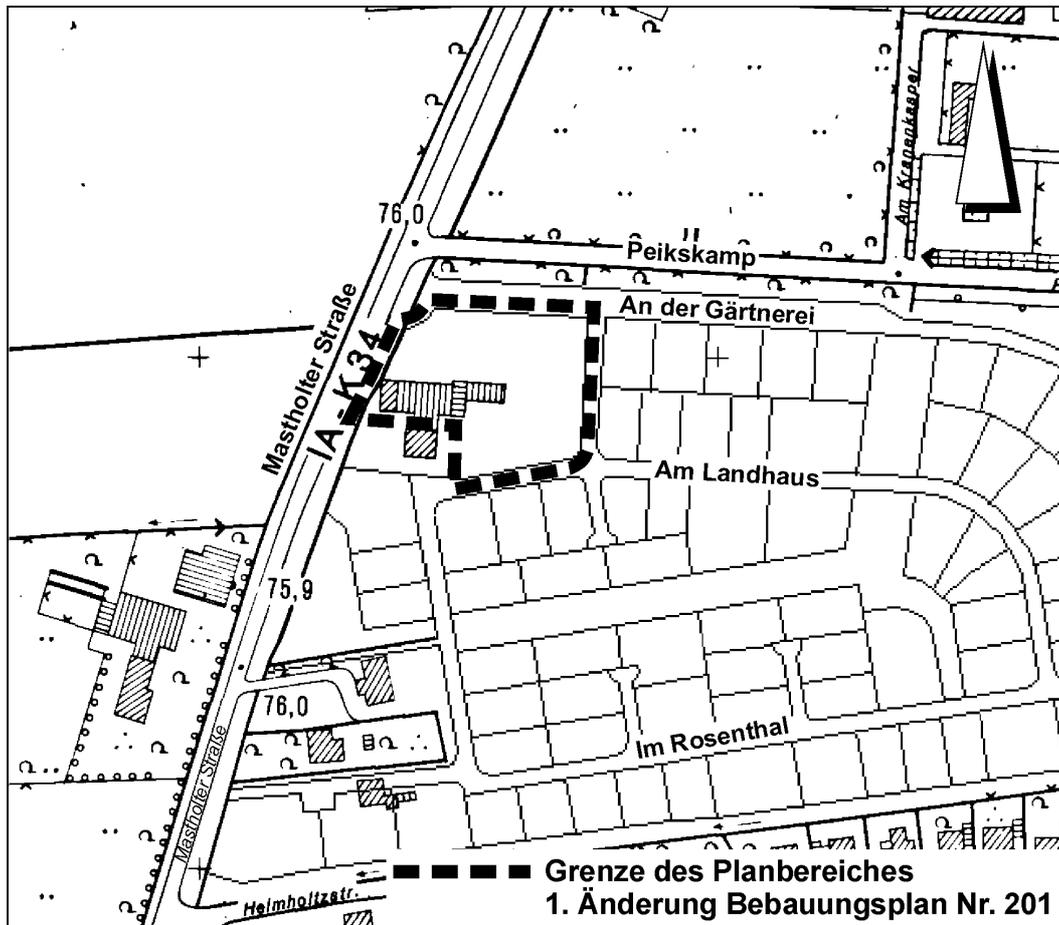


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Stadtgärtnerei"

1. Planbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Stadtgärtnerei" ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich:



2. Anlass und Planungsziel

Im Rahmen der Planung des Baugebietes "Stadtgärtnerei" verdichteten sich Anfragen, auf einer verkehrlich günstig gelegenen Teilfläche einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Da zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens jedoch noch keine konkreten Planungen von Interessenten vorlagen, wurden die Planungsinhalte so gestaltet, dass auf der in Frage kommenden Fläche sowohl ein der Nahversorgung dienender Markt als aber auch eine Wohnbebauung realisiert werden konnten. Nunmehr zeigt sich, dass auf diesem Grundstück ein Lebensmittelmarkt mit zugehörigem Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 950 m² errichtet werden sollen. Da ein derartiges Bauvorhaben jedoch nicht mehr im Rahmen des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zulässig ist, aber aufgrund der mangelnden Versorgung in diesem Stadtgebiet städtebaulich erwünscht ist, soll durch entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen dieses Ansiedlungsvorhaben ermöglicht werden.

Das Grundstück befindet sich direkt an der Mastholter Straße und liegt an der Peripherie des Siedlungsbereiches. Bedingt durch diese Lage sowie durch die Stellung der Gebäude und Stellplätze sind keine Befürchtungen einzustellen, dass es sich negativ auf die Nachbarschaft auswirkt. Auch wenn die geplante Größe über die eines Nahversorgungsladens hinausgeht, ist in Anbetracht der in diesem Stadtbereich nahezu kaum vorhandenen Nahversorgungsläden nicht zu befürchten, dass nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind.

In der im Parallelverfahren durchgeführten 104. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher das bisher als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück nunmehr als Sondergebiet Lebensmittelmarkt dargestellt werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan zu schaffen.

3. Begründung der Änderungsinhalte

3.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Für das südöstlich der Einmündung der Mastholter Straße und der Straße In den Gärten gelegene ca. 3.900 m² großen Grundstücke wird ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden, der aufgrund seiner Größe über die Funktion eines Nahversorgungsmarktes hinaus geht.

In diesem nördlich der Lipperoder und westlich der Wiedenbrücker Straße gelegenen Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt wohnen etwa 5.100 Personen. Mit Ausnahme eines kleineren Nahversorgungsladens sind keine weiteren der Versorgung dienenden Läden vorhanden. Auch sind in diesem Bereich keine weiteren Standorte vorhanden, auf denen ein Lebensmittelmarkt realisierbar ist. Aus dieser Situation heraus soll auf dem Grundstück die Möglichkeit geschaffen werden, einen Lebensmittelmarkt realisieren zu können, dessen Verkaufsfläche die Vermutungsgrenze von ca. 700 m² Verkaufsfläche nicht nur geringfügig überschreitet. Vorgesehen ist ein Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und angegliedertem Getränkemarkt mit ca. 150 m² Verkaufsfläche.

Bedingt durch die Lage des Grundstückes sowie durch die geplante Stellung der Gebäude, Stellplätze und Anlieferungszone kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Wohnnutzungen bewirkt werden. Aufgrund der geplanten Größe und Sortimentsfestschreibung sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtkern bzw. in angrenzenden Gemeinden zu befürchten.

Die Festsetzung sichert, dass das Hauptsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmitteln, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemitteln, Kosmetika und Haushaltswaren besteht und nur max. 20 % der zulässigen Verkaufsfläche sowohl für nichtzentren- als auch zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden dürfen. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass jedes dieser Randsortimente höchstens 50 m² Verkaufsfläche ausmachen darf, um einer Spezialisierung in einem dieser Sortimente im Sinne einer Fachabteilung mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu begegnen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch Umstrukturierungen des Sortimentes entstehen können.

Über den geplanten Lebensmittelmarkt hinaus sollen auf dem Grundstück ausnahmsweise auch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie auch Wohnungen zugelassen werden dürfen.

3.2 Überbaubare Fläche, Grundflächenzahl, zulässige Geschossigkeit, Bauweise

Die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen, der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Bauweise bleiben unverändert.

Hierdurch bleibt die bauliche Verdichtung unverändert und wird die Möglichkeit eröffnet, neben der Erdgeschossnutzung für den Laden im 2. Geschoss Wohnungen bzw. Nebennutzungen wie z. B. Sozialräume realisieren zu können.

Da jedoch bei der geplanten Ladennutzung durch die erforderlichen Stellplätze die zulässige Grundfläche um mehr als 50 % überschritten werden wird, wurde festgesetzt, dass die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch diese Nutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, um den vorgesehenen Nutzungszweck umsetzen zu können.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 bewertet und durch Festsetzung von Maßnahmen im Plangebiet kompensiert.

Durch die Änderung ergeben sich keine weitergehenden Eingriffe durch die zulässigen Gebäude, allerdings werden durch die große Zahl der Stellplätze bis zu 80 % dieses Baugrundstückes baulich genutzt werden. In der Gesamtbilanzierung für das gesamte Plangebiet macht sich dieses hingegen nur unmaßgeblich bemerkbar. Da bereits durch Festsetzungen gesichert ist, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung erfolgen müssen, wird in gewissem Umfang der Bodenschutzfunktion entsprochen. Um der höheren Inanspruchnahme dieser Grundstücksflächen durch Stellplatzflächen einen Ausgleich entgegen setzen zu können, wurde daher festgesetzt, dass die verbleibenden Freiflächen in Höhe von ca. 20 % dieses Grundstückes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Stadt Lippstadt keine Kosten.

6. Flächen

Sondergebiet 3.889 m²

Lippstadt, den 23. August 2001

(Wille)
Dipl.-Ing.