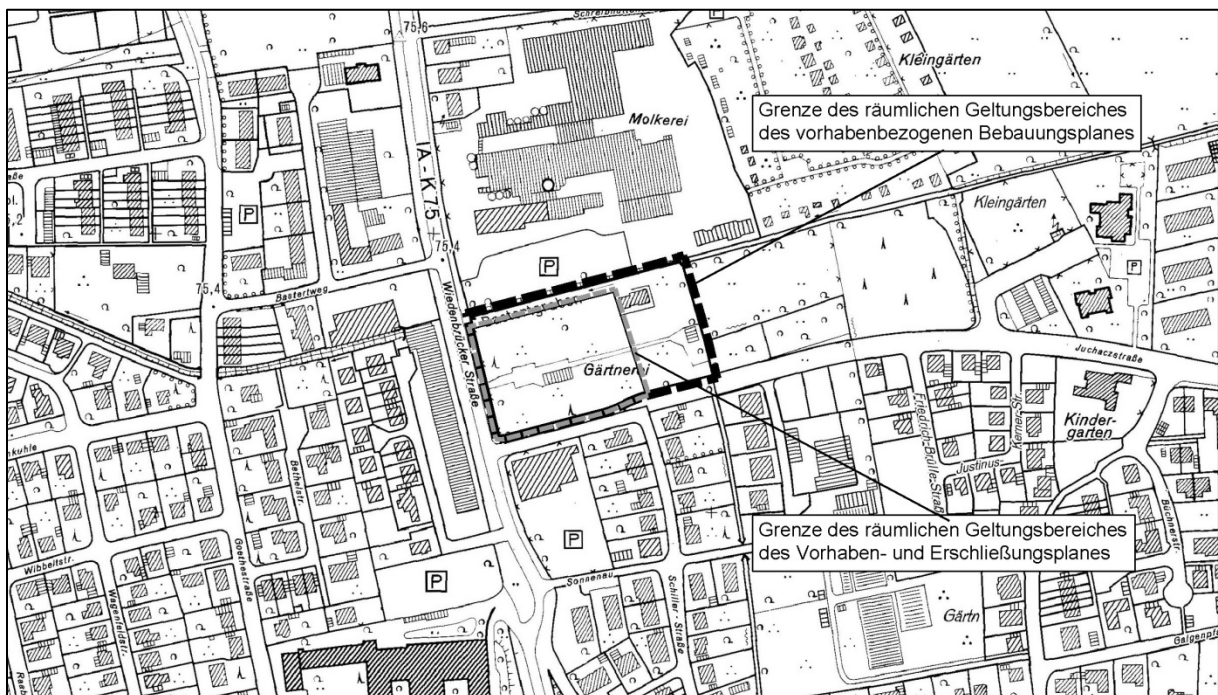


Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“

Stadtteil: Kernstadt-Nordost

Plangebiet: Teilbereich östlich der Wiedenbrücker Straße / nördlich der Schillerstraße



Begründung

(Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

04.06.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	1
2	Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
3	Verfahren.....	4
4	Situationsbeschreibung.....	5
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
6	Geltendes verbindliches Planungsrecht	9
7	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lippstadt oder in anderen Gemeinden	11
8	Bebauungs- und Erschließungskonzept	14
9	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	18
9.3	Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze	19
9.4	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	19
9.5	Grünflächen / Pflanzflächen	20
10	Auswirkungen der Planung	21
10.1	Belange der Ver- und Entsorgung	21
10.2	Belange des Denkmalschutzes	22
10.3	Belange der Umwelt	23
10.4	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.....	23
10.5	Belange des Immissionsschutzes.....	26
10.6	Belange des Artenschutzes	29
10.7	Belange des Boden- und Wasserschutzes / Kampfmittel.....	29
10.8	Belange des Klimaschutzes	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Blick von der Wiedenbrücker Straße in Richtung Plangebiet	5
Abbildung 2:	Blick entlang des Plangebietes an der Wiedenbrücker Straße / Einmündung Schillerstraße.....	6
Abbildung 3:	Durchlass des Bastertgrabens an der Wiedenbrücker Straße.....	6
Abbildung 4:	Luftbild Quelle: Tim-online - Bezirksregierung Köln - ohne Maßstab.....	7
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab.....	8
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab.....	9
Abbildung 7:	Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“ - ohne Maßstab.....	10
Abbildung 8:	Nutzungsstruktur Geschäftsbereich Wiedenbrücker Straße, BBE-Erhebungen.....	13
Abbildung 9:	Bebauungskonzept Lebensmittelmart (walenta gmbh, Arnsberg, November 2017)	14
Abbildung 10:	Lageplan Konzept zur Ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens (Klein, 2017)	24

**Begründung (Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“**

Stadtteil: Kernstadt-Nordost
Plangebiet: Teilbereich östlich der Wiedenbrücker Straße / nördlich der Schillerstraße

Verfahrensstand: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der rd. 1,38 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Lippstadt und umfasst in der Flur 30 das Flurstück 109 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 450, 449, 1122 tlw. und 830 tlw. in der Flur 29;
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 198, 203 und 205 tlw. in der Flur 30;
Im Süden: durch die nördliche Begrenzung der zu verbreiternden Schillerstraße und der zur Juchaczstraße auszubauenden Verkehrsfläche auf dem Flurstück 109 in der Flur 30;
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 144 tlw. (Wiedenbrücker Straße) in der Flur 30.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst neben den Bereichen / Flächen, die in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen (Standort großflächiger Einzelhandel), auch die innerhalb des Flurstückes 109 östlich des Vorhabenbereiches liegende, im Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ festgesetzte Fläche des Gewerbegebietes.

Diese Fläche soll aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges in den Geltungsbereich einbezogen werden (§ 12 (4) BauGB).

Der Einbezug dieses Baugrundstückes erfolgt aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges mit dem Sondergebiets-Standort, weil hier die unmittelbare Nachbarschaft bauplanungsrechtlich zu regeln ist.

Hier soll die bestehende (eingeschränkte) Gewerbegebietsfestsetzung weiterhin Bestand haben. Neu zu regeln sind aber die Zulässigkeit des Einzelhandels im Sinne eines Ausschlusses in dem Gebiet vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016. Zudem sind aufgrund der aktuellen BauNVO die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung anzupassen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind. Die Vorteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP - (objektbezogene Vorhabenplanung).
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Zeichnerische Festsetzungen) mit
 - Rechtsgrundlagen,
 - textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen,
 - sonstigen Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt,
- Durchführungsvertrag.

Im Durchführungsvertrag hat sich der Träger des Vorhabens zu verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Darüber hinaus können im Durchführungsvertrag auch Details der Realisierung des Vorhabens festgelegt werden.

Die Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Festlegung des Durchführungszeitraumes für das Vorhaben,
- die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Gemeinde gemacht werden.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Sie ist unterteilt in

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung und

Teil B: Umweltbericht Stelzig Landschaft I Ökologie I Planung, Soest, Mai 2018
(gesonderter Teil):

- Umweltbericht Prüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Lippstadt, Stelzig Landschaft I Ökologie I Planung, Soest, Mai 2018
- Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Lippstadt, Stelzig Landschaft I Ökologie I Planung, Soest, Februar 2018

Als Fachgutachten sind berücksichtigt worden:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016
- Ermittlung der Geruchsimmissionen der SATRO GmbH am Standort Wiedenbrücker Straße 80 in Lippstadt, AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2013
- Geräuschemissionen und -immissionen durch Anlagen- und Straßenverkehrsgeräusche in dem Bebauungsplangebiet Nr. 290 „Schreibhüttenweg“ in Lippstadt, TÜV NORD, 11/2016

Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Gutachten – Geräuschemissionen und -immissionen, TÜV Nord GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik - Gruppe Immissionsschutz, Essen, Februar 2018

- Ökologische Verbesserungen des Bastertgrabens (Konzept), Ing.-Büro Wolfgang Klein, Warstein, Oktober 2017

2 Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 14.10.2016 hat der Vorhabenträger, die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 (2) BauGB gestellt.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat dem Antrag in seiner Sitzung am 02.02.2017 stattgegeben.

Nachweise über die Verfügungsbefugnis über die für die Vorhabenplanung notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile sowie erforderliche Finanzierungsbestätigungen liegen vor.

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG beabsichtigt als neue Grundstückseigentümerin, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Wiedenbrücker Straße 52 (ehemals Gärtnerei Busmann). Der Neubau soll den vorhandenen Markt in der Wiedenbrücker Straße 50 ersetzen, da dieser nicht mehr den Betreiberanforderungen entspricht und aus Betreibersicht keine adäquaten Erweiterungspotenziale auf dem Bestandsgrundstück vorhanden sind. Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“.

Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dem Standort dient als langfristige Absicherung der Nahversorgung an der Wiedenbrücker Straße. Der Betreiber des an dem bestehenden Standort in der Wiedenbrücker Straße 50 ansässigen Marktes benötigt größere Flächen als Verkaufsfläche, um einen zeitgemäßen Nahversorgungsschwerpunkt halten zu können. Am jetzigen Standort ist dies nicht möglich.

Mit der Verlagerung des derzeitigen Standortes des Lebensmittelmarktes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² an dem neuen Standort verbunden.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist neben der für einen Lebensmitteldiscounter notwendigen Angebotsvielfalt im Sortiment in der Art der Präsentation der Waren innerhalb des Marktes begründet. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ist somit eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt. Der neue Lidl-Markt liegt in der Nahversorgungslage Wiedenbrücker Straße. Der Bereich übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für den Norden der Kernstadt. Das Vorhaben fügt sich somit grundsätzlich in die Standortsystematik des Einzelhandelskonzeptes ein und trägt zur Sicherung der Nahversorgung in der nördlichen Kernstadt bei. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zur Nahversorgungslage Wiedenbrücker Straße zu beachten (u.a. maximal Verkaufsfläche von 1.400 m² pro Lebensmittelmarkt, insgesamt maximal 2.800 m² Verkaufsfläche). Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der Verlagerung des Lebensmittelmarktes zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungslage Wiedenbrücker Straße,
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen durch den Lebensmittelmarkt,
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der nicht durch den Lebensmittelmarkt genutzten Teilfläche des Grundstückes,
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Verlagerung.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll für den Standort des Lebensmittelmarktes ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend § 11 (2) BauNVO sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird notwendig, da die Bruttogeschossfläche der Bauvorhaben mehr als 1.200 m² beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von einer Kerngebietsfläche in dem Bereich aus.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“, der u.a. auch die östlich des Standortes gelegene / festgesetzte Teilfläche des Flurstückes 109 umfasst, welche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ einbezogen wird (s.o.).

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ in dem entsprechenden Geltungsbereich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ ersetzt.

3 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann dem Grunde nach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind dafür zunächst gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße 1,38 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW in der Sache Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² lässt sich eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist.

Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden.

Somit kann bei einem Ausbleiben der Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a (4) BauGB nicht pauschal unterstellt werden, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Aus diesem Grund wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB i.V.m. § 17 UVPG erstellt. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Die Planaufstellung erfolgte als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei an der Schillerstraße.

Das Grundstück ist vollständig eingegrünt und durch aufstehenden teilweise großkronigen Baumbewuchs gekennzeichnet.

Innerhalb des Grundstückes besteht neben einem aufgegebenen Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei noch ein Wohngebäude, das im Sinne eines Betriebsangehörigen-Wohnhaus¹ genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes schließt zurzeit unmittelbar das Betriebsgrundstück eines Betriebes für Molkereiprodukte an.

Im Bereich Wiedenbrücker Straße / Bastertweg besteht ein Standort mit verschiedenen Lebensmittel- und Getränkemärkten (Lidl, Netto, Getränke Oase).

Südlich der Schillerstraße liegt der derzeitige Standort des von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührten Lebensmittelmarktes. An dieses schließen östlich Wohnbaugrundstücke an.



Abbildung 1: Blick von der Wiedenbrücker Straße in Richtung Plangebiet

¹ Die rechtliche Situation des Gebäudes ist in Kapitel 10.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 322 ausführlich dargestellt. Zur Vereinfachung und besseren Lesbarkeit wird im weiteren Verlauf in Bezug auf dieses Gebäude von „Wohnhaus“ gesprochen, ohne dass ihm damit eine rechtliche Kategorie zugeordnet wird.

Begründung (Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“



Abbildung 2: Blick entlang des Plangebietes an der Wiedenbrücker Straße / Einmündung Schillerstraße



Abbildung 3: Durchlass des Bastertgrabens an der Wiedenbrücker Straße



Abbildung 4: Luftbild Quelle: Tim-online - Bezirksregierung Köln - ohne Maßstab

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Bei der Bauleitplanung ist der Belang „Großflächiger Einzelhandel“ mit den zugehörigen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die genannten Ziele werden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“ erfüllt (siehe Kapitel 7 „Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lippstadt oder in anderen Gemeinden“ nach § 11 (3) BauNVO).

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Mit Schreiben vom 12.06.2017 teilt diese mit, dass keine landesplanerischen und raumordnerischen Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

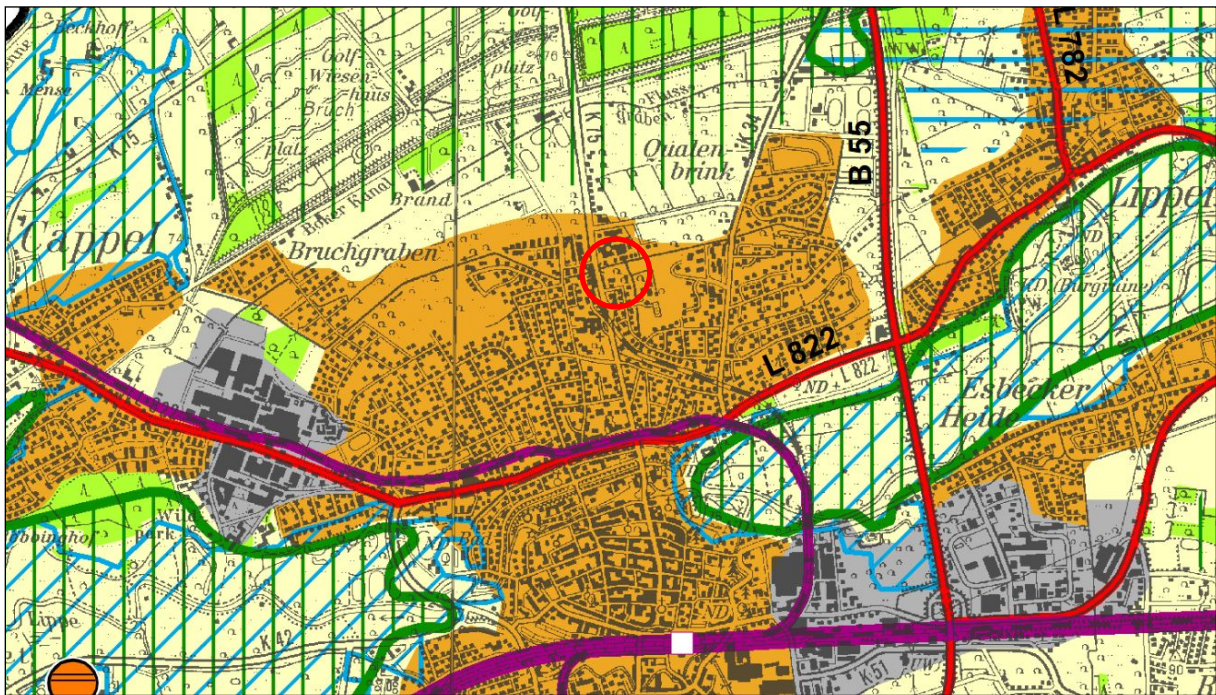


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab

Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen; derzeit gewerbliche Baufläche (siehe Abbildung 6).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit in dem Teilbereich des geplanten Sondergebietes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Der Flächennutzungsplan soll von „Gewerblicher Baufläche“ in „Sonderbaufläche / Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ geändert werden.

Das Verfahren erfolgt als 188. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 322 Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße.

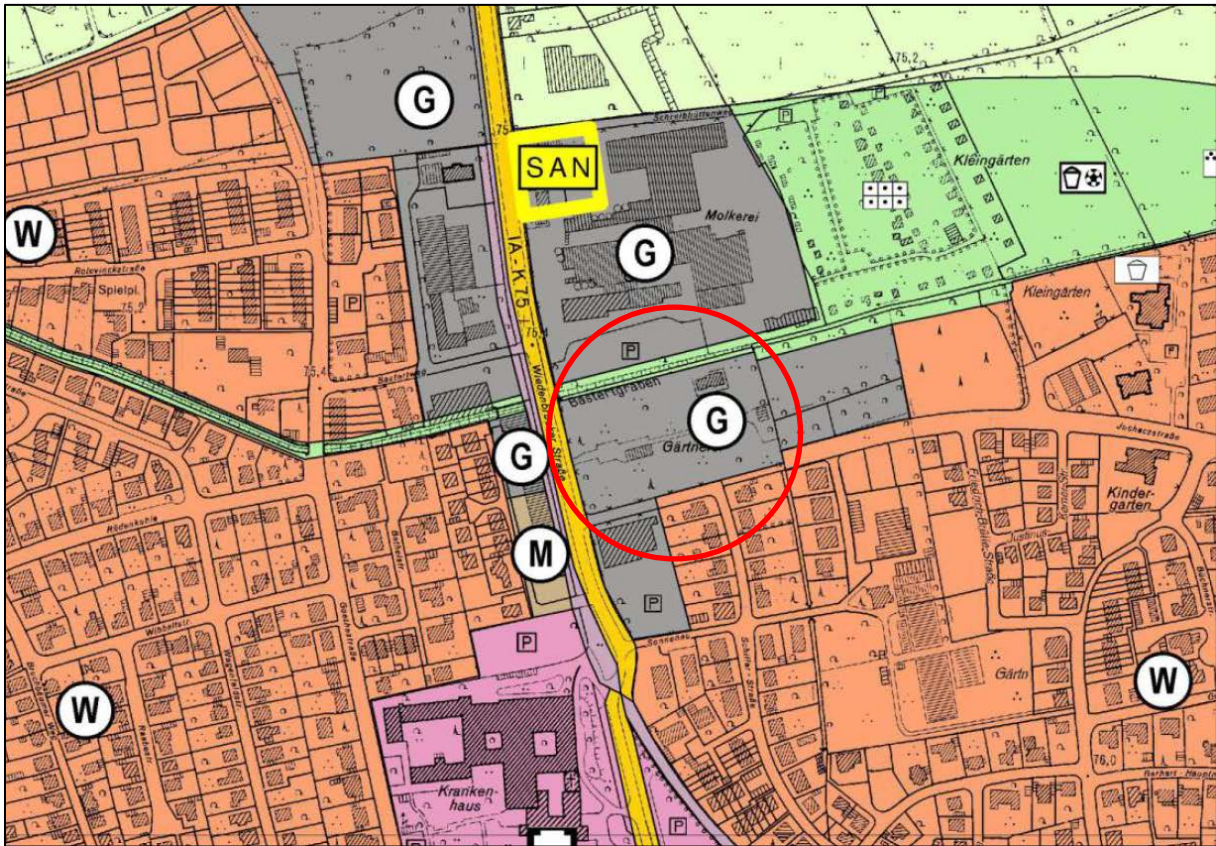


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab

6 Geltendes verbindliches Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ gelten zurzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“.

Es ist im Wesentlichen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Zulässigkeit bzgl. der Gewerbebetriebe auf von nur „das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe“ abgestellt wird, mithin nur sog. „mischgebietstypische“ Betriebe und Anlagen zulässig sind.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ist in dem Änderungsbereich festgesetzt:

- Maximal zwei Vollgeschosse,
- Maximale Grundflächenzahl - GRZ 0,6 (gilt nur für die Hauptbaukörper, nicht für Garagen, Stellplätze etc. nach BauNVO 1977),
- Maximale Geschossflächenzahl – GFZ 1,2
- Abweichende Bauweise mit der Maßgabe, von der offenen Bauweise abweichende Baukörper mit über 50,00 m Länge errichten zu dürfen.

Begründung (Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“



Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ - ohne Maßstab

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg / Fahrradweg) umfasst, welche auch als Unterhaltungsweg für den Bastertgraben dienen soll.

Nördlich davon schließt - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ das Grundstück eines gewerblichen Molkereibetriebes an.

Südlich des Plangebietes ist der Ausbau der Juchaczstraße als Verbindung zwischen der Wiedenbrücker Straße und der Mastholter Straße festgesetzt. Daran schließen südöstlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiete bzw. südwestlich an der Wiedenbrücker Straße festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiete an.

7 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lippstadt oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg,
- mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016

ergibt sich folgende Beurteilung:

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der LEP NRW 2017 zu beachten.

Ziel 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Das vorliegende Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 6.5-1 überein.

Gleichzeitig wird dem Ziel 1 des Regionalplanes („Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln.“) entsprochen.

Ziel 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

...

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

...

Das Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 6.5-2 überein, da das Kernsortiment dem nahversorgungsrelevanten Sortiment und nicht dem zentrenrelevanten Sortiment entspricht.

Zentrenrelevante Sortimente werden nur als sog. Randsortimente zugelassen.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

In der nördlichen Kernstadt sind Nahversorgungsbetriebe vor allem im Bereich Am Weinberg, Am Nordbahnhof mit isoliert gelegenen Lebensmittelmärkten sowie entlang der Wiedenbrücker Straße vorzufinden.

Die Geschäftslage an der Wiedenbrücker Straße erreicht nicht die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Nutzungsvielfalt. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels besteht kein ausreichendes, zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente. Vielmehr handelt es sich um einen isolierten Nahversorgungsstandort, der der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung der im Umfeld wohnhaften Bevölkerung dient.

Der Standort ist als siedlungsstrukturell integriert und als wohnungsnaher Versorgungsstandort zu bewerten, der über eine notwendige Mantelbevölkerung verfügt.

Die Nahversorgungslage Wiedenbrücker Straße kann in Verbindung mit den sonstigen wohnungsnah gelegenen Versorgungsstrukturen (insbesondere Lebensmittelmärkte Am Nordbahnhof und Am Weinberg) das nördliche Kernstadtgebiet (ca. 14.100 Einwohner) versorgen (siehe hierzu: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016).

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016“ empfiehlt bzgl. der Verkaufsfläche (VK) für den Standort:

Verlagerung / Erweiterung (auch bei Verlagerung in das nähere Umfeld) zur Bestandssicherung (Schaffung marktüblicher Betriebsgrößen maximal 1.400 m² VK – insgesamt maximal 2.800 m² VK) durch Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt abgedeckt.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Aufgrund der siedlungsstrukturell integrierten Lage des Planvorhabens als wohnungsnaher Versorgungsstandort werden sowohl die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lippstadt als auch die der Nachbargemeinden nicht wesentlich durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Das Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 6.5-3 überein.

Eine Beeinträchtigungswirkung des Vorhabens kann hier bei seiner Lage innerhalb des integrierten Verbundstandortes ausgeschlossen werden, da das Kernsortiment der Lebensmittelmärkte nahversorgungsrelevant ist und das sog. zentrenrelevante Randsortiment durch Festsetzung auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Da die Verlagerung des Marktes in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standortes erfolgt und eine wesentliche Veränderung des Einzugsbereiches des Lebensmittelmartes nicht zu erwarten ist, wird die Nahversorgungssituation im Stadtteil Kernstadt-Nordost somit durch die Planung langfristig gesichert. In diesem Zusammenhang ist auch auf die aktuellen Standortrahmenbedingungen von Lebensmitteldiscountern hinzuweisen, welche die aktuelle Verkaufsfläche als nicht mehr marktgerecht erscheinen lassen.

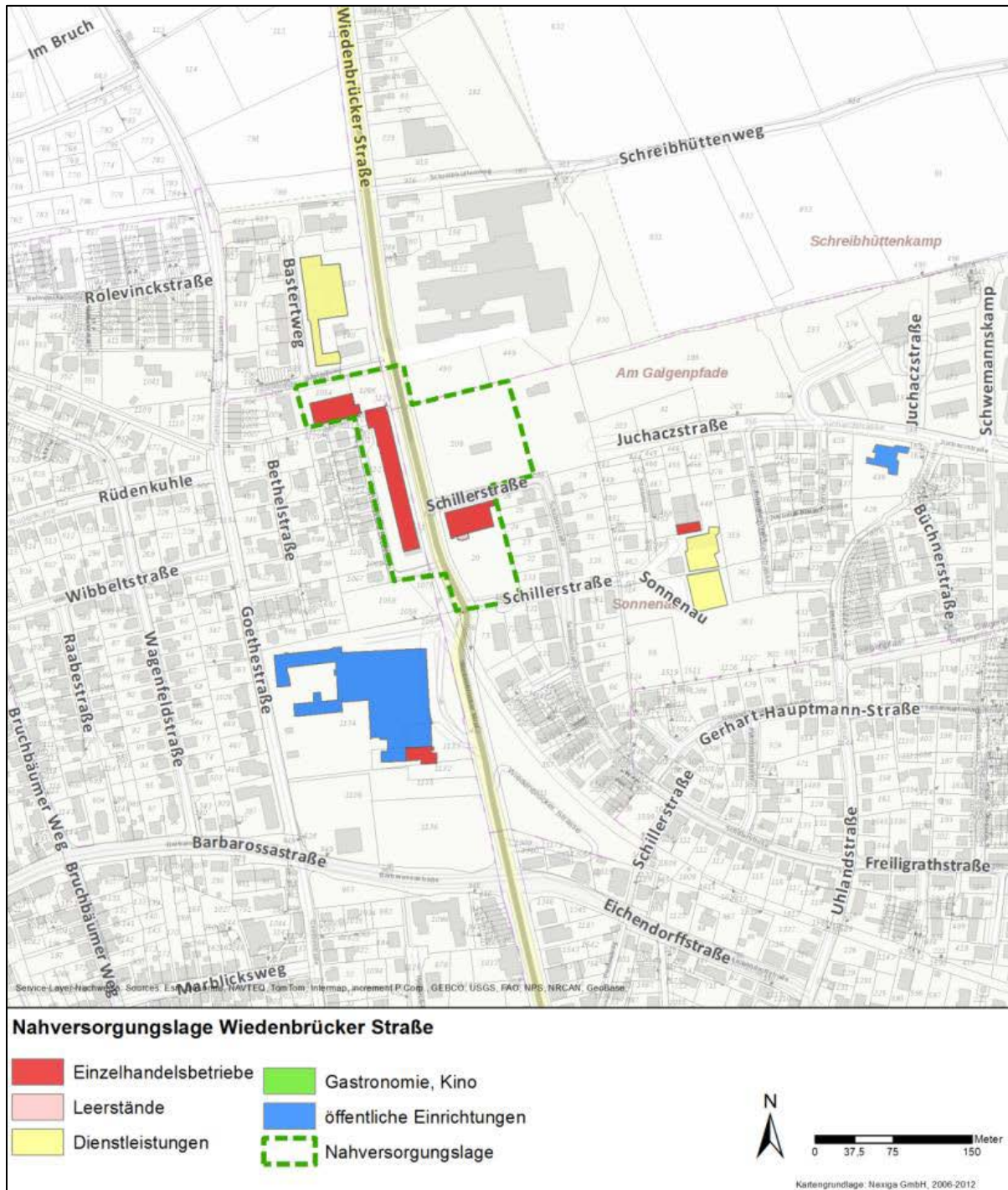


Abbildung 8: Nutzungsstruktur Geschäftsbereich Wiedenbrücker Straße, BBE-Erhebungen

Nachnutzung des derzeitigen Standortes

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016“ empfiehlt bzgl. der Verkaufsfläche (VK) für den Bereich Wiedenbrücker Straße / Bastertweg insgesamt maximal 2.800 m² Verkaufsfläche.

Diese VK ist an den Standorten Neu-Errichtung Lebensmittelmarkt mit 1.400 m² und dem Standort des vorhandenen Lebensmitteldiscounters am Bastertweg mit 650 m² VK somit in einem Umfang von 2.100 m² VK „aufgebraucht“, so dass an dem derzeitigen Standort des zu verlagernden Lebensmittelmarktes weiterhin eine Nutzung als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb möglich ist.

8 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Baukonzept für das Sondergebiet wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Der Vorhabenträger plant im nördlichen Teil des Vorhabengebietes die Errichtung des Baukörpers für den Lebensmittelmarkt. Die Anlieferzone ist bei dem west-ost-gerichteten Gebäude im Osten geplant. Die maximale Gebäudehöhe soll ohne installationstechnische Bauteile 8,00 m betragen. An den Baukörper schließt nach Süden die zugehörige Stellplatzanlage an.

Der Standort soll allseitig eingegrünt werden. Dabei sind innerhalb dieser Grün- / Pflanzflächen Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen bzw. ist die Anlage der Flächen mit Bodeendeckern beabsichtigt.

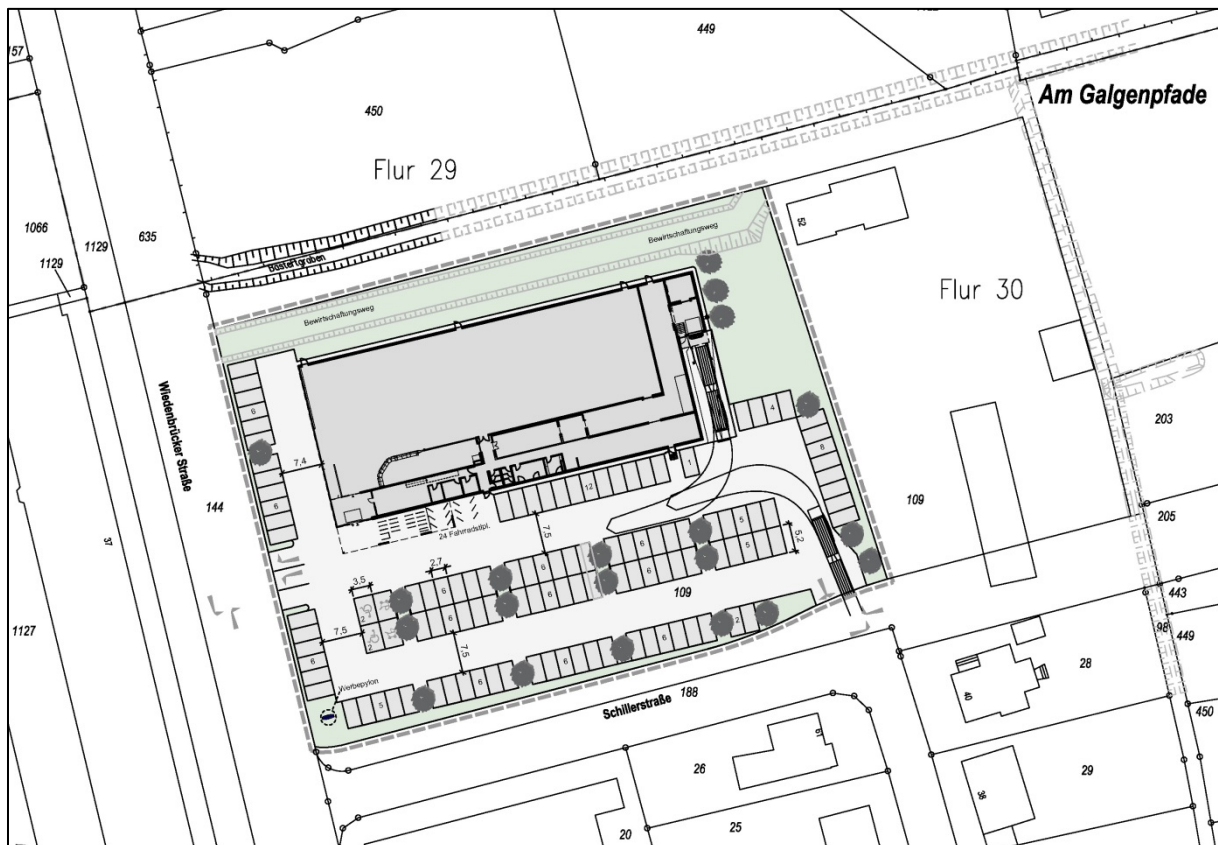


Abbildung 9: Bebauungskonzept Lebensmittelmarkt (walenta gmbh, Arnsberg, November 2017)

Die Zu- und Abfahrt zu dem Plangebiet soll im Westen und im Süden jeweils zur Wiedenbrücker Straße bzw. zur Juchaczstraße erfolgen. Die Wiedenbrücker Straße ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße, die die mit dem Projekt verbundenen Zu- und Abgangsverkehre bzgl. der Menge aufnehmen kann.

Bezüglich der bestehenden städtebaulichen Situation an der Juchaczstraße mit dem an den Standort des Lebensmittelmarktes anschließenden Gewerbegebietes ist kein Bebauungs- und Erschließungskonzept erforderlich, da hier nur eine planungsrechtliche Anpassung des Bereiches an die neue städtebauliche Situation erfolgt. Es handelt sich weiterhin um eine Gewerbefläche im Sinne einer Angebotsplanung mit Anschluss des Grundstücks an die ausgebaut Juchaczstraße.

9 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund des Bebauungskonzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO

Sonstiges Sondergebiet SO1

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.400m² einschließlich Windfang, Kassenbereich und Backshop mit folgenden Kernsortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Die in der Sortiments-Liste als zentrenrelevant eingestuften Sortimente sowie die als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente (nicht abschließend) sind als Randsortimente zulässig. Alle Randsortimente zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Hinweis:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016“, BBE Handelsberatung Köln, Juni 2016 – Lippstädter Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck

- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-nahversorgungsrelevante und / oder nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Kraftwagenteile und -zubehör

Sonstiges Sondergebiet SO2

Freistehende Werbeanlagen

In dem SO2 (20,25 m² Fläche) ist ausschließlich zulässig:

Maximal 1 freistehende Werbeanlage entsprechend der baugestalterischen Festsetzungen: Werbepylon i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an dem Standort Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente wird zudem dem Erfordernis, an diesem sog. versorgungsrelevanten Ergänzungsstandort eine Steuerung zum Schutz der Versorgungsbereiche vorzusehen, nachgekommen.

Der Standort an der Wiedenbrücker Straße dient weiterhin der Nahversorgung bzw. wohnstandortnahen Versorgung. Es handelt sich bei dem Standort um einen Nahversorgungsstandort, der der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung der im Umfeld wohnhaften Bevölkerung dient. Diese Funktion hat der aufgegeben Standort bereits wahrgenommen.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

Das Randsortiment wird dabei auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Damit orientiert sich die Festsetzung an dem LEP NRW. Dieser sieht im Zusammenhang mit einem nicht-

zentrenrelevanten Kernsortiment das Randsortiment bei 10 % der Verkaufsfläche (Ziel 6.5-5 des LEP NRW). Die Festlegung der 10%-Grenze basiert auf der von Junker und Kruse durchgeführten Untersuchung zu den marktüblichen Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente (siehe "Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels", Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011, S. 34 ff.) (LEP NRW, Seite 62).

Mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente sowie der nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird der Vorrang des Standortes für die Nahversorgung verdeutlicht. Gleichzeitig wird damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment vermieden sowie eine Sicherung und Entwicklung der zentralen Geschäftsbereiche gewährleistet.

Bei der Festsetzung eines Baugebietes der BauNVO in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 12 (3a) BauGB der notwendige Vorhabenbezug durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen und im Bebauungsplan ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag festgelegten Vorhaben herzustellen. Dies erfolgt über die bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB im Bebauungsplan.

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE_(e)) gem. § 8 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GE_(e)) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für das *Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE_(e))* gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art,
- Vergnügungsstätten.

Gegenstand der Festsetzung zur allgemeinen und ausnahmsweise möglichen Zulässigkeit von Nutzungen ist die grundsätzliche Beibehaltung der Zulässigkeiten zur Art der Nutzung in dem Gewerbegebiet und die Beschränkung auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiermit kann weiterhin die Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen erfolgen (s. 10.5 Belange des Immissionsschutzes).

Die Sortimente, die die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wesentlich bestimmen, sind in der Lippstädter Sortimentsliste aufgeführt. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit den dort genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind im Bereich des Gewerbegebietes nicht zulässig. Nicht-nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollen auf die im „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt -

Stand 08.06.2016“ genannten Ergänzungsstandorte konzentriert und beschränkt werden. Ein solcher Standort liegt mit dem Plangebiet nicht vor und soll hier auch nicht neu geschaffen werden.

Gegenstand der Festsetzung ist der Ausschluss von Nutzungen, die der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sowie dem Ziel, die Zentren des Stadtgebietes durch eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in diesen Zentren zu stärken oder zu sichern, entgegenstehen und die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben. Ziel ist, die Nutzung als Gewerbegebiet mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen und diesem Planungsziel entgegenstehende Nutzungen weitmöglich auszuschließen.

Die nach § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Einrichtungen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige bzw. ansiedlungswillige Handwerks- und Gewerbebetriebe vereinbar. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde die Verfügbarkeit der Flächen einschränken. Aus gleichem Grund sind Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art ebenfalls ausgeschlossen.

9.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Sonstiges Sondergebiet

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind.

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ - wird in dem Sondergebiet mit 0,8 (entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist auch unter Berücksichtigung der Begrünungen in den Randbereichen sinnvoll. Diese Flächen gehören zu dem Baugrundstück und stellen einen Anteil an dem Sondergebiet dar.

Bei diesen Flächen soll eine überlagernde Festsetzung als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" erfolgen.

Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhe in dem Sondergebiet mit 3,0 festgesetzt. Die Festsetzung einer BMZ ist bei den in Rede stehenden und zu erwartenden Bauvorhaben des großflächigen Einzelhandels geeigneter als die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe - GH - wird in dem Sondergebiet mit maximal 8,00 m (83,50 m ü. NHN bei einem unteren Bezugspunkt von 75,50 m ü. NHN) berücksichtigt. Dabei ist eine Überschreitung der Höhe beim Flachdach bis auf maximal 9,00 m (84,50 m ü. NHN) für installationstechnische Aufbauten zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck eines Lebensmittelmarktes und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe des zulässigen Gebäudes.

Gewerbegebiet

Die in dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden überwiegend unverändert übernommen. Bzgl. der festgesetzten Grundflächenzahl wird eine Anpassung an die aktuelle BauNVO vorgenommen (GRZ gilt nicht nur für die Hauptbaukörper, sondern auch für Garagen, Stellplätze etc.). Es wird gegenüber der Festsetzung von Vollgeschossen eine Gebäudehöhenfestsetzung von 8,00 m (83,65 m ü. NHN bei einem unteren Bezugspunkt von 75,65 m ü. NHN) vorgenommen.

	Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“
Grundflächenzahl - GRZ	0,6	0,8
Geschossflächenzahl - GFZ	1,2	1,2
Bauweise	abweichend mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind	abweichend mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind
Vollgeschosse	II	II
Gebäudehöhe - GH -		8,00 m

9.3 Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die für den Ausbau der Juchaczstraße als Verbindung zur Mastholter Straße notwendige Straßenverkehrsfläche ist bereits in dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen. Zudem sind Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grundsätzlich kann innerhalb des Sondergebietes der entstehende Bedarf an Stellplätzen innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sondergebietes gedeckt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird auf die flächenhafte Festsetzung von Flächen für Stellplätze etc. verzichtet. Hier sollen Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich hinter der parallel zur Juchaczstraße / Schillerstraße festgesetzten Baugrenze zulässig sein. Hintergrund der Festsetzung ist, dass hier ein direktes Zu- / Abfahren zu Stellplätzen auf die Juchaczstraße / Schillerstraße im Sinne der Nutzung der Straßenverkehrsfläche als Rückstoßfläche vermieden werden soll. Die Reglementierung der Zu- und Abfahrt zu dem Gewerbegebiet ist aufgrund nicht absehbarer möglicher Grundstücksteilungen hier nicht zweckmäßig.

Es erfolgt folgende Festsetzung:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der 5,00 m breiten nicht-überbaubaren Grundstücksfläche im Süden zulässig.

9.4 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Baugestalterische Festsetzungen werden für das Sondergebiet hinsichtlich der zulässigen

- Dachform und
- Freistehenden Werbeanlage

getroffen.

Weitere baugestalterische – nicht Festsetzungen ersetzende – Regelungen

- Fassadengliederung und
- Außenwerbung an Gebäuden

werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

Dachform / Dachneigung (ausschließlich für das Sondergebiet)

Für den Hauptbaukörper sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Aufgrund des Vorhabenbezuges wird die Zulässigkeit der Dachform und der Dachneigung mittels der Festsetzung in dem Sondergebiet geregelt. Hier ist eine solche abschließende Regelung auch erforderlich, um auf die Lage / den Standort an der Wiedenbrücker Straße baugestalterisch zu reagieren. Für das östlich anschließende Gewerbegebiet kann eine solche Regelung aufgrund der abseitigen Lage zur Wiedenbrücker Straße entfallen. Damit wird der hier in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ ebenfalls nicht vorgenommenen Festsetzung zur Dachform und –neigung entsprochen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Die für Werbung genutzte Fläche ist auf maximal zwei Bereiche der jeweiligen Fassadenfläche zu konzentrieren.

Für die gesamte Sondergebietsfläche ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Werbepylon begrenzt.

Der Werbepylon darf eine maximal zulässige Größe von 2,50 m Breite, 6,00 m Höhe nicht überschreiten (Unterer Bezugspunkt gem. Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter C.3).

Der Standort wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (Sondergebiet – SO2, siehe 9.1 Art der baulichen Nutzung).

Für das Gewerbegebiet gilt ausschließlich die vorstehend beschriebene Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäuden.

Die bislang in dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (örtliche Bauvorschriften) beziehen sich ausschließlich auf die festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ in dem Geltungsbereich, die nicht von dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“ berührt werden.

9.5 Grünflächen / Pflanzflächen

Das Sondergebiet und das Gewerbegebiet sollen im Norden im Zusammenhang mit der „Ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens“ (siehe 10.7 Belange des Boden- und Wasserschutzes / Kampfmittel) eingegrünt werden. Für diese Fläche wird innerhalb eines rund 9 m breiten Streifens (Bastertgraben pendelnd – mäandrierend) die Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB vorgesehen.

In der Gewässeraue des Bastertgrabens ist die zusätzliche Anlage von Stillgewässern vorgesehen, die neben der allgemeinen strukturellen Bereicherung auch als Artenschutzmaßnahme (Amphibien) angesehen werden kann.

Für die Fläche entlang der Wiedenbrücker Straße und der Schillerstraße wird festgesetzt, dass zur Einfriedung lebende Hecken in einer Höhe von maximal 1,50 m anzupflanzen sind. Die Abschirmung des Gebietes in dieser Art dient auch dem Sicht- und Blendschutz in Richtung der umgebenden Verkehrswege. Im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich ist eine Rasenfläche anzulegen. Die Stellplatzanlage des Sondergebietes soll durch einzelne Baumstandorte gegliedert werden.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger (Stadtwerke Lippstadt) erfolgen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet vorzuhalten.

Die Bedingungen hierfür sind bereits vor Ort vorhanden.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung kann für das Sondergebiet laut Bodengutachten (Baugrunderkundung / Gründungsberatung, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, März 2016) nicht durch Versickerung erfolgen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den Stellplätzen des Sondergebietes ist daher in dem Gebiet auf den heutigen Abfluss zu drosseln und in dem im Plangebiet verlaufenden Bastertgraben abzugeben. Dabei sind die Maßgaben der Stellungnahme des Kreises Soest zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich des Zustandes des Bastertgrabens und den erforderlichen Maßnahmen am Bastertgraben zu berücksichtigen. Hierfür wurde ein ökologisches Konzept für den Bastertgraben erstellt, welches im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens im Sondergebiet umgesetzt werden soll (s. Kapitel 10.4). Die Umsetzung ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Es können folgende Eckpunkte für die Entwässerung festgehalten werden:

- Die Stellplatzflächen bzw. die daraus resultierenden Regenwassermengen sollen über einen Stauraumkanal gepuffert, gereinigt und dann in den Bastertgraben geleitet werden.
- Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen wird direkt in den Bastertgraben eingeleitet. Die Rückhaltung erfolgt direkt im Gewässer durch die im ökologischen Konzept für den Bastertgraben beschriebenen Maßnahmen

- Die Flächen nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes und Gewerbegebietes sollen zur ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens genutzt werden (u.a. mit dem Ziel hier mehr Retentionsraum und Stillgewässer zu schaffen)

Es ist sicherzustellen, dass es durch die geplante Nutzung nicht zu nachteiligen Auswirkungen für die Nachbargrundstücke und die heutige Entwässerungskanalisation kommt.

Die bodengutachterlichen Feststellungen für das Sondergebiet sind auch auf das Gewerbegebiet anzuwenden. Da die zukünftige Nutzung des Gewerbegebietes noch nicht feststeht, ist die Frage der Regenrückhaltung im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Grundsätzlich kann auch hier davon ausgegangen werden, dass eine Einleitung in den Bastertgraben mit vorheriger Rückhaltung und ggf. Reinigung möglich ist. Im Bauantrag ist bei den Gewerbegrundstücken ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der jeweiligen Regenbehandlungssysteme beizufügen. Die Regenrückhalteeinrichtungen können im Rahmen der gültigen Regeln der Technik individuell gestaltet werden. Dieses ist z.B. durch einen aus speziellem Schotter gebildeten, allseitig mit Dichtungsbahnen eingeschlossenen Regenwasserspeicher, der unter versiegelter Oberfläche eingebaut wird, möglich. In diese Flächen wird das Regenwasser von den versiegelten Flächen eingeleitet, zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. Es besteht die Möglichkeit, für mehrere benachbarte Gewerbegrundstücke eine gemeinsame Rückhaltung zu installieren. Die notwendigen Durchleitungsrechte sind dann durch Leitungsrechte im Grundbuch zu sichern.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll grundsätzlich in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und von dort der Zentralkläranlage Lippstadts zugeführt werden. Einzelheiten zur abwassertechnischen Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Abfallentsorgung

Für das Plangebiet mit dem großflächigen Einzelhandel erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die Müllabfuhr.

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden. Für den Abfuhrtag sind entsprechende Sammelstellen für die Müllbehälter an den umliegenden Straßen in dem Plangebiet vorzusehen.

Auch die Baugrundstücke im Gewerbegebiet sind an die kommunale Müllentsorgung anzuschließen.

In dem Plangebiet ist entsprechend dem Stellwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss der Baugrundstücke an die Schillerstraße (Juchaczstraße) möglich, so dass ein Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung umgesetzt werden kann.

10.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerter Objekte. Die LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe hat aufgrund einer Vermutung, dass im Änderungsgebiet nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) ein Bodendenkmal liegt, eine Untersuchung vor Ort durchgeführt. Die Untersuchungen im Bereich des Bastertsgrabens wurden abgeschlossen. Gefunden wurde ein mehrphasiger Graben parallel zum heutigen Verlauf des Bastertgrabens.

Die Fläche wurde vom LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe für die geplante Überbauung freigegeben.

Der grundsätzliche Hinweis zum Verhalten im Falle von Bodenfunden bleibt davon unberührt:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen

und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10.3 Belange der Umwelt

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Stelzig Landschaft I Ökologie I Planung, Soest, Mai 2018) einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend festgesetzt (siehe nachfolgende Ausführungen).

10.4 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Es ergibt sich bei Umsetzung der Planung aufgrund der ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens und der geschaffenen vergrößerten Ersatzaufläichen, die zukünftig neu der Gewässerdynamik unterliegen und einen stärkeren Hochwasserschutz gewährleisten wird, eine positive Bilanz von 4.941 ökologischen Biotopwertpunkten.

Bei der Bilanzierung sind die geplanten Neupflanzungen von 20 einheimischen Bäumen sowie die Kompensationsmaßnahme (Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens auf 239 m² Fläche außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, am Nordrand des Plangebietes) bereits berücksichtigt.

1.)

Ökologische Verbesserung des Bastertgrabens

Bzgl. des Bastertgrabens ist ein Konzept zur „Ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens (Konzept)“ (Ing.-Büro Wolfgang Klein, Warstein, Oktober 2017) erstellt worden.

Das Konzept sieht vor, den Bastertgraben innerhalb einer rund 12 m breiten Parzelle (hier-von 9 m innerhalb des Plangebietes) pendelnd - mäandrierend anzulegen und dabei durch Absenkung des südlichen Gewässerumfeldes eine Gewässeraue zu schaffen, die bei erhöhten Abflüssen durch Ausuferungen am Abflussgeschehen teilnimmt und somit eine wesentliche Retentionsleistung übernimmt.

In der Gewässeraue ist die zusätzliche Anlage von Stillgewässern vorgesehen, die neben der allgemeinen strukturellen Bereicherung auch als Artenschutzmaßnahme (Amphibien) angesehen werden kann.

Als nördliche Grenze der Maßnahmen ist die Böschungsoberkante des Bestandsgewässers zu sehen. In der nachfolgenden Abbildung sind die geplanten Maßnahmen in einer Lageplandarstellung zu sehen. Das Planungsgewässer ist in blau, die Böschungen sowie die Er-satzaue in einem hellen grün dargestellt. In einem dunkleren grün ist der anzulegende Be-wirtschaftungsweg erkennbar (Diese Abbildung dient nur zu Übersichtszwecken).

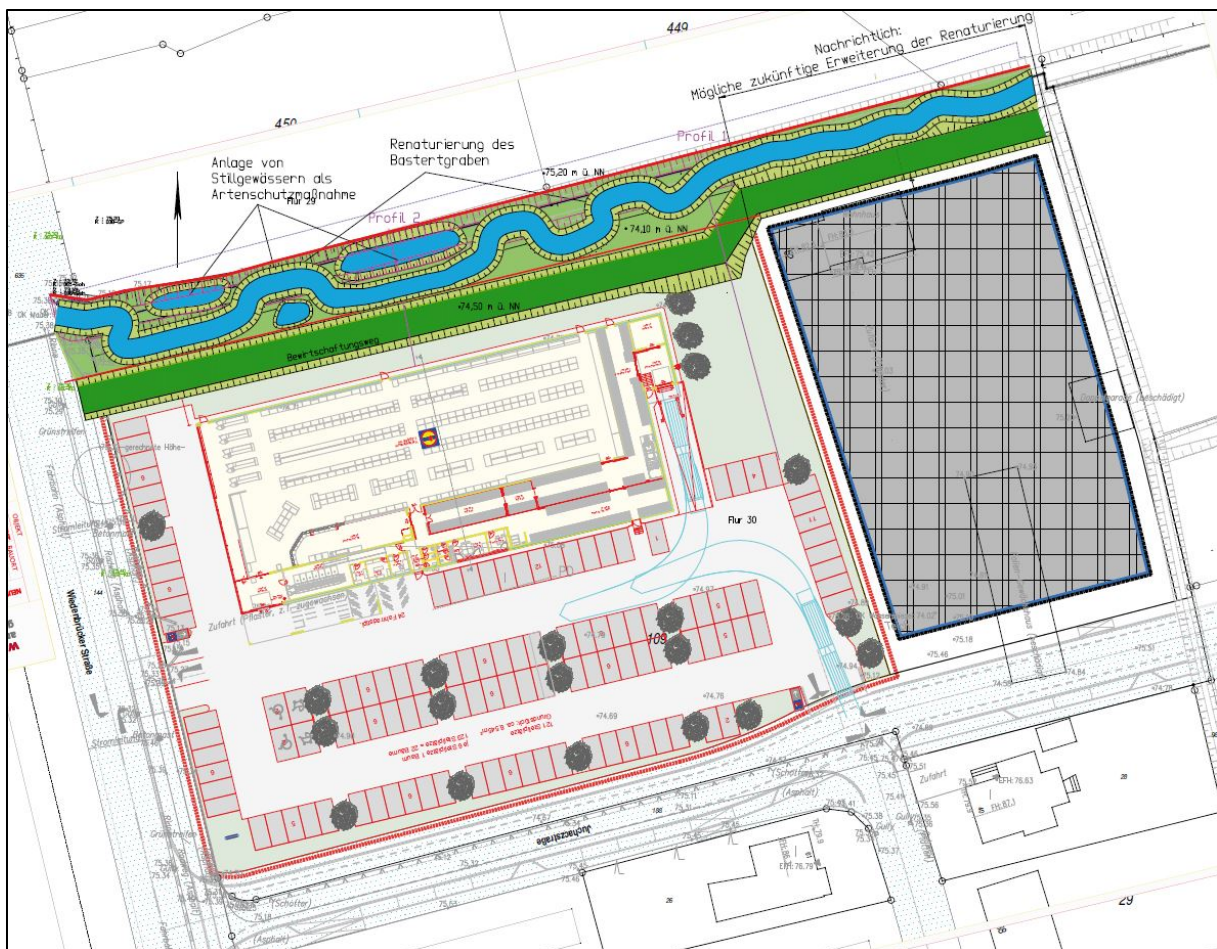


Abbildung 10: Lageplan Konzept zur Ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens (Klein, 2017)

Während der Bastertgraben mit Sohlhöhen anzulegen ist, die in Bezug auf eine am 13.10.2017 durchgeführte Sohl- und Wasserspiegelvermessung (Status: gewöhnliche Abflussverhältnisse), Wassertiefen von 10 – 30 cm erwarten lassen, sind die Stillgewässer so herzustellen, dass die Wassertiefen bis zu 80 cm reichen.

Südlich des neuen Bastertgrabens soll ein Bewirtschaftungs- bzw. Unterhaltungsweg so angelegt werden, dass dieser in Bezug auf das aktuelle und zukünftig geplante Geländenniveau eine Absenkung erfährt, so dass auch dieser bei größeren Abflüssen überströmt wird und so zusätzlichen Retentionsraum ausbilden kann. Um eine langfristige Befahrbarkeit des Bewirtschaftungsweges zu gewährleisten, soll der Weg mit übererdeten Schottermaterialien hergestellt werden, so dass sich hier eine pflegeleichte, aber grundsätzlich belastbare Grünfläche einstellt.

Der Weg liegt innerhalb der privaten Grundstücksfläche des Sondergebietes und ist ausschließlich für den Fall der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Bastertgrabens zugänglich zu machen. Die hierfür erforderliche Befahr- und Nutzbarkeit wird vertraglich zwischen Begünstigten und Flächeneigentümern geregelt.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg / Fahrradweg) mit dem Zweck einer dauerhaft zugänglichen Fläche ist aufgrund des ökologischen Entwicklungszieles für den Bastertgraben nicht mehr vorgesehen, so dass die bisher in dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ getroffene Festsetzung hier zukünftig entfällt.

Zwischen dem abgesenkten Weg und der überbaubaren Grundstücksfläche in dem Sondergebiet verbleibt dann ein, in Bezug auf das Verkaufsraum- / Erdgeschossbodenplattenniveau, ebenerdiger rund 3 m breiter Streifen, der u.a. als Fluchtweg genutzt werden kann.

Das hier dargestellte Konzept „Bastertgrabenrenaturierung mit bachbegleitendem Unterhaltungsweg“ sieht entsprechende Maßnahmen auch weiter östlich der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes, u.a. nördlich der vorhandenen und vorläufig auch weiterhin bestehenden Bebauung in dem zukünftig angrenzend an das Sondergebiet festgesetzten Gewerbegebiet vor. Die Umsetzung der dort angedachten Maßnahmen ist allerdings erst in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung bzw. der davon abhängigen Flächenverfügbarkeit konkretisierbar.

Der Bastertgraben wird innerhalb eines rund 12,00 m breiten Streifens entlang des Bastertgrabens in dem Plangebiet in einer Breite von 9,00 m als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Bzgl. der Bilanz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ausschließlich dieser 9,00 m breite Streifen, ohne den sich nördlich des Plangebietes anschließenden 3,00 m Bereich berücksichtigt.

Es wird für die Maßnahme festgesetzt:

Der Bastertgraben ist durch die Aufweitung des Profils im Sinne einer Ersatzaua ökologisch zu verbessern. In der Gewässeraue des Bastertgrabens sind zusätzlich 3 Stillgewässer anzulegen.

Als Minimierungsmaßnahme des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird festgesetzt:

2.)

Heckenpflanzungen (in den straßenzugewandten Seiten des Sondergebietes, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB))

Die Abschirmung des Gebietes in dieser Art dient auch dem Sicht- und Blendschutz in Richtung der umgebenden Verkehrswege.

Innerhalb der festgesetzten Flächen M1 sind entlang der Wiedenbrücker Straße und der Schillerstraße zur Einfriedung Hecken aus Laubgehölzen (mindestens zweireihige, frei wachsende, max. 1,50 m hohe Landschaftshecke) mit einem Pflanz- und Reihenabstand von im Mittel 0,5 m zwischen den Gehölzen zu pflanzen. Die Anpflanzung der Sträucher soll 2-reihig im Versatz erfolgen.

Die anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; die DIN 18916 ist zu berücksichtigen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Zur raschen Einfriedung ist die Pflanzqualität: Sträucher, 2-x verpflanzt, Höhe 100-120 cm vorzuhalten. In der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist eine Rasenfläche herzustellen.

3.)

Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist in den Pflanzstreifen ein Baum (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² vorzusehen.

Für die Bepflanzung der Stellplatzanlage gilt folgende Pflanzliste:

Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata 'Roelvo	Winterlinde
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche

10.5 Belange des Immissionsschutzes

Schallimmissionen

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen bzgl. des Sondergebietes die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Bei dem großflächigen Einzelhandel sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Sondergebiet-Standortes benachbarten schützenswerten Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Untersuchung (Gutachten – Geräuschemissionen und -immissionen, TÜV Nord GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik - Gruppe Immissionsschutz, Essen, Februar 2018) zeigt, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm inklusive der vorhandenen Geräuschvorbelastung zu erwarten sind. Am IP 2.2 in unmittelbarer Nähe zum bislang genutzten Marktgebäude werden die zulässigen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschritten, sodass unabhängig einer Kenntnis der zukünftigen Nutzung im Hinblick auf Ziffer 3.2.1, Absatz 2 der TA Lärm auf eine genaue Untersuchung der hieraus resultierenden Vorbelastung entfallen kann.

Die Bedingungen für eine der o. g. Untersuchung entsprechenden Bauausführung, können im Baugenehmigungsverfahren aufgrund des hier gegebenen Vorhabenbezuges sichergestellt werden.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt. Es können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Umsetzung der Planung gewährleistet werden, sodass die Anforderungen des § 1 BauGB erfüllt werden.

Auch das innerhalb des Plangebietes und darin innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GE(e)) liegende Gebäude stellt für die Lärmimmissionsbetrachtung einen Immissionsort dar. Das Gebäude wurde als Betriebsleiterwohnung für einen Gärtnereibetrieb genehmigt. Die Gärtnerei ist nicht mehr existent und es ist durch den Verkauf des Grundstücks an die Firma Lidl und das vorliegende Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf großen Teilbereichen der Fläche auch nicht mit einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen. Der derzeitige Nutzer wohnt in dem Gebäude und betreibt von dort einen Weinversandhandel. Der Nutzer hat einen Vorbescheid für eine Nutzung des Gebäudes als Weinversandhandel mit angeschlossener Betriebsinhaberwohnung beantragt und hierfür einen positiven Bauvorbescheid nach Maßgabe der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 98 mit Datum vom 09.06.2017 erhalten. Bei der Nutzung handelt es sich nicht um einen Einzelhandelsbetrieb. Der derzeitige Nutzer ist nicht Eigentümer der Fläche.

Der Standort ist als IP 4 als in einem Gewerbegebiet liegender Immissionsort mit dem entsprechenden Schutzanspruch nach TA Lärm berücksichtigt worden. Die betriebsbezogenen Wohnungen können Störungen durch Gewerbebetriebe ausgesetzt sein. Die Bewohner müssen grundsätzlich die üblichen im Gewerbegebiet auftretenden zulässigen Störungen hinnehmen. Wie oben dargelegt, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber (65 dB(A)) um mehr als 10 dB(A) unterschritten (und sogar der Mischgebietswert von 55 dB(A) eingehalten) und nachts (50 dB(A)) um 4 dB(A) unterschritten (der Mischgebietswert von 45 dB(A) wird geringfügig überschritten) (Betrachtung Gesamtbelastung). Bei einer Überplanung bebauter Grundstücke ist das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Planungsrechtes in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. Dieses ist hier geschehen, indem wie bislang auch schon erfolgt, weiterhin eine Festsetzung innerhalb eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GE(e)) erfolgt. Das Gebäude kann danach, wie nach den bisher getroffenen Festsetzungen als Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung genutzt und entsprechend für die lärmtechnische Betrachtung eingestuft werden.

Die Stadt Lippstadt darf durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken und sogar aufheben. Es existiert kein Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebietes auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss. Für eine derartige Einschränkung müssen allerdings gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen. Die Bauleitplanung darf nicht in die Befugnisse der Grundstückseigentümer bzw. in das Eigentumsrecht eingreifen. Dieses kann hier verneint werden, da die Bauleitplanung gegenüber dem heute bereits geltenden Bauplanungsrecht für das Gebäude / das Grundstück keine andere Beurteilungsgrundlage im Sinne einer Schlechterstellung des Immissionsortes vorsieht.

War bislang eine Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE(e)) relevant, ist es zukünftig die Nachbarschaft zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, für das dem Grunde nach ein mit einem Gewerbegebiet vergleichbares Emissionsverhalten unterstellt werden kann.

Die Belange des Immissionsschutzes sind hinsichtlich der wohngenutzten Nachbarschaft des Gewerbegebietes über die Festsetzung der Zulässigkeit von nur „das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe“, mithin sog. „mischgebietstypischen“ Betriebe und Anlagen sichergestellt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG) ist mit der Nutzungsbeschränkung der gewerblichen Baufläche erfolgt.

Hiermit kann der vorbeugende Immissionsschutz ebenso sichergestellt werden, wie eine gebietstypengerechte Ausnutzung des Gewerbegebietes weiterhin sichergestellt werden kann.

Lichtimmissionen

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Es wird im Rahmen der Zulässigkeit der Stellplätze festgesetzt, dass:

- streuende Parkplatzbeleuchtung unzulässig ist,
- für die Beleuchtung der Stellplätze im Sondergebiet nur Lichtmasten zulässig sind, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Schadstoffimmissionen

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Bzgl. Geruchsimmissionen ist der nördlich des Plangebietes liegende Betrieb für Molkereiprodukte zu berücksichtigen. Die bisherige Nutzung in dem Plangebiet / auf dem Grundstück Wiedenbrücker Straße 52 stellte mit der Nutzung der Gärtnerei Bussmann bereits eine gewerbliche Nutzung mit Kunden- / Publikumsverkehr dar. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Nutzung (Einzelhandelsbetrieb sowie gewerbliche Nutzung) stellt somit faktisch keine Änderung bzgl. des Schutzanspruches an den potenziellen Immissionsorten in dem Plangebiet dar. Auch ist nicht mit zusätzlichen Geruchsemissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes zu rechnen. Die besagte Fläche östlich des Sondergebietes ist im Bebauungsplan Nr. 98 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und soll im Bebauungsplan Nr. 322 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Bebauungsplan Nr. 98 ist betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulässig und auch im Bebauungsplan Nr. 322 soll betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulässig sein. Somit tritt auch hier bezogen auf den Schutzanspruch keine Änderung ein.

Weiterhin ist bei der Betrachtung der Thematik "Geruchsimmissionen" zu berücksichtigen, dass in dem festgesetzten Sondergebiet die Wohnnutzung unzulässig ist und in dem daran östlich unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE(e)) das Wohnen ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnen mit dem entsprechenden Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zulässig ist. Im Plangebiet werden die gem. des Schutzanspruches maßgeblichen Geruchsimmissionswerte nach GIRL für Gewerbegebiete für die jeweiligen Gebietskategorien eingehalten. Für den Bereich des Sondergebietes werden sogar die Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im festgesetzten Sondergebiet gegenüber den Möglichkeiten in dem Bebauungsplan Nr. 98 „Schillerstraße / Juchaczstraße“ durch die Festsetzung der Baugrenze rd. 6,00 m - 7,50 m südlicher geschaffen wird und somit weiter als bisher von dem Emissionsort abrückt und somit im Sinne einer Verbesserung die potentiellen Immissionsorte unabhängig von der Schutzbedürftigkeit der Nutzung einen größeren Abstand aufweisen.

Mit der Bauleitplanung ändert sich für das Plangebiet die Bewertung des dort maßgeblichen Schutzanspruches nicht. Der maßgebliche Schutzanspruch wird ausweislich des vorliegenden Geruchsgutachtens eingehalten und übertroffen. Durch die Bauleitplanung tritt unabhängig von der Schutzbedürftigkeit Nutzungen eine Verbesserung der Immissionssituation im Sondergebiet ein, da die Immissionsorte durch ein Abrücken der Baugrenze einen größeren Abstand zum Emittenten aufweisen.

10.6 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Zur weitergehenden Bewertung ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Lippstadt, Stelzig Landschaft I Ökologie I Planung, Soest, Februar 2018 erstellt worden.

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufelddräumung und Fällarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet.
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).
- die vorhandenen Gewässer zwischen dem 1. November und 31. Januar – außerhalb der Fortpflanzungszeit – beseitigt werden.

Die o. g. Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, welche bei Berücksichtigung die Umsetzung des Bebauungsplanes erlauben, aufgenommen.

Für alle anderen Arten ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann. Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen für diese Arten keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

10.7 Belange des Boden- und Wasserschutzes / Kampfmittel

Aufgrund der schlechten Versickerungseignung der Böden, kann von einem geringen Beitrag des Plangebietes zur Grundwasserneubildung ausgegangen werden. Auch die neu zu versiegelnde Fläche bleibt gleich, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserdenkgebiets- bzw. Grundwasserneubildungsfunktion zu erwarten sind.

Die drei auf dem Grundstück befindlichen Kleingewässer gehen im Zuge des Vorhabens verloren, sind jedoch nicht im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich weder Wasser-, noch Heilquellenschutzgebiete, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Ab 05.01.2018 werden die § 78b u. c WHG in das Wasserhaushaltsgesetz eingeführt. Hierdurch werden für Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind weiter-

gehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

Auch die Grundnorm des § 78 WHG („Planen und Bauen im Überschwemmungsgebiet“) wurde überarbeitet. Es wurden u.a. klarstellend die in der Abwägung zu berücksichtigen Hochwasserbelange eingeführt (§ 78 (3) WHG). Weiterhin wird die Kategorie Hochwasserentstehungsgebiete eingeführt (§ 78d WHG).

Vorlaufend zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes wurde das Baugesetzbuch bereits angepasst. Hier wurden die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen.

Die Bezirksregierungen erstellen die entsprechenden Karten, koordiniert vom MKULNV NRW. Die Kommunen und andere Verantwortliche wie Wasser- oder Deichverbände überprüfen sie auf Plausibilität und sorgen mit ihrer Ortskenntnis für die Aktualität und Vollständigkeit der Karten.

Für das Plangebiet gilt nach den Gefahrenkarten:

- Es ist bei einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit nicht überschwemmt. Es kommt bei diesem Hochwasser nur zu einer Überschwemmung in Teilbereichen, wenn die Anlagen zum Hochwasserschutz an der Lippe versagen. Dann ist mit Überschwemmungen bis 0,5 m ausgehend von der derzeitigen Geländehöhe zu rechnen
- Es ist bei einem Hochwasser geringer Wahrscheinlichkeit mit Überschwemmungen von überwiegend bis zu 1,0 m ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen zu rechnen

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet wird die bereits zulässige Ausnutzbarkeit der festgesetzten Baugrundstücke nicht verändert, so dass hier grundsätzlich nicht von einer Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum gesprochen werden kann.

Mit der Umsetzung des Konzeptes zur „Ökologischen Verbesserung des Bastertgrabens“ (Ing.-Büro Wolfgang Klein, Warstein, Oktober 2017) wird in dem Bereich ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung der Retentionsleistung und somit zum Hochwasserschutz geschaffen.

Die bislang in dem Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen und die zukünftig zudem zulässige Einzelhandelsnutzung sind als Baugebiete zwar als hochwasserempfindliche Nutzungen anzusehen, dennoch ist die Betroffenheit im Sinne der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gering, da die Überschwemmungswahrscheinlichkeit gering ist und aufgrund des zeitlichen Vorlaufs bis zum tatsächlichen Hochwasserfall im Plangebiet mit Sofortmaßnahmen reagiert werden kann.

Zu den abwägungserheblichen Belangen gehört auch das unter den Schutz des Art. 14 (1) Grundgesetz fallende Eigentum einschließlich der Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch in dessen Umgebung liegt und belastenden Auswirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Aus diesem Grund muss dem Bebauungsplan auch eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebietes – keinen Schaden nehmen. Zu befürchtende Eigentumsbeeinträchtigungen durch Überschwemmungen sind dementsprechend ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen.

Diesem Anspruch kann durch die Entwässerungskonzeption und die ökologische Verbesserung des Bastertgrabens entsprochen werden.

Für das Plangebiet wird eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen:

„Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG-, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d WHG“.

Der zu berücksichtigende Bereich (Gefahrenkarte HQ 100, mittlere Wahrscheinlichkeit, Überflutungshöhe bis 0,5 m über Gelände bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen an

der Lippe) erstreckt sich von Norden bis zur Mitte des Plangebietes. Zudem wird die Gefahrenkarte für die niedrige Wahrscheinlichkeit (Überflutungshöhe bis 1,0 m über Gelände) nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung erfolgt mittels Beikarten zum Bebauungsplan. Sie bilden den hier in Rede stehenden überschwemmungsgefährdeten Bereich (ohne Berücksichtigung der o.g. „Ökologischen Verbesserungen des Bastertgrabens“) auf der Grundlage des Fachinformationssystems ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) und UVO (Umweltdaten vor Ort NRW) für die Hochwassergefahrenkarte für Lippstadt ab.

Diese nachrichtliche Darstellung wird ergänzt um den Hinweis:

Es wird empfohlen Gebäude im Plangebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise im Sinne des § 78b WHG zu errichten.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschuttfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

Ein weitergehender Eingriff in die Eigentumsrechte mit weiteren Festsetzungen zum Hochwasserschutz soll vor dem Hintergrund der Verbesserungsmaßnahmen am Bastertgraben, der Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer möglichen Schadenshöhe in Abwägung mit dem Hochwasserrisiko und den Reaktionsmöglichkeiten mit Sofortmaßnahmen im Hochwasserfall nicht erfolgen.

Gemäß Kampfmittelverdachtskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg, kann eine Belastung durch Kampfmittel im südlichen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden (Bombenabwurfgebiet).

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921 / 30-2219) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

10.8 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Bei den vorliegenden Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen insgesamt um eine Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes sind auch hier hochbaulich zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Be-

bauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Bielefeld / Lippstadt, Juni 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de