

# LIPPSTADT



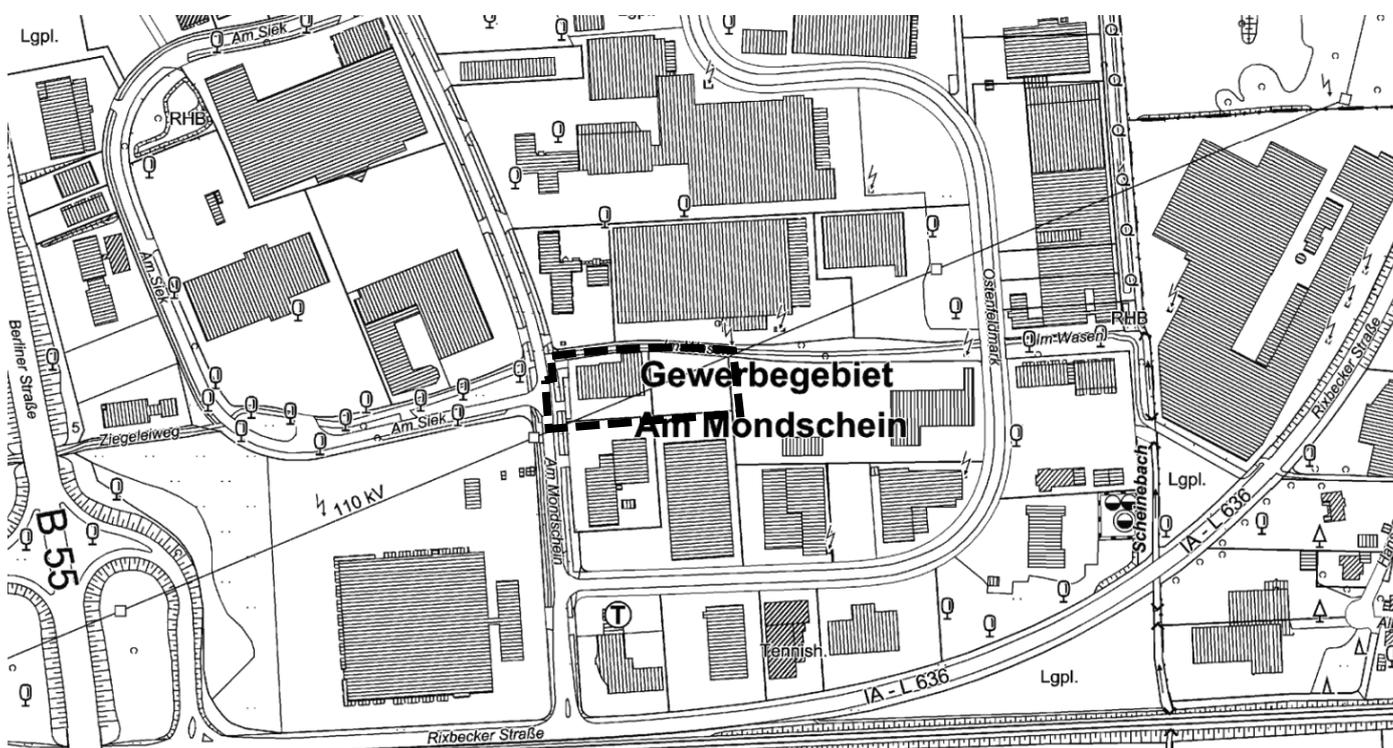
LICHT · WASSER · LEBEN

## STADT LIPPSTADT

### 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt

Stadtteil: Lippstadt

Änderungsgebiet: südlich des Wegs Im Wasen / östlich der Straße Am Mondschein



## Begründung - Entwurf

Verfasser: Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Lage im Stadtgebiet und räumliche Einordnung**
- 2. Planungsanlass und Planungsziel**
- 3. Einzelhandelskonzept/Verträglichkeit des Vorhabens**
- 4. Ziele des Änderungsverfahrens**
- 5. Belange der Umwelt und Umweltbericht**
  - 5.1. Umweltbericht

## Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“

**Stadtteil:** Lippstadt

**Änderungsgebiet:** südlich des Wegs Im Wasen / östlich der Straße Am Mondschein

**Verfahrensstand:** Entwurf

### 1. Lage im Stadtgebiet und räumliche Einordnung

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Lippstadt der Stadt Lippstadt im Gewerbegebiet Am Mondschein, östlich der B55 Berliner Straße.

Das gesamte Gebiet ist durch Gewerbenutzungen geprägt. Diese Nutzungen setzen sich aus Industrie und Handel zusammen.



**Abb. 1** Luftbild mit Lage des Plangebietes (weiße Umrandung) eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Tim-Online August 2021

Das Änderungsgebiet liegt zentral im Gewerbegebiet Am Mondschein. Genauer östlich der Straße am Mondschein und südlich des Wegs Im Wasen. Es handelt sich um die Betriebsfläche eines ansässigen Lebensmittelmarktes.

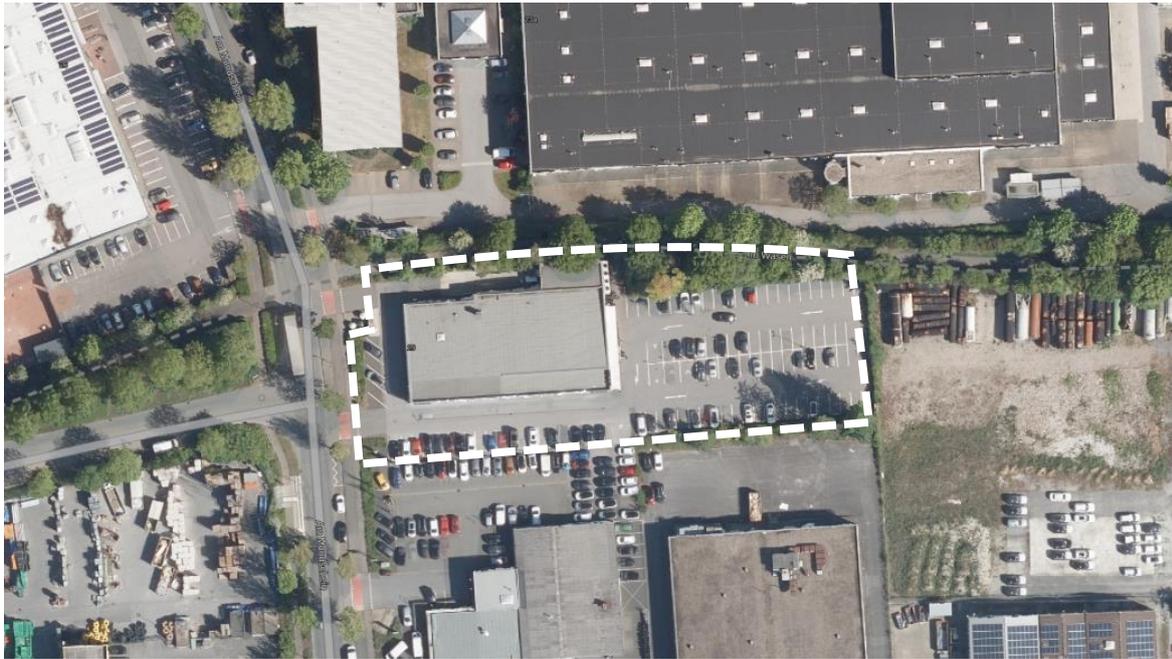


Abb. 2 Bestandssituation im Plangebiet (weiße Umrandung) eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Tim-Online August 2021

## 2. Planungsanlass und Planungsziel

Aufgrund des 2016 erarbeiteten Einzelhandelskonzepts der Stadt Lippstadt wurden alle Versorgungsbereiche betrachtet und bewertet. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Lebensmittelmarkt im Plangebiet zur Bestandssicherung auf eine Fläche von 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern kann. Der Betreiber bzw. Eigentümer des Grundstückes/des Lebensmittelmarktes strebt zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an. Diese Erweiterung ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist zur Umsetzung der Planung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 186 soll daher mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 überlagert werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes werden von der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen (Darstellung „gewerbliche Baufläche“).

Da ein Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird entlang der Straße Am Mondschein im Westen, dem Weg im Wasen im Norden, über das Flurstück 465 im Osten sowie die Flurstücke 706, 708 und 719 im Süden abgegrenzt. Dadurch beschränkt sich die Änderung des Flächennutzungsplans auf die Flurstücke 525, 628, 705, 707 und 718 Flur 36 der Gemarkung Lippstadt.

## 3. Einzelhandelskonzept/Verträglichkeit des Vorhabens

Für die Planung sind aufgrund ihrer Zielsetzung die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lippstadt<sup>1</sup> verankert.

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept Stadt Lippstadt –08.06.2016, BBE Handelsberatung Münster, Juni 2016.

Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Es enthält sowohl Hierarchieebenen für die zentralen Versorgungsbereiche als auch spezifische Zielvorstellungen für die weiteren Standortlagen. Im EHK Lippstadt sind die folgenden gesamtstädtischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung definiert:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der zentralen Versorgungsbereiche
- Priorität der Innenstadtentwicklung
- Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungsstandorte

Das der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ zugrunde liegende Vorhaben wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie<sup>2</sup> sowie einer Stellungnahme zur „Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt“<sup>3</sup> u.a. hinsichtlich seiner Konformität mit dem EHK 2016 der Stadt Lippstadt untersucht.

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Gewerbegebiet „Am Mondschein“. Gemäß EHK der Stadt Lippstadt ist dieses Gewerbegebiet als Ergänzungsstandort zu bewerten, da es durch die örtlichen Einzelhandelsbetriebe eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung aufweist. Der Einzelhandel ist überwiegend durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt. Eine Ausnahme bildet der Lebensmitteldiscounter im Vorhabensbereich, der vorwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet und eine verbrauchernahe Versorgung sicherstellt. Gemäß den Empfehlungen des EHK der Stadt Lippstadt sollen die Nahversorgungsangebote in diesem Ergänzungsstandort durch eine am Bestand orientierte Weiterentwicklung gesichert werden.

Damit entspricht das Erweiterungsvorhaben den im EHK der Stadt Lippstadt definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, obwohl es sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im begründeten Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Voraussetzung hierfür ist gemäß EHK, dass der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betrieb gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind. Gemäß der Stellungnahme der BBE „Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt“ liegt mit dem Erweiterungsvorhaben ein atypischer Fall vor. Gründe dafür sind die hohe Nahversorgungsrelevanz des Standortes im wohnortnahen Versorgungsnetz des östlichen Stadtgebiets der Stadt Lippstadt, die nicht mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und die Nichtexistenz negativer städtebaulicher Auswirkungen.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LIPG) bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Diese teilte mit, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LIPG bestehen. Weiterhin wurde angemerkt, dass die Stellungnahme der BBE eine fehlerhafte Auslegung des § 11 Abs. 3 BauNVO vorsieht. Ein atypischer Fall ist bei dem beschriebenen Vorhaben nicht gegeben. Dadurch gilt die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wonach sich das Vorhaben „nicht nur unwesentlich auswirken“ kann. Diese Vermutung des Verordnungsgebers kann bei typischen

---

<sup>2</sup> Auswirkungen- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Februar 2016

<sup>3</sup> Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt, BBE Handelsberatung Münster, April 2021

Betrieben nicht im Einzelfall widerlegt werden, sondern gilt kraft Verordnung. Das Vorhaben in der beabsichtigten Form ist daher außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und erfordert in diesem Fall die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

#### 4. Ziele des Änderungsverfahrens

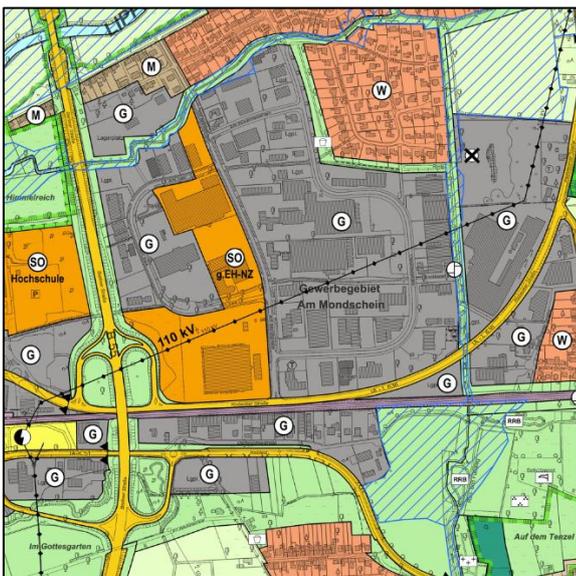
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bestandssichernde Erweiterung des örtlichen Lebensmittelmarktes rechtlich gesichert werden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist inhaltlich an das parallellaufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ gekoppelt. Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt folgende Planungsziele:

- Schaffung der Voraussetzung für die bauliche Erweiterung des örtlichen Lebensmittelmarktes
- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO auf Ebene des Bebauungsplanes

Hierzu soll die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche durch die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung“ ersetzt werden.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Ausschnitt Neuausweisung Flächennutzungsplan

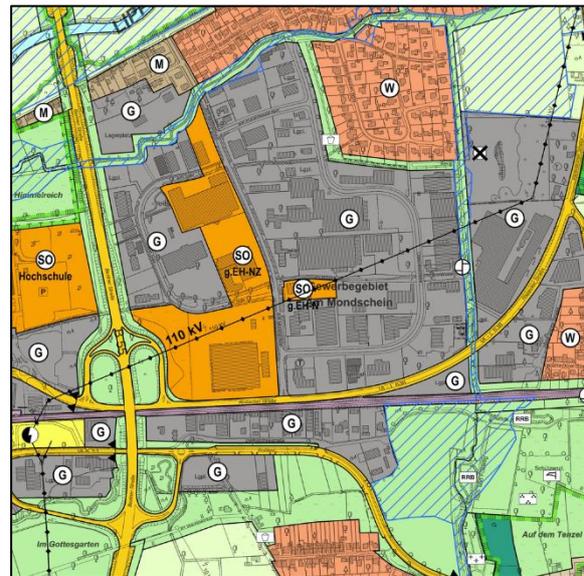


Abb. 3 Gegenüberstellung der Darstellungen vor und nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt

#### 5. Belange des Umweltschutzes

##### 5.1. Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass nun ein Umweltbericht vorliegt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“, wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.

Darüberhinausgehend sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar, die im Rahmen einer eigenständigen Umweltprüfung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung festgestellt werden könnten.

Bielefeld, im Januar 2024

In Zusammenarbeit mit der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)