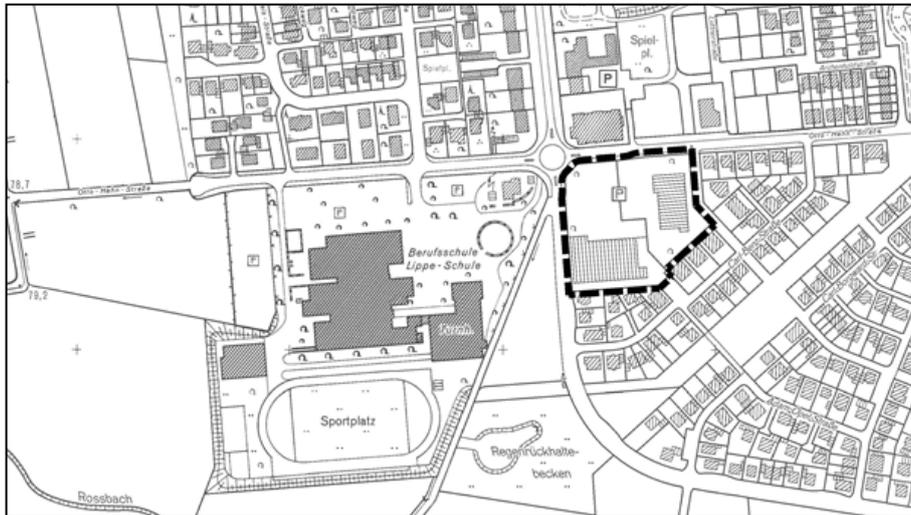


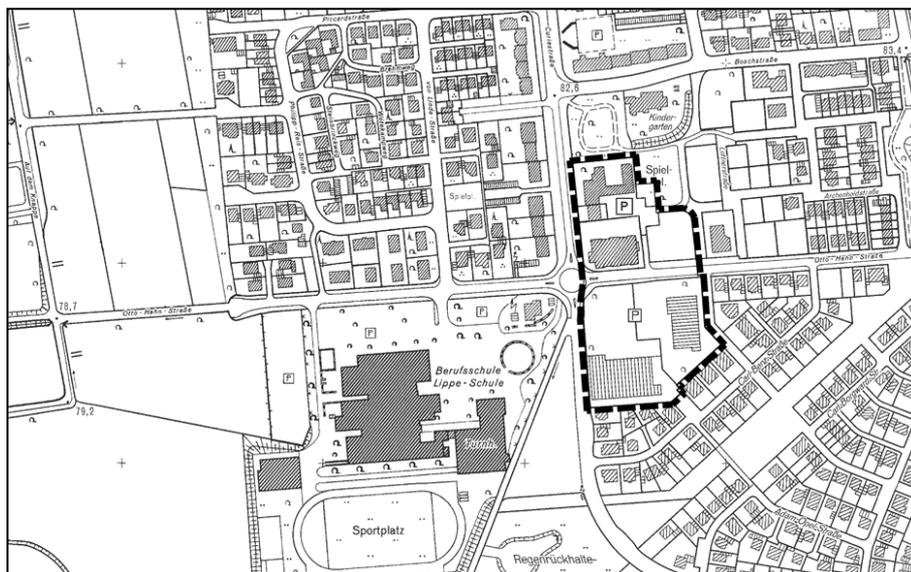
Zusammenfassende Erklärung

ZUR
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“
gem. § 10a (1) BauGB



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“

ZUR
189. Änderung des Flächennutzungsplanes („Stirper Höhe“)
gem. § 6a (1) BauGB



Geltungsbereich der 189. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Ziel und Inhalt der Planung

Der Planungsanlass war 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 strebten 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 sollte auf 1.400 m² Verkaufsfläche und der Edeka-Markt auf 2.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Diese Erweiterungen waren nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 190 planungsrechtlich nicht zulässig.

Daher war zur Umsetzung der Planung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Wesentliche Inhalte der Planänderung waren:

- Neubau und gleichzeitige Erweiterung der Verkaufsfläche von zulässigen 900 m² auf 1.400 m² eines an dem Standort befindlichen Lebensmittel-Marktes (Discounter),
- Erweiterung (bei ggf. erfolgreichem Neubau) der Verkaufsfläche von zulässigen 1.800 m² auf 2.500 m² eines an dem Standort befindlichen Lebensmittel-Marktes (Vollsortimenter).

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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellte 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 m²“ dar.

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes wären von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen (Verkaufsflächenobergrenze). Entsprechend war eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese wurde gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt (189. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Stadt Lippstadt beabsichtigte, den Belang des Einzelhandelsstandortes entsprechend den Aussagen und Empfehlungen des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016“ zu berücksichtigen (Standort „Otto-Hahn-Straße“ insgesamt 4.900 m² VK beidseitig der „Otto-Hahn-Straße“), jedoch auf die Regelung / Ausweisung der an dem Standort maximal zulässigen Verkaufsfläche bei der Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Dieses war auch angezeigt, da dem Flächennutzungsplan im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung ausschließlich eine Rahmensetzung für die verbindliche Bauleitplanung zu kommt und hier über die Gebietstypik hinaus keine der verbindlichen Bauleitplanung vorgreifenden Regelungen enthalten sind.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Fachgutachten sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellt worden:

- Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, August 2017
- Stellungnahme zum Schreiben der Immissionsschutzbehörde des Kreis Soest, goritzka akustik, Leipzig, März 2018

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgte in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und dem Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen sowie der Artenschutzprüfung (separater Teil der Begründung: Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ / 189. Änderung des Flächennutzungsplanes („Stirper Höhe“)).

Die Umweltprüfung kam 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.

Es wurde festgestellt, 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, waren insgesamt bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

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

Belange der Umwelt waren durch den Änderungsinhalt der 189. Änderung des Flächennutzungsplanes (Streichung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) nicht berührt. Der Änderungsinhalt (Streichung der angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) löste keine umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf zu berücksichtigende Schutzgüter aus.

In diesem Zusammenhang sei auf die gemeinsame Umweltprüfung / den Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ zu verweisen.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes waren durch die Bauleitplanung formal nach § 1a (3) BauGB betroffen. Demnach war die Erstellung einer Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie das Aufzeigen des Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen erforderlich. Von einer Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffes wurde im Falle dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes jedoch abgesehen, da die Planänderung lediglich eine Neuordnung der bereits planungsrechtlich überbaubaren bzw. für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Flächen vorbereitet hat und daher bilanzneutral ausgefallen ist.

An den Seiten und in den zu den Pflanzflächen zugewandten Gebäudeteilen hätten Strukturen vorhanden sein können, die durch Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier genutzt werden (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.). Ebenso konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die Gebäudestrukturen als Brutplätze für Vögel genutzt werden.

Aufgrund dieser möglichen Quartierseignung musste vor dem Rückbau des Gebäudes eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell übertragender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso war im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Vogelbruten von dem Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte und der Tötung zu vermeiden.

Hierzu war im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen, in welchem Umfang Untersuchungen erforderlich sind und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Abgeleitet aus den Untersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen ergaben sich aufgrund des Gebäudeabrisses keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 - 3 BNatSchG.

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

Die Berechnungen wiesen auf, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005, ohne Einschränkungen des Vorhabens nicht eingehalten würden.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte waren 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 wurden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten.

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

Dieser Punkt wurde wie folgt in den Festsetzungen berücksichtigt.

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 Anlieferzonen zu errichten, wobei die Innenseite der Wand schallabsorbierend auszukleiden ist oder
- die Anlieferzonen geschlossen mit einem Dach einzuhausen ist.

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

- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Emissionsquellen musste entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes war eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.

- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ war die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich.

Die konkret schalltechnische Ausführung und Dimensionierung der optionalen Lärmschutzwand bzw. Einhausung war im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

Lichtemissionen waren 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.

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 erfolgte vom 23.10.2017 bis 23.11.2017.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, ihre Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB (12.10.2017 – 16.11.2017) 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 (07.05.2018 – 01.06.2018) sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (07.05.2018 – 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 wurden von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen, die abwägungsrelevant waren, wobei im Einzelnen auf die jeweiligen Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Empfehlung der jeweiligen Beschlussfassung verwiesen wird.

Thema: Immissionsschutz: Dimensionierung Schallschutzwand / Anlieferzone

Behandlung / Berücksichtigung:

In der Sache hat eine Erörterung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde stattgefunden mit folgendem Ergebnis:

Mit der Schalltechnischen Untersuchung wurde die grundsätzliche Machbarkeit der Planung nachgewiesen, die je nach Öffnungs- und Anlieferzeit der Märkte schall-schützende Maßnahmen erforderlich macht.

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

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

Bzgl. der „Vorbelastung“ nach TA Lärm (Getränkemarkt nördlich der Otto-Hahn-Straße) ließ sich feststellen, dass diese sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 190 befindet, jedoch ohne konkrete Festsetzungen hinsichtlich schalltechnischer Auflagen. Somit

war eine eindeutige rechtssichere Zuordnung nicht möglich. Die Aufnahme konkreter Vorbelastung war ebenfalls unklar, da der größte Teil nicht gewerblich genutzt wurde und der vorhandene Getränkemarkt mit Umsetzung des geplanten Vorhabens auszieht. Die Möglichkeit der Betrachtung einer Ersatzschallquelle erwies sich in diesem Fall als nicht sinnvoll, da auch hier die tatsächliche Situation nicht adäquat dargestellt werden konnte, so dass die Aufnahme einer konkreten gewerblichen Vorbelastung in das Bauantragsverfahren verlagert wurde.

Thema: Immissionsschutz: Ausdehnung der Wohnnutzung auf die nördliche Anschlussfläche

Behandlung / Berücksichtigung:

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

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

Bei einer Etablierung von Wohnbebauung und somit von neuen Immissionsorten nördlich der Otto-Hahn-Straße, ist dort die Lösung eines möglichen Immissions-Konfliktes zu suchen. In diesem Fall würde eine Wohnbebauung auf bestehendes SO-Gebiet rücken (Näherrücken von Immissionspunkten).

Thema: Bepflanzung der Stellplatzanlagen

Behandlung / Berücksichtigung:

Es wurde die Festsetzung zur Anpflanzung von je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze in den Pflanzstreifen einen Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten getroffen.

Die getroffene Festsetzung wurde bei der Neuauftellung bzw. Änderung von Bauleitplänen mit dem Inhalt großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet Lippstadt allgemein angewandt. Im vorliegenden Fall war nicht zu erkennen, warum diese Regelung, die zu einer Auflockerung der versiegelten Stellplatzflächen führen soll, nicht angewandt wurde. Im Ergebnis kann ein mit der Erweiterung von Verkaufsflächen einhergehender Verlust an Grundstücksfläche für Stellplätze sowie deren notwendige Verbreiterung aufgrund der aktuellen Fahrzeugmodelle nicht diesem städtebaulichen und auch stadtgestalterischen Ziel entgegenstehen.

Gerade in integrierten Standorten, die der Nahversorgung dienen, sollte die Erreichbarkeit auch unabhängig vom Kfz und nicht zu Lasten eines wirtschaftlichen Betriebes der Einzelhandelseinrichtung möglich sein.

Bei einer Neuordnung der Stellplatzanlage sowie der zu treffenden Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage verbleibt ausreichend Raum, um für das Kundenaufkommen Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Versiegelte Flächen werden so weit wie möglich beschattet. So kann der Aufheizung der Stadt mit der Pflanzung von großkronigen Laubbäumen, die viel Schatten werfen, ein Stück weit begegnet werden. Gleichzeitig wirkt die Verdunstung von Feuchtigkeit kühlend, was ebenfalls zur Klimaverbesserung beiträgt. Darüber hinaus produziert die Blattmasse den lebensnotwendigen Sauerstoff. Größere Stellplatzanlagen stellen in der Regel hoch versiegelte Flächen dar. Die Stellplatzanlage ist so zu begrünen, dass die versiegelten/befestigten Flächen in einem größtmöglichen Umfang verschattet werden und die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Um einen größtmöglichen Schattenwurf zu erreichen, sind die Bäume innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen, nicht in den Randbereichen.

Diesem Ziel ist nicht entgegenzuhalten, dass ein jahreszeitlich bedingter Laubfall auf Kfz vermeintlich dem Kundenwunsch widerspricht.

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

Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme einer bereits im Sinne des Planungszieles und -anlasses genutzten Fläche besteht keine Notwendigkeit der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Lippstadt, im August 2018