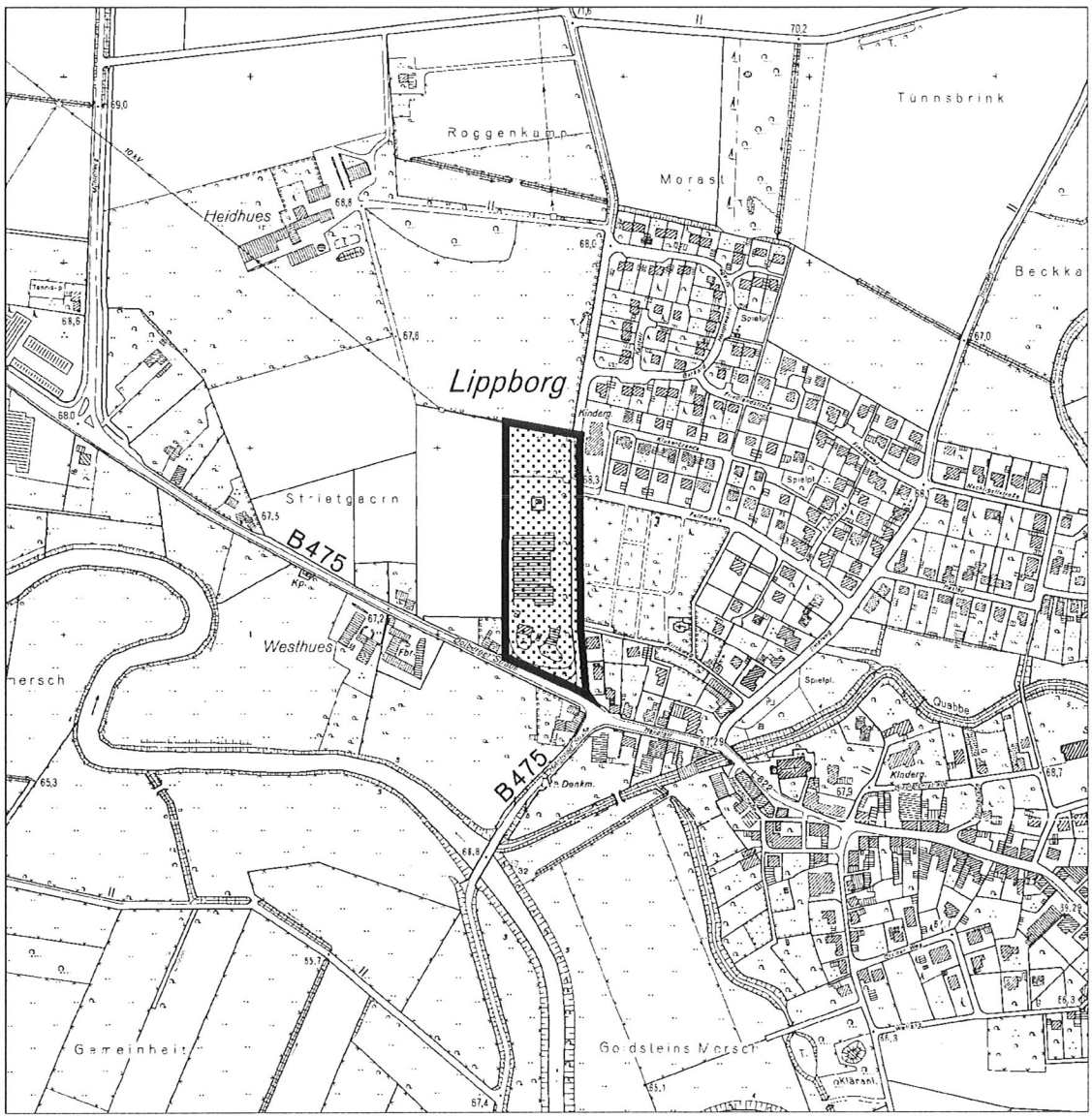
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Dalmer Weg“
1. (vereinfachte) Änderung
der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Lippborg

Soest, im Juli 2005



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des o.g. Bebauungsplans ist identisch mit dem seit dem 24.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Dalmer Weg" der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Lippborg und ist aus dem Planteil ersichtlich.

Anlass und Ziel der Planung

Bereits im Jahr 1995 sollte durch eine Bebauungsplanänderung eine Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterung für das Sondergebiet der Fa. Bessmann realisiert werden. Das für die Standortbewertung vom Kreis Soest, der Bezirksregierung Arnsberg, dem Einzelhandelsverband Südwestfalen sowie der IHK geforderte Einzelhandelsgutachten wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht vorgelegt, so dass das Verfahren ruhte. Zwischenzeitlich richtete sich der Lederwarenbetrieb „Tessatti" in einem der Nebengebäude ein, dessen Verkauf von der Genehmigungsbehörde des Kreises Soest jedoch nur geduldet wurde.

Das als Grundlage für eine Zustimmung der o.g. Träger öffentlicher Belange geforderte Gutachten wurde dann 2004 vorgelegt und das Planverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB weitergeführt. Durch die 1. vereinfachte Änderung des o. g. Bebauungsplans sollte zum damaligen Zeitpunkt die festgesetzte Textilverkaufsfläche von 1.750 m² auf 2.200 m² erweitert werden. Hierbei sollten neben dem bereits bestehenden Textilverkauf auf je 200 m² Verkaufsfläche Schuhe und Sportartikel angeboten werden. Ferner sollte im südlichen Teil des Plangebietes eine Fläche von 200 m² zum Verkauf von Lederwaren ausgewiesen werden.

Im Beteiligungsverfahren wurden jedoch teilweise erhebliche Bedenken seitens der Industrie- und Handelskammer Arnsberg, von Straßen NRW –Niederlassung Meschede-, der Stadt Soest und der Stadt Lippstadt gegenüber der Bebauungsplanänderung geäußert und auch die Bezirksregierung Arnsberg erhob mit Schreiben vom 04.11.2004 Bedenken. Sie stellte ihre landesplanerische Zustimmung nur in Aussicht, wenn die Antragsfläche als „SO-Gebiet – Großflächiger Einzelhandel – Textilmarkt" mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² dargestellt und in der Begründung des Bebauungsplanes die Begrenzung auf 1.800 m² Verkaufsfläche Textilmarkt und auf 200 m² Verkaufsfläche Lederwaren dargelegt und entsprechend der vorgenannten Obergrenzen verbindlich festgesetzt wird.

Aus Sicht der Gemeinde Lippetal erscheint es planungsrechtlich nur umsetzbar, eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm festzusetzen, wobei 1.800 qm als Verkaufsfläche Textilmarkt und 200 qm als Verkaufsfläche Lederwaren-Markt dargestellt werden. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 05.07.2005 beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dalmer Weg" gem. § 13 BauGB mit folgenden Festsetzungen erneut der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorzulegen:

Nördlicher Nutzungsbereich	SO (Sonstige Sondergebiete) Großflächiger Einzelhandel - Textilmarkt - Verkaufsfläche max. 1800 m² für Textil,
Südlicher Nutzungsbereich	SO Großflächiger Einzelhandel - Ledermarkt - sowie -Restauration- Verkaufsfläche max. 200 m² für Lederwaren.

Die weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden unverändert in die o.g. Änderung übernommen.