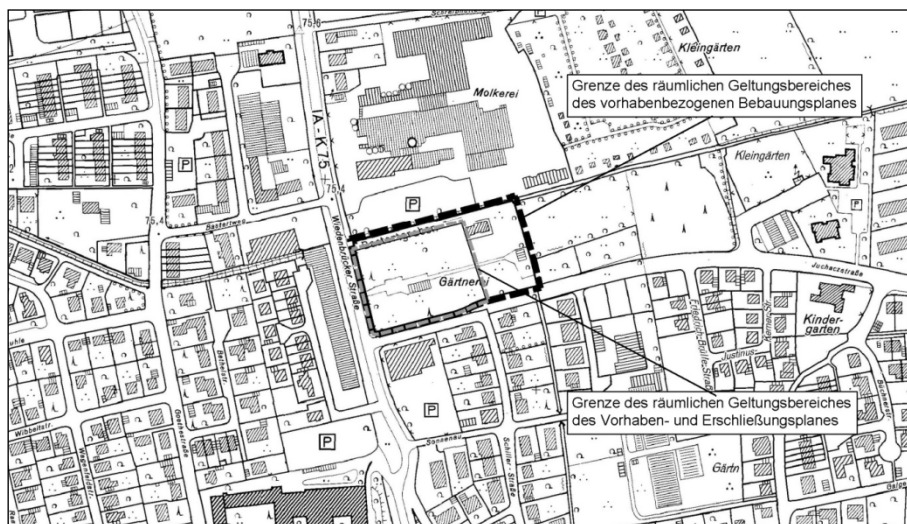


Zusammenfassende Erklärung

zur
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 322 „Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“

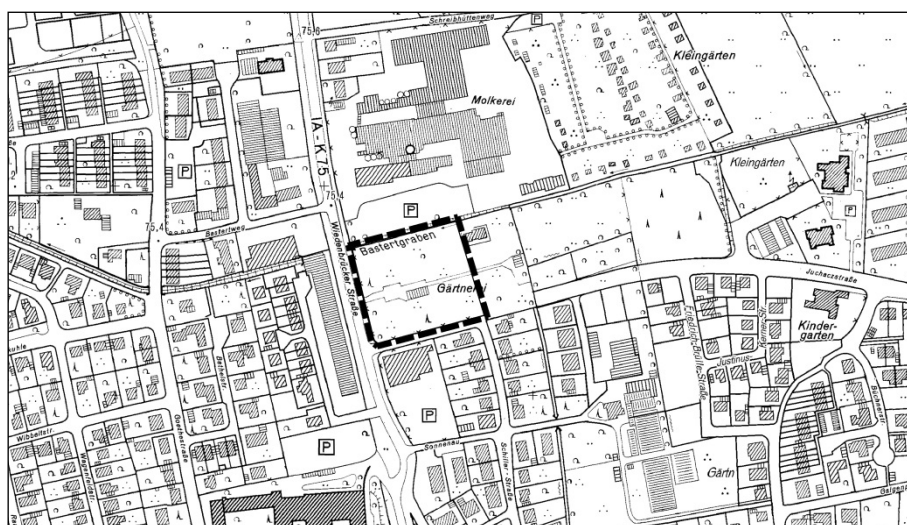
gem. § 10a (1) BauGB



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322
„Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“

zur
188. Änderung des Flächennutzungsplanes
(„Lebensmittelmart Wiedenbrücker Straße“)

gem. § 6a (1) BauGB



Geltungsbereich der 188. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Ziel und Inhalt der Planung

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG beabsichtigte 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 sollte den vorhandenen Markt in der Wiedenbrücker Straße 50 ersetzen, da dieser nicht mehr den Betreiberanforderungen entsprach und aus Betreibersicht keine adäquaten Erweiterungspotenziale auf dem Bestandsgrundstück vorhanden waren. Das geplante Vorhaben widersprach 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 benötigte größere Flächen als Verkaufsfläche, um einen zeitgemäßen Nahversorgungsschwerpunkt halten zu können. Am jetzigen Standort war dies nicht möglich.

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

Die Erhöhung der Verkaufsfläche war 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 war somit eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Standort des Lebensmittelmarktes „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend § 11 (2) BauNVO. Mit der Festsetzung des Sondergebietes wurden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasste neben den Bereichen / Flächen, die in der Verfügung des Vorhabenträgers standen (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 wurde aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges in den Geltungsbereich einbezogen (§ 12 (4) BauGB).

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

Hier hat die bestehende (eingeschränkte) Gewerbegebietsfestsetzung weiterhin Bestand.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wären von den vorherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen; zuvor gewerbliche Baufläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre 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, wurde der Flächennutzungsplan geändert.

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

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

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Fachgutachten sind für die verbindliche Bauleitplanung erstellt worden:

- Gutachten – Geräuschemissionen und -immissionen, TÜV Nord GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik - Gruppe Immissionsschutz, Essen, September 2017, redaktionell ersetzt durch Fassung vom Februar 2018

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgte in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründungen

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

einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Lippstadt, Stelzig Landschaft I Ökologie I Planung, Soest, Februar 2018
- Umweltbericht zur 188. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt, Stelzig Landschaft I Ökologie I Planung, Soest, November 2017

Die Umweltberichte beschreiben und bewerten die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildeten somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgte eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasste in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Der Umweltbericht zur 188. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 188. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt geringe Beeinträchtigungen von Schutzgütern hervorgerufen werden (Mensch, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Boden, Fläche).

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ festgesetzt.

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

Bei der Bilanzierung wurden 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:

- 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.

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

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 wurden in den Bebauungsplan als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, welche bei Berücksichtigung die Umsetzung des Bebauungsplanes erlauben, aufgenommen.

Die Untersuchung (Gutachten – Geräuschemissionen und -immissionen, TÜV Nord GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik - Gruppe Immissionsschutz, Essen, Februar 2018) zeigte, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm inklusive der vorhandenen Geräuschvorbelastung zu erwarten sind.

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

Es wurde 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 Straßenraumbelichtung nicht überschreitet.

Bzgl. Geruchsimmissionen war 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) stellte somit faktisch keine Änderung bzgl. des Schutzanspruches an den potenziellen Immissionsorten in dem Plangebiet dar.

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 wurde 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.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit einem durch ein Bürgergespräch im Ratssaal der Stadt Lippstadt am 02.05.2017 durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, ihre Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB (19.05.2017 - 22.06.2017) abzugeben. Die Äußerungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden dem Fachausschuss mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur Beschlussfassung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, der Auslegung, vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (09.04.2018 - 11.05.2018) sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (05.12.2017 - 15.01.2018) und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB (09.04.2018 - 11.05.2018 bzw. ergänzend vom 15.05.2018 - 01.06.2018) wurden durchgeführt. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden dem Fachausschuss mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur Empfehlung der Beschlussfassung an den Rat der Stadt Lippstadt zur Satzung gem. § 10 (1) BauGB vorgelegt.

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen Äußerungen und Stellungnahmen vorgebracht worden, die abwägungsrelevant waren, wobei im Einzelnen auf die jeweiligen Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Empfehlung der jeweiligen Beschlussfassung verwiesen wird.

Thema: Immissionsschutz bzgl. des im Plangebiet liegenden wohngenutzten Gebäudes

Behandlung / Berücksichtigung:

Da sich an der Zulässigkeit des betriebsgebundenen Wohnens innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts geändert hat, wurde hier auch bauleitplanerisch kein neuer Konflikt erzeugt bzw. ermöglicht, der nicht bereits vorhanden ist bzw. sein könnte.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ wurde weiterhin in dem Gewerbegebiet eine betriebsgebundene Wohnnutzung für zulässig erklärt.

Thema: Immissionsschutz

Behandlung / Berücksichtigung:

In der Sache hat am 26.01.2018 bei der Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest eine Abstimmung stattgefunden.

Im Gutachten vom TÜV NORD wurde die Gesamtbelastung nach TA-Lärm prognostiziert. Die IRW nach TA-Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Thema: Bodendenkmalpflege

Behandlung / Berücksichtigung:

Die Untersuchungen des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe im Bereich des Bastertgrabens wurden abgeschlossen. Gefunden wurde ein mehrphasiger Graben parallel zum heutigen Verlauf des Bastertgrabens. Die Fläche wird für die geplante Überbauung freigegeben.

Thema: Entwässerung / Geländeauffüllung

Behandlung / Berücksichtigung:

Belang der Geländeauffüllung und der Lage eines vergleichsweise niedrigen Niveaus des Unterhaltungsweges am Batstertgraben, damit auch die Wegefläche bei größeren Hochwässern einen Retentionsbeitrag leisten kann, ist im Rahmen der Hochbauplanung / des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

Hinweis:

Redaktionelle Anpassungen von Planinhalten sowie nicht der Abwägung zugängliche Fachgesetzliche Übernahmen von Planinhalten aufgrund der erfolgten Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Planverfahren vorgenommen.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Ziel der Planungen war die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes in der Wiedenbrücker Straße 52, die den bestehenden Standort an der Wiedenbrücker Straße ersetzen sollte. Diese entsprach nicht mehr den Betreiberanforderungen, da sie kein adäquates Erweiterungspotential aufwies. Um einen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort halten zu können, war eine Vergrößerung der dort bestehenden Verkaufsfläche nötig.

Die zusätzlich benötigte Fläche war durch die für einen Vollsortimenter benötigte Angebotsvielfalt, eine angemessene Art der Warenpräsentation sowie die Einrichtung eines Frischebereiches begründet. Da aus Betreibersicht kein Erweiterungspotential der bestehenden Filiale bestand, war die Errichtung einer neuen Filiale an einem anderen Standort nötig. Das Plangebiet befindet sich in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Standort und ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung bzw. Gewerbebetrieben umgeben, sodass sich die geplante Filiale in die bestehende Bebauung eingliedert. Die Realisierung der Planung an anderer Stelle würde ähnliche und unter Umständen erheblichere Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten an dem Standort waren aufgrund des Flächenbedarfes sowie der erforderlichen Ordnung von Gebäude und Stellplatzanlage nicht möglich, städtebaulich nicht geboten und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

In der Gesamtabwägung ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der Planung

- zwar gegeben sind,
- diese jedoch kompensier- und ausgleichbar sind und
- Schutzansprüche im Sinne des Immissions- und Nachbarschutzes eingehalten werden.

Lippstadt, im Oktober 2018