



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr.

299/2002

Planungsamt

<input checked="" type="checkbox"/>	in öffentlicher Sitzung
<input type="checkbox"/>	in nichtöffentlicher Sitzung

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Planungs- und Umweltausschuss

11.07.2002

TOP

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 186 Gewerbegebiet Am Mondschein

hier: a) Ergebnis der Beteiligung der Bürger

b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
- b) Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186 sowie der Begründung vom 11.07.2002 (Anlage 2) wird zugestimmt.
Er soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluss-Vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	---	---

Unterschrift

Finanzielle Auswirkungen ?		nein	
Gesamtausgaben der Maßnahme		Eigenanteil	
Haushaltsstelle			
Veranschlagung			
im Verwaltungshaushalt		mit	€
im Vermögenshaushalt		mit	€
Verpflichtungsermächtigung im Haushalt		i.H.v.	€
Über-/außerplanmäßige Ausgaben		€	Sichtvermerk Kämmerei
Deckung durch Mehreinnahmen bei			
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Einsparungen bei			
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt:	entfällt		

Sachdarstellung

Die Überarbeitung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Am Mondschein - heute gilt hier der Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahre 1979 - wurde bereits durch den Ratsbeschluss vom 14.03.1988 zugunsten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 eingeleitet. Ziel der Durchführung des Änderungsverfahrens war es, in diesem Bereich Flächen für das produzierende Gewerbe festzusetzen und über den Bestand an Handelsbetrieben hinaus keine weiteren zuzulassen.

Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen, die am 26.05.1989 in Kraft trat. Nach zweimaliger Verlängerung und letztmaliger Veröffentlichung am 23.05.1992 trat sie ein Jahr später außer Kraft.

Es war also ausdrücklich Grundlage der damaligen Planung und der Veränderungssperre, die Ausweitung der Handelsflächen insgesamt ohne jede Bezugnahme auf die Sortimentsstruktur auszuschließen.

Aufgrund der Altlastenproblematik ruhte das Verfahren zunächst, wurde dann jedoch durch den Beschluss zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes unter der Bezeichnung Nr. 186 wieder aufgegriffen.

Der Rat hat am 20.12.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 186 neu aufzustellen und die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Nach Abschluss mehrerer Gutachten der GMA zur Handelsstruktur der Stadt Lippstadt im Ablauf von vier Jahren seit Auslaufen der Veränderungssperre wurde deutlich, dass die Planungsziele nicht mehr generell den Ausschluss des Handels in diesem Bereich vorsehen konnten, sondern den Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente und Waren thematisieren mussten.

Der damalige Planungs- und Verkehrsausschuss hatte am 26.02.1998 dem Rat empfohlen, im Planverfahren innenstadtrelevante Sortimente gänzlich auszuschließen. Dieser qualitative Unterschied zu den Zielen der auslaufenden Veränderungssperre machte es möglich, für das neue Bauleitplanverfahren Nr. 186 eine Veränderungssperre zu erlassen.

Anlass für den Beschluss der Veränderungssperre war ein Antrag der Fa. Hammer - Heimtextil-Fachmarkt -, an der Straße "Am Mondschein" neben dem Baumarkt Praktiker einen Fachmarkt für Heimtextilien zu errichten. Hierbei handelte es sich um einen großflächigen Betrieb gemäß des Einzelhandelserlasses NRW. Die Veränderungssperre für den Planbereich ist am 28.08.1998 in Kraft getreten. Der Antrag der Fa. Hammer wurde mit Bescheid vom 28.08.1998 sowie dem Widerspruchsbescheid des Kreises vom 29.12.1998 negativ beschieden. Die Fa. Hammer hat im Jahre 1999 den Standort der Fa. Liebelt an der Erwitter Straße übernommen.

Eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde zwischen dem 9.06.1999 und dem 16.07.1999 durchgeführt.

Hier wurde die Absicht, den innenstadtrelevanten Handel weitgehend auszuschließen, begrüßt. Das Ziel, in diesem Bereich ein Sondergebiet für eine Erweiterung des Baumarktes auszuweisen, wurde ebenfalls positiv aufgenommen.

Im Hinblick auf die bisher geführte Diskussion im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Gespräche mit betroffenen Anliegern sowie in den kommunalpolitischen Gremien wurde deutlich, dass in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbauflächen dargestellt werden sollen mit einer eng umrissenen Zweckbestimmung. Darauf aufsetzend sollte der Bebauungsplan Nr. 186 Sondergebiete mit einer Sortiments- und Randsortimentsbegrenzung festsetzen, die negative Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die Nebenzentren ausschließt.

Im Einzelnen stellten sich im Bebauungsplan Nr. 186 folgende Änderungspunkte:

- Die Fa. Praktiker beabsichtigt, ihren Standort im Zuge eines Neubaus nach Norden auf die heute unbebaute Fläche an der Straße Am Mondschein / Am Siek zu verlagern.
- Die Fa. Löckenhoff und Schulte beabsichtigt, den vorhandenen Fahrradfachmarkt zu erweitern und um einen Handelsbetrieb mit den Schwerpunkten motorisierte Zweiräder und/oder Autozubehör zu ergänzen. Weiterhin wird beantragt, das vorhandene Gartencenter an der Straße Am Siek in einen Fachmarkt für Gartendekoration/Teich- und Schwimmbadartikel umzuwandeln.
- Die Fa. RCG (Kornhaus Lippstadt, Raiffeisen Zentral Genossenschaft Nordwest eG) beantragt, den vorhandenen Fachmarkt für landwirtschaftliche und Gartenprodukte zu erweitern.
- Die Fa. Bach vertreibt zurzeit Baustoffe im Groß- und Einzelhandel, Sanitärprodukte ausschließlich im Großhandel. Hier wird die Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Baufachzentrum für Groß- und Einzelhandel beantragt.

Für das Flächennutzungsänderungs- und Bebauungsplanverfahren fand die förmliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 19.06.2001 statt. Das Protokoll des Bürgergespräches ist als **Anlage 1** der Vorlage beigefügt.

Die im Bürgergespräch thematisierten Sondergebietsausweisungen für die zuvor genannten Firmen waren Anlass, eine gutachterliche Stellungnahme zur Überplanung der Gewerbegebiete Erwitter Straße, Am Mondschein und am Wasserturm einzuholen. Die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung - GMA - wurde im Auftrag der Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH mit der gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.

Vor dem Hintergrund der bundesweit anhaltenden Verkaufsflächenexpansion und des Ansiedlungsdrucks auf dezentrale Standorte, wie auch in Lippstadt, wurde als Fazit der Untersuchung empfohlen, die bauplanungsrechtlichen Instrumentarien zur

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aktiv zu nutzen. Dabei geht es nicht darum, bestimmten Einzelhandelsbranchen / Sortimentsbereichen oder Betriebstypen eine Ansiedlung in den Gewerbegebieten der Stadt Lippstadt zu verwehren. Angestrebt wird vielmehr eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die nach gängiger Einschätzung darauf ausgerichtet sein sollte, die zentrenrelevanten, hochwertigen Einzelhandelssortimente der Innenstadt Lippstadt vorzubehalten, wo hingegen die nichtzentrenrelevanten Sortimente in einem angemessenen Umfang auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können.

Neben dem Schutz des innerstädtischen Versorgungszentrums der Stadt Lippstadt vor einer Dezentralisierung der Versorgungsschwerpunkte durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten Erwitter Straße, Am Mondschein und Am Wasserturm zielte die vorlegte Untersuchung darauf ab, schrittweise Themenschwerpunkte für eine stärkere Profilierung der Einkaufsstadt Lippstadt in den Gewerbegebieten zu entwickeln. Die hierdurch eingeleitete Spezialisierung und Agglomeration von Bedarfsbündeln bietet den Verbrauchern erhebliche Vorteile in punkto Angebotstransparenz und -affinität und ermöglicht gleichzeitig der Stadt Lippstadt eine Alleinstellung im regionalen Wettbewerb der Einkaufsstädte.

Für das Gewerbegebiet Am Mondschein wurde zu den einzelnen Ansiedlungswünschen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben folgende bauplanungsrechtliche Empfehlung abgegeben.

- "Da die geplante zusätzliche Verkaufsfläche des Praktiker Bau- und Heimwerkermarktes etwa in der Größenordnung der geplanten Flächenaufgabe im Gewerbegebiet Erwitter Straße liegt, ist die Zusammenlegung der beiden Betriebseinheiten vor dem Hintergrund der überregionalen Wettbewerbsentwicklung als bestandssichernde Maßnahme zu werten. Dem Erweiterungsgesuch der Fa. Praktiker sollte daher stattgegeben werden, d. h., eine Einpassung der planungsrechtlichen Vorgaben sollte erfolgen. Allerdings sollten - wie bei dem 1999 angesiedelten Hagebaumarkt - zentrenrelevante Randsortimente ausgeschlossen werden und die Genehmigung gekoppelt werden an die Verpflichtung, am Standort Planckstraße - entsprechende planungsrechtliche Änderungen vorausgesetzt - als Nachfolgenutzungen nur Einzelhandelssortimente aus den genannten Angebotssegmenten um das Thema - Bauen, Einrichten und Wohnen - aufzunehmen."
- "Auch die geplante Umstrukturierung des Großhandelsbetriebes Bach in ein Baufachzentrum ist mit dem Ziel der Bestandssicherung zu begründen. Die Dimensionierung übersteigt allerdings die von der GMA empfohlene Entwicklungsfläche für die Stadt Lippstadt im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf. Insofern wären ggf. im Rahmen eines gesonderten Gutachtens durch die Fa. Bach zu belegen, dass die geplante Veränderung nicht nur mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern auch mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist. Unabhängig von dieser Untersuchung ist - der Vorgabe einer Gleichbehandlung der Betriebe folgend - der generelle Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente festzusetzen."
- "Bzgl. der geplanten Erweiterung des bestehenden Fahrradfachmarktes und des bestehenden Raiffeisenmarktes ist grundsätzlich wiederum auf den Bestandsschutz zu verweisen. Bei der weiteren Behandlung ist zu berücksichtigen:

- Aufgrund der fehlenden Zentrenrelevanz des Sortimentes ist der Fahrradfachmarkt in der vorgesehenen Größenordnung zulässig; die Standortentscheidung sollte aber vor dem Hintergrund des geplanten Themenschwerpunktes "Mobilität" im Gewerbegebiet Am Wasserturm noch einmal überprüft werden.
- Da der Raiffeisenmarkt nach GMA-Einschätzung einen Teil seiner Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt, sollte die Gestaltung der planungsrechtlichen Grundlagen für die gewünschte Erweiterung gekoppelt werden an eine Beschränkung und Festschreibung der zentrenrelevanten Sortimente. Zu empfehlen ist, die vorhandene Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten detailliert zu erfassen und festzuschreiben; d. h., die zusätzliche Verkaufsfläche sollte nur bis zu einem Anteil von 10 % an der Gesamtfläche durch zentrenrelevante Sortimente genutzt werden."
- "Die Ansiedlungsbegehren der darüber hinaus geplanten Fachmärkte für Auto und/oder Motorradzubehör sowie Teich-, Schwimmbad, Sauna sollten vor dem Hintergrund der empfohlenen thematischen Angebotsbündelungen in den Gewerbegebieten Erwitter Straße und Am Wasserturm noch einmal diskutiert werden. Diese nicht zentrenrelevanten Nutzungen stellen sinnvolle Ergänzungen des Lippstädter Einzelhandelsangebotes dar, könnten aber im Zusammenwirken mit den genannten Anbietern in anderen Gewerbegebieten umfassendere Verbundeffekte und überregionale Ausstrahlung entfalten."

In Gesprächen mit der Fa. Bach konnte vereinbart werden, die gewünschte Gesamtverkaufsfläche von 11.200 m² auf 7.700 m² zu reduzieren. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass zentrenrelevante Randsortimente gänzlich für dieses Sondergebiet ausgeschlossen werden.

Eine Umsetzung der themenbezogenen Bedarfsbündelung, wie im Gutachten durch die GMA formuliert, würde das Ansiedlungsbegehren des geplanten Fachmarktes für Auto und/oder Motorradzubehör in Frage stellen. Der Themenschwerpunkt "Mobilität" wurde dem Gewerbegebiet Am Wasserturm zugeordnet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sowohl in den Gewerbegebieten Am Wasserturm, Erwitter Straße wie auch im Gewerbegebiet Am Mondschein gleichmäßig verteilt dem Thema 'Mobilität' zugeordnete Nutzungen vorhanden sind.

Im Gewerbegebiet Am Mondschein gehören hierzu die Autohäuser Volvo - Berglar - mit Tankstelle, das Autohaus Renault Hecker, das Autohaus Fischer - Handel mit Neu- und Gebrauchtwagen -, die Großtankstelle Grothues - mit Autowaschanlage -, der Karosseriebetrieb Deppe sowie das vorhandene Fahrradfachgeschäft Löckenhoff und Schulte. Eine Ergänzung durch den geplanten Fachmarkt für Autozubehör bzw. Motorradzubehör könnte am Standort Mondschein das mobilitätsspezifische Angebot abrunden.

Die Umsetzung des im Jahre 2000 dringlich beantragten Ansiedlungswunsches der Fa. Praktiker hat sich u. a. dadurch verzögert, dass bisher eine Verwertung des Baumarktes an der Planckstraße nicht abgeschlossen werden konnte. Auch bedurfte es noch einiger Abstimmungen mit der Fa. Praktiker bzgl. der Nutzungsfestlegung, der Sortimentsbestimmung und der Verkaufsflächengröße des geplanten Sondergebietes für die Handelsflächen der Fa. Bach. Mit Schreiben vom 26.10.2000 wurde die Fa. Praktiker darauf hingewiesen, dass für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab einer Geschossfläche von 5.000 m² im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sei.

Prüfergebnisse, die sich ausschließlich auf die Belange des Verkehrs beschränken sollen, liegen zurzeit noch nicht vor.

Da nach Aussage der Fa. Praktiker nunmehr die Eröffnung des neuen Marktes für den Herbst 2003 terminiert wurde, sollen die Bauleitplanverfahren nun zügig abgeschlossen werden.

Es ist vorgesehen, parallel zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen und bei der Bezirksregierung die Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Landesplanung einzuholen.

Die Begründung konnte wegen noch ausstehender Stellungnahmen zur Regenabwasserbehandlung und zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen ausgelöst durch die geplanten Sondergebietsflächen nicht termingerecht mit der Vorlage erstellt werden. Sie wird zur Sitzung nachgereicht.