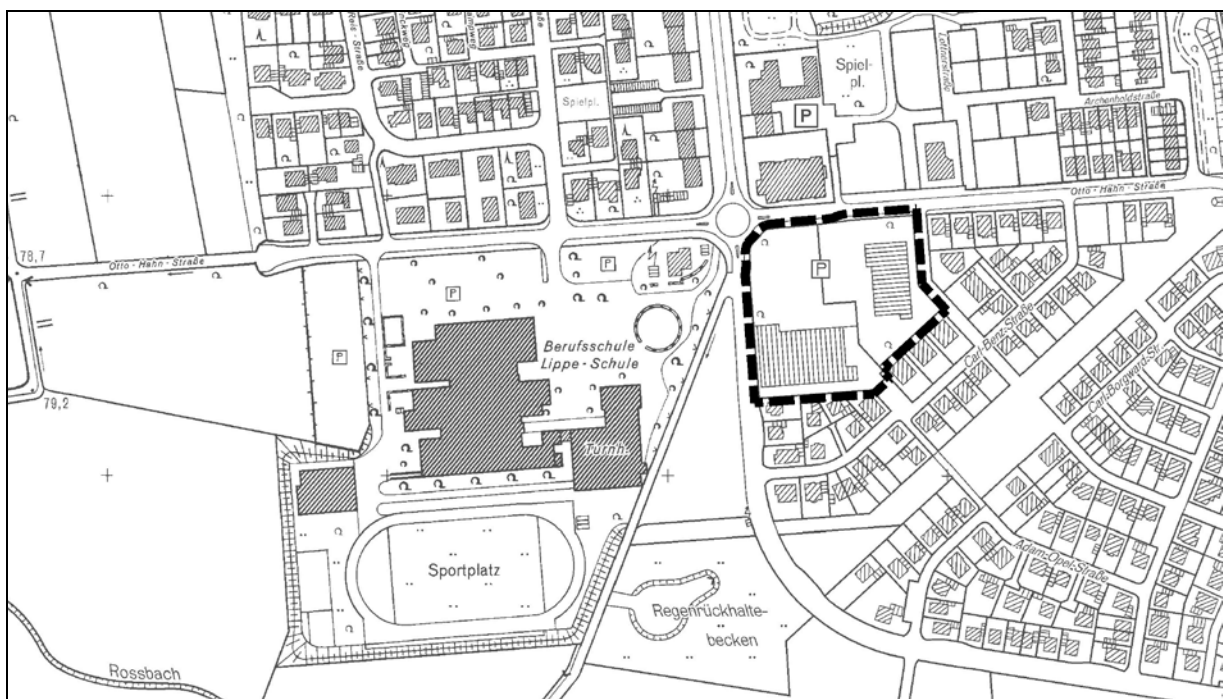


## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“

**Stadtteil:** Kernstadt-Süd

**Änderungsgebiet:** Südlich „Otto-Hahn-Straße“ / östlich  
„Im Beierswinkel“



## Begründung

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

### Verfasser:

**Drees & Huesmann PartGmbB**  
Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-72980; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

10.08.2018

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

|           |                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung.....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>1</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Verfahren .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Situationsbeschreibung.....</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Geltendes verbindliches Planungsrecht.....</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>7</b>  | <b>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 .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Bebauungskonzept .....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>9</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>10</b> |
| 9.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                                                                                                      | 10        |
| 9.2       | Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....                                                                                                                                                                                   | 12        |
| 9.3       | Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze .....                                                                                                                                                                                                | 13        |
| 9.4       | Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) .....                                                                                                                                                                                        | 13        |
| 9.5       | Grünflächen / Pflanzflächen .....                                                                                                                                                                                                                    | 14        |
| <b>10</b> | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>15</b> |
| 10.1      | Belange der Ver- und Entsorgung .....                                                                                                                                                                                                                | 15        |
| 10.2      | Belange des Denkmalschutzes .....                                                                                                                                                                                                                    | 16        |
| 10.3      | Belange des Immissionsschutzes.....                                                                                                                                                                                                                  | 16        |
| 10.4      | Belange des Umweltschutzes.....                                                                                                                                                                                                                      | 18        |

### Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Abbildung 1: Luftbild Quelle: Tim-online - Bezirksregierung Köln - ohne Maßstab.....</i>                                                                 | <i>4</i> |
| <i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab.....</i> | <i>4</i> |
| <i>Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab.</i>                                                              | <i>5</i> |
| <i>Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ - ohne Maßstab.....</i>                         | <i>6</i> |
| <i>Abbildung 5: Nutzungsstruktur Geschäftsbereich „Otto-Hahn-Straße“ Quelle: BBE-Erhebungen .....</i>                                                       | <i>8</i> |

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“

---

**Stadtteil:** Kernstadt-Süd

**Änderungsgebiet:** Südlich „Otto-Hahn-Straße“ / östlich „Im Beierswinkel“

---

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

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 1,39 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Lippstadt und umfasst in der Flur 52 vollständig die Flurstücke 302 und 303.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

|            |                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Norden: | durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1590 tlw. („Otto-Hahn-Straße“) und 478 tlw. („Im Beierswinkel“);           |
| Im Osten:  | durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 327, 328, 329, 481 und die westliche Grenze des Flurstückes 479 tlw.; |
| Im Süden:  | durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 353, 360, 386 und 387;                                                    |
| Im Westen: | durch die östliche Grenze des Flurstückes 478 tlw. („Im Beierswinkel“).                                               |

### 2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung der bestehenden Betriebe des großflächigen Einzelhandels an dem Standort südlich „Otto-Hahn-Straße“ / östlich „Im Beierswinkel“.

Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG sowie Hr. Rainer Nessler-Krüger als Eigentümer des Grundstücks des Edeka-Lebensmittelmarktes streben zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen Erweiterungen der Lebensmittelmärkte Aldi, Otto-Hahn-Straße 17 und Edeka, Otto-Hahn-Straße 19 an. Der Aldi-Markt soll auf 1.400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Edeka-Markt auf 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Diese Erweiterungen sind nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 190 planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist zur Umsetzung der Planung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt. Die Vorhaben liegen in der durch das Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungslage „Otto-Hahn-Straße“. Die Erweiterungsvorhaben fügen sich somit in die Standortsystematik des Einzelhandelskonzeptes ein. Des Weiteren wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die geplanten Erweiterungen in der genannten Größenordnung konkret betrachtet. Sie entsprechen der standortbezogenen Versorgungsfunktion der Nahversorgungslage „Otto Hahn-Straße“ und sind als bestandssichernde Erweiterungen als städtebaulich sinnvoll zu bewerten. Somit hat die Bauleitplanung die erforderliche städtebauliche Grundlage. Der Bebauungsplan Nr. 190 soll ent-

sprechend mit der 3. Änderung geändert werden. Mit der Bauleitplanung wird folgende planerische Zielsetzung verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungslage „Otto-Hahn-Straße“,
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen durch die Lebensmittelmärkte,
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei den Erweiterungen.

Die Stadt Lippstadt macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an einem integrierten Standort).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem die vorhandene durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Wesentliche Inhalte der Planänderung sind:

- Neubau und gleichzeitige Erweiterung der Verkaufsfläche von zurzeit zulässigen 900 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> eines an dem Standort befindlichen Lebensmittel-Marktes (Discounter),
- Erweiterung (bei ggf. erfolgreichem Neubau) der Verkaufsfläche von zurzeit zulässigen 1.800 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup> eines an dem Standort befindlichen Lebensmittel-Marktes (Vollsortimenter).

Inhalt der Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel / Nahversorgung - Lebensmittelmärkte“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird weiterhin notwendig, da die Bruttogeschossfläche der Projekte in der Agglomeration mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

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

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016“, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016 vorgenommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen.

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

### 3 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 190 betroffen sind und durch die Gemengelage mit dem Wohnen dienende Bereiche erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen sind, kann das Änderungsverfahren nicht im vereinfachten bzw. im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Entsprechend wurde das Änderungsverfahren im Vollverfahren durchgeführt.

Die Änderung erfolgte somit 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.

Als Fachgutachten sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellt worden:

- Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, August 2017

Als Fachgutachten sind genutzt worden:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016,

### 4 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet umfasst den bestehenden Standort von zwei Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung.

Der Standort ist durch die verkehrliche Anbindung an die „Otto-Hahn-Straße“ im Norden und zum „Im Beierswinkel“ im Westen erschlossen. Die Gebäude befinden sich im südlichen und östlichen Teil des Standortes, diesen ist im Westen und Norden die zugehörige Stellplatzanlage vorgelagert.

Bei den Gebäuden handelt es sich um jeweils eingeschossige Bebauung mit Flachdach (im Süden) bzw. geneigtem Dach (im Osten).

Die Anlieferzonen liegen an der Ost- bzw. Westseite der Gebäude im Süden des Standortes.

Im Osten bzw. Süden ist der Standort durch eine begrünte Fläche von den dort angrenzenden Wohngrundstücken abgesetzt.

Durch diese Pflanzfläche führt im Süden eine fußläufige Verbindung zu dem angrenzenden Wohngebiet.

Nördlich des Standortes grenzt auf der Gegenseite der „Otto-Hahn-Straße“ ebenfalls Einzelhandelsnutzung an.



Abbildung 1: 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

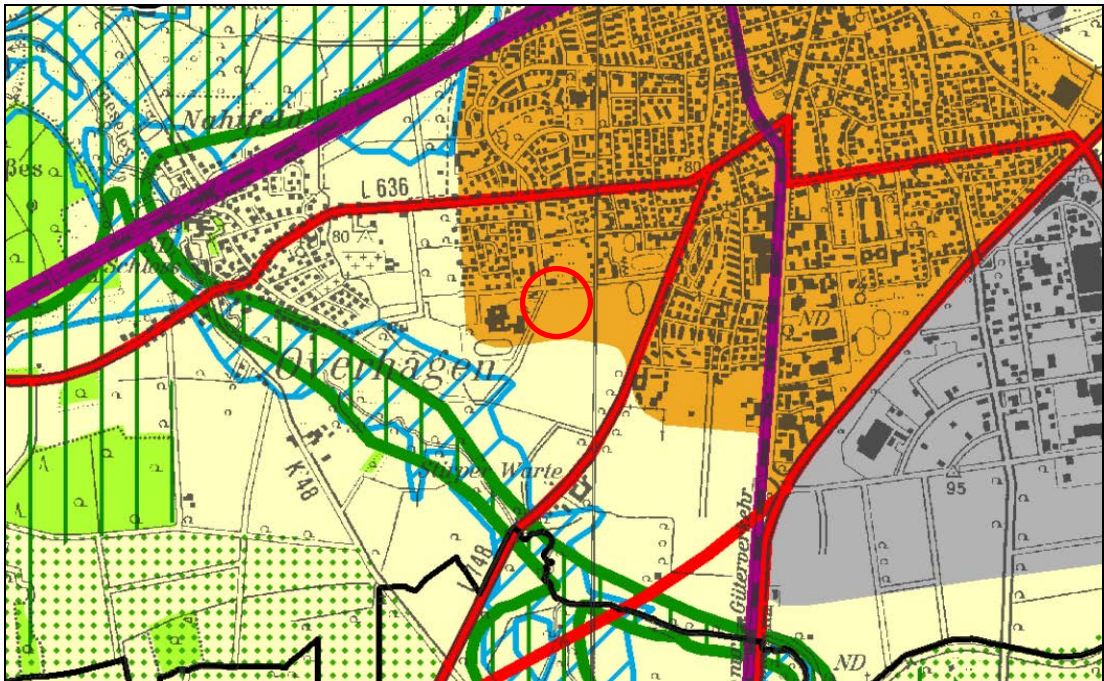


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab

Bei der Bauleitplanung ist der 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ 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).

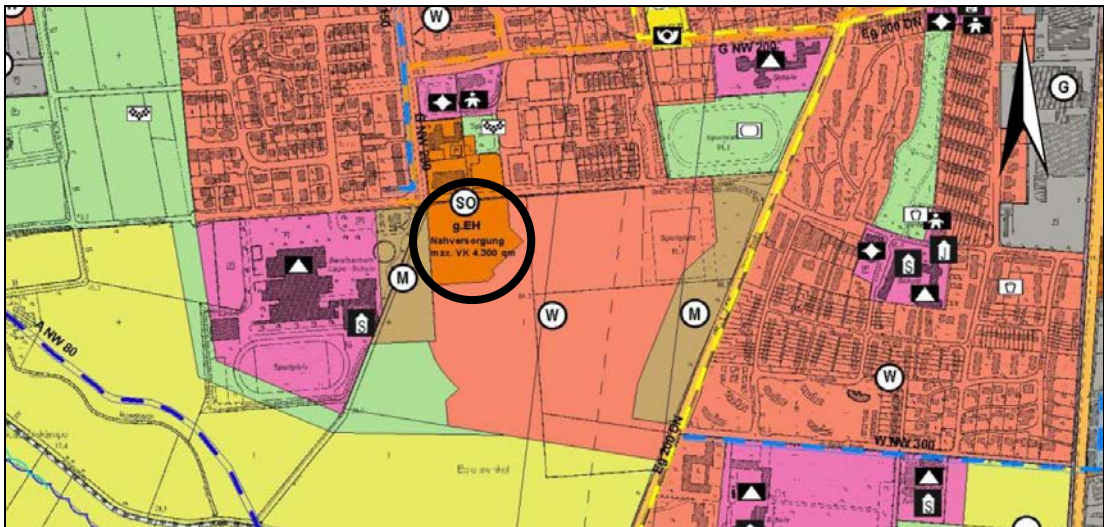
Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Mit Schreiben vom 06.09.2017 teilt diese mit, dass keine landesplanerischen und raumordnerischen Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

#### Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung sowie einen Teilbereich nördlich der „Otto-Hahn-Straße“ als Sonderbaufläche / Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung (g-EH) mit maximal Verkaufsfläche (VK) 4.300 m<sup>2</sup>“ dar (siehe Abbildung 3).

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes werden von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen (Verkaufsflächenobergrenze). Entsprechend ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab**

## **6 Geltendes verbindliches Planungsrecht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“ setzt für den Bereich der 3. Änderung „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel / Nahversorgung“ fest.

Diese Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird auch für eine Teilfläche nördlich der „Otto-Hahn-Straße“ getroffen. Westlich des Änderungsbereiches

ist in dem Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“ „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Östlich und südlich des Änderungsgebietes ist „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei das östliche Wohngebiet durch eine Grünfläche vom Änderungsgebiet getrennt ist, während das südliche WA-Gebiet unmittelbar anschließt. Hier ist zur räumlichen Trennung der beiden Gebiete innerhalb des Änderungsgebietes / Sondergebietes eine Anpflanzungsfläche festgesetzt.

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

- Maximal zwei Vollgeschosse,
- Maximale Grundflächenzahl - GRZ 0,6
- Abweichende Bauweise mit der Maßgabe, von der offenen Bauweise abweichende Baukörper mit über 50,00 m Länge errichten zu dürfen.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ - ohne Maßstab**

## 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 27.06.2016

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 im Sinne 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 (3) BauNVO 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.

Der Standort / Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ liegt innerhalb des durch das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016“ festgestellten „Verbundstandortes“:

„Im Bereich „Otto-Hahn-Straße“ ist dagegen ein Verbundstandort verschiedener Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Mit den Lebensmittelmärkten Edeka und Aldi übernimmt der Standort eine Versorgungsfunktion, die über die Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs hinausgeht. Eine Ergänzungsfunktion kommt dem kleinteiligen Einzelhandel (u. a. Apotheke, Lebensmittelspezialitäten) zu. Insgesamt sind sechs Betriebe, ca. 3.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ... dem Geschäftsbereich zugeordnet.

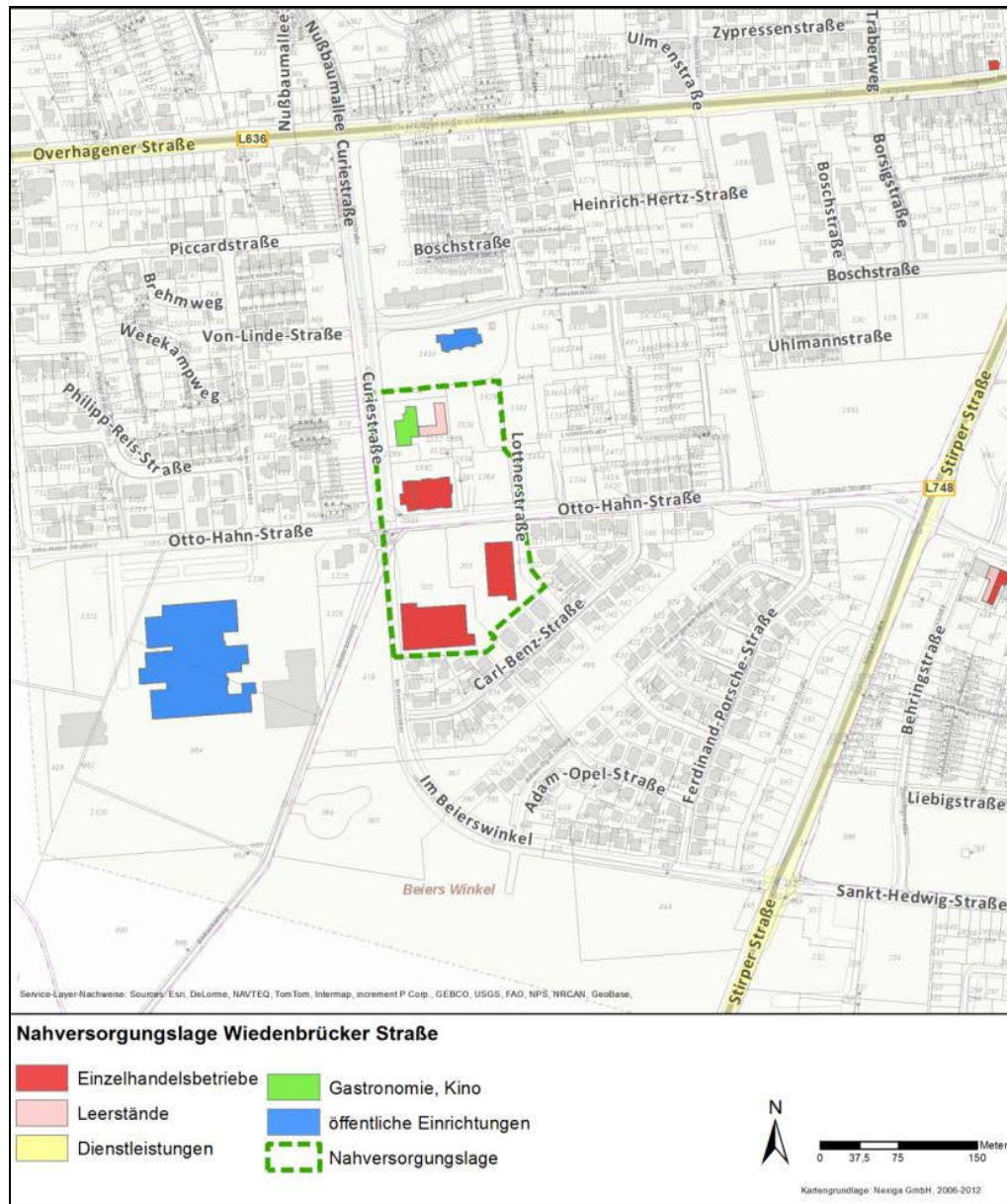
[...]

Aufgrund der Ausgangslage, dass vor allem in den kleineren Stadtteilen die Ausstattung in den Geschäftslagen nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches entspricht, gleichzeitig aber eine differenzierte wohnortnahe Versorgung in der Stadt Lippstadt gesichert und weiterentwickelt werden soll, kommt auch den Nahversorgungslagen eine wichtige Bedeutung zu. Neben den im räumlichen Zusammenhang der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe sind im Stadtgebiet Lippstadt zahlreiche Lebensmittelbetriebe außerhalb von

Nahversorgungszentren vorhanden, die wichtige Aufgaben dieser wohnungsnahen Versorgung übernehmen (Schutzgut der wohnungsnahen Versorgung).  
Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016“ empfiehlt bzgl. der Verkaufsfläche (VK) für den Standort:

- Vollsortimenter: Erweiterung auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> VK (inkl. Getränkemarkt)
- Discounter: Erweiterung auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> VK

Diese Empfehlungen werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ ausgeschöpft.



**Abbildung 5: Nutzungsstruktur Geschäftsbereich „Otto-Hahn-Straße“ Quelle: BBE-Erhebungen**

#### Ziel 6.5-3 Beeinträchtigerungsverbot

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 Lage des Planvorhabens innerhalb des integrierten Verbundstandortes in der Stadt Lippstadt 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 (Aktionsware etc.) durch Festsetzung auf maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche begrenzt wird.

## 8      **Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Dabei geht die beantragte Verkaufsflächenerweiterung u. a. einher mit einer vollständigen Neubebauung oder Erweiterung an dem Standort des heutigen Lebensmitteldiscounters.

Die maximale Höhe der Gebäude soll ohne installationstechnische Bauteile 7,00 m betragen.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Anordnung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage auf dem Grundstück wird keine wesentliche Änderung vorgenommen. Die mögliche Erweiterung / Vergrößerung der Überbauung wird in Richtung Norden vorgenommen. Dabei werden weiterhin zwei selbstständige Baukörper entstehen. Die Anlieferung im Süden des Lebensmitteldiscounters sowie im Osten des Lebensmittelvollsortimenters verbleiben ebenso wie die Eingangsbereiche an den vorhandenen Stellen.

Der Kundenparkplatz verbleibt grundsätzlich westlich bzw. nördlich der nach Norden zu erweiternden Gebäude mit den vorhandenen Zu- und Abfahrten zur „Otto-Hahn-Straße“ und zum „Im Beierswinkel“. Weitere elf Stellplätze sind südöstlich der Baukörper möglich, die aufgrund der Lage in der Regel von den Mitarbeitern genutzt werden.

Sämtliche Fahrwege werden mit einer asphaltierten Fahrbahnoberfläche hergestellt.

Das aktuelle Bebauungskonzept sieht die Belassung / Errichtung von zwei Baukörpern vor, welche die Möglichkeit bieten, in deren Zwischenraum weiterhin eine Bewegungsfläche für Fußgänger in Richtung des südlich gelegenen Wohngebietes vorzusehen.

Vor dem Hintergrund des Bebauungskonzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

## 9 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

*Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 (3) Ziffer 2 BauNVO)*

*Zweckbestimmung:*

*„Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel / Nahversorgung“*

*Art der baulichen Nutzung*

a) *Verkaufsflächen / Sortimente*

#### **Sondergebiet SO1**

*Im Sondergebiet SO1 ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.*

#### **Sondergebiet SO2**

*Im Sondergebiet SO2 ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.*

*Zulässige Sortimente als Kernsortiment im **Sondergebiet SO1 und SO2** sind*

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

*Die in der Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuften Sortimente sowie die als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente (nicht abschließend) sind als Randsortimente im **Sondergebiet SO1 und SO2** zulässig. Alle Randsortimente zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.*

b) *Im **Sondergebiet SO1 und SO2** sind nicht störende Handwerksbetriebe (Beispiel: Friseur, Schneider, Schuster, EDV-Support, Schlüsseldienst, Reinigung) sowie Gastronomiebetriebe zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes zugeordnet und in der Fläche untergeordnet sind.*

c) *Freistehende Werbeanlagen*

*In dem **Sondergebiet SO3** (25,75 m<sup>2</sup> Fläche) sind ausschließlich zulässig:*

*Freistehende Werbeanlagen entsprechend der baugestalterischen Festsetzungen: Werbepylon i. V. m. den örtlichen Bauvorschriften.*

*Sortimentsliste:*

*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*

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.

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.

Das Angebot in dem Sondergebiet soll ergänzt werden durch nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (wie Friseur, Schneider, Schuster), die außerhalb möglicher Konzessionärsfläche der Märkte untergebracht werden können. Diese Nutzungen zeigen sich häufig als Folgenutzungen bei der Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen und stärken den nahversorgungsrelevanten Verbundstandort an der „Otto-Hahn-Straße“.

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 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 vorhandene Standort bereits wahrgenommen und erhält so eine Stärkung und Sicherung der Nahversorgungslage „Otto-Hahn-Straße“.

## **9.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

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 Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da sich so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen erlaubt, was zudem dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

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.

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ wird in dem Sondergebiet mit 0,8 (entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den großflächigen Einzelhandel genutzten Bereich ist es sinnvoll, das vorhandene Maß der Grundstücksausnutzung auch weiterhin beizubehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“ sah hier eine GRZ von 0,6 vor. Faktisch hat sich durch die vorhandene genehmigte Bebauung in dem Plangebiet / an dem Standort eine über diese GRZ hinausgehende Versiegelung und Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Stellplatzfläche eingestellt. Die Überschreitung der GRZ bis 0,8 durch die Stellplatzanlage ist bauordnungsrechtlich genehmigt.

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

Bei diesen Flächen soll zukünftig eine Festsetzung als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Im Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“ erfolgte für diese Flächen die Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Entlang der „Otto-Hahn-Straße“ und der Straße „Im Beierswinkel“ werden die heute vorhandenen Pflanzflächen berücksichtigt und eine die Sondergebietsfestsetzung

überlagernde Festsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen.

Für das Sondergebiet wird in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung und der erforderlichen Gebäudehöhe maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei dem Flachdach (FD) wird in dem Sondergebiet mit maximal 7,00 m berücksichtigt. Dabei ist eine Überschreitung der Höhe bis auf maximal 9,00 m für installationstechnische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc. zulässig.

Zudem soll bei einem geneigten Dach (GD) mit maximal 35° Dachneigung eine maximale Firsthöhe von 12,00 m sein. Dabei sind hier darüber hinausgehende installationstechnische Bauteile unzulässig.

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird die Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der „Otto-Hahn-Straße“ für das SO1-Gebiet und in der Straße „Im Beierswinkel“ für das SO2-Gebiet jeweils im Bereich der Einmündung in die zum Baugebiet gehörenden Stellplatzanlagen an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Ein- und Ausfahrt bestimmt.

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

### **9.3 Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze**

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen. Diese orientieren sich in ihrer Lage an der heute vorhandenen Stellplatzanlage. Zudem sind Stellplätze (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.

Für den nahversorgungsrelevanten Standort ist die fußläufige Erreichbarkeit weiterhin sicherzustellen. Diese erfolgt zurzeit auch durch einen Zu- und Abgang im Bereich der Pflanzfläche im Süden des Gebietes.

Für die Legitimierung der Zugänglichkeit dieses Bereiches für die Öffentlichkeit (innerhalb privater Baugrundstücksfläche) wird eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Vernetzungen nach Norden können weiterhin an den vorhandenen Stellen erfolgen.

### **9.4 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich

- der Dachform, Dachneigung,
- der Fassadenbegrünung und
- der Werbeanlagen

getroffen.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für großflächige Einzelhandelsbetriebe 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.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes getroffen. Aufgrund des Überganges zu den an das Plangebiet anschließenden Wohnbaugrundstücken im Osten und Süden und einer grundsätzlich gewünschten positiven Gestaltungspflege des Bereiches wird eine Zulässigkeit von Werbeanlagen bestimmt, die der Ankündigung und Anpreisung der Einzelhandelsanbieter und der von dort gewünschten Einsichtnahme vom öffentlichen Verkehrsraum ebenso gerecht wird, wie einer Vermeidung nachteiligen Wirkungen für das Stadtbild und die angrenzenden Räume.

Auf weitere Festsetzungen zur Baugestalt wird verzichtet. Hier kann eine ausreichende Regelung über die Vorgaben der BauO NRW erfolgen.

Eine Festsetzung im Rahmen von Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird verzichtet, da die Fassadenbegrünung nicht unter die darin zu berücksichtigenden Regelungen fällt.

#### Dachform / Dachneigung / Dachfarbe:

*Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig.*

#### Fassadenbegrünung

Nach Osten ausgerichtete Außenwände von Gebäuden im SO 1 und nach Süden ausgerichtete Außenwände von Gebäuden im SO 2 sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Hedera helix                          | Efeu             |
| Hydrangea petiolaris                  | Kletterhortensie |
| Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc. | Wilder Wein      |
| Fallopia baldschuanica                | Schlingknöterich |

#### Werbeanlagen:

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Werbeanlagen an der östlichen Fassadenseite von Gebäuden sowie an der südlichen Fassadenseite von Gebäuden sind unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10% der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

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

Der Pylon darf die maximal zulässige Größe von 3,00 m Breite, 10,00 m Höhe nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt: Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der „Otto-Hahn-Straße“ im Bereich der Einmündung zu dem Sondergebiet SO1. Der Standort wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (Sondergebiet - SO3, siehe 9.1 Art der baulichen Nutzung).

## **9.5 Grünflächen / Pflanzflächen**

Das Sondergebiet soll weiterhin im Osten und Süden in Richtung der Wohnbaugrundstücke eingegrünt bleiben. Für diese Flächen wird eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen.

Mit der überlagernden Festsetzung wird die Fläche zum Erhalt der Bepflanzung dem Baugrundstück gem. § 19 (3) BauNVO zugeordnet. Entlang der „Otto-Hahn-Straße“ und der Straße „Im Beierswinkel“ werden die heute vorhandenen Pflanzflächen berücksichtigt und ebenfalls eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen.

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind innerhalb der Stellplatzanlage mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. 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 m<sup>2</sup> 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          |

## 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 ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

#### Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Belange der Wasserwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Der heute in dem Plangebiet vorhandene Versiegelungsgrad wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich verändert.

Das Schmutz- und Regenwasser ist weiterhin über die genehmigten Entwässerungslinien abzuführen und einzuleiten.

Besondere Anforderungen an die Regenwasserableitung werden im Zuge des Bauantragsverfahrens geklärt (ggf. zusätzliche Regenwasserbehandlung / Regenrückhaltung).

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

### **10.2 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege somit nicht erforderlich.

### **10.3 Belange des Immissionsschutzes**

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen 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 angrenzenden, zu Wohnzwecken genutzten Gebäude zu berücksichtigen, die allesamt innerhalb festgesetzter Misch- und Wohngebiete liegen.

Die jetzigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Änderungsbereiches werden dem Grunde nach in ihrem Bestand nicht verändert, es wird lediglich ein Teilbereich dazu baulich erweitert. Technische Anlagen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen sind auf dem bestehenden Gebäude bereits vorhanden.

Mit der Errichtung neuer Gebäude bzw. der Errichtung von Erweiterungsbauten der Lebensmittel-Märkte müssen ggf. weitere technische Anlagen errichtet werden bzw. die Anlieferzonen neu geordnet werden. Diese müssen nach dem aktuellsten Stand der Technik errichtet und so ausgerichtet werden, dass sie für die angrenzende Wohnbebauung nicht störend sind. Hierzu gehört auch die Prüfung der Einhausung der Anlieferzone.

Hierzu ist eine Schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik, Leipzig, August 2017) erstellt worden.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die dieser Anlagen zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen rechnerisch ermittelt.

Die Berechnungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005, ohne Einschränkungen des Vorhabens nicht eingehalten werden.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

Variante 1:

- Die Öffnungszeit des Marktes ist von 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken
- Die Anlieferungszeit des Marktes ist von 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken
- Eine Lkw-Nachtanlieferung ist organisatorisch auszuschließen.

Variante 2:

- Die Öffnungszeit des Marktes ist von 07:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken
- Die Anlieferungszeit des Marktes ist von 06:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken
- Eine Lkw-Nachtanlieferung ist organisatorisch auszuschließen.
- Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Anlieferungszone, wobei die Innenseite der Wand schallabsorbierend auszukleiden ist (alternativ geschlossene Einhausung mit Dach)

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Unter Berücksichtigung der Variante 2 wird von dem Erfordernis der vollständigen Einhausung der Anlieferzonen ausgegangen.

Im Falle einer Anlieferungszeit der Märkte von 06:00 bis 22:00 Uhr sind innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- an der gebäudeabgewandten Seite jeweils eine 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Anlieferungszone zu errichten, wobei die Innenseite der Wand schallabsorbierend auszukleiden ist oder
- die Anlieferzone geschlossen mit Dach einzuhausen.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens „Geschäftshaus“ – im Rahmen des Bauantragsverfahrens- sind zu beachten:

- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Emissionsquellen muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich.
- Die konkret schalltechnische Ausführung und Dimensionierung der optionalen Lärmschutzwand bzw. Einhausung ist im Rahmen Bauantragsverfahren zu festzulegen.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung wird die grundsätzliche Machbarkeit der Planung nachgewiesen, die je nach Öffnungs- und Anlieferzeit der Märkte schallschützende Maßnahmen erforderlich machen.

Diese sind jedoch erst in Kenntnis der konkreten Öffnungs- und Anlieferzeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Im Bebauungsplan werden die Anlieferzonen innerhalb des SO-Gebietes in ihrer Lage gekennzeichnet, da diese die Grundlage für die schalltechnische Prognose / Grundannahme für Schallschutzmaßnahmen ebenso bilden wie die festgesetzte Lage der Stellplatzanlage.

Bzgl. der „Vorbelastung“ nach TA Lärm (Getränkemarkt nördlich der Otto-Hahn-Straße) lässt sich feststellen, dass diese sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 190 befindet, jedoch ohne konkrete Festsetzungen hinsichtlich schalltechnischer Auflagen. Somit ist eine eindeutige rechtssichere Zuordnung nicht möglich. Die Aufnahme konkreter Vorbelastung ist ebenfalls unklar, da der größte Teil nicht gewerblich genutzt wird und der vorhandene Getränkemarkt mit Umsetzung des geplanten Vorhabens auszieht. Die Möglichkeit der Betrachtung einer Ersatzschallquelle erweist sich in diesem Fall als nicht sinnvoll, da auch hier die tatsächliche Situation nicht adäquat dargestellt werden kann, so dass die Aufnahme einer konkreten gewerblichen Vorbelastung in das Bauantragsverfahren verlagert werden muss.

Unter Berücksichtigung, dass im Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche für das Sondergebiet festgesetzt wird und diese bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde, ist - auch im Falle eines integrierten Getränkemarktes - nicht mit mehr Kunden zu rechnen. Die ausgewiesene Verkaufsfläche ist entsprechend der Nutzer aufzuteilen, so dass im Konkreten weniger „Netto-Verkaufsfläche“ für den Verbrauchermarkt zu Verfügung steht.

Die Anlieferungszone wird durch den Bebauungsplan festgesetzt und würde auch bei einem integrierten Getränkemarkt dort verbleiben). Die erforderlichen baulichen Maßnahmen müssen, in Abhängigkeit der konkreten Nutzer/Nutzungen, im Bauantragsverfahren geprüft und festgelegt werden (z.B. Einhausung der Anlieferung).

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

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

#### **10.4 Belange des Umweltschutzes**

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und dem Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen sowie der Artenschutzprüfung.

(Siehe hierzu separaten Teil der Begründung: Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ / 189. Änderung des Flächennutzungsplanes („Stirper Höhe“)).

Die Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind insgesamt bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Bzgl. des Schutzgutes Mensch sind mit Blick auf den Immissionsschutz entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen. Bzgl. des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Bielefeld / Lippstadt, August 2018

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann PartGmbB**

Architekt Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -22679

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)