

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

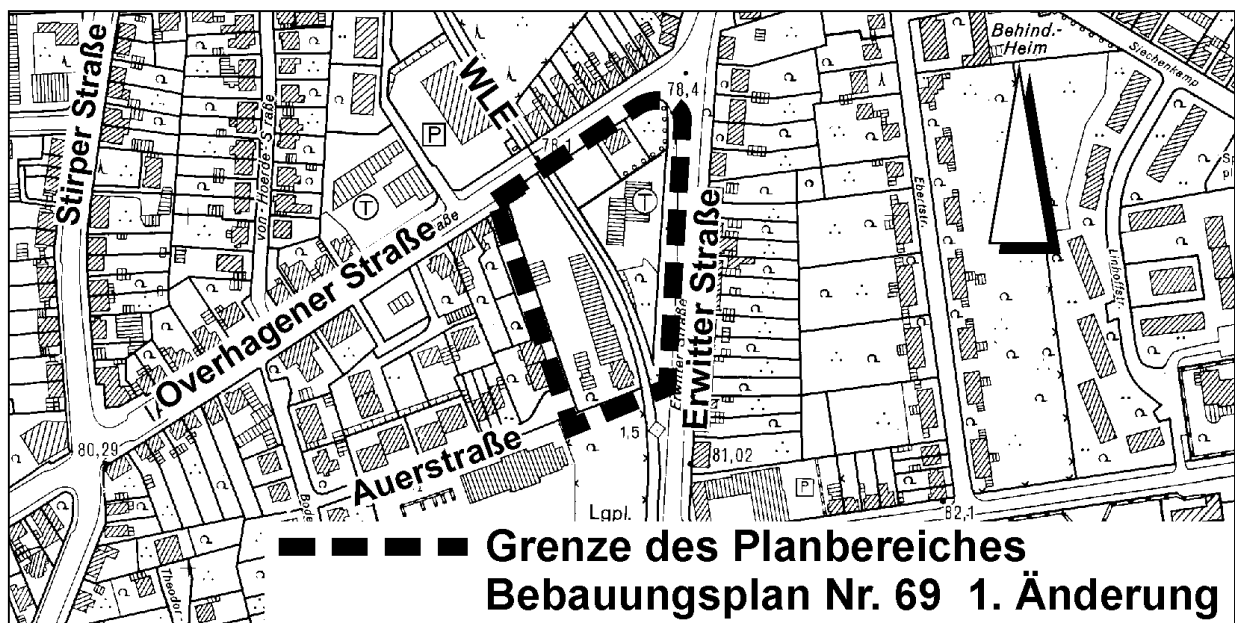
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 Bunsenstraße/Overhagener Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Bauleitplanung.....	2
1.1	Flächennutzungsplan	2
1.2	Bebauungsplan	2
2	Anlass und Ziel der 1. Änderung	2
3	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4	Umweltbericht.....	4
5	Ergebnis der Bürgerbeteiligung	4

Der Änderungsbereich wird wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich begrenzt:



1 Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche und für ein Teilstück der Westf. Eisenbahn - Trasse von Lippstadt nach Warstein - Flächen für Bahnanlagen dar.

1.2 Bebauungsplan

Seit dem 13.10.1983 ist der Bebauungsplan Nr. 69 Bunsenstraße/Overhagener Straße rechtsverbindlich.

2 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Das Grundstück der ehemaligen Shell-Tankstelle an der Erwitter Straße 64 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69, der als Art der Nutzung ein Mischgebiet festsetzt. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aus dem Jahre 1977 sind Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten zulässig.

Im Juli 2004 wurde die Genehmigung zum Neubau eines Schuhfachmarktes auf der südlichen Grundstücksfläche der ehemaligen Tankstelle beantragt. Auf dem nördlichen Teilgrundstück hat sich nach Aufgabe des Tankstellenbetriebes ein Kfz-Reparaturbetrieb niedergelassen.

Seitens der Stadt Lippstadt wurde erwartet, dass dieser Schuhfachmarkt, auch wenn er mit einer Verkaufsfläche von 490 m² die Großflächigkeit nicht erreicht, sich negativ auf die Zentrenentwicklung der Stadt auswirkt. Dies besonders, da das Zulassen der v.g. Nutzung außerhalb zentraler Lagen Leerstände von Geschäftslokalen in der Altstadt und Entwicklungsrückstände im Bereich Südertor noch festigen würde.

Die Strukturuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Planung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom Februar 1990 sowie in der Fortschreibung zuletzt im Jahre 2003 zählt zu den innenstadtrelevanten Branchen in Lippstadt insbesondere u. a. Schuhe, Leder und Galanteriewaren. Das Gutachten trifft weiterhin die Aussage, dass in außerhalb der abgegrenzten zentralen Einkaufslagen (Bereiche Lange Straße/Cappelstraße und Nebenstraßen) liegenden Gebieten für sämtliche Branchen, die den innenstadtrelevanten Einzelhandelsbranchen zugeordnet werden können, ggf. ein genereller Ausschluss erfolgen sollte.

Das Oberlandesgericht NRW führt in den Leitsätzen seines Urteils vom 05.09.1997 - AZ: 7 A 2902/93 - aus, dass auch ein Fachmarkt mit einem schmalen Sortiment die Versorgungsfunktion eines innerstädtischen Zentrums beeinträchtigen kann, wenn das Sortiment für eine Vielzahl von Verbrauchern von Interesse und aus produktspezifischen Gründen typischerweise in den Innenstädten angeboten wird (bejaht für Schuhe). Des Weiteren wird ausgeführt, dass ein Umsatzverlust von 10 % für die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe nicht als unwesentlich gewertet werden kann.

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages stützte die Industrie- und Handelskammer zu Arnberg die Auffassung der Stadt Lippstadt, dass die Versorgungsfunktion des innerstädtischen Zentrums von Lippstadt beeinträchtigt wird. Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher durch Dringlichkeitsbeschluss am 23.09.2004 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 durchzuführen, mit dem Ziel, den Handel mit zentrenrelevanten Waren im Änderungsbereich zu steuern.

Die Planungsabsichten zur Ansiedlung des Schuhmarktes wurden zwischenzeitlich vom Antragsteller zurückgenommen. Auf dem Gelände hat sich ein Schnellimbiss niedergelassen.

Zur Steuerung des Einzelhandels im festgesetzten Mischgebiet sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtgebiet die zulässigen Nutzungen neu festgelegt werden.

Abgesehen von einer Einschränkung der baulichen Nutzung im Mischgebiet mit dem o. g. Ziel sollen alle anderen maßgeblichen baurechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert bleiben.

3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt worden, um einerseits in positiver Richtung die Ansiedlung wohngebietsbezogener Infrastrukturen zu erreichen und andererseits auszuschließen, dass sich an diesem Standort Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die in Konkurrenz zur Innenstadt treten.

Nach den gutachterlichen Stellungnahmen zum Einzelhandelsstandort Lippstadt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH sind folgende Sortimente zentrenrelevant, die im neu definierten Mischgebiet ausgeschlossen werden sollen.

- Bücher, Zeitschriften, Papier und Schreibwaren
- Kunst
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Neben der eingeschränkten Einzelhandelsnutzung sollen ebenfalls Vergnügungsstätten in diesem Gebiet ausgeschlossen werden. Hier sollen Nutzungskonflikte wie

- Veränderungen von Betrieben und Beeinträchtigungen von Angebotsqualität und Nutzungsvielfalt,
- Verdrängung von Nutzungen mittels relativ hoher Mietzahlungsbereitschaft
- vermehrte Verkehrsentwicklung mit Störung des Umfeldes

mit der Wohnbebauung, die gegenüberliegend an der Overhagener Straße und Erwitter Straße vorhanden ist, vermieden werden.

Da Vergnügungsstätten im Stadtgebiet nicht völlig ausgeschlossen werden können gilt es, Standorte zu finden, in denen das Umfeld nicht gestört wird. Mit dieser Zielsetzung ist der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 136, "Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich" mit entsprechenden Festsetzungen aufgestellt worden.

4 Umweltbericht

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung finden über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinausgehende Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht statt, die gem. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

5 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Am 29. Oktober 2005 fand zur Bebauungsplanänderung ein Bürgergespräch statt. Anregungen zur Bebauungsplanänderung wurden nicht vorgebracht.

Lippstadt, 09.03.2006

(Plack)
Dipl.-Ing.