat Prisma Seite 106).

Infolge des Prisma-Gutachtens hat der Rat der Stadt Lippstadt die Änderung einer Reihe rechtskräftiger und die Aufstellung neuer Bebauungspläne für Bereiche beschlossen, deren städtebauliche Entwicklung aufgrund des gegebenen Baurechtes nicht in der erwünschten Zielrichtung gewährleistet war.

Die Überprüfung des Baurechtes umfaßt nahezu alle Baugebiete, die heute durch Handel und/oder Gewerbe genutzt werden bzw. werden könnten.

4. Planungsziele

4.1 Übernahme der Baunutzungsverordnung von 1977

Gestützt auf die Untersuchungen des Prisma-Gutachtens ist beabsichtigt, durch die Übernahme der Baunutzungsverordnung von 1977 eine weitere Ansiedlung derjenigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, die sich nach § 11 Baunutzungsverordnung "nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können".

Im Stadtgebiet sind in zwei peripheren Standorten an der Bokenförder Straße ("Am Wasserturm") sowie an der Erwitter Straße bereits zwei großflächige Anbieter vorhanden, die nach heutigem Baurecht in einem Sondergebiet anzusiedeln wären.

Im Umfeld des Betriebes an der Erwitter Straße hat sich in Verbindung mit Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkten und anderen Betrieben ein Einkaufsbereich mit einem großen Angebot von Waren des periodischen Bedarfes herausgebildet.

Gleichzeitig haben sich in der Kernstadt in integrierter Lage mehrere Verbrauchermärkte in einer Größe unterhalb von 1.200 m² angesiedelt, so daß ein weiterer neuer großflächiger Anbieter am Rande der Kernstadt nach dem Prisma-Gutachter unerwünschte innenstadtschädliche Umverteilungsprozesse auslösen würde.

Diese Folgen sowie negative Auswirkungen auf die Standortgunst und -ausstattung der Innenstadt sowie der gegebenen o.g. Nebenzentren sind umso mehr zu befürchten, als aller Voraussicht nach einer Ansiedlung eines solchen Vollsortimentbetriebes Niederlassungswünsche anderer Einzelhandelsbetriebe folgen, die auf Fühlungsvorteile hoffen.

Als konkret spürbare städtebauliche negative Folgen sind neben den o.a. umwelt-, verkehrs- und versorgungspolitischen Aspekten folgende Entwicklungen zu befürchten:

- Der Abzug verschiedener Branchen bzw. Fachsparten aus der Innenstadt, der Abbau der Angebotsvielfalt, Leerstände von Geschäftsflächen sowie der Nachzug unattraktiver und kurzlebiger Zwischennutzungen, letztlich die Abwertung des städtebaulichen Umfeldes.

4.2 Branchenorientierter bzw. genereller Ausschluß des Einzelhandels Der Bebauungsplan Nr. 51 umgrenzt die gewerblichen Flächen südlich der Rixbecker Straße und den Bereich entlang der Straße "Am Roßfeld".

Bei dem Gewerbegebiet "Im Weinwinkel" spricht man von den Flächen, die beidseits der Straße Am Roßfeld liegen. Der Bereich südlich der Rixbecker Straße ist räumlich dem Gewerbegebietsbereich der Rixbecker Straße/Himmelreich zuzuordnen. Dieser Bereich wird weitgehend von dem Industriebetrieb Fa. Hella geprägt. Darüber hinaus waren hier früher angesiedelt eine Ziegelei, ein Bauunternehmen und eine Möbelschreinerei. Die Betriebe sind in ihrer ursprünglichen Form aufgegeben. Aufgrund der Attraktivität der Rixbecker Straße hat sich als Nachfolgeunternehmen für die Möbelschreinerei ein Möbelabholmarkt (Einzelhandel) etabliert. Weiterhin ist ein Getränkemarkt vorhanden. Wegen des attraktiven Standortes an der Rixbecker Straße und der baurechtlichen Bestandssicherung sollen ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe nachfolgend aufgeführter Branchen zulässig sein: Möbelmärkte, Getränkemarkte, Gartencenter, Kfz.-Handel und Kfz.-Zubehörhandel.

Im Bereich der Straße "Am Roßfeld" sind typische Gewerbebetriebe angesiedelt, wie z.B. eine Druckerei, am ehemaligen Standort der Brauerei ein Gewerbebetrieb für Saatveredelung und eine Großbäckerei, Bauunternehmen, Kfz.-Reparaturwerkstätten etc.

Dieser Bereich ist mit Nutzungen bestückt, die der planerischen Zielsetzung "Gewerbegebiet" entsprechen. Diese Entwicklung ist zu fördern und soll wegen der zuvor beschriebenen negativen Entwicklungen anderer Gewerbegebiete - durch den generellen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben - gesichert werden.

In der Praxis haben sich in Gewerbegebieten jedoch einige spezifische Arten von gewerblich-baulichen Nutzungen herausgebildet, die im Erscheinungsbild den Unterschied mehrerer relativ klar zu umreißen baulicher Anlagen für den "Normalbürger" erfahrbar werden lassen.

An einen engen Kundenkreis gebundene Gewerbe- und Industriebetriebe sind in der Regel nicht auf Präsentation und Werbung ausgelegt, wie z.B. Bau- oder Möbelmärkte für den Endverbraucher. Deutlich abgegrenzt von diesen Extremen finden sich in Dienstleistungs-, Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben integrierte Verkaufsstellen, die - weil sie einen größeren Kundenkreis ansprechen - Präsentation und Werbung für den Betrieb übernehmen. Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt hier eindeutig im produzierenden Bereich, nicht im Handel.

Diese Verkaufsstellen enthalten meistens im Betrieb hergestellte oder verwandte Produkte - evtl. kleinere Fandsortimente - und ordnen sich baulich und optisch dem produzierenden Betrieb unter. Sie sind mit Ausnahme der Kfz.-Handelsbetriebe in der Regel beschränkt auf eine Fläche, die deutlich unter 200 m² liegt, vielfach die übliche Bürogröße nicht übersteigt.

Diese Art von Gewerbebetrieben mit angegliederten Verkaufsflächen unter 200 m² soll als Ausnahme im Planbereich zulässig sein. Die Erfahrung des Bauordnungsamtes der Stadt Lippstadt zeigt anhand der nachgenannten Beispiele, daß Gewerbebetriebe - soweit sie untergeordnet auch an Endverbraucher verkaufen - eine Verkaufsfläche nicht größer als 200 m² benötigen. Für die Abwicklung des Verkaufes wird in der Regel wegen der niedrigen Kundenfrequenz eine Verkaufstheke oder kleinerer Verkaufsbereich, für die Warenpräsentation oder Musterausstellung eine größere Fläche erforderlich.

In der Praxis sind die Verkaufsräume mehrheitlich deutlich kleiner als 200 m², so daß aus der bauaufsichtlichen Erfahrung heraus der Bedarf dieser spezifischen Art gewerblich-baulicher Nutzung durch den Wert von 200 m² abgedeckt werden kann.

Als Beispiele seien hier aufgeführt:

- Estrich-, Innenausbauunternehmen mit kleinerer Musterkollektion von Teppichen und Gardinen (Verkaufsfläche ca. 100 m²),
- Dachdecker mit Materialausstellung (Verkaufsfläche ca. 40 m²),
- Lampenfabrik oder Fensterhersteller mit Musterraum (Verkaufsfläche ca. 120 m²),
- Gummiwarenfabrik mit Verkaufstheke (Verkaufsfläche ca. 20 m²) etc.
- Landmaschinenreparatur (Verkaufsfläche ca. 70 m²),
- Holzbearbeitung, -Schnitzerei (Verkaufsfläche ca. 50 m²),
- Sanitär-, Heizungsreparaturbetrieb (Verkaufsfläche ca. 100 m²).

Diese Betriebe werden vom Verbraucher in ihrer Art der Nutzung und baulichen Anlage deutlich unterschieden von denjenigen Einzelhandelsbetrieben - z.B. Baumärkten und Farben - Tapeten - Heimtextil deren Schwerpunkt im Verkauf liegt und Nebenleistung der Service ist.

Ausgenommen von dieser Verkaufsflächenbeschränkung sind Kfz.-Handels- und Kfz.-Zubehörhandelsbetriebe, da diese sich bevorzugt an Einfallstraßen zur Innenstadt ansiedeln und aufgrund der üblichen Präsentationsbedingungen und der Größe der Fahrzeuge eine größere Verkaufs- und Stellfläche für die Fahrzeuge benötigen.

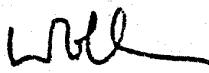
Aus den zuvor genannten Gründen sollen in dem Gewerbegebietsbereich Am Roßfeld Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und - mit Ausnahme von Kfz.-Handel und Kfz.-Zubehörhandel - eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² nicht überschreiten ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Auswirkungen auf das bestehende Baurecht und Folgekosten
Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 51 "Im Weihewinkel" ist 1974 rechtsverbindlich geworden. Die Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung kann zu Entschädigungsansprüchen gem. § 42 BauGB führen.

Ein solcher Eingriff ist mit der beabsichtigten Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1977 nicht verbunden. Die im Bebauungsplan Nr. 51 genehmigten gewerblichen Nutzungen werden nicht berührt, so daß der Stadt Lippstadt durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 keine Kosten entstehen.

Lippstadt, den 22.10.1987

gez.
Dr. Hagemann
Techn. Beigeordneter


(Wollesen)
Dipl.-Ing.