

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 104 c Planckstraße

1. Handel und Stadtentwicklung

Seit der kommunalen Neugliederung hat die Stadt Lippstadt sich stark verändert. Neben einer Vielzahl neuer Wohngebiete sind gerade in der Kernstadt selbst sowie an ihrem Rand große gewerbliche Bauflächen erschlossen und zügig besiedelt worden.

Hierzu haben auch Betriebe beigetragen, die in der Innenstadt Standorte zugunsten anderer Nutzungen freigeräumt haben.

Der Strukturwandel der Innenstadt wird wie in anderen Städten begleitet durch eine langfristig absolut sinkende Bevölkerungszahl- trotz der zwischenzeitlichen Stabilisierung -,zugleich eine Umschichtung der Haushalte zugunsten der Kleinfamilie, kinderlosen Ehepaare und Singles.

Trotz aller Bemühungen der Stadt Lippstadt, im Randbereich der Kernstadt stabilisierend Wohnbauflächen auszuweisen, ist diese Bauflächenpolitik dennoch nicht in der Lage, diesem Verdrängungsprozess gänzlich Einhalt zu gebieten.

Dieser Verschiebung des Bevölkerungsschwergewichtes in die Randlage der Kernstadt bzw. in die Nebenzentren der Stadt steht bei der seit langen Jahren anhaltenden Konzentration des Handels ein Schrumpfen der örtlichen Nahversorgung gegenüber sowie eine bislang nicht gekannte Steigerung der Motorisierung der Bevölkerung.

Der Rückzug der Versorgung aus der Fläche und der Vormarsch in nicht integrierte Lagen aufgrund niedriger Boden- und Investitionskosten erzwingt die erhöhte individuelle Mobilität bei zugleich heute erleichtertem Zugriff auf das Privatfahrzeug und sinkender Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs.

Der frühe Zugriff auf das Auto in der Jugend und dessen lange Nutzung auch im fortgeschrittenen Alter bei gleichzeitig sinkendem Anteil der Erwerbstätigen und sinkender Arbeitszeit pro Tag unterstützt den Trend räumlich und qualitativ stark differenzierter Einzelhandelsangebote, förderte bislang abseits der Innenstadt dezentrale Einkaufsorte und den Hang, diese Angebote über die Benutzung des Kraftfahrzeuges wahrzunehmen. Das Auseinanderdriften der verschiedenen Einkaufsarten in den bewusst positiv empfundenen Erlebniseinkauf in der City und oft belastenden Versorgungseinkauf - zumeist mit dem Auto in großflächigen Märkten - unterstützt zusätzlich die Bereitschaft zur erhöhten Mobilität, führt nicht selten zum weiträumigen Warentourismus.

Der zunehmenden Motorisierung steht ein historisch gewachsenes Straßennetz eigener städtebaulicher Qualität gegenüber, das einer Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt bei steigender Kraftfahrzeugdichte dort strikte Grenzen setzt, wo einerseits die Aufenthaltsqualität der Bevölkerung in den innerstädtischen Wohngebieten aber auch den Geschäftsbereichen, andererseits individuelle nicht verwechsel- und austauschbare Elemente Lippstädter Bau- und Stadtgeschichte bedroht bzw. gefährdet werden.

Der individuelle Kraftfahrzeugverkehr, einst als unverzichtbares Lebenselixier des innerstädtischen Handels und Wandels begriffen, droht angesichts der veränderten Perspektiven für die Innenstadtentwicklung durch extreme Beanspruchung innerstädtischer Freiräume der gewünschten Urbanität den Garaus zu machen.

"Stadt ist nicht die Kulisse für den Handel".

"Urbanität ist dort, wo Stadt noch Spaß macht".

Zwei Zitate aus der gängigen Diskussion um die zukünftige Funktion der Innenstädte werfen Schlaglichter, die eine Reihe wichtiger Inhalte erahnen lassen.

Die weitere Entwicklung der Innenstadt, den Umgang mit Stadtgrundriss und -planung ausschließlich aus der Sicht der Anforderungen des Einzelhandels lenken zu wollen, wäre unausgewogen.

Oberzentren haben nachweislich in der jüngeren Vergangenheit teilweise an Einzelhandelszentralität verloren, Mittelstädte und Subzentren wie z.B. auch Lippstadt deutlich aufgeholt.

Während dort der qualitative Umbau der Innenstädte in den letzten Jahren anstand zugunsten einer Klientel, die von typischer Stadtkultur geprägt Spitzenqualität nachfragt, zeigt sich dieser Trend in Lippstadt nur abgeschwächt, suchen angesichts besetzter oberzentraler Standorte Investoren vielfach kurzfristig besetzbare Flächen für großflächige Fachmärkte und ähnliche Betriebe.

Angesichts des Nachfragedruckes auszugehen von einem lang anhaltendem "flächenfressenden" Entwicklungsschub, wäre im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Bevölkerung, ein verändertes Käufer- bzw. Innenstadtbesucherverhalten und den allmählichen Strukturwandel der Innenstädte bzw. des Handelsangebotes möglicherweise verfehlt.

Mit Sicherheit lassen sich in der Struktur des Lippstädter Einzelhandels Defizite aufweisen, denen durch eine differenzierte Flächenplanung verschiedene Standorte in der Innenstadt und an ihrem engsten Rand begegnet werden kann.

Dies hat im einzelnen auch das Gutachten der GMA nachgewiesen.

Ebenso sicher ist jedoch, dass erhebliche Defizite in den Bereichen tertiärer Nutzungen gegeben sind, insbesondere bei Einrichtungen aus dem Komplex "Kultur/Bildung/Freizeit", die ebenfalls konkurrierend hochwertige Flächen der Kern- bzw. Innenstadt beanspruchen.

Da dieses Nutzungsspektrum in der weiteren Zukunft mehr und mehr an Bedeutung im Standort Innenstadt gewinnen wird, sind auch für diesen Komplex Planungsansätze erforderlich.

Es ist sicherzustellen, dass hierfür geeignete Standorte vorbereitet und vorgehalten werden. Es ist auszuschließen, dass diese voreilig für "minderwertige" Nutzungen vergeben werden."

2. Großflächiger Handel in Lippstadt

Mit dem Aufkommen großflächiger Handelsformen wurden wie auch andernorts verschiedene große Handelsbetriebe im Nahbereich der B55 genehmigt, die wiederum durch die Steigerung des Lagewertes zur Ansiedlung anderer oftmals kleinerer und die Sortimente ergänzender Betriebe führte. Dieser Agglomerationsprozess, der exemplarisch deutlich am Baugebiet Erwitter Straße abzulesen ist, wurde durch die damalige Unsicherheit bei der baurechtlichen Beurteilung solcher Einzelvorhaben bzw. der schrittweisen Anhäufung verschiedenster Betriebe begünstigt.

Das wenig ausgearbeitete und erprobte sowie durch ständige Rechtsprechung noch nicht gefestigte Rechtsinstrumentarium erlaubte dieser neuen Situation und Entwicklung gegenüber noch keine klare und ausgesprochen restriktive und ordnende Bauleitplanung, so dass bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980 diese Problematik weitgehend zurückgedrängt worden ist: Auf Darstellung von Sondergebieten wurde verzichtet.

Dies geschah trotz der bereits vorhandenen großflächigen Betriebe, um im wesentlichen dem Handel der Innenstadt nicht einen zweiten Einkaufsbereich entgegen zu setzen. Vor allem war dies durch die Vorahnung motiviert, dass die Darstellung eines Sondergebietes mit der nachfolgenden Festsetzung im Bebauungsplan zwangsläufig zu einer Verfestigung und Ausdehnung möglicherweise innenstadtrelevanter Handelsstrukturen führen würde.

Bereits wenige Jahre später, nämlich 1984, zeigt ein Antrag auf Errichtung eines großflächigen Handelsbetriebes auf einem neuen, ebenfalls schlecht integrierten Standort an der B55, dass diese Problematik einer gründlichen Analyse und Entwicklungsperspektive bedurfte.

1985 erarbeitete das Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH (PRISMA) die Studie "Der Einzelhandel in der Stadt Lippstadt" u.a. mit dem Votum gegen eine Ausweitung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten aber auch gegen eine Ansiedlung weiterer SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in der Innenstadt.

Dem Gutachten folgte Anfang 1986 eine grundlegende Bestandsanalyse der Gewerbe- und Industriegebiete, die Darstellung der Nutzungen, des Baurechts und der offenen Ansiedlungskapazitäten.

Dem Wunsch, die städtebauliche Entwicklung in den Handelszentren und Gewerbegebieten zu ordnen, folgten Beschlüsse des Rates zur Änderung und Ergänzung bzw. zur Aufstellung einer Reihe von Bebauungsplänen, die Gewerbe- und Industriegebiete überdecken. Diese Beschlüsse nahmen für den Bereich der Kernstadt außerhalb der Umfluten das vorweg, was der gemeinsame Runderlass vom 16.07.1986 der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft den Kommunen aufgab.

Markante Begriffe wie "Inventurpflicht der Gemeinde", das "Planungserfordernis" sowie die Aufforderung, über die Überprüfung des bestehenden Ortsrechtes dem Regierungspräsidenten zu berichten, waren Anlass sich verstärkt mit dem Problem der Festsetzung von Sondergebieten mittels der Bauleitplanung im Verhältnis zur Entwicklung der Innenstadt zu befassen.

Die Auseinandersetzungen um die Ansiedlung größerer bzw. großflächiger Handelsunternehmen in der Innenstadt selbst, d.h. in dem Bereich, der möglicherweise nach Baunutzungsverordnung als Kerngebiet einzustufen ist, z.B. in der Cappelstraße, haben gezeigt, dass diese großflächige Nutzungsform sich durchweg nicht in die städtebaulichen Strukturen einfügen lässt.

Die Arbeitsziele für die weitere Bauleitplanung wurden wie folgt eingegrenzt:

- Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und der Angebotsvielfalt der Lippstädter Innenstadt und der Funktion Lippstadts als Mittelzentrum, Stärkung oberzentraler Funktionen,
- Vorrangige Entwicklung des Einzelhandels innerhalb der Umfluten,

- Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung gleichrangiger zentrenrelevanter Funktionen wie z.B. Wohnen, Kultur und Dienstleistung,
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in den Quartieren der Kernstadt sowie den Stadtteilen,
- Langfristige Sicherung eines ausreichenden Gewerbe- und Industrieflächenangebotes,
- Ausweisung von Sondergebietsstandorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenverträglichen Sortimenten.

Die Thematik der Festsetzung von Sondergebieten und ihrer räumlichen Verteilung sowie die vermuteten Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Lippstadt durch die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten ist besonders intensiv mit Vertretern des Einzelhandelsverbandes, der IHK und des Regierungspräsidenten Arnsberg behandelt worden. Hier wurde betont, dass eine unbeschränkte Sondergebietsausweisung voraussichtlich landesplanerischen Zielsetzungen zuwiderlaufen würde. Die Ansiedlungspolitik der Stadt Lippstadt dürfte nicht darauf abzielen, eine zunehmende Anzahl von Teilfunktionen eines Oberzentrums an sich zu ziehen.

Eine kleinräumige und in der Nutzung eingeschränkte Sondergebietsfestsetzung sei jedoch nicht auszuschließen, doch nur untermauert durch ein Fachgutachten denkbar, das entsprechende Defizite nachweise.

Infolge dessen wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg Anfang 1989 beauftragt, ein Gutachten mit folgendem Titel zu erarbeiten:

"Die Stadt Lippstadt als Einzelhandelsstandort, Strukturuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Planung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel".

Das Gutachten wurde Anfang 1990 vorgelegt, ihm folgte ein Nachtrag zu Auswirkungen von Angebotserweiterungen (Lippe-Galerie) auf der Grundlage zusätzlicher Untersuchungen. Weiterhin wurde für das Gewerbegebiet Erwitter Straße eine Einzelfallbeurteilung großflächiger Einzelhandelsprojekte erstellt.

3. Baurechtliche Rahmenbedingungen, Planungsziele

Die Ziele der Landesplanung definieren Lippstadt als Mittelzentrum mit einem Einzugsbereich von ca. 100.000 - 150.000 Einwohnern.

Die Lage der Stadt im Raum, ihre Zuordnung zu Oberzentren mit deutlich attraktiverem Angebot, sowie das laut GMA-Gutachten weitaus größere Marktgebiet von ca. 300.000 Einwohnern bedingen die Übernahme von Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Im Rahmen der Überlegungen um die erstmalige Ausweisung von Sondergebieten zugunsten großflächiger Handelsbetriebe ist es wichtig zu betonen, dass Bestrebungen zur Sicherung der mittelzentralen Stellung Lippstadts im beschriebenen Marktgebiet in Abgrenzung zu den benachbarten Oberzentren allein der verbesserten Versorgung des Marktgebietes dienen sollen, also den Zielen der Landesplanung nicht zuwiderlaufen.

Es ist aber auch festzuhalten, dass die dynamische Entwicklung einer Stadt sich nicht zwangsläufig durch landesplanerische Vorgaben rigide auf dem Status Quo einfrieren lässt, Spielräume nach unten aber auch nach oben für die marktgerechte Ausstattung des Wirtschaftsraumes in Konkurrenz zu den benachbarten Städten gegeben sein müssen.

Ebenso muss die Bauleitplanung der Stadt Lippstadt bei der Ausweisung von Bauflächen dem absehbaren Bedarf entsprechen.

Eingrenzungen dergestalt, dass über eine Minimierung der Flächenausweisung das Marktgeschehen beeinflusst wird, ggf. quasi Monopolstellungen geschützt und Konkurrenzansiedlungen letztendlich zu Lasten des Verbrauchers gänzlich unterbunden werden, sind nicht zu vertreten.

Ein gewisses Überangebot als Marktregulativ u.a. zum Beispiel auch um suboptimale Flächen im Standortwettbewerb auszuschneiden, ist unverzichtbar.

Der vorerwähnte Runderlass aus dem Jahre 1986 beschreibt bereits die vielschichtigen besonderen baurechtlichen Probleme bei der Ansiedlung großflächiger Betriebe. Die Baunutzungsverordnung lässt die Ansiedlung solcher Betriebe generell im Kerngebiet zu sowie in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten.

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) hat - wie bereits oben erwähnt - diese Ansiedlungsprobleme weitgehend ausgeklammert und innerhalb der Kernstadt im Rahmen der Umfluten große Flächen als Mischbauflächen dargestellt, die eine Konkretisierung im Bebauungsplanverfahren zugunsten von Kerngebieten erlauben.

Hier stellt sich jedoch zunächst ein generelles Problem der Baunutzungsverordnung, das auch von dem Runderlass aufgegriffen wird:

Die Verordnung setzt planungsrechtlich Kerngebiete losgelöst von der Größenordnung der betroffenen Kommune fest, obwohl ein Kerngebiet und dessen Planungsanlässe und Ziele in einer Großstadt nicht vergleichbar sind mit dem Kerngebiet einer Mittelstadt und dessen Anforderungen.

Die Arten der Nutzungen, ihre Größenordnung sowie städtebaulichen Auswirkungen auf z.B. die räumliche Ordnung der Nutzungen oder den Verkehr unterscheiden sich erheblich.

Faktisch ist aufgrund der kleinteilig gewachsenen Struktur und der begrenzten Größe des Stadtkernes eine verträgliche Unterbringung im Kern der Stadt, d.h. im eingrenzenden gewachsenen Handels- und Dienstleistungszentrum nicht möglich.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass auch freigelegte Flächen im Zuge der Auslagerung von Gewerbebetrieben oder als Folge von Sanierungsmaßnahmen durchweg für solche Nutzungen nicht in Frage kommen bzw. dafür geeignet sind, da einerseits durch diese Vorhaben der städtebauliche Maßstab gesprengt wird, andererseits die verkehrlichen Auswirkungen weder der Wohnbevölkerung, noch den anderen Nutzergruppen der Kernstadt zuzumuten sind.

Zitat Runderlass: "Gebiete, in denen sich im Erdgeschoss Läden, in den Obergeschossen jedoch Wohnungen befinden, sind in der Regel insbesondere in kleineren Gemeinden oder Ortsteilen, nicht als Kerngebiete anzusehen."

Dies trifft auf viele Bereiche der Lippstädter Innenstadt zu, lässt bis auf wenige Ausnahmen real keine Ansiedlung größerer Objekte zu.

Ob es sinnvoll ist, diese wenigen Flächen mit einem Bebauungsplan zu überziehen, um großflächige Strukturen mittels des Baurechtes einzufügen, wird zunächst angezweifelt, scheint stadtstrukturell nicht sinnvoll.

Auch die Angliederung, also zentrennahe Unterbringung solcher Vorhaben mittels der Festsetzung von Kerngebieten erweist sich einerseits möglicherweise nicht als sinnvoll, andererseits nicht als möglich, weil der oben erwähnte Erlass die Festsetzung eines Kerngebietes mit dieser Zweckbestimmung ausschließt, wenn nicht "sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen" übernommen werden.

Wenn diese "Umgehung" der Bauvorschriften §§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig ist, bleibt nur die Festsetzung von Sondergebieten dort, wo einerseits der Handel sich bereits festgesetzt hat.

Andererseits sind Entwicklungspotentiale dort zu suchen, wo negative städtebauliche Auswirkungen minimiert werden können, d.h. wo

- eine räumliche Verflechtung mit der Innenstadt noch augenfällig möglich,
- eine funktionale Ergänzung des Standortes sinnvoll wird,
- eine Verdrängung anderer Nutzung funktional akzeptiert und ausgeglichen werden kann und
- insbesondere die verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind (IV, ÖPNV, Radverkehr).

Vor dem Hintergrund der o.g. Arbeitsziele verfolgt die Stadt Lippstadt den Planungsgedanken, die Entwicklungspotentiale auf den Bereich an der Erwitter Straße zu konzentrieren, statt diese dezentral zu suchen und hierdurch Gefahr zu laufen, die Problematik von Agglomerationswirkungen zu vervielfachen.

Die konzentrierte Ansiedlungspolitik in diesem Bereich soll vorrangig der städtebaulichen Ordnung dienen und im begrenzten Umfang Neuansiedlungen und Erweiterungen zulassen.

In allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten soll die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Sondergebiete, sofern ihre Festsetzung aus Gründen des Bestandsschutzes notwendig wird, sollen in ihrer Bestandsfortentwicklung begrenzt werden durch Festsetzungen der zulässigen Wirtschaftszweige, der Kern- und Randsortimente und Verkaufsflächen.

Sofern die Größenordnung der Betriebe dies nahelegt, soll weitergehend der prozentuale und flächenmäßige Anteil der Rand- oder Nebensortimente ebenfalls festgelegt werden.

Die Festsetzungen werden durchweg notwendig, um eine Umnutzung der Verkaufsflächen zugunsten einer Zentrenunverträglichkeit auszuschließen.

4. Gewerbestandort Erwitter Straße

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 sind entlang der Erwitter Straße auf der Westseite zwischen der Bunsenstraße und der Landsberger Straße, auf der Ostseite zwischen der Südstraße und der Auffahrt zur Bundesstraße 55 gewerbliche Bauflächen dargestellt.

An 4 Standorten östlich der Erwitter Straße sind mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes statt der gewerblichen Bauflächen Sondergebiete dargestellt .

4.2 Festsetzungen nach Bebauungsplan

Der Gewerbestandort Erwitter Straße wird auf der Westseite überdeckt durch den Bebauungsplan Nr. 34 "Mercklinghausstraße/Erwitter Straße" vom 20. Dezember 1968.

Dieser Bebauungsplan setzt entlang der Erwitter Straße ein beschränktes Gewerbegebiet fest. Eine Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1973 setzt im Mittelbereich ein beschränktes Gewerbegebiet fest für ein Einkaufszentrum und Verbrauchermarkt.

Der Rat hat beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 138 aufzustellen.

Das Gewerbegebiet um die Nikolaus-Otto-Straße bis zur Auffahrt zur B 55 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 35 aus dem Jahre 1969 entwickelt. Für das Baugebiet wurde ein neuer Bebauungsplan erstellt. Bis auf einen Sondergebietsstandort (Baumarkt) und eine Wohnbaufläche an der Erwitter Straße ist flächendeckend ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für den Bereich südlich der Südstraße bis zur Planckstraße existiert kein Bebauungsplan. Der Rat hat am 16.02.1983 beschlossen, für den Baubereich Gaußstraße/Erwitter Straße den Bebauungsplan Nr. 104 aufzustellen. Dieser Bebauungsplan ist zwischenzeitlich in drei Teilbereiche 104 a, 104 b und 104 c aufgeteilt worden.

4.3 Standortbeschreibung

Die Westseite der Erwitter Straße wird geprägt durch einen Industriebetrieb sowie den großflächigen Großhandelsbetrieb Brülle & Schmelzer (siehe Übersichtsplan). Dieser Großhandelsbetrieb deckt über die gegebene Einkaufsscheinpraxis z.Zt. noch einen nicht unerheblichen Teil des Einzelhandelsbedarfs ab.

Südlich angrenzend befand sich der Gewerbebetrieb "Deutsche Saatveredelung", der zum Standort Roßfeld/Weißenburger Straße verlagert wurde.

Durch diese Verlagerung wird an dieser Stelle eine Ausweitung des nördlich angrenzenden Betriebes möglich. Der Großhandelsbetrieb beabsichtigt eine Erweiterung auf diese Flächen, um hier einen echten C+C-Markt zu erstellen, der nicht für den Endverbraucher zugänglich sein wird. Der Betrieb wird sich dann in einen Großhandelsbetrieb gliedern, der im wesentlichen Großkunden per LKW bedient und einen C+C-Markt, der den gewerblichen Kunden und Selbstabholer anspricht.

Auf der Ostseite der Erwitter Straße wird das Gewerbegebiet städtebaulich 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 Plaza-SB-Warenhaus mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche (im Standortumfeld Firma Aldi) prägen hier insbesondere großflächige Fachmärkte den Standorteindruck; in diesem Standortbereich sind ca. 20.000 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel ansässig, die dort im Einzelhandel getätigte Umsatzleistung lag 1988 bei deutlich über 70 Millionen DM." (GMA)

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

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

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

Angesichts der gegebenen Restriktionen ist dies kaum mehr aufzuhalten:

- ungünstige Flächenzuschnitte und fehlende Reserveflächen
- störende Nachbarschaft, d.h. störeffindliche Handelsnutzung - keine Führungsvorteile
- starke Verkehrsbelastung.

Ein großer Teil der hier angesiedelten Einzelhandelsbetriebe verkauft innenstadtverträgliche Sortimente im Umfeld eines Vollsortimentwarenhouses.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 104 c

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 104 wurde in Teilabschnitte aufgeteilt. Der nördliche Teilabschnitt hat die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 104 a Gaußstraße.

Im mittleren Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 liegt der Teilabschnitt Bebauungsplan Nr. 104 b Gaußstraße/Planckstraße u.a. mit dem Betrieb Möbel Steinmann.

Im südlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 liegt der Teilabschnitt Nr. 104 c Planckstraße. Hier liegt das Vollsortimentwarenhaus Plaza, das neben dem Lebensmittelbereich auch ein breitgefächertes anderes Warensortiment führt: z.B. Textilien, Haushaltswaren, Elektroartikel und Drogeriewaren.

Dieser Standort ist zweifelsfrei gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet festzusetzen, da sich dieses Sortiment in seiner Gliederung auf die verschiedenen Handelsstandorte der Stadt Lippstadt auswirkt. Der Betrieb Plaza verfügt heute über eine Verkaufsfläche von ca. 6.800 m² und hat eine Erweiterung um weitere 2.800 m² beantragt.

Die Erweiterung zielt darauf ab, die heute notwendigen Umstrukturierungen in einem solchen SB-Markt durchführen zu können, d.h. im wesentlichen die Einkaufsatmosphäre zu verbessern (Ziel: Erlebniseinkauf), das Sortiment in der Fläche besser zu ordnen und in der Tiefe zu erweitern.

Diese Entwicklung ist für diese Art von Betrieben notwendig, um im Wettbewerb mit konkurrierenden Standorten bestehen zu können.

Im Hinblick darauf, dass solche Anpassungsmaßnahmen an einem anderen Standort der Stadt Lippstadt bereits vollzogen worden sind, soll auch hier eine begrenzte Erweiterung durch die Festsetzung von Sondergebietsflächen bis zu einer Verkaufsfläche von 10.000 m² ermöglicht werden.

Der Bereich des großflächigen Parkplatzes soll als nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden, da hier eine bauliche Ergänzung unter Fortfall der Parkplätze nicht gewünscht wird.

Dieser Bereich ist heute durch An- und Abfahrverkehr bereits sehr belastet, so dass eine weitere Nutzungsverdichtung möglicherweise die gegebenen Standortvorteile wieder zunichte macht.

Die benachbarten kleinteiligen Einzelhandelsgeschäfte, die sich im Umfeld des SB-Marktes angesiedelt haben, sollen im Gewerbegebiet verbleiben. Hierdurch wird dokumentiert, dass zwar der Bestand der Betriebe gesichert ist, jedoch eine Ausweitung der innenstadtrelevanten Sortimente an diesem Punkt ausgeschlossen werden soll. Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Da Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig sein können, wurden hier mit Rücksicht auf die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder benachbarte Versorgungszentren diejenigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die innenstadtrelevante Warengruppen- und sortimente führen.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes wurde auch im Hinblick auf die westlich der Erwitter Straße gelegene Wohnbebauung notwendig.

Die Festsetzung der Bauflächen im Sondergebiet umschließt das vorhandene Kaufhaus nach Norden und Westen eng, da mit Rücksicht auf die nördlich geplante Benutzung (Erweiterung des Möbelhauses Steinmann) und die Festschreibung der Stellplatzanlagen vor dem Kaufhaus hier eine Ausdehnung des Baukörpers nicht erwünscht ist..

Erweiterungen werden durch die Baufläche nach Osten und Süden möglich.

Die Baufläche im Gewerbegebiet orientiert sich im wesentlichen am Bestand und lässt im Bereich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nur geringfügige Ergänzungen des Baukörpers zu.

Die bewusst zurückhaltende Ausweisung von Bauflächen wurde hier vorgenommen, da angesichts der gegebenen Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten ist, dass in dieser Fläche ein Bedarf aus einer sonstigen gewerblichen Nutzung formuliert wird. Die Ausdehnung des Einzelhandels an dieser Stelle soll bewusst eingegrenzt werden. Auf dem Grundstück der nördlich benachbarten Tankstelle wurden die Bauflächen großzügiger angelegt, um hier Erweiterungen der gewerblichen Nutzung Raum zu bieten.

Abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld wurde für den gesamten Planbereich eine maximale Bauhöhe festgelegt.

Die Festsetzung einer Bauhöhe gewährleistet, im Gegensatz zur Festsetzung von Vollgeschossen, eine flexiblere Gestaltung von Bauhöhen abgestimmt auf den innerbetrieblichen Arbeitsprozess.

Eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 wurden gewählt, um vor allem in den gewerblich genutzten Bereichen eine gute Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen.

Im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die in offener Bauweise Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässt.

Diese Festsetzung nimmt Vorgaben des Bestandes auf und ermöglicht den Betrieben eine Gestaltung der Baukörper nach betrieblichen Erfordernissen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich östlich der Erwitter Straße ist direkt an die B 55 als überregionale Straße angebunden und mittels der in Ost-West-Richtung verlaufenden städtischen Hauptverkehrsstraßen Südstraße und Overhagener Straße mit dem innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetz verknüpft.

Das Gewerbegebiet Erwitter Straße ist durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen und mit der Innenstadt verknüpft.

Der Gewerbestandort kann aus den benachbarten Siedlungsgebieten und entlang der Erwitter Straße über Radwege erreicht werden.

5.3 Begrünungsmaßnahmen

Das Baugebiet ist schon heute durch eine starke Versiegelung der Oberflächen gekennzeichnet. Parkplätze, insbesondere die Großparkplätze sind vielfach nicht ausreichend eingefasst und gegliedert durch Bepflanzungsmaßnahmen.

Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Parkplätze durch Grünflächen einzufassen und zu untergliedern sind. Es wird bei dieser Festsetzung Wert darauf gelegt, dass in den untergliedernden Grünflächen innerhalb des Parkplatzes auch mittel- bzw. großkronige Laubbäume gepflanzt werden, so dass sich einerseits das optische Bild des Gewerbe- und Handelsstandortes aber auch das Kleinklima in diesem Gebiet verbessert.

Lippstadt, 13.05.1993

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.