Schäper und Sander Planungsgesellschaft

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal Tel. 02923/652431 Fax 02923/652466
Email w.sander@schaeper-sander.de

Gemeinde Lippetal

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Dalmer Weg", Ortsteil Lippborg

Mai 2016

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Lippborg, Flur 33, Flurstück 190+191+211+214 an der Straße „Dalmer Weg 1-3“ im Ortsteil Lippborg und ist identisch mit dem seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Dalmer Weg“ 1. Änderung.

2. Anlass der Planaufstellung

Für die überplanten Grundstücke Gemarkung Lippborg, Flur 33, Flurstück 190+191+211+214 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Seitens des Betreibers des Textilmarktes wurde der Wunsch einer verhältnismäßigen Erweiterung des Betriebes an den Planer herangetragen.

Seit der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1977 haben sich die Anforderungen des Einzelhandels gewandelt.
Zwingend erforderlich sind heute:

- eine modernere, zeitgemäße Präsentation der Ware, Massenware auf langen Stangen sind veraltert
- ansprechende Optik
- Shop in Shop Systeme
- Erlebniseinkauf
- Ruhezonen und Kinderspielecke
- seniorengerechte, breite Gänge

Zudem nimmt der Wettbewerb über das Internet immer weiter zu. Umso wichtiger ist eine zeitgemäße, moderne und einladende Gestaltung der Verkaufsräume.

Nach den Zielen der Raumordnung ist eine Erweiterung von vorhandenen Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausnahmsweise zulässig, wenn die Erweiterung für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig ist und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Vorliegend soll eine angemessene Erweiterung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzung (Textil und Bekleidung) von 1.800 m^2 auf 1.999 m^2 Verkaufsfläche erfolgen. Die Erweiterung erweist sich dabei im Sinne der Raumordnung als notwendig, um in dem Gebäude eine zeitgemäße und dadurch funktionsgemäße Nutzungsentwicklung zu ermöglichen.

Die Einzelhandelsnutzungen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, erleiden auf Dauer erhebliche Wettbewerbsnachteile und können nicht funktionsgerecht betrieben werden. Die Stadt Soest hat vor einiger Zeit die Planung für das Modehaus Kress mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.570 m^2 auf 2.400 m^2 mit diesen zeitgemäßen Anforderungen an die optische Darstellung begründet und so eine Erweiterung bereits vorgelebt.

Der Einzelhandelsstandort Bessmann in Lippborg, der Bestandsschutz genießt und nach dem Willen der Gemeinde in den Grenzen der Vorgaben der Raumordnung erhalten bleiben soll, wird langfristig voraussichtlich nur existieren können, wenn er sein Sortimentsangebot qualitativ aufwertet und das Erscheinungsbild sowie die Warenpräsentation verbessert. Die Planung dient dazu, dem Standort die notwendigen Flächen hierfür zur Verfügung zu stellen.

Die seit vielen Jahren leerstehenden Fachwerkhäuser sollen in diesem Zuge einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.
In diesem Zuge sollen Sportartikel, Stoffe, Ski-, Golf- und Reitsportartikel angeboten werden. Hier entstehen in genutzten Bestandsgebäuden Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich Textil und Bekleidung, die aber bewusst nicht als Erweiterung des großflächigen Einzelhandels geplant werden, sondern als Sortimentserweiterung. Im Rahmen der Auswirkungen der Erweiterung des großflächigen Einzelhandels wurden aber mögliche Agglomerationseffekte zwischen den kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen und dem großflächigen Einzelhandel berücksichtigt.

Die Wirkungsanalyse der GMA aus September 2013 stellt insofern keine Verdrängungseffekte oder spürbare negative Umsatzabwanderungen fest, die durch die Planung ausgelöst werden. Insbesondere hinsichtlich der neu vorgesehenen kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen im Bereich der leerstehenden Fachwerkhäuser sind Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kaum oder nicht nachweisbar, weil die entsprechenden Artikel in der Umgebung entweder gar nicht angeboten werden oder in einer Weise, dass negative Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand nicht bzw. kaum zu erwarten sind.

Bei der Erweiterung des Textilmarktes auf 1.999 m² im Bereich des jetzigen Lagers wird ein Neubau für Anlieferung und Lager in eine Größe von ca. 1.800 m² benötigt.
Die Größe des Lagers ist erforderlich, da neue Ware im Vorgriff von einem Jahr zu günstigen Konditionen eingekauft und bis zu 12 Monate zwischengelagert werden muss.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal
(13. Änderung) stellt für den Bereich der Änderung ein Sondergebiet „Textileinkaufsmarkt“ dar.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dalmer Weg“, Ortsteil Lippborg, ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Dalmer Weg", Ortsteil Lippborg, sieht für den Planbereich sonstiges Sondergebiet SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel) vor, wobei das Grundstück über Gemeindestraßen erschlossen ist.

Die Bebauung, in dem eingeschossig festgesetzten SO-Gebiet ist in abweichender Bauweise durch Baugrenzen auf den einzelnen Grundstücken geregelt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt.

Es werden folgende Änderungen in der 2. Änderung durchgeführt:

1. Erweiterung der Verkaufsfläche des Textilmarktes von 1.800 m² auf max. 2000 m² (Gebäude 3).
2. Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche nördlich des Textilmarktes für den Anbau eines Lagers (ca. 1.800 m²).
3. Verkaufsfläche für Sportartikel, max. 200 m² Verkaufsfläche (Gebäude 1).
4. Verkaufsfläche für Ski- Golf- und Reitsportartikel, max. 230 m² (Gebäude 1e)
5. Verkaufsfläche für Stoffe, max. 200 m² (Gebäude 1b)
6. Anpassung der Baugrenzen an die Bestandsgebäude
7. Anpassung der GRZ auf 0,8 und GFZ auf 0,8
8. Erweiterung der Dachformen um das Flachdach
9. Zusätzliche Ein- und Ausfahrt, auch als neue Feuerwehrzufahrt

5. Erschließung und Entwässerung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Dalmer Weg".
Sämtliche Gebäude des Plangebietes sind an die öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dalmer Weg", Ortsteil Lippborg, wird für das Lager eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Weitere Einzelheiten können aus der UVP entnommen werden.

Durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf den jetzigen Stellplätzen werden drei Grünflächen (Rasenflächen), die sich als Trennung zwischen den Parkplatzreihen befinden, überplant.
Der Ausgleich soll auf dem Grundstück 210 erfolgen.
Es entsteht keine erhebliche Beeinflussung des Ökohaushaltes, des Landschaftsbildes oder des Wasserabflusses.

überplante Flächen:	Grünfläche 1	143 m²
	Grünfläche 2	130 m²
	Grünfläche 3	139 m²
Zusätzlich versiegelte Fläche		**412 m²**

Biotopwertpunkte für Rasenfläche (Code HB mc1) 2 * 412 m² = **824 Punkte** sind auszugleichen.

Ausgleich:

9 Obstbäume als Steuobstwiese = 450 m² * 2 Punkte = **900 Punkte**

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.