



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 23.02.2012 Nr. 5.1 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/533/2012		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 15.02.2012		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	23.02.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bürgerantrag der Hüwelgemeinschaft zum Ziegeleigelände Pilgrim

I. Beschlussvorschlag:

Dem Antrag der Hüwelgemeinschaft wird zugestimmt. Auf der Grundlage einer neuen Sortimentsliste für das Gartencenter soll das Verfahren zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung für den im Dezember aufgezeigten Bebauungsplan-Vorentwurf weitergeführt werden.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Hüwelgemeinschaft hat einen Bürgerantrag gestellt, der inhaltlich eine Bebauung des Pilgrim-Geländes fordert. Die Ablehnung des Floraparks soll dabei nochmals überdacht werden.

Die Stadtverwaltung sieht das aufgezeigte Gartencenter noch immer als Möglichkeit zur sinnvollen Nutzung des bislang als städtebaulichen Missstand empfundenen Geländes sowie zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes.

Die gma-Auswirkungsanalyse hat bereits auf Grundlage der im Dezember 2011 aufgezeigten Sortimentsliste dargestellt, dass die geplante Neuansiedlung hinsichtlich des Standortes den Vorgaben bzw. Zielen des Lüdinghauser Einzelhandelskonzeptes sowie den raumordnerischen Bestimmungen des § 24a des Landesentwicklungsprogrammes entspricht. Hierzu ist seitens der gma ein konservativer vorsichtiger Ansatz gewählt worden, der von höheren Flächenproduktivitäten ausgeht, als der Betreiber und der Fachverband dies tun.

Nun ist die Sortimentsliste nochmals seitens der Betreiber überarbeitet worden, der Anteil der zentrenrelevanten Artikel ist nochmals von 450 m² (8%) auf 308 m² (ca. 5,5%) reduziert worden.

Schnittblumen sind vollständig aus dem Sortiment entfallen.

Soweit diese neue Sortimentsliste zur Grundlage eines Bauleitplanverfahrens gemacht werden soll, müsste die Auswirkungsanalyse der gma erneut aktualisiert werden.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die Zentralitätskennziffer der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) seit 2008 von 124,9 mit der vorhandenen Einzelhandelsausstattung auf 115,5 im Jahr 2011 gesunken ist. Somit ist ein schleichender Verlust der Zentralität und Kaufkraftbindung Lüdinghausens festzustellen.

Im Gegenzug sind in den Kommunen des Umlandes Vorbereitungen zur Ansiedlung gleichartiger Vorhaben zu beobachten:

So bereitet Nottuln eine Erweiterung des Hagebaumarktes (am östlichen Ortseingang, 3,5 km von der A 43-Ausfahrt; 30 Pkw-Minuten vom Zentrum Lüdinghausens entfernt) von 3.850 m² auf 7.000 m² (bei einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente von max. 10%) vor, wobei die Verkaufsfläche für Gartenartikel /Pflanzen von 1.300 m² auf 2.450 m² ansteigen soll.

In Dülmen wurde per FNP- und BPlan-Änderung eine Erweiterung des Gartencenters Lohmann (an der B 474n; 20 Pkw-Minuten vom Zentrum Lüdinghausens entfernt) von bislang 4.700 auf 8.850 m² bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10% vorbereitet.

Bei einer Ablehnung des Gartencenters FloraPark auf dem Pilgrimgelände ist zu erwarten, dass das Vorhaben in einer der Nachbarkommunen (bspw. auf dem ehem. RVM-Gelände am nördlichen Ortseingang Selms. 10 Pkw-Minuten von Zentrum Lüdinghausens entfernt) angesiedelt werden wird.

Er stellt sich die Frage, warum ein Gartencenter als attraktiver und zeitgemäßer Betriebstyp – neben den vorhandenen klein- und mittelständischen Betrieben, die weitestgehend im Außenbereich liegen – in Lüdinghausen ausgeschlossen werden soll. Die beim FloraPark vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente werden sich qualitativ von dem hochwertigen Angebot in der Innenstadt unterscheiden.

Hier wird eher eine Mitnahmeeffekt – wie bei vergleichbaren Sonderaktionen in Aldi-/Lidl-Märkten erwartet, der jedoch nicht die Güte des Angebotes in der Innenstadt erreicht.