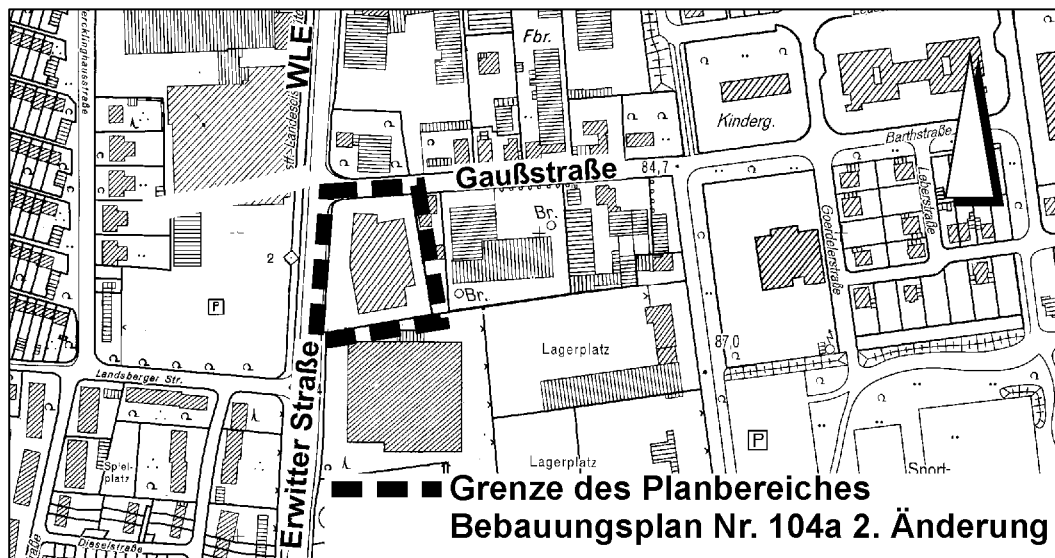


STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104a Gaußstraße

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele	2
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Flächennutzung	3
2.2	Bebauungsplan	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4	Umweltbericht.....	4
5	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	4

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 a Gaußstraße ist aus dem oben dargestellten Lageplan ersichtlich.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Die Ostseite der Erwitter Straße im Abschnitt zwischen der B 55 und der Südstraße wird im Erscheinungsbild stärker durch verkaufsorientierte als durch produktionsorientierte Betriebe geprägt. Die starke Durchmischung überwiegend handwerklicher Betriebe mit großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben lässt eine eindeutige Charakterisierung dieses Baugebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung nur schwer zu. Teilgebiete dieses Standortes haben sich im Umfeld großflächiger Anbieter zu Einkaufszentren entwickelt. Neben dem HIT-Warenhaus mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche prägen hier insbesondere großflächige Fachmärkte sowie Discounter den Standorteindruck; hier sind ca. 20.000 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel ansässig.

Eine Reihe von Gewerbebetrieben hat bereits in Folge erhöhten Flächenbedarfs das Baugebiet im Bereich der Erwitter Straße verlassen bzw. trägt sich mit der Absicht, so dass noch verbleibende Firmen seitens des Handels bedrängt werden.

Angesichts der in der Innenstadt notwendigen unvergleichlich höheren Investitionen, verursacht durch lagebedingte Bodenpreisspitzen und weitaus höheren baulichen Aufwand, wird die Entwicklung in Richtung eines reinen Handelsstandortes seitens bestimmter Branchen gewünscht.

Die Entwicklung am Standort Erwitter Straße wird zu Lasten der gewerblichen Betriebe nicht zuletzt durch steigende Grundstückspreise gelenkt.

Angesichts der gegebenen Restriktion ist dies kaum mehr aufzuhalten:

- Ungünstige Flächenzuschnitte und fehlende Reserveflächen
- Störende Nachbarschaft, d. h. störepfindliche Handelsnutzung – keine Fühlungsvorteile
- Starke Verkehrsbelastung

An der südlichen Ecke Gaußstraße/Erwitter Straße befinden sich in dem Gebäude 111 – 113 heute ein Möbelgeschäft und zwei Videotheken. Der auf der Grundlage der Bauleitplanung genehmigte Elektrofachmarkt hat sich an dem Standort Südertor niedergelassen.

Mit Bauantrag vom 13.04.2006 beantragt der Eigentümer der Immobilie folgende Nutzungen neu anzusiedeln. Hierbei handelt es sich um ein Sonnenstudio, ein Café mit Verkauf von Backwaren, ein Restaurant (Subway-Sandwich), ein Friseur und ein Wellnessbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 500 m².

Über die Nutzungsergänzung hinaus, bittet der Eigentümer die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 a Gaußstraße – 1. Änderung – entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen anzupassen.

Die Art, Lage und der Umfang der vorgesehenen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe wirken sich nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

aus. Statt des Sondergebietes soll wie im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes 104 a wieder ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet dar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung zu Gunsten gewerblicher Bauflächen angepasst werden.

2.2 Bebauungsplan

Seit dem 04.03.1995 ist der Bebauungsplan Nr. 104 a Gaußstraße rechtsverbindlich. Festgesetzt war ein Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 3000 m². Darüber hinaus sind Verkaufsflächen von je 500 m² für Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte und für Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen sowie Randsortimente bis max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

Der Bebauungsplan wurde am 10.03.1996 geändert – 1. Änderung – mit dem Ziel der Zulässigkeit einer Großvideothek. Die Gesamtverkaufsfläche war auf 4000 m² begrenzt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt ein Sondergebiet – Möbelhaus und Videothek – fest. Mit der 2. Änderung sollen die vorhandenen und geplanten Einzelhandels- und Gewerbebetriebe im Gebäude Erwitter Straße 111 – 113 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hierdurch wird dokumentiert, dass zwar der Bestand der Einzelhandelsnutzungen gesichert ist, jedoch eine Ausweitung der innenstadtrelevanten Sortimente, bei großflächigen Betrieben als Randsortimente, in diesem Bereich ausgeschlossen werden soll.

Das geplante Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Da Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig sein können, wurden hier mit Rücksicht auf negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder benachbarte Versorgungszentren diejenigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die innenstadtrelevante Sortimente führen.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes wurde auch im Hinblick auf die östlich des Gebietes vorhandene Wohnnutzung im Bereich des Wohnparks Süd (ehemaliges Kasernengelände) erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und ist den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes entsprechend übernommen worden.

4 Umweltbericht

Das Plangebiet erfasst bestehende gewerbliche Flächen.

Kennzeichnend für das Gebiet im Bereich der Erwitter Straße/Gaußstraße ist der hohe Versiegelungsgrad durch überbaute Flächen sowie nicht überbaute Betriebsflächen wie Lagerplätze, Parkplätze, Rangierflächen etc. Mit dem Bebauungsplan werden somit keine naturschutzrechtlichen Belange berührt, die Festsetzungen zugunsten von Ausgleichsmaßnahmen erfordern.

5 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wirkt sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus. Von einer Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – wird daher abgesehen.

Lippstadt, den 10. August 2006

(Plack)
Dipl.-Ing.