



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnsberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324, 2306 od. 2839 Fax.: 02931/82-3427 od. 46177

Regionalratssitzung am:	09. 02. 2006	Vorlage:	04/01/06
Vorberatung in:	PK..... <input checked="" type="checkbox"/>	SK..... <input type="checkbox"/>	VK..... <input type="checkbox"/>
TOP: 7	124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt (Planung eines Einzelhandelsbetriebes im Überschwemmungsgebiet) <ul style="list-style-type: none">• Erklärung des Einvernehmens des Regionalrates gem. § 32 Abs. 3 LPIG NRW		
Berichterstatter:	Abteilungsdirektorin Geiß-Netthöfel		
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Möller		

Beschlussvorschlag:

<ol style="list-style-type: none">1. Der Regionalrat begrüßt die Bemühungen der Stadt Lippstadt, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Cappel durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zu verbessern. Er teilt die Bedenken der Bezirksregierung gegen den derzeit vorgeschlagenen, nicht integrierten Standort im Freiraum und im Überschwemmungsbereich der Glenne.2. Der Regionalrat erteilt daher sein Einvernehmen zu der Feststellung, dass die geplante 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.3. Der Stadt Lippstadt wird empfohlen, eine nachhaltige Einzelhandelskonzeption mit alternativen zentralen und umweltverträglichen Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Auf dieser Grundlage und nach Abschluss des laufenden Planfeststellungsverfahrens zum Glenne-Umbau sollte über den vorliegenden Antrag weiter entschieden werden. Der Planungskommission des Regionalrates ist über diese Entscheidung zu berichten.

Begründung:

1. Planungsabsicht der Stadt Lippstadt

Die Stadt Lippstadt bittet mit Schreiben vom 14.10.2005 ([Anlage 1](#)) die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes im Regionalrat zu beraten, da die Bezirksregierung zu dieser Planung landesplanerische Bedenken geltend gemacht hat.

Durch die beantragte Flächennutzungsplan-Änderung soll die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit anfangs 940 m² geschaffen werden. Mit dem o. g. Schreiben vom 14. 10. 05 wurde die Verkaufsfäche auf 860 m² (davon 50 m² Backshop) reduziert. Die ursprüngliche Planung umfasste auch die Realisierung eines zusätzlichen Getränkemarktes mit 900 m² Verkaufsfläche. Der vom Investor und von der Stadt Lippstadt vorgeschlagene Standort (siehe [Anlage 2](#)) liegt in einem bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich. Es handelt sich hierbei um einen nicht integrierten Standort im unbeplanten Außenbereich nordwestlich angrenzend an den Siedlungsbereich des Stadtteiles Cappel ca. 150 m von der Stadtgrenze entfernt. Er liegt im Überschwemmungsbereich der Glenne, der Entwurf des Landschaftsplanes sieht hier Landschaftsschutzgebiet vor.

Begründet wird die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes mit der unbefriedigenden Nahversorgungssituation des Ortsteiles Cappel sowie der angrenzenden Wohnbereiche. Aufgrund einer Standortuntersuchung kommt die Stadt Lippstadt zu der Einschätzung, dass es zu dem vorgeschlagenen Standort im Ortsteil Cappel keine Alternative gebe. Andere denkbare Standortflächen seien entweder bereits bebaut, betriebsgebunden, kurzfristig nicht verfügbar oder äußerst schwierig verkehrlich und infrastrukturell anzubinden.

Die Überschwemmungsproblematik sei unter Hinweis auf eine Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt zu relativieren, da durch das Vorhaben nach dortiger Auffassung "nicht die Retentionsflächen der Glenne tangiert werden" und bei Realisierung des Vorhabens die geplante Renaturierung insgesamt "durch Erfolg versprechende Steuerung von Grundstücksverhandlungen" gefördert werde. Durch die Errichtung des Marktes werden von der Stadt Lippstadt keine negativen Auswirkungen auf eigene Versorgungsbereiche, noch für das Gebiet der benachbarten Gemeinde Wadersloh mit dem angrenzenden Ortsteil Liesborn gesehen. Hingewiesen wird auf die aktuell dort geplante Errichtung eines größeren Lebensmittelmarktes.

2. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens haben sich unter anderem folgende Beteiligte geäußert:

- Die Industrie- und Handelskammer äußert mit Schreiben vom 27.12.2005 erhebliche Bedenken gegen die ursprüngliche Größenordnung des Marktes und die vorgesehene Festsetzung als Sondergebiet. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen wird ein nicht großflächiger Markt (max. 730 m² Verkaufsfläche) vorgeschlagen. Zum Standort wird auf die Problematik hinsichtlich des Hochwasserschutzes hingewiesen und die Frage aufgeworfen, ob angesichts der rechtlichen Vorgaben das notwendige Bauleitplanverfahren überhaupt positiv abgeschlossen werden kann.
- Der Einzelhandelsverband trägt mit Schreiben vom 21.01.2005 erhebliche Bedenken gegen die Ansiedlung eines "reinen" Discounters, da Discounter überwiegend nicht der Nahversorgung dienen; sowie wegen der nicht integrierten Lage im Außenbereich vor. Angesichts der Einwohnerzahl im Versorgungsbereich Cappel sei nicht erkennbar, dass ein großflächiger Discounter benötigt werde. Es sollte ein adäquater Standort im Siedlungsschwerpunkt für einen typischen Nahversorger aufbereitet werden.
- Die Gemeinde Wadersloh (Kreis Warendorf) spricht sich mit Schreiben vom 18.01.2005 gegen die Planung aus standörtlichen Gründen (isolierte Randlage, dem Siedlungsschwerpunkt räumlich und funktional nicht zugeordnet), wegen des zu befürchtenden Kaufkraftabflusses und der negativen Folgewirkungen für die bestehende Lebensmittelversorgung in Wadersloh-Liesborn aus. Ergänzend teilt sie mit Schreiben vom 21.01.2005 mit, dass die geplante Discounter-Ansiedlung an dem vorgesehenen Standort den Festsetzungs- und Entwicklungszielen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Landschaftsplanes Nr. III des Kreises Soest widerspricht.

3. Stellungnahme der Bezirksregierung

Es bestehen erhebliche landesplanerische Bedenken gegen die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet der Glenne. Es widerspricht den Festsetzungs- und Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes Nr. III "Lippetal Lippstadt-West" des Kreises Soest.

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan gibt vor, dass die Wohnsiedlungsentwicklung (und die damit zusammenhängenden Flächen für private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen) sich räumlich konzent-

riert und grundsätzlich auf den Flächen vollziehen soll, die als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind (vergl. Ziel 12 (1)). Auch wenn die Darstellung der Wohnsiedlungsbereiche im Regionalplan eine gewisse Interpretation zulässt, so kann hier hinreichend konkret gesagt werden, dass der in Rede stehende Bereich westlich der K 15 dem Freiraum zuzuordnen ist und daher Agrarbereich und nicht Siedlungsbereich darstellt.

Ein weiteres entgegenstehendes Ziel des Regionalplanes stellt das Ziel 73 (1) dar. Danach sind "die Überschwemmungsbereiche der Gewässer grundsätzlich von Bauvorhaben freizuhalten. Einem weiteren Verlust an Retentionsraum in Überschwemmungsbereichen vor allem durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen ist entgegenzuwirken."

Der Standort erfüllt nicht die landesplanerischen Vorgaben, wonach Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe u. a. den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zugeordnet sein sollen. Bezogen auf den Nahversorgungsbereich Cappel ist die Zuordnung unbefriedigend, es handelt sich siedlungsstrukturell und städtebaulich um einen nicht integrierten Standort. Das Vorhaben wurde zwar auf insgesamt 860 m² Verkaufsfläche reduziert. Bei dieser Größenordnung handelt es sich aber nach wie vor um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Negative Auswirkungen auf Versorgungsbereiche sind innerhalb der Stadt Lippstadt (z. B. auf zentral gelegene Nahversorger, wie Rema) und auf die Stadtteile Bad Waldliesborn, Benninghausen, Eickelborn nicht auszuschließen. Durch die verkehrsorientierte Lage an dem Kreuzungsbereich der Straßen L 822 und K 15 sind Auswirkungen auch auf den Versorgungsbereich des Ortsteiles Liesborn der Gemeinde Wadersloh zu erwarten. Die Anzahl von über 100 Stellplätzen in dem vorliegenden Lageplan deutet zumindest auf eine klare Orientierung des Vorhabens auch auf Kunden von außerhalb des Versorgungsbereiches des Stadtteiles Cappel hin. Somit sind die Befürchtungen der Gemeinde Wadersloh sicherlich nicht unbegründet.

4. Ergebnis der Erörterung

Nach mehreren Besprechungsterminen wurde die vorgelegte Planung am 07.03.2005 nochmals formell mit der Stadt Lippstadt erörtert (vergl. Niederschrift der Erörterung - [Anlage 4](#)). Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die landesplanerischen Bedenken nicht ausgeräumt werden konnten. Dieses wurde der Stadt Lippstadt mit Schreiben vom 28.05.2005 und 12. 07. 2005 mitgeteilt. Hiergegen hat sich die Stadt Lippstadt mit Schreiben vom 14.10.2005

gewandt und gebeten, die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes im Regionalrat zu beraten.

5. Weiteres Verfahren und Vorschlag für die weitere Vorgehensweise

Die Bezirksregierung ist nach Prüfung des Schreibens der Stadt Lippstadt vom 14.10.2005 der Auffassung, dass die Voraussetzungen für eine landesplanerische Anpassung nicht gegeben sind. Auch durch die geringfügige Reduzierung der Verkaufsfläche und die voraussichtliche Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte von Wadersloh-Liesborn ergibt sich keine grundlegend veränderte Beurteilung.

Der Regionalrat wird daher gebeten, sein Einvernehmen zu der Feststellung zu erteilen, dass die geplante 124. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Die Stadt Lippstadt sollte zunächst – über eine Einzelfallbetrachtung hinaus - im Rahmen der zur Zeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine nachhaltige Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeption entwickeln, in der für die verschiedenen Versorgungsbereiche längerfristig sinnvolle zentrale und umweltverträgliche Standortbereiche abzugrenzen sind. Diese Standortbereiche sollten gezielt entwickelt und gesichert werden, damit geeignete zentrale Entwicklungsflächen nicht erneut (wie östlich der K 15) "verbaut" werden.

Für ein solches an Zielen und Leitbildern orientiertes Vorgehen bei der Einzelhandelsentwicklung gibt es in anderen Städten und auch in der Stadt Lippstadt (Stirper Höhe) positive Beispiele. Ein Leitbild zum Einzelhandelskonzept sollte konkrete Aussagen zur örtlichen hierarchischen Versorgungsstruktur, zu Versorgungs- und Entwicklungsbereichen, zu Verkaufsflächenpotenzialen und auch zu Tabubereichen beinhalten. Aus Sicht der Bezirksregierung ist es (bei allem Verständnis für eine baldige Verbesserung der Nahversorgungssituation) im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik nicht sachgerecht angesichts der erheblichen Bedenken in diesem sensiblen Landschaftsraum einen siedlungsstrukturellen Neuansatz zu platzieren und eine vorgezogene Einzelfallentscheidung anzustreben.

Wenn im fortzuschreibenden Einzelhandelskonzept der beantragte Standort als geeigneter Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Cappel befürwortet wird und nach Abschluss des laufenden Planfeststellungsverfahrens zum Glenne-Umbau festgestellt wird, dass eine Auf-

gabe der Retentionsfläche möglich ist, kann über den vorliegenden Antrag fundierter entschieden werden.

Ein unmittelbares Handlungserfordernis wird auch angesichts der zur Zeit unbefriedigenden Nahversorgung im Stadtteil Cappel nicht gesehen. Für die Planung eines Einzelhandelsbetriebes sind zudem die nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlichen Voraussetzungen für einen Eingriff (überwiegende Gründe des Allgemeinwohls) nicht gegeben.

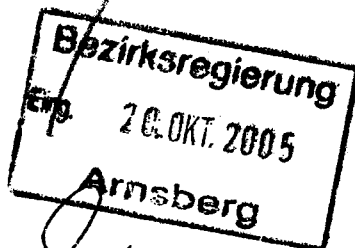


STADT **LIPPSTADT**
DER BÜRGERMEISTER

14. Oktober 2005

Bezirksregierung Arnsberg
Dez. 61
- auf dem Dienstweg -
Seibertzstraße 1

59821 Arnsberg



**124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt,
hier: Widerspruch gegen die nicht erteilte Anpassung gem. § 32 Abs.1 LPIG
NRW**

Ihr Schreiben vom 12. Juli 2005; AZ:61.4.2.35.07-11.7

Sehr geehrte Damen und Herren,

in ihrem oben genannten Schreiben wurden erhebliche landesplanerische Bedenken gegen die 124. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt geäußert und die Anpassung gem. § 32 Abs.1 Landesplanungsgesetz NRW (Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung) verweigert.

Die von Ihnen in Ihren Schreiben vom 28. Mai 2004 und 9. Februar 2005 sowie in der Dienstbesprechung am 7. März 2005 in Ihrem Hause (Erörterung gem. § 32 Abs. 3 LPIG NRW) geäußerten Bedenken werden seitens der Stadt Lippstadt nicht geteilt. Da bislang keine Einigung zwischen Bezirksplanungsbehörde und der Stadt Lippstadt zustande gekommen ist, bitten wir sie hiermit gem. § 32 Abs. 3 LPIG NRW, über die nicht ausgeräumten Bedenken im Bezirkplanungsrat zu befinden.

Durch die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt soll die Voraussetzung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Cappel geschaffen werden.

Ein Investor hat beantragt, im ersten bauleitplanerischen Schritt zur Schaffung entsprechenden Planungsrechtes den Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt im o. a. Bereich zu ändern, um hier einen Lebensmittelmarkt errichten zu können. Hierzu wurden auch in ihrem Hause diverse Erörterungsgespräche geführt, welche letztendlich zu keinem für die Stadt Lippstadt positivem Ergebnis geführt haben.

Der Flächennutzungsplan stellt im fraglichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. In den zurückliegenden Jahren ist die Fläche wiederholt, wenn auch nur in geringem Umfang, überflutet worden.

Es ist beabsichtigt, in einer Bautiefe, die in etwa der Hälfte der Strecke parallel zur Beckumer Straße entspricht, bis hin zur WLE-Strecke die Fläche baulich und als

Parkplatz zu nutzen. Im Zusammenhang mit dieser Planung ist angedacht, die verbleibenden freien Flächen zwischen dem projektierten Einzelhandelsstandort und der Glenne als Ausgleichsflächen in die Planung der Überschwemmungsgebiete der Glenne mit einzubeziehen (hierzu die positive Stellungnahme des STUA Lippstadt vom 20. Februar 2004). Darüber hinaus soll ein Teil der zu errichtenden Stellplätze als 'Überschwemmungsbereich' ausgebildet werden.

Der Stadtteil Cappel verfügte früher über eine stattliche Anzahl kleinerer Lebensmittelgeschäfte (hierzu beigefügte Kartengrundlage), die bis heute alle geschlossen haben. Abgesehen von einem Bäcker, einem Blumenladen, einem Textilgeschäft und einer Apotheke sind keine weiteren Handelseinrichtungen für die tägliche Nahversorgung vorhanden.

Der nächste großflächige Lebensmittelmarkt (REMA) in der Größenordnung von 1080 m² Verkaufsfläche liegt am südlichen Ende der Beckumer Straße, im Eckbereich zur Udener Straße. Als Teileinrichtung einer neuen Jet-Tankstelle ist im Umfeld der Gewerbebetriebe Hella und Krupp Thyssen zusätzlich ein kleiner Sparladen errichtet worden.

Die Standortuntersuchung im Bereich der Beckumer Straße hat ergeben, dass es zu dem vom Investor favorisierten Standort keine ernsthafte Alternative gibt. Denkbare Alternativflächen sind entweder bereits verbaut, betriebsgebunden (Hella/Krupp Thyssen) oder kurzfristig nicht verfügbar (Sportplatz Teutonia). Die noch zur Diskussion stehende Fläche 'Kampmeter' nördlich der Beckumer Straße/WLE-Linie und östlich des Boker Kanals zeichnet sich durch eine äußerst schwierige verkehrliche (Querung der Westfälischen Landeseisenbahn) und infrastrukturelle Anbindung aus, so dass hier die Errichtung eines Lebensmittelmarktes nicht realisierbar erscheint.

Im Gegensatz zu den vom Investor vorgelegten ersten Planungen zum Lebensmittelmarkt Cappel wurde mittlerweile die Verkaufsfläche auf eine für den Standort Cappel verträgliche Größenordnung von 860 m² (maximale Verkaufsfläche/Telefonat mit Herrn Dr. Neuhoff am 29. September 2005) reduziert (hierzu nachstehende Auflistung des Warensortiments).

Lebensmitteldiscounter Plus (Stadtteil Cappel)		
WB Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsfläche
WB 00-13.96	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, /einschl. Milchprodukte, Tiefkühl- und Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter	750 m ²
WB 16-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflege, Kosmetika	
WB 66	Nichtelektronische Haushaltswaren / Aktionsartikel (insgesamt max. 60m ²)	60 m ²
Kernsortiment insgesamt		810 m²
	ergänzendes Nahversorgerangebot (z.B. Backshop)	50 m ²
Verkaufsfläche insgesamt (maximale Verkaufsfläche)		860 m²

Es steht fest, dass der betroffene Siedlungsraum (Cappel und angrenzende Wohnsiedlungsbereiche/neues Baugebiet Cappel-Liesenkamp) im Wesentlichen ohne adäquate Nahversorgung ist und es im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und Infrastrukturplanung - unter dem Aspekt gleichwertiger Lebensbedingungen in den Stadtteilen - sinnvoll ist, hier eine Verbesserung herbeizuführen.

Es handelt sich bei dem Projektgrundstück (Beckumer Straße/Holzstraße) zurzeit um einen 'nicht integrierten Standort' im unbepflanzten Außenbereich, an der Siedlungsgrenze der Stadt Lippstadt und des Ortsteils Cappel und zudem im Überschwemmungsbereich der Glenne.

In den durchgeführten Standortuntersuchungen wurde deutlich, dass es zu dem vom Investor vorgeschlagenen Standort keine Alternative zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Cappel gibt.

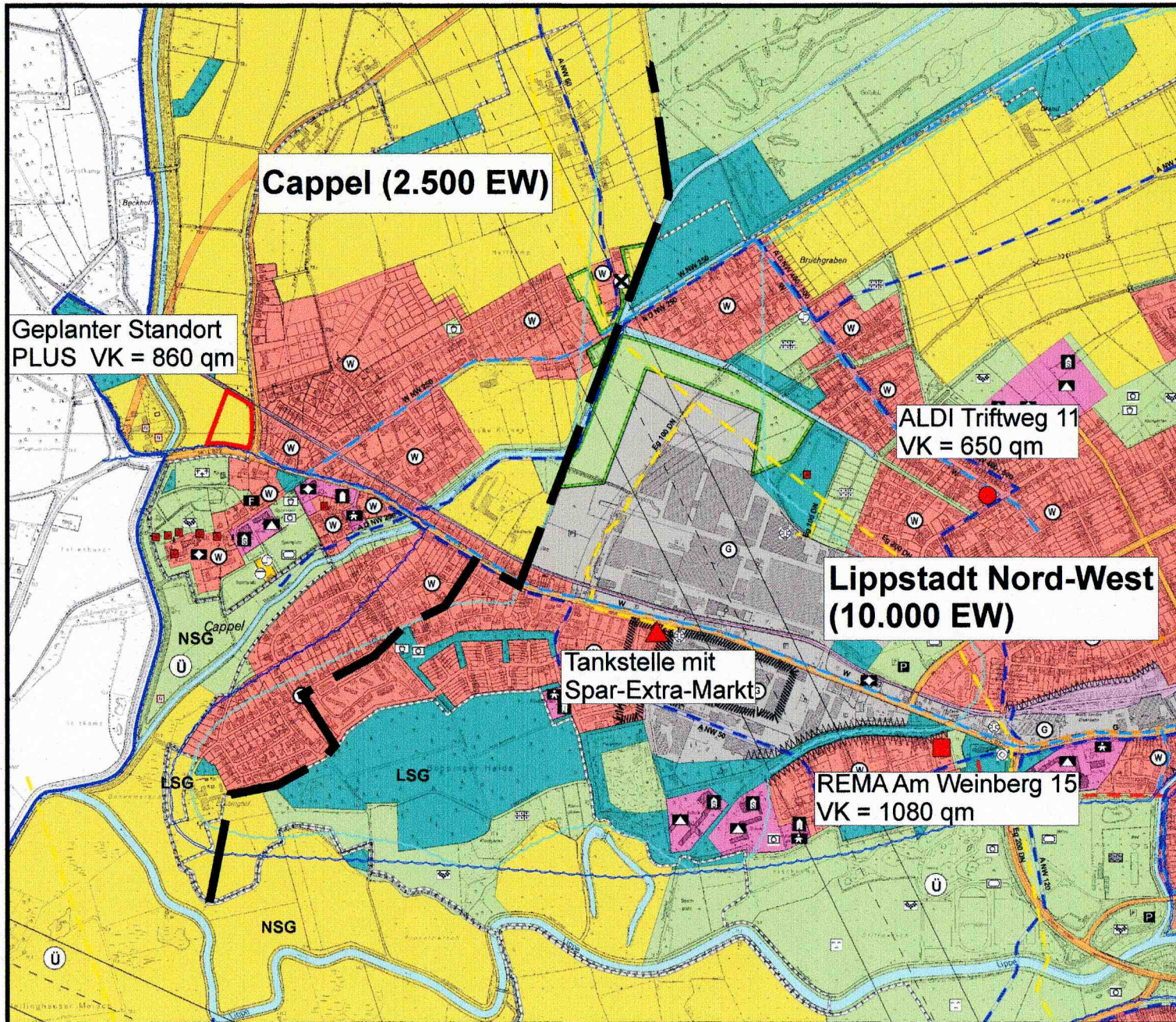
Weiterhin wurde die Überschwemmungsproblematik unter Hinweis auf die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt relativiert. Nach dortiger Auffassung tangiert das Projekt nicht die Retentionsflächen der Glenne und würde darüber hinaus sogar die geplante Renaturierung der Glenne fördern, weil durch die Projektrealisierung des Lebensmittelmarktes die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer der Auenflächen erfolgsversprechender gesteuert werden könnten.

Auf Grund der geplanten Struktur- und Größenordnung des geplanten Marktes werden seitens der Stadt Lippstadt keine negativen Auswirkungen für das Gebiet der Gemeinde Wadersloh erwartet, zumal im Stadtteil Liesborn ein wesentlich größerer K + K-Markt errichtet werden soll.

Ich bitte Sie gem. § 32 Abs. 3 LPIG NRW, die beabsichtigte 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt kurzfristig im Bezirksplanungsrat zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen


(Sommer)



Auszug FNP Stadt Lippstadt



Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg
Bürgermeister
der Stadt Lippstadt

d. d. Landrat des
Kreises Soest
Postfach 1752
59491 Soest

Dienstgebäude
Seibertzstraße 1
Auskunft erteilt
Herr Ricker
Telefon
02931/82-2356
Telefax
02931/82-2520
E-Mail
friedrich.ricker@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
61.4.2.35.07-11.7
Datum
12.07.2005

124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt, „Plus-Markt“ im Stadtteil Cappel Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 Abs. 1 LPIG NRW

Ihre Unterlagen vom 05.04.04, 09.11.04, 07.02.05, unsere Schreiben vom 28.05.04,
09.02.05, 16.03.05, 31.03.05, Dienstbesprechung am 07.03.05, Telefongespräch am
14.06.05 mit Herrn Voigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt soll im
Ortsteil Cappel ein Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit
880 m² Verkaufsfläche und weiteren 50 m² für ein ergänzendes Nahversorgungsan-
gebot dargestellt werden.

Wie Ihnen schon mit Schreiben vom 28.05.2004, 09.02.2005 und in der Dienstbe-
sprechung am 07.03.2005 Hause mitgeteilt wurde, bestehen erhebliche landesplane-
rische Bedenken gegen die 124. Flächennutzungsplanänderung. Deshalb ist ein An-
passung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gleitende Arbeitszeit:
Servicezeit 08.30 - 12.00 Uhr
und 13.30 - 15.00 Uhr
DG Seibertzstr. über Buslinie R71
HST-Bez.Reg. erreichbar

Telefon:
Vermittlung 0 29 31 / 82 0
0 23 1 / 54 10 0
Lieferanschrift:
59821 Arnsberg

Internet:
<http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/>
E-Mail:
poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de

Konto der Landeskasse Arnsberg
WestLB Düsseldorf 4008 017 BLZ 300 500 00
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3



Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

An den
**Bürgermeister
der Stadt Lippstadt
Ostwall 1**

59555 Lippstadt

Dienstgebäude

Seibertzstr. 1

Auskunft erteilt

Herr Möller

Telefon

02931/82-2311

Telefax

02931/82-

E-Mail

fritz.moeller@bezreg-arnsberg.nrw.de

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

61.4.2.35.07-11.7

Datum

28. Mai 2004

Bau eines Lebensmittelmarktes nordwestlich der Einmündung L 822 und K 15

Stellungnahme zu ihrer Anfrage vom 05.04.2004, Az.:PI/Ba
Anlagen:---

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem og. Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 890 qm (plus Backshop 50 qm) sowie einem Getränkemarkt von 900 qm Verkaufsfläche nehme ich aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht wie folgt Stellung:

Ein Vorhaben in dieser Größenordnung ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. §11(3) BauNVO einzustufen. Eine Tragfähigkeit ist nur gegeben, wenn die überwiegende Kaufkraft von anderen Ortsteilen und von außerhalb abgeschöpft wird, da der Versorgungsbereich Cappel lediglich ca. 2.400 Einwohner umfaßt. Hiergegen bestehen erhebliche Bedenken, da negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in den angrenzenden Bereichen (Liesborn, Bad Waldliesborn, Bennighausen, Eickelborn) nicht ausgeschlossen werden können.

1/2

Gleitende Arbeitszeit:
Servicezeit 08.30 - 12.00 Uhr
und 13.30 - 15.00 Uhr
DG Seibertzstr. über Buslinie R71
HST-Bez.Reg. erreichbar

Telefon:
Vermittlung 0 29 31 / 82 0
0 23 1 / 54 10 0
Lieferanschrift:
59821 Arnsberg

Internet:
<http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/>
E-Mail:
poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de

Konto der Landeskasse Arnsberg
WestLB Düsseldorf 4008 017 BLZ 300 500 00
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Der Standort liegt im Außenbereich an der nordwestlichen Stadtgrenze in einem sensiblen Landschaftsraum im Überschwemmungsbereich der Glenne.

Die Siedlungsentwicklung hat sich nach dem Ziel 12 des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, räumlich konzentriert und grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind. In den Wohnsiedlungsbereichen sind auch die mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen (Gemeinbedarf, private Versorgung etc.) vorzusehen. Die aktuelle Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches östlich der K 15 (Holzstr.) ist vor diesem Hintergrund zu werten. Diese Strasse bildet nun eine klare räumlich Trennung zwischen dem Siedlungsraum und dem westlich angrenzenden Freiraum.

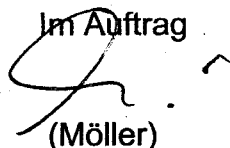
Der Standort selbst liegt im Überschwemmungsbereich der Glenne. Diese Bereiche sind in ihrer Funktion als natürliche Rückhaltebecken zu erhalten und grundsätzlich von

Bauvorhaben freizuhalten. Ich verweise diesbezüglich auf das Ziel 73 des vg. GEP und § 32 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Gegen den vorgenannten Standort bestehen aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht wesentliche Bedenken. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation sollte im Rahmen der bauleitplanerischen Weiterentwicklung des Ortsteiles Cappel an einem räumlich und funktional geeigneten Standort im Siedlungsbereich erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Möller)

Protokoll des Erörterungstermins mit der Stadt Lippstadt nach § 20 LPlG am 07.03.2005 bei der Bezirksregierung in Arnsberg

124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt, Ansiedlung eines „Plus-Marktes“ im Stadtteil Cappel, nordwestlich der Einmündung der L 822 Beckumer Straße und der K 15 Holzstraße

Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste

Zu Beginn des Erörterungstermins wird von Herrn Möller das geplante Projekt noch einmal kurz erläutert. Gegen das Vorhaben sprechen verschiedene Ziele der Raumordnung. Es wurden auch Bedenken der Gemeinde Wadersloh, des Kreises Warendorf, der IHK und des EHV vorgetragen.

Die Herren Burghardt und Wollesen von der Stadt Lippstadt legen dar, dass der Stadtteil Cappel und die angrenzenden Bereiche heute im Wesentlichen ohne eine ausreichende Nahversorgung seien und dass es zu dem von dem Investor vorgeschlagenen Standort z. Zeit keine realisierbare Alternative gebe. Auch die Überschwemmungsproblematik sei unter Hinweis auf eine Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt zu relativieren, da durch das geplante Vorhaben nicht die Retentionsflächen der Glenne tangiert würden. Besondere negative Auswirkungen würden sich durch die Ansiedlung nicht ergeben.

Aus Sicht der Bezirksplanungsbehörde ist durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in Cappel (insbesondere der Aldi-Markt am Driftweg und der REMA-Markt an der Beckumer Straße) eine Nahversorgung für Cappel sichergestellt, die allerdings längerfristig bei einer Weiterentwicklung des Ortsteiles durch einen möglichst zentral gelegenen kleineren Vollversorger ergänzt werden sollte. Deshalb ist der Wunsch der Stadt Lippstadt nach einer Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Cappel mit seinen ca. 2.500 Einwohnern nachvollziehbar. Wenn Randbereiche noch zugeschlagen werden, kommt man maximal auf 3.200 Einwohner im Versorgungsbereich Cappel. Die Bauernschaften Liesborn und Göttingen der Gemeinde Wadersloh können dem Einzugsbereich des Ortsteiles Cappel nicht zugerechnet werden.

Weiterhin solle sich nach den Zielsetzungen des GEP die Wohnsiedlungsentwicklung räumlich konzentriert auf den Flächen vollziehen, die als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind (GEP-Ziel 12 (1)). Auch wenn die Darstellung der Wohnsiedlungsbereiche im GEP eine gewisse Interpretation zulasse, so ist dieser bereits durch die 91. und 108. FNP-Änderung ausgeschöpft. Der Bereich westlich der K 15 ist als Agrarbereich dargestellt und kann auch bei großzügiger Wertung nicht noch als Siedlungsbereich interpretiert werden. Die K 15 stellt zudem eine klare räumliche Zäsur zwischen Freiraum und Siedlungsraum dar. Dieser fragile Bereich westlich der K 15 ist außerdem im Entwurf des Landschaftsplanes III „Lippetal – Lippstadt-West“ als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

Herr Fröhlich legt dar, dass der geplante Standort nicht die Anforderungen des § 24 (3) Landesentwicklungsprogramm erfülle, wonach Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbe-

triebe den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zugeordnet sein müssten. Auch bezogen auf den Nahversorgungsbereich Cappel sei die Zuordnung nicht befriedigend, es handele sich städtebaulich um einen nicht integrierten Standort.

Die Größenordnung (max. Verkaufsfläche 930 m²) und der Standort des geplanten Vorhabens an dem Kreuzungsbereich der Straßen L 822 und K 15 lassen negative Auswirkungen auf den angrenzenden Versorgungsbereich der Gemeinde Wadersloh (insbesondere auf Liesborn) erwarten. Auch innergemeindliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadtteile Bad Waldliesborn, Benninghausen und Eickelborn sind nicht auszuschließen. Herr Fröhlich schlägt in diesem Zusammenhang vor, einen Kleinanbieter (z. Bsp. MiniMarkt) mit einer Verkaufsfläche von 250 – 300 m² in zentraler Lage anzusiedeln. Diese Größenordnung ist für den Versorgungsbereich Cappel angemessen und birgt nicht die Gefahr in sich, das angrenzende Bereiche negativ tangiert werden.

Herr Wegmann weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Glenne liegt. Solche Bereiche sind in ihrer Funktion als Retentionsflächen zu erhalten und grundsätzlich von Bauvorhaben freizuhalten (Vergl. Ziel 73 (1) des GEP). Die Ansiedlung des Plus-Marktes widerspreche diesem Ziel und könne daher aus seiner Sicht nicht mitgetragen werden.

Herr Hofacker, Dezernat 54, erläutert, dass nach § 32 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten seien. Bauvorhaben können in diesen Bereichen nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen werden, die hier in keiner Weise vorliegen. Dieses treffe auch auf die Fläche zwischen Glenne, WLE, Holzstraße und Beckumer Straße im Ortsteil Lippstadt-Cappel zu. Die eventuelle Aufschüttung der Fläche im Zuge des Rückbaues der nicht mehr standsicheren Glennedeiche zu berücksichtigen, sei nicht möglich, da hierdurch der nach Wasserhaushaltsgesetz durchzuführenden Planfeststellung vorgegriffen würde, die auch ein anderes Ergebnis als die derzeit favorisierten Lösungen haben kann. Von Herrn Hofacker wird ebenfalls betont, dass Überschwemmungsgebiete grundsätzlich von Bauleitplanung freizuhalten sind.

Zum Schluss des Erörterungstermins bittet Herr Möller, dass im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt geeignete Standorte für die Nahversorgung des Ortsteiles Cappel untersucht werden sollten. Da zahlreiche gewichtige Ziele der Raumordnung gegen den vorgeschlagenen Standort sprechen, sollte dieser auch von der Stadt Lippstadt nicht weiterverfolgt werden. Die Stadt sollte den Vorschlag von Herrn Fröhlich aufgreifen und einen Standort für einen Kleinanbieter in zentraler Lage (z. Beispiel. nördlich des Boker Kanals) entwickeln.



Anwesenheitsliste

Dienstbesprechung

Konferenz

am: 07.03.05

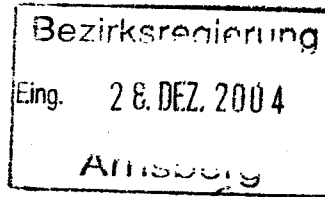
in: Arnsberg

Beginn: 13³⁰

Ende: 14³⁰

Betr.: 124. FNP-Änderung der Stadt
Lippstadt

Lfd.Nr.	Name	Amtsbezeichnung	Dienststelle
1	WEGMANN	ORBR	BR AR DE 262
2	BURGHARDT	STORR	STADT CD
3	Voigt		"
4	Lier		"
5	Wollesen		"
6	Loos		BR AR DE 254
7	Hofacker	ORR	"
8	Fröhlich	LKBB	Fröhlich 35
9	Nöcker	ORBR	BR Arnsberg 61
10	Ricker	RAng.	"



Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 61
Postfach

59817 Arnsberg

Ihr Zeichen / Nachricht vom
61.4.235.07-11.7 /
29.11.2004

Ihr Ansprechpartner
Thomas Frye

E-Mail
frye@arnsberg.ihk.de

Tel.
(02931) 8 78 1 59

Fax.
(02931) 8 78 2 85

27.12.2004/AS

124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt; Ansiedlung eines Plus-Marktes im Stadtteil Cappel

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt soll im Ortsteil Cappel ein Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit 880 qm und weiteren 50 qm für ein ergänzendes Nahversorgungsangebot dargestellt werden. Das Vorhaben soll der Verbesserung der Nahversorgung für den Ortsteil Cappel dienen. Diese Zielsetzung der Stadt Lippstadt ist verständlich; sie trifft jedoch mit Blick auf die Größenordnung des geplanten Marktes und die gewählte Festsetzung auf erhebliche Bedenken.

Das Einzugsgebiet eines Standortes am westlichen Ortsrand von Cappel ist wegen der Siedlungsstrukturen insgesamt eng begrenzt. Es sollte sich auch aufgrund der funktionierenden Nahversorgung in den benachbarten Ortsteilen vorwiegend auf den Ortsteil Cappel selbst (zur Zeit ca. 2.500 Einwohner) sowie weitere Einwohner aus den umliegenden Bauernschaften der Gemeinde Wadersloh (einschließlich Ortsteil Göttingen) erstrecken. Hier leben nach Angaben der Gemeindeverwaltung insgesamt rund 1500 weitere Personen. Dem Standort Cappel können hiervon allerdings nur Teile dieser Bauernschaften zugeordnet werden. Wir gehen hier von etwa 750 Einwohnern (50 %) aus.

Weitere Ortsteile in der Umgebung müssen als Versorgungsbereiche des Standortes Cappel ausscheiden, soll die dort vorhandene Nahversorgung nicht beeinträchtigt werden. So verfügt Bad Waldliesborn über eine eigenständige Vollversorgung, Eickelborn/Benninghausen sind zumindest teil-versorgt und zudem ebenso wie Hellinghausen und Herringhausen eher an die Entwicklungsachse an die westliche Lippstädter Kernstadt auf der südlichen Seite der Lippe angebunden. Der Lippstädter Norden verfügt über eine gut ausgestattete Versorgung mit gleich mehreren Discountern (u.a. des gleichen Typs) und Vollsortimentern. Hier sind Abflussbewegungen Richtung Cappel allenfalls aus Randbereichen zu erwarten, jedoch sicherlich aus stadtplanerischer Sicht nicht erwünscht. Es kann auch kein planerisch zu verfolgendes Ziel sein, Teile des Wadersloher Ortsteils Liesborn mit zu versorgen. Dieser verfügt noch über eine teilfunktionsfähige Nahversorgung (u.a. kleinflächiger Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger etc.) für seine rund 2.600 Einwohner und liegt zudem räumlich und verkehrlich deutlich günstiger zum zentralen Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde in Wadersloh selbst.

Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg

Besucheranschrift: Königstraße 18-20 | 59821 Arnsberg | Parken: Tiefgarage Neumarkt | Postanschrift: Postfach 5345 | 59818 Arnsberg
Telefon (02931) 878-0 | Telefax (02931) 878-100 | E-Mail: ihk@arnsberg.ihk.de | Internet: www.ihk-arnsberg.de

Volksbank Arnsberg-Sundern e.G. | BLZ 46660022 | Konto 1818900800 || Sparkasse Arnsberg-Sundern | BLZ 46650005 | Konto 1005966

Das Einzugsgebiet kann daher in seiner Größenordnung etwa wie folgt beschrieben werden:

Cappel:	2.500 Einwohner
Bauernschaften im Bereich Liesborn/Göttingen:	750 Einwohner
Summe:	3.250 Einwohner

Dies entspricht bei durchschnittlichen Pro-Kopf Ausgaben von 1.755 €/Jahr (Quelle: GfK-Regionalforschung 2002) einem Gesamtkaufkraftvolumen von 5,7 Mio. €.

Der voraussichtlich in Form eines „Plus“-Marktes betriebene Discounter würde bei Zugrundelegung der für diesen Betreiber ermittelten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.415 €/ qm (Quelle: EHI, Handel aktuell 04) und auf der Grundlage von 880 qm Verkaufsfläche ein Jahresumsatzleistung von etwa 3 Mio. € erzielen. Dies entspräche einer Kaufkraftbindung in dem beschriebenen Einzugsgebiet in der Größe von knapp 53 %. Nun muss aber berücksichtigt werden, dass gerade der Discounter mit seinem schmalen Warensortiment auch bei einer Ergänzung durch Bäckereiangebote keine Vollversorgung im Sinne einer Nahversorgung gewährleisten kann. Eine mehr als 50 %ige Kaufkraftbindung in Cappel und dem weiteren Einzugsgebiet ist daher sehr unwahrscheinlich. Aktuell liegt der Marktanteil der Discounter im Lebensmittelmarkt bei bundesweit knapp 40%, die auch hier maximal erreichbar sein dürfte. Bei dieser Modellrechnung ist zu beachten, dass hier die für den angegebenen Betreiber ‚Plus‘ dessen eher unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten angesetzt worden sind. Sollte zwischenzeitlich ein planungsrechtlich ja nicht ausgeschlossener Betreiberwechsel stattfinden, wäre ggfs. mit erheblich höheren Gesamtumsatzleistungen zu rechnen (Aldi: 5,6 Mio. €, Lidl: 5,1 Mio. €, Penny: 4,4 Mio. €).

Um die Nahversorgungsfunktion des Marktes in dem beschriebenen Einzugsgebiet zu sichern, darf daher der Standort eine Größenordnung von 670 bis maximal 700 qm zuzüglich eines ergänzenden Backshops nicht überschreiten. Bei der beabsichtigten Größe von insgesamt 930 qm ist mit Zuflüssen aus benachbarten Versorgungsbereichen zu rechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hier zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion vor allem in solchen Fällen kommt, in denen das Angebot insgesamt nicht stabil ist.

Zur Vermeidung derart negativer Auswirkungen auf die Nahversorgung sollte das Vorhaben bewusst nicht großflächig angelegt sein und eine Obergrenze von 730 qm nicht überschreiten. Es sollte insofern nicht auf der Grundlage eines Sondergebietes, sondern über ein MI-Gebiet als der Gebietsversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden. Gegen die Anpassung eines Sondergebietes von 930 qm an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestehen insofern erhebliche Bedenken.

Bei dieser Gelegenheit erlauben wir uns ferner den Hinweis auf die gegenwärtig im parlamentarischen Beratungsverfahren befindliche Novelle des Wasserhaushaltgesetzes, das sogenannte ‚Hochwasserschutzgesetz‘. Danach ist beabsichtigt, Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten generell auszuschließen. Da mit Inkrafttreten dieser Rechtslage im ersten Quartal 2005 zu rechnen ist, muss hinterfragt werden, ob das notwendige Bauleitplanverfahren überhaupt positiv abgeschlossen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i.V.

Thomas Frye

Fernschreibstelle Bez.-Reg. Arnberg	
An genommen:	
Auf 21. Jan. 2005	
am:	um 08:06 durch: B
Befördert:	
Einzelhandelsverband Postfach 52 491 59802 Arnberg	
an:	durch:

Per Telefax: 02931 / 82-2520

An die
Bezirksregierung Arnberg
z. H. Herrn Ricker
Postfach

59817 Arnberg

**Einzelhandelsverband
Südwestfalen e. V.**



www.ehv-suedwestfalen.de

Geschäftsstelle Arnberg
Brückenplatz 14, 59821 Arnberg
Tel.: 02931 / 5229-0, Fax: 02931 / 5229-10
ehv-arnberg@t-online.de

Geschäftsstelle Hagen
Konkordlastr. 22, 58095 Hagen
Tel.: 02331 / 37754-0, Fax: 02331 / 37754-10
ehv-hagen@t-online.de

Geschäftsstelle Siegen
Heeserstr. 8, 57072 Siegen
Tel: 0271 / 23223-0, Fax: 0271 / 23223-20
einzelhandelsverband-siegen@t-online.de

21.01.2005

WI/B

124. FNP Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt; Ansiedlung eines Plus-Marktes im Stadtteil Cappel

Hier: Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 LPiG

Bezug: Schreiben der Stadt Lippstadt vom 09.11.2004#

Ihr Zeichen: 61.4.2.35.07-11.7

Sehr geehrter Herr Ricker,

zu der geplanten Ansiedlung nehmen wir wie folgt Stellung:

Bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Discounters haben wir erhebliche Bedenken. Nach uns vorliegenden Informationen beheimatet der Lippstädter Stadtteil Cappel ca. 2.200 Einwohner. Selbstverständlich können wir nachvollziehen, dass die Stadt Lippstadt versucht, die Lebensmittelnaheversorgung für Cappel auf Dauer zu sichern.

Es ist allgemein bekannt, dass es sich bei dem Plus-Konzept um einen reinen Discounter handelt, der überwiegend nicht der Nahversorgung dient. Hinzu kommt, dass der vorgesehene Standort sich im Außenbereich befindet und nicht im Siedlungsschwerpunkt liegt. Auf die zusätzliche Überschwemmungsproblematik wollen wir hier nicht näher eingehen. Auch aus dem Schreiben der Stadt Lippstadt vom 09.11.2004 lässt sich für uns nicht schlüssig erkennen, wieso ein Stadtteil mit ca. 2.200 Einwohnern einen großflächigen Discounter mit über 900 m² Verkaufsfläche benötigt. Vielmehr sollte versucht werden, einen adäquaten Standort im Siedlungsschwerpunkt für einen typischen Nahversorger aufzubereiten.

Mit freundlichen Grüßen

EINZELHANDELSVERBAND
SÜDWESTFALEN e. V.

- Der Geschäftsführer -

(Klaus Wilkners)

Postbank Dortmund
BLZ 440 100 48
Kto.-Nr. 19040-462

Sparkasse Arnberg-Sundern
BLZ 466 500 05
Kto.-Nr. 1 059 583

Volksbank Sauerland eG Arnberg
BLZ 464 611 26
Kto.-Nr. 111 525 800



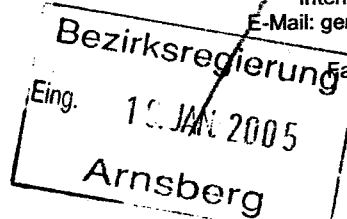
DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Wadersloh • Postfach 11 40 • 59321 Wadersloh

Rathaus, Liesborner Str. 5
59329 Wadersloh
Kreis Warendorf
Telefon: (0 25 23) 9 50-0
Telefax: (0 25 23) 9 50-1 79
Internet: www.wadersloh.de
E-Mail: gemeinde@wadersloh.de

Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

59817 Arnsberg



Fachbereich/Sachgebiet: Bauwesen

Auskunft erteilt: Herr Hoffmeister

Durchwahl: (0 25 23) 9 50-1 63

Zimmer: 2 12

Ihr Schreiben vom:

14.12.2004

Ihr Zeichen:

61.4.2.35.07-11.7

Mein Zeichen:

61.20.13/2110

Datum:

16. Jan. 2005

124. FNP

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt; Ansiedlung eines "Plus"-Marktes im Stadtteil Cappel

hier: Stellungnahme der Gemeinde Wadersloh

Die Gemeinde Wadersloh spricht sich gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt aus und lehnt die Ansiedlung eines „Plus“-Marktes in dem geplanten Bereich ab.

Nach den Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm sollen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe u. a. nur dann ausgewiesen werden, wenn sie auch im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Hierbei sollen grundsätzlich auch nur diese Siedlungsschwerpunkte als potenzielle Standorte für großflächigen Einzelhandel in Betracht gezogen werden.

Die Stadt Lippstadt weist in ihrem Schreiben vom 09.11.2004 selbst darauf hin, dass es sich bei dem Projektgrundstück zurzeit um einen „nicht integrierten“ Standort handelt, der im unbeplanten Außenbereich an der Siedlungsgrenze der Stadt Lippstadt liegt. Ob diese isolierte Randlage „auf der grünen Wiese“ im unmittelbaren Grenzbereich zum Außenbereich der Gemeinde Wadersloh (nur ca. 100 m von der Gemeindegrenze entfernt) als „dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet“ angesehen werden kann, wird von mir stark bezweifelt. Vielmehr steht zu befürchten, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens in erheblichem Umfang Kaufkraft aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh – insbesondere des nur ca. 3,5 km entfernten Siedlungsbereiches des Ortsteils Liesborn - abgezogen wird. Die Ansiedlung eines solchen Betriebes würde zwar die Situation im Stadtteil Lippstadt-Cappel zweifelsfrei verbessern, da jedoch dem Ziel der Erhaltung bestehender Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe in Stadt- bzw. Ortsteilen generell – und hier speziell in Liesborn – eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukommt, halte ich den vorgesehenen Standort in Cappel in dieser isolierten Randlage für nicht akzeptabel. Die kaum noch existenzfähige verbrauchernahe Lebensmittelversorgung in Wadersloh-Liesborn würde damit vollständig zusammenbrechen.

Die Aussage der Stadt Lippstadt, dass es zu dem vom Investor vorgeschlagenen Standort keine Alternative gebe, scheint von wirtschaftlichen Erwägungen des Investors geprägt zu sein. Ob zusätzlich zu den gut erreichbaren Einzelhandelsbetrieben in der näheren Umgebung (ALDI-Markt am Triftweg und REMA-Markt an der Beckumer Straße) ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Stadtteil Cappel erforderlich ist, wird von mir bezweifelt.

Die Liesborner Nahversorgungsstruktur hat sich in den letzten Jahren erheblich verschlechtert, bedingt durch die räumliche Nähe zu den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Siedlungsbereich Lippstadt. Insbesondere der derzeit letzte bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Liesborn, der bereits seine Verkaufsfläche erheblich reduziert hat, ist durch die Ansiedlung des „Plus“-Marktes in seiner Existenz gefährdet. Auch im Interesse der Liesborner Bevölkerung, die ihren Unmut über die unzureichenden Nahversorgungsmöglichkeiten im Bereich „Lebensmittel“ bereits vielfach zum Ausdruck gebracht hat, halte ich es für dringend erforderlich, die letzten noch bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Liesborn durch die Ansiedlung eines weiteren „Plus“-Marktes außerhalb des nahe gelegenen Siedlungsbereiches Lippstadt nicht zu zerstören.

Neben diesen negativen Auswirkungen widerspricht das vorgesehene Projekt auch den derzeitigen Bemühungen der Gemeinde, im Ortsteil Liesborn ein dringend erforderliches – gut geführtes - Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen anzusiedeln. Diesbezüglich weise ich auf ein im Jahre 2002 fertig gestelltes umfangreiches Strukturgutachten für die Gemeinde Wadersloh hin, das als vordringliche Ziele geeignete Maßnahmen zu einer standortgerechten Gemeindeentwicklung ausweist, mit denen u. a. auch eine Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung – insbesondere auch in den kleinteiligen Zentren der einzelnen Ortsteile wie z.B. Liesborn – und ein Ausbau eines attraktiven Angebotes insbesondere mit Gütergruppen des kurzfristigen Bedarfs vor Ort erreicht werden sollen. Mit dem geplanten „Plus“-Markt in Lippstadt-Cappel würden viele positive Ansätze und Bestrebungen der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den heimischen Vereinen in Liesborn wieder zunichte gemacht.

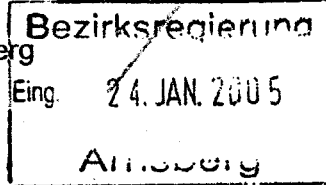
Aus den genannten Gründen lehnt die Gemeinde Wadersloh die Ansiedlung des „Plus“-Marktes an dem beabsichtigten Standort (Beckumer Straße/Holzstraße) eindeutig ab.


Theo Westhagemann

Gemeinde Wadersloh • Postfach 11 40 • 59321 Wadersloh

Rathaus, Liesbomer Str. 5
59329 Wadersloh
Kreis Warendorf
Telefon: (0 25 23) 9 50-0
Telefax: (0 25 23) 9 50-1 79
Internet: www.wadersloh.de
E-Mail: gemeinde@wadersloh.de

Bezirksregierung Arnsberg
Postfach



59817 Arnsberg

Fachbereich/Sachgebiet: Bauwesen

Auskunft erteilt: Herr Hoffmeister

Durchwahl: (0 25 23) 9 50-1 63

Zimmer: 2 12

Ihr Schreiben vom:

14.12.2004

Ihr Zeichen:

61.4.2.35.07-11.7

Mein Zeichen:

61.20.13/2110

Datum:

21. Jan. 2005

124. FNP

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt; Ansiedlung eines "Plus"-Marktes im Stadtteil Cappel
hier: Ergänzende Stellungnahme der Gemeinde Wadersloh**

Mit Schreiben vom 18.01.2005 hatte ich Ihnen die ablehnende Stellungnahme der Gemeinde Wadersloh zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt übermittelt. Da mir inzwischen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Entwurf zur Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. III „Lippetal – Lippstadt-West“ vorliegt, wird die gemeindliche Stellungnahme vom 18.01.2005 um folgende Ausführungen ergänzt:

Die geplante Ansiedlung des „Plus“-Marktes im Stadtteil Cappel widerspricht an dem vorgesehenen Standort den Festsetzungs- und Entwicklungszielen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Landschaftsplanes Nr. III des Kreises Soest.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der vorgesehene Standort für den „Plus“-Markt als Bereich mit dem „Entwicklungsziel 1 – Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ ausgewiesen.

Nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes liegt der Standort für das Einzelhandelsunternehmen in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet, das als besonders schützenswerter Teil von Natur und Landschaft anzusehen ist.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes unterstützen meine ablehnende Haltung zu der Ansiedlung des „Plus“-Marktes an dem beabsichtigten Standort. Ich bitte darum, die im Landschaftsplan gemachten Aussagen bei Ihrer Entscheidung entsprechend zu berücksichtigen.

Theo Westhagemann