GEMEINDE LIPPETAL

Begründung mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“, Ortsteil Herzfeld

Februar 2025

Vorhabenträgerin: Raiffeisen Vital eG
Zur Mersch 14, 59457 Werl

Projektplanung: August Schomacher
Architekturbüro
Nordstraße 17, 59510 Lippetal-Nordwald

Bauleitplanung: Gemeinde Lippetal, Bauamt
Bahnhofstraße 7, 59510 Lippetal

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Einzelhandelskonzept
3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
3.4 Geltendes Planungsrecht
3.5 Naturschutz und Landschaftspflege
3.6 Boden und Gewässer
3.7 Altlasten, Kampfmittel und Bergbau
3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen

A.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für Einzelhandelsvorhaben in Lippetal-Herzfeld i. S. v. § 11 (3) BauNVO, Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Dortmund, April 2024

A.2 Schalltechnisches Prognosegutachten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“, Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 16.10.2024

A.3 Verkehrsuntersuchung zu einem Bauvorhaben an der Lippborger Straße in Lippetal-Herzfeld, Entwurf des Schlussberichts, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2024

A.4 FFH-Vorprüfung und Artenschutzrechtliche Prüfung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ im Bereich der Gemeinde Lippetal – Ortsteil Herzfeld, Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl. Geograph Michael Wittenborg, Hamm, 19.10.2024

1. Einführung

Die Raiffeisen Vital eG bereitet die Verlagerung des heute am südwestlichen Ortsrand von Herzfeld an der Lippborger Straße (L 822) vorhandenen Agrarkerngeschäfts vor. Dadurch ergibt sich die Chance, diesen innerörtlich liegenden Standort unter Einbeziehung der dort ebenfalls angesiedelten Einzelhandelsnutzungen umzustrukturieren und insgesamt zu einem Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln.

Grundlegende Bestrebungen für die Neuorganisation am Standort durch die Erweiterung der Einzelhandelsangebote bestehen bereits seit 2016. Bereits damals war geplant, die am Standort verbleibenden Märkte (Lebensmittel-Discounter, Raiffeisenmarkt) neu zu ordnen, teilweise zu erweitern und zukunftsfähig aufzustellen sowie durch einen Drogeriemarkt zu ergänzen. Im Einzelnen war vorgesehen, die im südlichen Bereich stehenden Gewerbegebäude/-anlagen einschließlich des Raiffeisenmarkts zurückzubauen und dort Neubauten für die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters und die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts zu realisieren. Der Raiffeisenmarkt sollte im Gegenzug in das Gebäude des heutigen Lebensmittelmarkts im nördlichen Grundstücksbereich verlagert werden. Die in diesem Gebäudekomplex ebenfalls ansässigen Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) sollen verbleiben. Die zentralen Flächen zwischen den Gebäuden waren als gemeinsame Stellplatzanlage geplant, wobei die vorhandenen Ein-/Ausfahrten weiterhin genutzt werden sollten.

Im Sinne der Innenentwicklung ist die Etablierung einer verträglichen Folgenutzung auf dieser innerörtlich und zentral in Herzfeld gelegenen, durch jahrzehntelange gewerbliche Nutzungen vorgeprägten und sehr gut erschlossenen Fläche geboten. Darüber hinaus ist die Gewährleistung eines ausreichenden und konkurrenzfähigen Besatzes mit Einzelhandel und Dienstleistungen für einen intakten, (über-)lebensfähigen und attraktiven Ortskern in besonderem Maße erforderlich. Der Vorhabenstandort ist durch die bereits ansässigen Märkte als Einzelhandelsstandort etabliert und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Herzfeld“, der aufgrund seiner gesamtheitlichen Versorgungsstrukturen eine wesentliche Versorgungsfunktion für Herzfeld und das Umland übernimmt. Die Entwicklungsziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Lippetal stellen v. a. auf den Erhalt und den Ausbau der Grundversorgung sowie auf die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität ab. Vor diesem Hintergrund unterstützt die angestrebte Neustrukturierung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen am Raiffeisen-Standort das Ziel der Gemeinde, den zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“ durch Erhalt und Weiterentwicklung von insbesondere nahversorgungsrelevanten Angeboten zu sichern und zu stärken; sie ist vom geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe“ aus dem Jahr 2007) aber nicht abgedeckt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich folgerichtige **Neustrukturierung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen an diesem im zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“ gelegenen Raiffeisen-Standort** zu schaffen, hatte die Gemeinde bereits Ende des Jahres 2016 die Einleitung der Planverfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe“ im Parallelverfahren beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden erste Vorplanungen für den Standort unter Einbeziehung fachgutachterlicher Bewertungen entwickelt und Anfang des Jahres 2018 politisch beraten. Die Verfahren konnten jedoch seinerzeit aus unterschiedlichen Gründen zunächst nicht weiterverfolgt werden.

Die Rahmenbedingungen bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten am Raiffeisen-Standort haben sich nunmehr dahingehend geändert, dass die ursprünglichen Planungsansätze (Abriss der Bausubstanz im Süden, Verlagerung und Ergänzung der Einzelhandelsnutzungen am Standort durch Neu-

bauten für einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt, Umnutzung des Bestandsgebäudes durch den Raiffeisenmarkt unter Beibehaltung der Räumlichkeiten der Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk, Gestaltung einer gemeinsamen Stellplatzanlage) vom Grundsatz her wieder aufgegriffen werden sollen. Die Raiffeisen Vital eG hat vor diesem Hintergrund die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich beantragt. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung im Februar 2024 aus den für die Planung sprechenden Gründen beschlossen, die entsprechend notwendigen Bauleitplanverfahren für den Gesamtstandort erneut einzuleiten (46. FNP-Änderung und Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“). Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um für den Raiffeisen-Standort eine Entwicklung gemäß den Zielsetzungen der Gemeinde vorzubereiten.

Der Planung liegt das bereits dargelegte konkrete Vorhaben der Raiffeisen Vital eG zugrunde, so dass vorliegend die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** gemäß § 12 BauGB für sinnvoll erachtet wird. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten in einem angebotsorientierten Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB hinausgehen. Außerdem können im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele an diesem innerörtlichen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit mit der Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ersetzen mit Inkrafttreten die für das Plangebiet bislang geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im **Südwesten des Ortsteils Herzfeld**. Es umfasst auf **ca. 1,3 ha** das Flurstück Nr. 618 der Flur 26 in der Gemarkung Herzfeld und wird im Norden und Westen durch die Landesstraße L 822, im Osten durch Wohnbebauung und ein Gartengrundstück sowie im Süden durch einen Fuß-/Radweg im Übergang zur Lippeaue begrenzt. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** umfasst auf den südlichen und westlichen Teilflächen die betrieblichen Anlagen der Raiffeisen Vital eG. Im Südwesten sind zwei ca. 20 m hohe Silos mit angeschlossener Getreidetrocknungsanlage untergebracht. Hieran schließt ein eingeschossiges langgetrecktes Gebäude an, in dem neben der Verwaltung das Verkaufsbüro für Agrargüter und Lagerflächen untergebracht sind. Ein weiteres Lagergebäude des Landhandels befindet sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Ein im Südosten errichtetes Gebäude wird durch den Raiffeisen-Markt genutzt. Der Eingangsbereich ist auf der stellplatzzugwandten Seite angeordnet, die Anlieferung befindet sich an der Südseite des Gebäudes und ist zum östlich benachbarten Wohngrundstück eingehaust. Die

Fläche westlich des Gebäudes wird als Lagerfläche genutzt. Auf den rückwärtigen Betriebsflächen zwischen dem Bereich mit Lagergebäuden des Landhandels und dem Raiffeisenmarkt finden darüber hinaus Ladetätigkeiten und Fahrverkehre mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen statt. Im Westen befindet sich ein Dieseltank, der von einem ca. 2 m hohen Erdwall mit einzelnem Gehölzaufwuchs von der dort westlich geführten L 822 abgeschirmt wird. Im Norden der Fläche ist ein ca. 60 m langer, eingeschossiger Gebäudekomplex mit Lebensmittelmarkt, Bäckerei und Fleischerei traufständig zur L 822 angeordnet. Beidseits dieses Gebäudes liegen die Zu-/Ausfahrten auf die gemeinsame Stellplatzanlage der ansässigen Betriebe mit ca. 80 Stellplätzen. Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend versiegelt, unversiegelte Flächen finden sich nur untergeordnet in den Randbereichen – zu nennen sind hier neben dem begrünten Erdwall im Westen und einer anschließenden Rasenfläche im Kurvenbereich eine schmale Pflanzfläche mit Bodendeckern zwischen Einzelhandel und L 822 sowie ein entlang der östlichen Grenze angeordneter Pflanzstreifen mit bodendeckendem Bewuchs im Übergang zu den benachbarten Wohn-/Gartengrundstücken. Ortseinwärts, in Höhe der ersten Zu-/Ausfahrt endet der die L 822 begleitende Fuß-/ Radweg.

Das **östliche, nordöstliche und nördliche Umfeld** ist entlang der L 822 durch gemischte Strukturen der Herzfelder Ortsmitte geprägt. Angesiedelt haben sich hier verschiedene kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter (u. a. Optiker, Hörakustiker, Apotheke, Reisebüro), eine Gaststätte und ein Lebensmittelsupermarkt mit einem ergänzenden Getränkehandel. Außerdem hat eine Kfz-Werkstatt hier ihren Standort. Häufig wird in den Ober- und/oder Dachgeschossen mehrgeschossiger Gebäude ergänzend gewohnt. Wohngebäude befinden sich zudem abgesetzt von der Lippborger Straße östlich angrenzend an den Geltungsbereich. Zwischen Einzelhandelsstandort und Kfz-Werkstatt ist eine noch unbebaute Gartenfläche verblieben. Ebenso besteht nördlich der Lippborger Straße, östlich der Straße Auf dem Brink noch eine potenzielle Baumöglichkeit (allgemeines Wohngebiet). Die bauliche Struktur beidseits der Lippborger Straße stellt sich in diesem Bereich aufgrund der unterschiedlichen Kubaturen (Volumen, Baustil, Gebäudealter) eher heterogen dar. Die dort vorhandenen Gebäude sind sowohl in trauf- als auch giebelständiger Bauweise errichtet worden. Trotz überwiegender Zweigeschossigkeit und Satteldach weisen sie infolge unterschiedlich ausgebauter Dachgeschosse und -neigungen keine einheitliche Höhenentwicklung auf. Die rückwärtig errichteten eingeschossigen Wohngebäude haben keine Wirkung in den Straßenraum.

Die städtebauliche Situation im **nordwestlichen und westlichen Umfeld** wird durch ein kleines, 1½-geschossiges Wohnhaus sowie durch zwei größere Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen geprägt, in denen sich überwiegend Wohnungen sowie die Sparkasse befinden. Dort rückwärtig schließen (klein-)gewerblich genutzte Flächen an, die gleichzeitig den westlichen Ortsrand von Herzfeld bilden. Weiter in Richtung Norden beginnt der Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils.

Im **südlichen Umfeld** erstreckt sich der offene Lippeauenbereich. Direkt südlich an den Geltungsbereich anschließend wird ein Fuß-/Radweg geführt, der von einem parallel verlaufenden kleinen Gewässergraben am Auenrand durch eine begleitende Baum-/Strauchvegetation getrennt wird. Das Gelände fällt hier zum Auenbereich der Lippe erkennbar ab. Die Lippeaue wird i. W. als Grünland und für extensive Beweidung genutzt, darüber hinaus sind einzelne Vernässungsbereiche angelegt worden. Im Südwesten angrenzend befindet sich eine Regenrückhalteanlage.

1	Lebensmitteleinzelhandel, -handwerk, Getränkemarkt	4	Wohn- und Geschäftshaus (sonstiger Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie im EG, Wohnen im OG)
2	Raiffeisen-Markt	5	Wohnen
3	Agrarbetrieb inkl. Tankstelle	6	Gewerbe

Übersicht: Nutzungen im Bestand (ohne Maßstab) ΔNord

Grundlage: Land NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – digitale Orthophotos - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.2 Einzelhandelskonzept

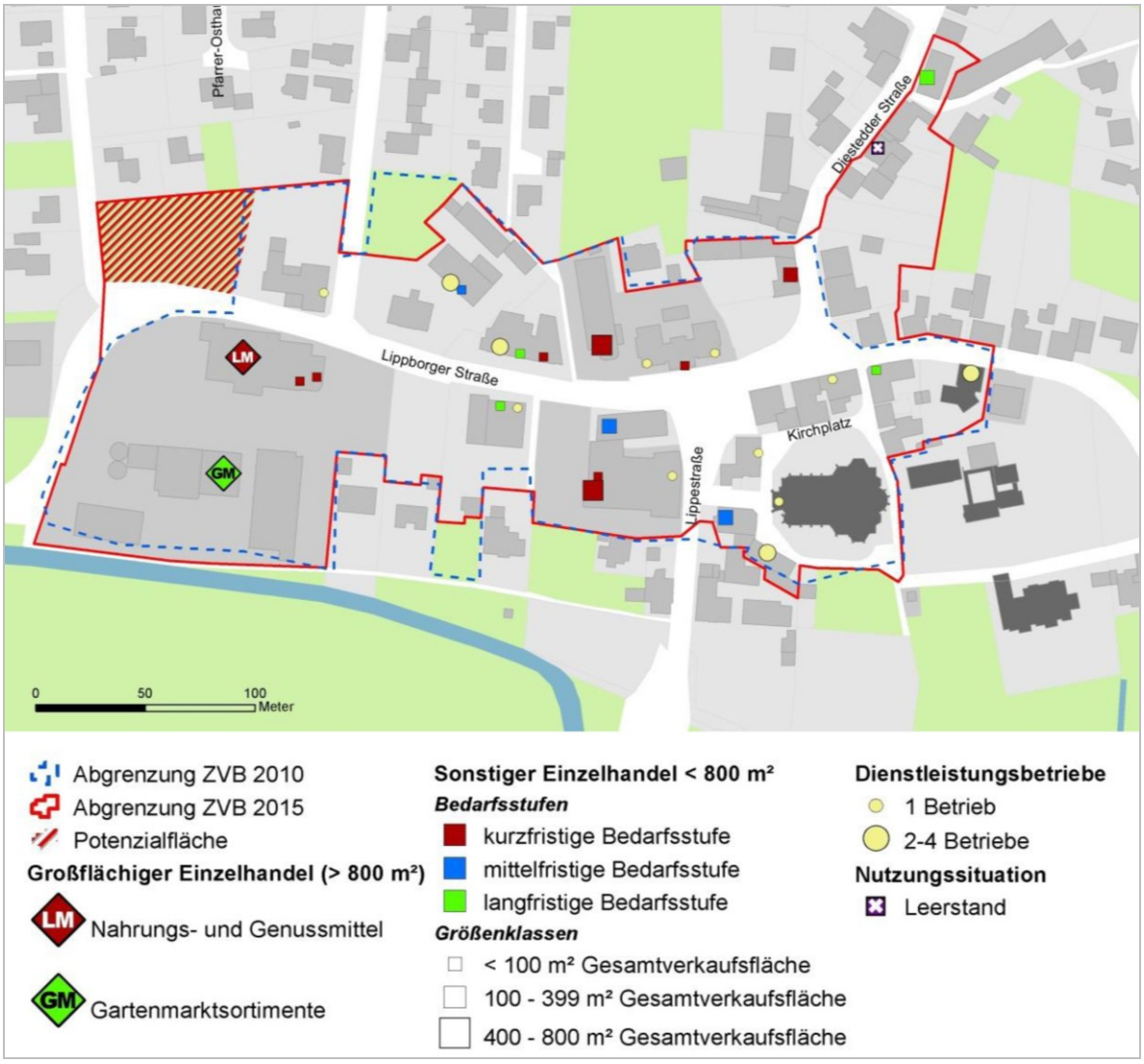
Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen im Gemeindegebiet hat der Rat der Gemeinde Lippetal in seiner Sitzung im Dezember 2015 das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß diesem Konzept ist das einzelhandelsrelevante Angebot der Gemeinde überwiegend als positiv zu werten. Es sind jedoch z. T. auch deutliche Kaufkraftabflüsse in die Region zu verzeichnen, so dass die Versorgungsfunktion der Gemeinde als Grundzentrum nicht in allen relevanten Warengruppen schon angemessen erfüllt ist und sich insofern für einige Branchen gewisse Entwicklungspotenziale ableiten lassen. Das wesentliche übergeordnete Handlungsziel für die Einzelhandelsentwicklung in Lippetal liegt daher in der Sicherung und langfristigen Stärkung der Grundversorgungsfunktion. Priorität hat eine Konzentration des Einzelhandelangebots in den zentralen Versorgungsbereichen. Hierbei sollen u. a. die dort vorhandenen Nahversorgungsstandorte erhalten und wenn möglich, qualitativ und quantitativ verbessert und, gestärkt werden.

Die Zentren- und Standortstruktur im Gemeindegebiet setzt sich aus dem zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“, den zentralen Versorgungsbereichen (Nahversorgung) „Lippborg“ und „Oestinghausen“ sowie einzelnen solitären Nahversorgungsstandorten zusammen. Vom Grundsatz her sollen die einzelnen Standorte in ihrer Gesamtheit so entwickelt werden, dass eine zu hohe Konkurrenz vermieden wird. Dabei stellt der Ortskern Herzfeld qualitativ und quantitativ aufgrund seiner gesamtheitlichen Versorgungsfunktion und regionalen Bedeutung den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet dar. Für die angestrebte Sicherung und langfristige Stärkung der Versorgungsfunktion ist es daher ein wesentliches Entwicklungsziel, den zentrenrelevanten (v. a. großflächigen) Einzelhandel vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich Herzfeld zu lenken.

Darüber hinaus enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinsichtlich des übergeordneten Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“, dem eine örtliche und überörtliche Bedeutung zukommt und der damit eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion übernimmt, u. a. die folgenden weitergehenden städtebauliche Ziele und Empfehlungen:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität
- Erhalt/Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote sowie zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten
- qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots zentrenprägender Leitbranchen, Ergänzung um attraktive Anbieter sowie um adäquate Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte
- Erhalt und ggf. Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote im Zentrum
- Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

Zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen sowie unter Einbeziehung der in Anlage 1 der im LEP als Ziel benannten Leitsortimente ist eine für Lippetal spezifische Sortimentsliste erarbeitet worden und Gegenstand des Einzelhandelskonzepts. Im vorliegenden Planverfahren bildet diese Liste eine Grundlage zur Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts.



Zentraler Versorgungsbereich „Herzfeld“
Einzelhandelskonzept, S. 87

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Lippetal ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft. In der Zentrenhierarchie NRW kommt der Gemeinde damit die Aufgabe der Sicherstellung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Zudem sind der Freiraum und seine Funktionen zu sichern.

Darüber hinaus enthält der LEP NRW mit Blick auf den großflächigen Einzelhandel landesweite Vorgaben zum Schutz und zur Entwicklung von Innenstädten und örtlichen Zentren als Versorgungsstandorte. Folgende zu beachtenden Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11(3) BauNVO relevant:

- Ziel 6.5-1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 6.5-2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen (…); zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der Gemeinde festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)
- Ziel 6.5-3: keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden (Beeinträchtigungsverbot).

Entsprechend den Zielsetzungen des **Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis** (2012) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung einer geordneten räumlichen Gesamtentwicklung in der Kommune zu vollziehen. Hierbei sind u. a. die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Reaktivierung und zielgerichtete Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen vorrangig zu betreiben (Ziel 2). Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11(3) BauNVO sind mit einzelnen Ausnahmen nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig und sollen in Art und Umfang der Funktion des betreffenden zentralörtlichen Versorgungsbereichs entsprechen (Ziele 12, 13).

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan festgelegten ASB. Die Planung unterstützt grundsätzlich Maßnahmen der Innenentwicklung (u. a. Nachnutzung freiwerdender Gewerbeflächen, Standortsicherung und -erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts) im Ortsteil Herzfeld. Gemäß Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet vollständig im zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“. In diesem Konzept ist ebenso nachgewiesen, dass alle in Anlage 1 aufgelisteten Leitsortimente von den in der „Lippetaler Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Diese Sortimentsliste liegt den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept bestehen im Gemeindegebiet für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel quantitative Verkaufsflächenspielräume, die z. B. durch Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte genutzt werden könnten. Das Fachangebot in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege erfolgt derzeit lediglich durch ortsansässige Apotheken sowie durch die Randsortimente der Lebensmittelanbieter. Hier sind daher eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und deutliche Kaufkraftabflüsse in die Region zu verzeichnen. Insofern grundsätzlich sinnvolle Neuansiedlungen von Drogeriemärkten im Gemeindegebiet werden aufgrund der ökonomischen Tragfähigkeit nur im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen.

Die Planung unterstützt insbesondere die Sicherung und Erweiterung des Angebots an nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem seit vielen Jahren im Zentrengefüge der Gemeinde gewachsenen und etablierten Einzelhandelsstandort. Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der Märkte und der Agglomeration verschiedener Einzelhandelsbetriebe am Standort hat die Gemeinde mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot eine Verträglichkeitsuntersuchung eingeholt (s. Anlage A.1). Zugrunde gelegt wurden die geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bereits heute großflächigen Lebensmittelmarkts auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts mit ca. 700 m² Verkaufsfläche sowie die Erweiterung der Angebote des Raiffeisenmarkts mit insgesamt rund 1.050 m² Verkaufsfläche (inkl. Angebotsflächen außerhalb des Gebäudes). Für die vorliegend bedeutsamen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich daraus folgende Ergebnisse und Bewertungen ab:

- Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wurde die summarische Verträglichkeit für die in Lippetal insgesamt bekannten Erweiterungsabsichten (betrifft neben dem Raiffeisen-Standort geplante Erweiterungen eines Lebensmittelmarkts in Lippborg und eines Lebensmittelmarkts in Herzfeld östlich des Plangebiets) geprüft. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Lippetal-Herzfeld selbst befinden sich die diesbezüglich relevanten zentralen Versorgungsbereiche mit Aufgaben der Nahversorgung in Lippetal-Lippborg (Entfernung ca. 7 km) und Lippetal-Oestinghausen (Entfernung ca. 5 km) sowie ein Anbieter in städtebaulich integrierter Streulage in Lippetal-Eickelborn. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die prognostizierten Umsatzverteilungen an allen untersuchten Standorten in Größenordnungen von maximal 2–7 % bewegen und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen damit keine städtebaulich schädliche Auswirkungen erwarten lassen.
- Bezüglich der weiteren am Standort wesentlichen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Drogerie sowie Heim- und Kleintierfutter/Zoologische Artikel sind im relevanten Umfeld keine weiteren Anbieter mit entsprechenden Kernsortimenten vorhanden, so dass Betriebsaufgaben mit Funktionsstörungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.
  Für das neu hinzutretende Sortiment Drogeriewaren ist zudem nachgewiesen worden, dass die Kaufkraft für den Markt vollständig aus dem Gemeindegebiet generiert werden kann und dieser damit eine Versorgungsbedeutung für die Gesamtgemeinde übernehmen wird. Hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs Herzfeld stellt die Ansiedlung des Drogeriemarkts eine Bereicherung und Angebotsdiversifizierung dar und kann somit zu stabilen und zukunftsfähigen Grundstrukturen beitragen.

Es liegen somit insgesamt keine Anhaltspunkte vor, dass im Zusammenhang mit der einzelhandelsorientierten Aufwertung des Raiffeisen-Standorts negative städtebauliche Auswirkungen auf vorhandene zentrale Versorgungsbereiche oder auf sonstige schützenswerte Nahversorgungsstandorte entstehen könnten.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH, 2021) – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich selbst erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete, schließt aber unmittelbar an entsprechende Bereiche an. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sind der Gemeinde in diesem Bereich bislang keine Probleme bekannt. Darüber hinaus ist der fast vollständig versiegelte Standort an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen; im Vergleich zur bisherigen baulichen Ausnutzung des Grundstücks sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Insofern geht die Gemeinde vorliegend davon aus, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist – entsprechende Nachweise sind auf Genehmigungsebene zu erbringen.

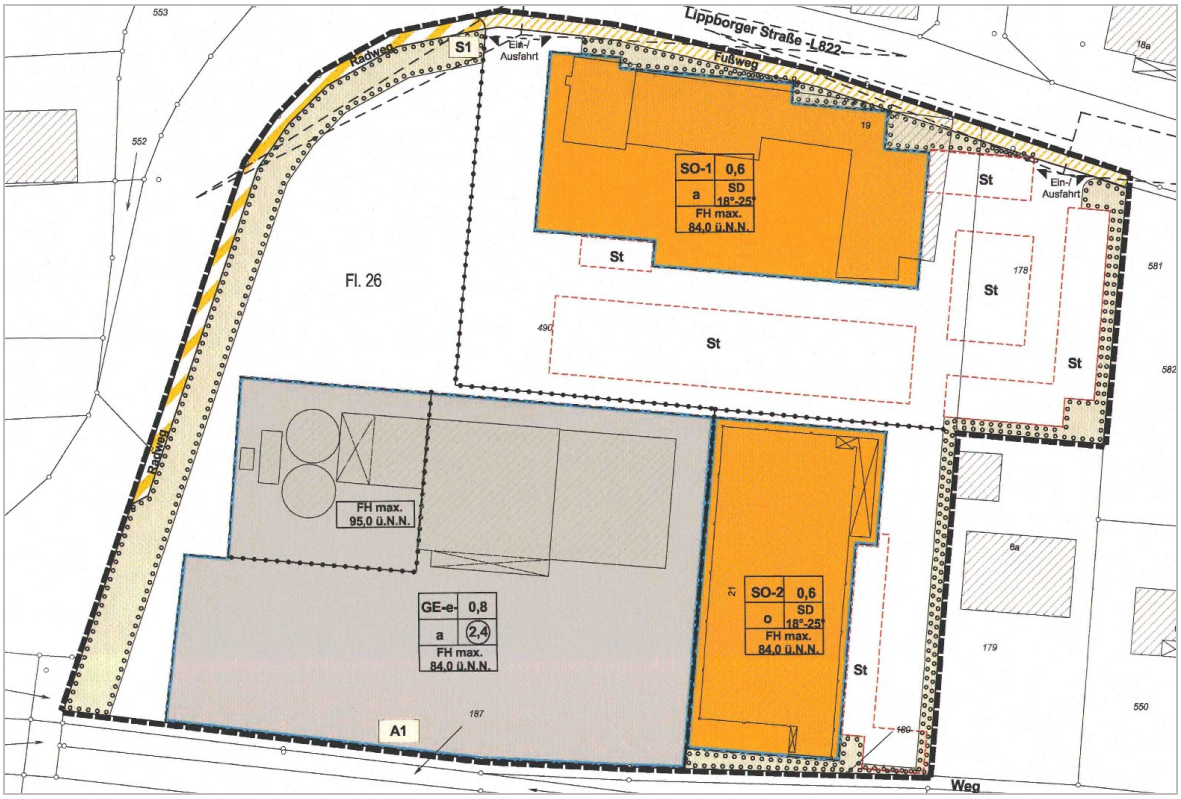
Zusammenfassend geht die Gemeinde somit davon aus, dass die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Rahmen des Verfahrens gemäß § 34(1) LPlG mit Schreiben vom 18.12.2024 eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB bestätigt.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lippetal stellt das Plangebiet derzeit entsprechend den bisherigen Nutzungen als gewerbliche Baufläche und als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.500 m² dar. Die hieran westlich, nordöstlich und östlich anschließenden Flächen sind als gemischte Bauflächen im FNP enthalten, im Norden/Nordwesten wird zudem eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden schließt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Zur Umsetzung der geplanten Aufgabe des Gewerbestandorts und der entsprechenden Erweiterung des Einzelhandelsstandorts wird somit eine Änderung des FNP erforderlich. Die **46. FNP-Änderung** wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets soll künftig insgesamt als Sondergebiet für klein- und großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 wird damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 46. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe“ hat im Jahr 2007 Rechtskraft erlangt. Dieser unterteilt das Plangebiet in zwei Teilbereiche. Im Südwesten ist mit Blick auf die mit dem ansässigen Landhandel verbundenen Nutzungen die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt. Im Norden wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit ergänzenden Shops (800 m² Verkaufsfläche (VK) Lebensmitteldiscounter, 120 m² VK Bäckerei/Fleischerei) sowie im Südosten die Zulässigkeit eines Fachmarkts für Landwirtschafts-, Garten- und Heimtierbedarf (580 m² VK) geregelt. Den Märkten zugeordnet sind jeweils Bereiche für Stellplätze definiert. Baugrenzen werden projektbezogen eng an den vorhandenen bzw. geplanten Baukörpern orientiert vorgegeben. Die Gebäudehöhen sind i. W. auf 12 m beschränkt. Im Bereich der Getreidesilos mit Korntrocknungsanlage werden Anlagenhöhen bis zu 23 m zugelassen. Überwiegend standortumlaufend wurden verschiedene Anpflanzungsregelungen für die Umsetzung von Heckengehölzen bzw. eine Fassadenbegrünung berücksichtigt. Randlich werden zudem vorhandene Verkehrsflächen einbezogen.



Bebauungsplan Nr. 18 (Rechtkraft 2007, Auszug)

Für die angrenzenden Bereiche ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- Die nördlich der L 822 angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 (Rechtskraft 1967). Dieser entwickelt hier ein allgemeines Wohngebiet.
- Alle weiteren benachbarten bzw. an vorhandene Straßen angrenzenden Flächen im Osten, Nordosten und Westen werden nicht von rechtsgültigen Bebauungsplänen erfasst. Sie sind als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** zu bewerten; in diesem Rahmen ist jeweils eine mischgebietstypische Nutzungsmischung vorhanden.
- Die im Süden anschließende Lippeaue liegt im planungsrechtlichen **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind als **urbaner Lebensraum** einzustufen. Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt und werden gewerblich genutzt. Im Osten, Westen und Norden schließen i. W. verschiedenartige Bebauung z. T. mit Gärten sowie Verkehrswege an. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Nutzungen hier keine ökologisch wertvolleren Strukturen oder Elemente vorhanden. Auch Schutzgebiete u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) wie FFH-, Vogelschutz-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Dagegen stellt der direkt **südlich anschließende i. W. grünlandgeprägte Landschaftsraum** mit der hier in mäandrierenden Flussabschnitten fließenden Lippe und den entwickelten auentypischen Strukturen **aus naturschutzfachlicher Sicht einen besonders wertvollen Bereich** dar. Die Flächen sind nach dem Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt West“ als **Naturschutzgebiet (NSG) „Lippeaue“** ausgewiesen. Dieses dient der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der naturnahen Strukturen, der Dynamik und der Durchgängigkeit des Fließgewässers mit seinen auentypischen Elementen als überregional bedeutsamer Lebensraum seltener und gefährdeter sowie landschaftsraumtypischer Tier- und Pflanzenarten. Das Schutzgebiet umfasst darüber hinaus Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) bzw. Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union. Den Flächen kommt daher insgesamt aufgrund des Arteninventars, der strukturellen Vielfalt und der naturnahen Lebensräume eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund („Lippekorridor“) und als Teil des Gebietsnetzes Natura 2000 zu. Zudem sind Teilbereiche im Schutzgebiet als Biotope gesetzlich geschützt (z. B. nächstgelegen der Tüchgraben im Südwesten) bzw. werden als schutzwürdige Biotope im Biotopkataster des Landes geführt. Beeinträchtigungen dieser insgesamt geschützten Auenlandschaft durch die vorliegende Bestandsüberplanung sind im Ergebnis einer eingeholten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (s. Anlage A.4) insgesamt nicht zu erwarten. Weitere Einzelheiten werden im Umweltbericht dargelegt.

3.6 Boden und Gewässer

Die Böden sind in dieser innerörtlichen Siedlungslage seit Jahrzehnten baulich erheblich überprägt. Ursprünglich haben sich gemäß Bodenkarte NRW[1] im Plangebiet im nördlichen Teilbereich Sandböden als Gley-Podsol sowie im südlichen Teilbereich schluffige und tonige Lehmböden als Auengley entwickelt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW[2] treffen auf die Böden im Planbereich nicht zu.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich verlaufen angrenzend der Tüchgraben und in ca. 150 m Entfernung die Lippe jeweils mit Fließrichtung Ost-West. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lippe** tangiert den südlichen Randbereich des Plangebiets. Gemäß Hochwassergefahrenkarte[3] reicht der Gefahrenbereich aber auch bei seltenen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) nicht bis in das Plangebiet selbst. **Wasserschutzgebiete** werden ebenfalls nicht erfasst.

Weitere Einzelheiten werden im Umweltbericht dargelegt.

3.7 Altlasten, Kampfmittel und Bergbau

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind der Gemeinde bisher keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Seitens des Kreises Soest ist im Verfahren aber bereits darauf hingewiesen worden, dass nach Betriebseinstellung des Agrarkerngeschäfts aufgrund der vorhandenen Tankstelle eine Einstufung als altlastverdächtig erfolgen wird, so dass es im Rahmen des späteren Rückbaus einer Altlastenuntersuchung bedarf. Hiervon unbenommen besteht nach Landesbodenschutzgesetz auch allgemein die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Kreis

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4314 Beckum; Krefeld 1985.

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Hochwasserkarten, abgerufen am 27.05.2024.

Soest) unverzüglich zu verständigen, sofern Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen auftreten sollten.

Im Plangebiet sind der Gemeinde bislang auch keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln im Zuge der Umsetzung ist in der Plankarte eingetragen.

Nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich der Planbereich über dem auf Rasenstein verliehenen, aber zwischenzeitlich erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Ein Abbau von Mineralien ist nicht dokumentiert, so dass nicht mit **bergbaulichen Einwirkungen** zu rechnen ist.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmäler sind der Gemeinde bislang weder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Sichtbeziehungen bestehen entlang der L 822 in Richtung Osten zur St. Ida Basilika (Wallfahrtskirche) im Ortskern. Soweit bislang erkennbar, werden denkmalpflegerische Belange aber nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 14 ff. DSchG NRW). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die **Neustrukturierung des Raiffeisenstandorts und dessen langfristige Sicherung als Einzelhandelsstandort** im westlichen Zentrum von Lippetal-Herzfeld geschaffen werden. Die Einzelhandelsnutzungen am Standort sollen in diesem Rahmen gesichert, gestärkt und weiterentwickelt werden. Gemäß Einzelhandelskonzept verfolgt die Gemeinde damit auch das Ziel, den für die Gemeinde bedeutsamen **zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“ langfristig zu stärken und weiterzuentwickeln**. In diesem Zusammenhang sollen sich zum einen die bereits seit vielen Jahren am Standort etablierten Einzelhandelsmärkte Penny und Raiffeisen zukunftsfähig neu aufstellen können. Zum anderen strebt die Gemeinde in Ergänzung zu diesen bereits vorhandenen Einzelhandelsangeboten die Neuansiedlung des Drogeriefachmarkts Rossmann an. Gemäß Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse ist die Vorhabenrealisierung mit einer Bereicherung und Angebotsdiversifizierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs verbunden und kann damit zu stabilen und zukunftsfähigen Grundstrukturen beitragen. Darüber hinaus unterstützt die Planung im Sinne der Innenentwicklung die Umsetzung einer städtebaulich verträglichen und nach den fachgutachterlichen Ergebnissen auch mit den nachbarlichen Belangen gut zu vereinbarenden Folgenutzung für das in absehbarer Zeit am Standort nicht mehr weitergeführte Agrarkerngeschäft. Dabei bietet sich auch die Chance, den den Ortseingangsbereich und den Übergang zur Lippeaue prägenden Standort städtebaulich-gestalterisch besser als bislang einzubinden.

Entsprechend der **Vorhabenplanung** soll der bereits ansässige Raiffeisenmarkt in das Gebäude des heutigen Lebensmittelmarkts an der Lippborger Straße umziehen und seine Verkaufsflächen in diesem Zusammenhang innerhalb des Gebäudes auf ca. 780 m² sowie ergänzend auf Angebotsflächen außerhalb des Gebäudes auf ca. 260 m² erweitern. Bauliche Änderungen des Bestandsgebäudes sind hierbei nicht vorgesehen; es soll lediglich ergänzend eine Überdachung im Bereich der Warenpräsentation außerhalb des Gebäudes erfolgen. Die in diesem Gebäudekomplex ebenfalls vorhandenen und auch heute schon baulich vom Lebensmittelmarkt getrennten Räumlichkeiten einer Bäckerei und einer Fleischerei verbleiben ebenso unverändert. Dem ebenfalls ansässigen Lebensmittelmarkt sowie dem am Standort neu geplanten Drogeriemarkt wird im südlichen Bereich die Errichtung neuer Gebäude ermöglicht. Die beiden Neubauten sind jeweils als eingeschossige Gebäude mit Höhen zwischen ca. 7–8 m und Flachdächern geplant. Die Anlieferung des künftigen Raiffeisenmarkts verbleibt unverändert an der westlichen Seite des Marktgebäudes. Für den Lebensmittelmarkt ist eine Anlieferung westlich des Gebäudes, für den Drogeriemarkt auf der südlichen Gebäudeseite angeordnet. Die Flächenbedarfe für deren grundsätzliche Anfahrbarkeit und erforderliche Kurvenradien sind durch ein eingebundenes Fachingenieurbüro vorgeprüft und in der Vorhabenplanung aufgegriffen worden.

Perspektiven der geplanten Neubebauung, ohne Maßstab
Dipl.-Ing. August Schomacher Innenarchitektur + Hochbau, Lippetal-Nordwald

Die verkehrliche Erschließung des Standorts wird im Zuge der Planrealisierung nicht verändert und erfolgt weiterhin über die Lippborger Straße im Norden. Die beiden bestehenden Ein- und Ausfahrten auf die Stellplatzfläche, die östlich und westlich des Gebäudes des künftigen Raiffeisenmarkts liegen, werden in ihrer Lage unverändert beibehalten. Alle drei Märkte sollen eine gemeinsame Stellplatzanlage nutzen – hierfür werden die im Bestand vorhandenen 63 Stellplätze im Bereich der derzeit durch die baulichen Anlagen sowie die Betriebs- und Rangierflächen des Agrarunternehmens genutzten Flächen nach der Vorhabenplanung um 85 Stellplätze erweitert. Im östlichen Bereich der Stellplatzanlage sollen in Abhängigkeit der Netzkapazitäten im Bereich

der Bestandsstellplätze bis zu 6 Ladesäulen integriert werden. Jeweils eingangsnah sind entsprechende Stellflächen für Fahrräder eingeplant. Vorhandene Grünstrukturen in den Randbereichen sollen erhalten und durch ergänzende Pflanzmaßnahmen fortentwickelt werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet für eine angemessene und städtebaulich vertretbare Fortentwicklung des heutigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts zu einem Einzelhandelsstandort mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angeboten getroffen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB abgeschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB der **Bezug zum Durchführungsvertrag** festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, das Einzelhandelsangebot, das mit dem Lebensmittel- und dem Raiffeisenmarkt bereits heute zwei großflächige Märkte sowie darüber hinaus ergänzendes Lebensmittelhandwerk umfasst, am Standort langfristig zu sichern und zu erweitern, wird der Standort unter Berücksichtigung der konkret geplanten Einzelhandelsmärkte insgesamt **als Sondergebiet für groß- und kleinflächigen Einzelhandel** in Anlehnung an § 11 BauNVO festgesetzt. Angesichts der geplanten Realisierung mehrerer Einzelhandelsbetriebe an einem Standort und der gemäß aktueller Rechtsprechung nicht zulässigen baugebietsbezogenen, standortunabhängigen Zuteilung von Verkaufsflächen nutzt die Gemeinde darüber hinaus die Möglichkeit der vorhabenbezogenen Konkretisierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 12(3a) BauGB. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Vorhabenbezogen wird das geplante Sondergebiet dabei in die einzelnen Baufelder und Freiflächen unterteilt und die jeweils marktbezogenen Regelungen zu Zweckbestimmung, zugehörigen Verkaufsflächengrößen und Hauptsortimenten anhand der Vorhabenplanung und den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse festgesetzt.

Primärer Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist die **Verkaufsfläche** (VK). Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit sind auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.) der Verkaufsfläche zuzurechnen. Dies gilt auch für die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurden für die betroffenen Einzelhandelsmärkte Verkaufsflächengrößen in Anlehnung an die von den jeweiligen Betreibern angestrebten Vorhaben

von ca. 1.040 m² VK (Raiffeisen), ca. 1.000 m² VK (Penny) sowie ca. 700 m² VK (Rossmann) geprüft, ergänzend wurden je 30 m² VK für Bäcker und Fleischer zugrunde gelegt und in dieser Größenordnung eine Verträglichkeit sicher nachgewiesen (s. Kapitel 3.2 und Anlage A.1). Die gutachterlichen Berechnungen basieren dabei auf den „üblichen Flächenkonzepten“ der jeweiligen Marktbetreiber – für den Raiffeisenmarkt wurde auf konkrete Betreiberangaben zurückgegriffen sowie für den Lebensmittel- und Drogeriemarkt der Anteil des Hauptsortiments mit ca. 80 % bzw. 70 % angenommen. Eine dezidierte Betrachtung der Auswirkungen der einzelnen Randsortimente ist laut Gutachterbüro angesichts des jeweiligen untergeordneten Umfangs, der zu erwartenden breiten Streuung über mehrere Sortimente sowie der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze nicht erfolgt. Es wird im Ergebnis dargelegt, dass eine Realisierung der auf dieser Grundlage geprüften Vorhaben dazu beitragen wird, das damit zentrale Ziel der Gemeinde, den zentralen Versorgungsbereich Herzfeld auszubauen und zu stärken, unterstützt wird und das Zentrum in seiner Versorgungsfunktion zukunftsfähig aufgestellt werden kann. Die geplanten Markterweiterungen werden als maßvoll und die Ansiedlung des Drogeriemarkts als Bereicherung für den Einzelhandel und weitere zentrenprägende Nutzungen dargelegt. Aus Gutachtersicht wird die städtebauliche Neuordnung und einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung des Standorts daher ausdrücklich befürwortet. Die Gemeinde folgt der Einschätzung im Gutachten und greift die jeweils verträglichen Größenordnungen sowie die gutachterlich berücksichtigten Hauptsortimente mit einem untergeordneten Spielraum in Anlehnung an die konkreten Vorhaben entsprechend auf. Zugelassen werden daher im Einzelnen:

- **Bestandgebäude mit künftigem Raiffeisenmarkt sowie mit bestandorientierter Sicherung von Flächen für Bäckerei/Fleischerei:** ein Fachmarkt für den Landwirtschafts-, Garten- und Heimtierbedarf mit einer maximalen VK von 1.050 m² sowie bis zu zwei Anbieter des Lebensmittelandwerks mit insgesamt maximal 60 m² VK
- **Geplanter Penny-Neubau:** ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen VK von 1.020 m²
- **Geplanter Rossmann-Neubau:** ein Drogeriefachmarkt mit einer maximalen VK von 710 m²

Mit dem Ziel, den Einzelhandelsstandort selbst sowie als Teil des für Lippetal wesentlichen zentralen Versorgungsbereichs zu sichern und zukunftsfähig weiterzuentwickeln, werden auch die jeweils branchentypischen Hauptsortimente der zugelassenen Einzelhandelsnutzungen basierend auf der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde definierten „Lippetaler Sortimentsliste“ geregelt. Die Sortimentsliste ist zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen auf der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt. Die Notwendigkeit für eine Beschränkung von zentrenrelevanten Rand-/Nebensortimenten kann aus den gutachterlichen Ermittlungsansätzen in der Verträglichkeitsanalyse nicht abgeleitet werden, so dass hierauf verzichtet wird. Dabei greift die Gemeinde ergänzend auf den in NRW geltenden Einzelhandelserlass[4] zurück – demnach stehen Randsortimente in einer Wechselbeziehung zum betriebscharakterisierenden Kernsortiment und umfassen nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind; Nebensortimente weisen keine sachliche Zuordnung zum Hauptsortiment auf. Die Gemeinde geht aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen für den Lippetaler Einzelhandel davon aus, dass die vorhabenbezogenen Regelungen für den Standort ausreichend sind, um eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Mit diesen Regelungen ist das Vorhaben im Ergebnis ausreichend konkretisiert, gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung. Klarstel-

[4] Einzelhandelserlass NRW 2021: Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) vom 14. Dezember 2021.

lend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde und berücksichtigt die Anforderungen, die sich durch die Lage im gewachsenen Siedlungsbereich ergeben. Die folgenden Festsetzungen und die weiteren Regelungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sollen den städtebaulichen Rahmen für eine verträgliche Einbindung des Gesamtvorhabens in das bauliche Umfeld gewährleisten, eine weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die vorgesehenen Regelungen leiten sich aus folgenden Überlegungen ab:

- Die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 auf der Vorhabenfläche orientiert sich an der konkret geplanten Überbauung. Damit bleibt die zulässige GRZ deutlich unter dem in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete enthaltenen Orientierungswert für die GRZ-Obergrenze. Unter Berücksichtigung der Projektplanung und der hieraus abgeleiteten bebaubaren Flächen ist diese Größenordnung aber ausreichend flexibel, um den zu erhaltenden baulichen Bestand inkl. der zusätzlich vorgesehenen überdachten Freiflächen sowie die geplanten Marktgebäude insgesamt zu erfassen.

  Gemäß § 19 BauNVO ist ohne weitergehende Regelung eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 50 % zulässig; die sog. Kappungsgrenze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt bei einer GRZ von 0,8. Vorliegend wird insofern von der Möglichkeit gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, eine davon abweichende Bestimmung zu treffen. Unter Berücksichtigung der bereits gegebenen und auch weiterhin zu erwartenden hohen Versiegelung (v. a. durch die gemeinsame Stellplatzanlage) wird vorhabenbezogen eine **GRZ-Überschreitung** für versiegelte Freiflächen **bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9** zugelassen. Dieser Spielraum in der Grundstücksausnutzung ist unter Berücksichtigung der bereits im Bestand weitgehend vollständig durch die vorhandenen Nutzungen, die Stellplatzanlage sowie die betrieblichen Rangierflächen bebauten bzw. versiegelten Flächen für die Umsetzung des Vorhabens nach den Angaben des begleitenden Architekten erforderlich, insbesondere um die notwendigen Stellplätze für die städtebaulich gewünschten Einzelhandelsnutzungen nachweisen zu können. Unversiegelte Freiflächen sind bereits im Bestand nur randlich vorhanden und dort i. W. durch eine Bepflanzung gekennzeichnet. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 sichert diese Pflanzflächen weiterhin und ergänzt diese in Anlehnung an die Vorhabenplanung; zudem werden im Zuge der Stellplatzgestaltung erstmalig einzelne Baumstandorte berücksichtigt. Aufgrund der weitgehenden Versiegelungsmöglichkeiten kann es ggf. kleinräumlich auf dem Standort selbst (auch weiterhin) zu gewissen Überwärmungseffekten kommen. Eine sich hieraus ergebende Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Eine wesentlich höhere Versiegelung als bislang wird durch die vorliegende vorhabenbezogene Planung nicht ermöglicht; es werden im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ausschließlich bereits beanspruchte Grundstücksbereiche weiterhin versiegelt. Zudem wirkt über die randlichen Grünstrukturen auf dem Vorhabengrundstück hinaus insbesondere die unmittelbar südlich angrenzende Lippeaue ausgleichend mit Blick auf mögliche kleinräumige Überwärmungseffekte im Plangebiet.

- Um Volumen und Höhe der Marktgebäude sinnvoll zu steuern und auf die Umgebungsbebauung abzustimmen, werden Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe** getroffen, die auf einer im Vorfeld der Projektplanung im Plangebiet und im direkten Umfeld erfolgten Einmessung der Gelände- und Gebäudehöhen basieren. Auf dieser Grundlage regelt der vorhabenbezogene

Bebauungsplan konkret projektbezogen Gesamthöhen, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 2016) beziehen und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet.

In Anlehnung an die Vorhabenplanung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die im Süden geplanten Neubauten maximal 79,5 m über NHN (Penny) bzw. 78,5 m über NHN (Rossmann) fest. Daraus ergibt sich in der Örtlichkeit eine maximale Gesamthöhe von ca. 8,5 m bzw. ca. 6,5 m/7 m über dem heutigen Gelände. Die zulässige Höhe ermöglicht die geplanten eingeschossigen Baukörper einschließlich der jeweiligen Betonung der Eingangsbereiche durch eine Erhöhung der Bauteile. Die für die Bestandsbebauung im Norden festgesetzten maximal 81,5 m über NHN greifen ganz überwiegend den genehmigten und realisierten Bestand auf und bewegen sich bei ca. 9 m/9,5 m über der Straßenausbauhöhe der Lippborger Straße im Norden.

Teil des bisher bekannten Energiekonzepts der Vorhabenplanung ist die Belegung der Dachflächen auf den Neubauten mit Photovoltaik-Elementen; für diese wird eine Höhenüberschreitung von maximal 1 m zugelassen. Zudem werden betriebliche Erfordernisse darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch notwendige technische Bauteile (z. B. Lüftungsanlagen) um bis zu 2 m berücksichtigt.

Insgesamt sind die Regelungen geeignet, um ein Einfügen der Gebäude in das städtebauliche Umfeld gewährleisten zu können. Unverhältnismäßige Verschattungen von Nachbargrundstücken/-gebäuden werden angesichts der bereits bestehenden Baurechte und der Abstände der Baukörper zu den jeweiligen Nachbargrundstücken nicht gesehen.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Die Baufelder geben den jeweiligen planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Baukörper vor und werden jeweils in Richtung Stellplatzanlage mit etwas Spielraum gefasst. Anlieferungsbereiche und Flächen für die Warenpräsentation außerhalb der Gebäude werden dabei insgesamt mit einbezogen. Die Abstände sind hinreichend groß, um bei den geregelten Höhen eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu ermöglichen und entsprechende Abstandsflächen nachweisen zu können.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Lageplan und in den Ansichten zu Höhen und Kubatur der geplanten Gebäude weitergehend konkretisiert. Um angesichts der dort bereits enthaltenen Detailmaße noch in einem untergeordneten Umfang (z. B. auf Wärme- oder Schallschutzanforderungen) reagieren zu können, wird hinsichtlich der im Lageplan und in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans enthaltenen Höhen- und Lagemaße ein Spielraum von 30 cm als maßliche Toleranz für vertretbar gehalten, solange sich die Bauvorhaben dabei weiterhin im Rahmen der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen. Den Anforderungen an eine hinreichende Konkretisierung der Kubatur des Vorhabens wird insgesamt entsprochen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die ermöglichten Neubauten baugestalterisch in die Umgebung angemessen einzubinden. Daher werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW auch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grundlage der Vorhabenplanung sollen diese örtlichen Bauvorschriften im Sinne der positiven Ortsbildpflege den Rahmen für eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen vorgeben. Hierzu werden projektbezogen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten daher zum einen Regelungen zur

Beschränkung von Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper sowie zum anderen grundlegende Vorgaben zu Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen.

Für die einbezogene Bestandsbebauung werden neben dem vorhandenen flacher geneigten Satteldach die bestehenden und geplanten Flachdachanbauten berücksichtigt. Darüber hinaus sieht die Vorhabenplanung für die beiden Neubauten im Süden die Umsetzung von Flachdächern vor, die dort entsprechend vorgegeben wird. Eine Einbindung der hinzukommenden Baukörper in die örtliche **Dachlandschaft** sowie ein angemessener Übergang zum angrenzenden Freiraum kann mit diesen Regelungen bereits gut erreicht werden.

Eine weitergehende Konkretisierung der Gestaltung der Gebäude (z. B. Fassaden) erfolgt in den Ansichten und Schnitten des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Angesichts der Lage im Ortseingangsbereich unmittelbar an der L 822 sowie im Übergang zur Lippeaue wird auch hier das grundlegende Erfordernis rahmensetzender Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesehen. Maßgeblich sind hierbei der Anbringungsort am Gebäude und das Leuchtverhalten. Werbeanlagen im Plangebiet sind daher so zu gestalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild sowie den städtebaulichen Charakter berücksichtigen und sich unterordnen; ergänzend ist auch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten. Ausgeschlossen werden daher Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante sowie an den jeweils zur Lippeaue ausgerichteten südlichen Außenfassaden der beiden Neubauten; ebenso unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht. Eine weitergehende Konkretisierung hinsichtlich der geplanten Werbeanlagen an den Gebäuden und im Zufahrtsbereich auf den Standort sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt wie bisher durch Anschluss an die Lippborger Straße (L 822) im Norden. Hierüber ist der Standort seit vielen Jahren in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Diese Erschließung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 vorbereitet und wird im Zuge der vorliegenden Planung beibehalten. Die vorhandenen **Zu-/Abfahrten** werden entsprechend der Bestandssituation festgeschrieben. Weitere Zu-/Abfahrten auf die Stellplatzanlage sind nicht vorgesehen, so dass ergänzend **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz** festgesetzt werden.

Im Rahmen der Planrealisierung ist v. a. mit Blick auf die Neuansiedlung des Drogeriemarkts, aber auch angesichts der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittel- und Raiffeisenmarkt mit höheren Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehren zu rechnen. Gleichzeitig entfallen bei Realisierung der Einzelhandelsvorhaben die bisherigen gewerblichen Verkehre des Raiffeisen-Agrargeschäfts. Um vor dem Hintergrund dieser veränderten Verkehre mögliche Auswirkungen auf die **Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und der relevanten Knotenpunkte** besser einschätzen zu können, ist eine **Verkehrsuntersuchung** eingeholt worden (s. Anlage A.3).

Die in die Untersuchung eingeflossenen Verkehrsdaten basieren unter Berücksichtigung der gegebenen (und unverändert verbleibenden) Erschließung zum einen auf einer Verkehrszählung an den vorliegend relevanten Knotenpunkten entlang der Lippborger Straße (hier Einmündungsbereiche der plangebietsnah nach Norden führenden Straßen Auf dem Brink und Beckumer Straße sowie an den beiden Zu-/Ausfahrten auf den Einzelhandels- und Agrarstandort). Zum anderen

werden eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2035 von 2 % und absehbare lokale verkehrliche Entwicklungen im Umfeld (Prognose-Nullfall) sowie die künftigen Verkehre bei Umsetzung des vorliegend geplanten Vorhabens prognostiziert. Der Prognose-Planfall beinhaltet die Verkehrsstärken des Prognose-Nullfalls und die durch die Planung induzierten Neuverkehre insgesamt. Die bei der Zählung ermittelten Fahrten, die dem Projektgrundstück zuzurechnen sind, wurden bei der Berechnung des zukünftigen Quell- und Zielverkehrs in Abzug gebracht. In die Prognosen eingeflossen sind neben Kennwerten allgemein anerkannter Regelwerke bzw. Ermittlungsgrundlagen die jeweils geplanten Verkaufsflächengrößen der einzelnen Märkte sowie marktspezifische Besonderheiten (z. B. besonders hoher MIV-Anteil bei Kunden des Raiffeisenmarkts).

Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist für das Vorhaben ein **Neuverkehrsaufkommen**[5] von ca. 2.600 Kfz-Fahrten je Werktag im Kunden-, Liefer- und Beschäftigtenverkehre berechnet worden, davon jeweils 50 % im Ziel- und Quellverkehr. Entscheidend für die Beurteilung der Verkehrsabwicklung ist i. W. die Belastung zu den Stoßzeiten. Laut Gutachten ist die Spitzenstunde am Nachmittag deutlich stärker frequentiert als die morgendliche Spitzenstunde. Für die Morgenspitze sind zusätzliche Verkehrsbelastungen von 19 Kfz/h im Quellverkehr und 45 Kfz/h im Zielverkehr ermittelt worden, für die Nachmittagsspitze werden zusätzlich 147 Kfz/h im Quellverkehr und 150 Kfz/h im Zielverkehr prognostiziert. Analog zur Bestandssituation ist zu erwarten, dass der Standort überwiegend aus östlicher Richtung angefahren wird (ca. 80 % der Verkehre) und somit auch die östlich gelegene Zu-/Ausfahrt stärker frequentiert wird.

Für den **Prognose-Planfall** kommt das Gutachterbüro auf Grundlage der erfolgten Berechnungen zu folgenden Bewertungen zur Kapazität und zur Qualität des Verkehrsablaufs in den maßgebenden Spitzenstunden:

- An den vier untersuchten Knotenpunkten verbleiben weiterhin jeweils sehr gute Qualitäten der Verkehrsströme (QSV A), was bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsbeteiligten den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind. An den bestehenden Zu-/Abfahrten von der gemeinsamen Stellplatzanlage auf die Lippborger Straße werden bauliche Veränderungen nicht erforderlich.
- Die prognostizierten Querschnittsbelastungen auf Lippborger Straße, Beckumer Straße und der Straße Auf dem Brink liegen jeweils im unteren Bereich der für diese Straßenkategorien nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) typischen Belastungsbereiche. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann daher im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden.
- Nach den prognostizierten Verkehrszahlen sind auf der Lippborger Straße keine baulichen Maßnahmen für Linksabbieger erforderlich.

Zusammenfassend kommt das Gutachterbüro zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann und die verkehrliche Erschließung über die Lippborger Straße gesichert ist. Um im Bereich der westlich gelegenen Zu-/Abfahrt eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, wird auf die Freihaltung eines entsprechend dimensionierten **Sichtfelds** nach den Vorgaben der RASt hingewiesen. Diese Anforderungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan bei der Stellplatzanordnung und der geplanten Bepflanzung entsprechend berücksichtigt.

---

[5] Hinweis: Die dem Gutachten zugrunde gelegten Verkaufsflächenzahlen orientieren sich an den von Vorhabenträger/ begleitendem Architekten zur Verfügung gestellten konkreten Verkaufsflächenzahlen für die einzelnen Märkte und weichen damit leicht von den im vB-Plan zugelassenen Werten ab. Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro sind diese Abweichungen geringfügig und wirken sich nicht auf die gutachterlichen Ergebnisse und Bewertungen aus, so dass eine nachträgliche Anpassung der Verkaufsflächengrößen nicht erfolgt ist.

Die Gemeinde hat das Gutachten im Rahmen ihrer Möglichkeit geprüft und unter Berücksichtigung einzelner Korrekturen insgesamt als nachvollziehbar und plausibel bewertet. Es kann nach den Ergebnissen insofern davon ausgegangen werden, dass eine konfliktfreie verkehrliche Anbindung auch weiterhin gewährleistet werden kann. Eine unverträgliche Mehrbelastung im umliegenden Straßennetz und/oder Kapazitätsprobleme der vorhandenen Erschließungsanlagen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Zur Aufnahme des **ruhenden Verkehrs** wird unter Zugrundelegung der Vorhabenplanung eine gemeinsame Stellplatzanlage festgesetzt. Nach Angaben des planenden Architekten sind für das Gesamtvorhaben 148 Stellplätze erforderlich (s. auch Kapitel 4), die ausschließlich innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen sind. Details der Stellplatzplanung sind im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans enthalten.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen für **Fußgänger und Radfahrer** gut zu erreichen. Entlang der Lippborger Straße wird ganz überwiegend beidseitig ein Fußweg geführt. Der Radweg endet plangebietsseitig im Kurvenbereich. Grundlegende Voraussetzungen, um den Standort im Sinne der Nahversorgung aus dem Ortsteil heraus zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen, sind somit gegeben. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind bei Umsetzung der Planung keine Anhaltspunkte erkennbar, dass hinsichtlich der verkehrssicheren Erreichbarkeit des Standorts erstmalig Konflikte aufgrund der Mehrverkehre ausgelöst werden könnten. Hiervon unbenommen werden Möglichkeiten zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der sicheren Überquerung der Fahrbahn durch eine Querungshilfe in Höhe des Plangebiets, die auch seitens des Gutachterbüros ergänzend empfohlen wird, parallel zur vorliegenden Bauleitplanung weiter geprüft.

Eine grundlegende **ÖPNV-Erschließung** ist gegeben. Die dem Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle „Markt“ liegt ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet zentral in der Ortslage Herzfeld. Von dort bestehen Anschlussmöglichkeiten in die umliegenden Lippetaler Ortsteile sowie in Richtung Beckum und Soest über regelmäßig verkehrende Regionalbuslinien und ein Taxibusangebot. Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die gegebene ÖPNV-Erschließung sind nicht zu erwarten.

Für das im Südosten angrenzende Flurstück 682 (Lippestraße 6a) ist im Grundbuch eine fußläufige Zugänglichkeit eingetragen, die in der Örtlichkeit als schmaler Plattenweg durch die Pflanzfläche verläuft. Änderungen bzgl. des bestehenden Rechts sind nicht vorgesehen, so dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes **Gehrecht** gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Nutzer/Eigentümer des Flurstücks 682 aufgenommen wird.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Kesseler/Lippborger Straße (L 822), die sowohl als innerörtliche Erschließungsstraße als auch für überörtliche Verkehre eine Bedeutung besitzt. Darüber hinaus wird sich der Standort nach Verlagerung des Agrarkerngeschäfts als Einzelhandelsstandort – i. W. bestehend aus einem kleinflächigen sowie zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben – weiterentwickeln. Insofern ist aus Sicht des Immissionsschutzes vorliegend insbesondere der Gewerbelärm von Bedeutung.

Im BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung daher auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbelärm) zurückgegriffen.[6]

a) Gewerbelärm

Hinsichtlich der vorliegend geplanten Einzelhandelsnutzungen sind die durch die Planung verursachten Immissionen auf die umgebenden Nutzungen zu betrachten. Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden und genehmigten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen ist im Zusammenhang mit der geplanten Aufgabe des Agrarkerngeschäfts und dem Ausbau der bestehenden Einzelhandelsnutzungen für die umgebenden Nutzungen insbesondere die hierdurch veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Um die Verträglichkeit der erweiterten Einzelhandelsnutzungen in dieser integrierten Lage sicher beurteilen zu können, wurde im Zuge des Planverfahrens eine **schalltechnische Untersuchung** eingeholt (s. Anlage A.2). Ermittelt und bewertet werden die vorhabenbedingt verursachten Geräuschimmissionen auf die umgebenden Nutzungen unter Zugrundelegung der hierfür im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens maßgeblichen TA Lärm (s. o.). Zu berücksichtigende Schallquellen sind dabei insbesondere Parkplatznutzung, Warenanlieferung, Einkaufswagensammelstelle sowie Kühl- und Lüftungsgeräte. Darüber hinaus sind auch bereits vorhandene Vorbelastungen zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind vorliegend gewerbliche Stellplatzanlagen im östlichen Umfeld relevant.

Die im Umfeld vorhandenen Immissionsorte sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit unterschiedlich zu bewerten. Als Maßstab für die Beurteilung der Geräuschimmissionen ist in dieser innerörtlichen Lage das jeweilige Planungsrecht relevant (s. Kapitel 3.4). Von den planbedingten Geräuschimmissionen sind demnach nördlich des Plangebiets die zwischen der Straße Auf dem Brink und der Beckumer Straße vorhandenen Gebäude bzw. bestehenden Baurechte im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets zu berücksichtigen (IP4, IP6); darüber hinaus wird ein mischgebietstypisches Schutzniveau zugrunde gelegt (IP1, IP2[7], IP3, IP5). Bei der Betrachtung der von den Geräuschen jeweils am stärksten betroffenen ersten Geschossebene der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen kommt das Gutachten zu folgenden **Ergebnissen**, zu den Details wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen:

- Tagzeit (6–22 Uhr), werktags: Die jeweils relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden zur Tagzeit mit Ausnahme des IP4 (= unbebautes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3) um 4–9 dB(A) unterschritten. Auch am IP4 werden mit 54 dB(A) die WA-Werte sicher eingehalten.
- Tagzeit (6–22 Uhr), sonn-/feiertags: Derzeit hat der auf der Fläche vorhandene Bäcker sonntags zwischen 8–11 Uhr geöffnet, gutachterlich berücksichtigt werden Öffnungszeiten von 7–14 Uhr. Die hierfür ermittelten Pegel liegen an allen Immissionsorten maximal zwischen 43–46 dB(A) und damit sehr deutlich unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte. Eine entspre-

[6] Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm für Gewerbelärm: WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A).

[7] Östlich des Plangebiets wird im Gutachten als nächstgelegener Immissionsort IP2 (Gebäude Lippborger Straße 13) betrachtet. Die Ergebnisse für IP2 sind nach den Schallausbreitungskarten auch auf eine potenziell mögliche Bebauung des unbebauten Flurstücks 582 im Sinne der Baulückenschließung übertragbar.

chende Frequentierung des Standorts auch an Sonn-/Feiertagen außerhalb der Öffnungszeiten der sonstigen Einzelhandelsmärkte am Standort ist somit (weiterhin) unkritisch.

- Tagzeit (6–22 Uhr), Spitzenpegel: Es sind keine unverträglichen kurzfristigen Geräuschspitzen durch Bremsen, Türen- oder Kofferraumschlagen etc. zu erwarten, die möglichen Spitzenpegel von 85 dB(A) (WA) bzw. 90 dB(A) (MI) werden sehr deutlich (von mindestens ca. 13 dB(A) bis zu 29 dB(A)) unterschritten.
- Tagzeit (6–22 Uhr), Außenwohnbereiche: Anlage 2 des Schallgutachtens verdeutlicht darüber hinaus, dass die Außenwohnbereiche der östlich und nördlich angrenzenden Mischgebietsgrundstücke sowie des zu IP6 gehörenden WA-Grundstücks durch den prognostizierten Gewerbelärm wohngebietstypisch belastet werden. Die Außenwohnbereiche des westlich gelegenen Wohn- und Geschäftshauses (sowie im Bereich des potenziellen Wohngrundstücks (IP4)) werden maximal mischgebietstypisch und damit ebenfalls in einem wohnverträglichen Maß belastet.
- Nachtzeit (22–6 Uhr): Relevante Lärmpegel werden durch die betrachtete Kühl- und Lüftungstechnik an den neu geplanten Marktgebäuden von Penny und Rossmann nicht verursacht – die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte werden um Werte zwischen ca. 23 dB(A) bis 37 dB(A) unterschritten. Eine Nutzung der Stellplatzanlage durch Kunden-/Mitarbeiter-Pkw oder durch Lieferverkehre ist nicht berechnet worden.

Die schallgutachterlichen Berechnungen zeigen, dass bei Planrealisierung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sicher gewährleistet werden können. Mit dem Ziel der Umsetzbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die angenommenen Rahmenbedingungen in der nachgelagerten Baugenehmigung verankert. Insbesondere wird auf eine Regelung zu den angenommenen Öffnungs- und Betriebszeiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne einer gewissen Vorhabenflexibilität verzichtet. Die Gemeinde hat hier insbesondere mögliche Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts bis 22 Uhr, die eine gewisse Frequentierung durch abfahrende Kundschaft/Mitarbeitende und/oder einzelne Warenanlieferungen während der Nachtzeit im Blick. Angesichts der in der gutachterlichen Untersuchung dargelegten sehr deutlichen Richtwertunterschreitungen während der Nachtzeit, die jedoch zunächst Parkplatz- und Ladegeräusche unberücksichtigt gelassen hat, kann die Nachbarverträglichkeit einer entsprechenden Nutzung während der geschützten Nachtzeit (noch) nicht beurteilt werden. Gleichwohl wird nach Rücksprache mit dem Schallgutachter durchaus z. B. eine Umsetzbarkeit von Öffnungszeiten bis 22 Uhr gesehen. Im Bedarfsfall kann eine entsprechende Zulassungsfähigkeit bzw. das Erfordernis von ggf. notwendigen Beschränkungen auf Grundlage einer entsprechend ergänzenden gutachterlichen Berechnung sachgerecht auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene beurteilt werden.[8]

Ebenso werden weitere Regelungen u. a. zu organisatorischen und baulichen Vorgaben (z. B. Schall-Leistungspegel der Kühltechnikanlagen) abschließend auf Baugenehmigungsebene festgelegt. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird hierzu kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

[8] Hinweis zu möglichen Öffnungszeiten bis 22 Uhr: Im Zuge der parallel erfolgenden Planungen für das nachgelagerte bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren hat das Gutachterbüro mit Schreiben vom 09.01.2025 bestätigt, dass aus schalltechnischer Sicht die Öffnungszeiten des geplanten Pennymarkts bis 22 Uhr regelkonform und damit nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden können.

b) Verkehrslärm

Angesichts der Lage an der L 822 (Kesseler/Lippborger Straße) ist von einer gewissen Vorbelastung durch den Verkehrslärm auszugehen, genaue Kenntnisse über die tatsächlichen Lärmeinwirkungen liegen der Gemeinde hierzu nicht vor. Die Gemeinde hat jedoch im Sommer 2024 einen Lärmaktionsplan beschlossen. Dabei hat sich die Gemeinde an den gesetzlichen Mindestanforderungen orientiert und Abschnitte der Hauptverkehrsstraßen einbezogen, für die das Auslösekriterium von mehr als 3 Mio. Kfz im Jahr (entspricht ca. 8.220 Kfz/24 h) vorliegt. Die L 822 im Bereich des Plangebiets war hiervon nicht betroffen. Dies zeigen auch die DTV-Werte des Verkehrsgutachtens im Analyse-Fall, nach denen auf dem Abschnitt Kesseler Straße im Westen ca. 4.900 Kfz/24 h und auf der Lippborger Straße ca. 5.200 Kfz/24 h ermittelt wurden; für den Abschnitt der Lippborger Straße weiter östlich des Plangebiets werden ca. 7.800 Kfz/24 h angegeben. Anhaltspunkte, dass der Verkehrslärm im Bereich des Plangebiets für die unmittelbar anschließenden wohn-/mischgebietstypischen Nutzungen eine ungesunde Größenordnung erreichen könnte, liegen nach Kenntnis der Gemeinde nicht vor.

Insofern geht die Gemeinde für das Planungsziel davon aus, dass die vorhandene Vorbelastung für die Vorhabenplanung, die keine besonders lärmsensiblen Nutzungen umfasst, nicht als kritisch zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Verkehrslärmauswirkungen wird im Schallgutachten auf die Regelungen der TA Lärm zur Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen Bezug genommen. Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche des An-/Abfahrtsverkehrs erforderlich, wenn die dort aufgeführten Kriterien (Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A), keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und erstmalige/weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV[9]) summarisch erfüllt sind. Das Gutachterbüro geht unter Bezugnahme auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (Differenzen des DTV zwischen Analysefall und Prognose-Planfall zwischen +100 bis +400 Kfz) auf den umliegenden Straßenabschnitten davon aus, dass eine rechnerische Erhöhung der Beurteilungspegel von 3 dB(A) bei dieser Größenordnung nicht erreicht wird. Zudem ist eine Vermischung der Verkehre durch den unmittelbaren Anschluss an die Lippborger Straße gewährleistetet. Damit wird kein Erfordernis für ergänzende Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche gesehen.

Die Gemeinde schließt sich dieser Einschätzung unter Berücksichtigung der prognostizierten Mehrverkehre sowie der örtlichen Rahmenbedingungen an und rechnet nicht mit unverhältnismäßigen Lärmauswirkungen auf die umliegenden Nutzungen durch die planinduzierten Neuverkehre. Hierbei wird auch zugrunde gelegt, dass Schallpegel-Änderungen für den Menschen erst bei einer Größenordnung von ca. 2 dB(A) akustisch wahrnehmbar sind. Entsprechende Pegel können im Regelfall bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens angenommen werden. Bei den prognostizierten Verkehrszahlen kann insofern eine wesentliche und für die Nachbarschaft wahrnehmbare Veränderung der gegebenen Verkehrslärmvorbelastung durch das Vorhaben selbst ausgeschlossen werden.

[9] Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: Wohngebiete 59/49 dB(A), MI 64/54 dB(A).

c) Sonstige Immissionen

Folgende Kenntnisse liegen der Gemeinde darüber hinaus aktuell vor:

- **Landwirtschaftliche Immissionen:** Das Umfeld des Plangebiets wird u. a. durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, diesbezügliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen. Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Umfeld nicht bekannt, für das Plangebiet werden somit keine derartigen Geruchsimmissionen erwartet. Eine besondere Konfliktlage ist nicht erkennbar.
- **Sonstige Immissionen:** Es liegen bislang keine Kenntnisse über Vorbelastungen durch sonstige Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen, Licht, Gerüche) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet umfasst eine seit vielen Jahren bebaute und versiegelte Fläche im Siedlungsbereich. Die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an die örtliche Kanalisation sowie an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. sind im Bestand gegeben. Ebenso ist die Abfallentsorgung im Bestand bereits geregelt. Die auf einem Teil der Vorhabenfläche ermöglichten Einzelhandelsneubauten können ebenfalls an die bestehenden Netze/ Systeme angeschlossen werden, zusätzliche Probleme werden hier bislang nicht erwartet.

Mit Blick auf den (auch) in NRW angestrebten Ausbau der **erneuerbaren Energien** wird auf die Bauordnung NRW sowie die hierzu ergänzende Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW), die während des laufenden Planverfahrens in Kraft getreten ist, Bezug genommen. Hinsichtlich der vorliegend u. a. geplanten Errichtung von Nichtwohngebäuden besteht gemäß § 42a BauO NRW die Pflicht zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf dafür geeigneten Dachflächen sowie gemäß § 48(1a) BauO NRW zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen. Auf Vorhaben im Bestand sind die landesrechtlichen Vorgaben nicht ohne Weiteres übertragbar.

Die Vorhabenträgerin hat bzgl. der Möglichkeiten und Grenzen von Photovoltaikanlagen (PV) auf dem bestehenden Standort Folgendes dargelegt:

- **PV auf Dachflächen:** Eine nachträgliche Installation von PV-Anlagen auf dem Bestandsgebäude im Norden ist aus statischen Gründen leider nicht möglich. Die Dachflächen der beiden Neubauten im Süden sollen den landesrechtlichen Vorgaben entsprechend mit PV-Anlagen belegt werden. Der erzeugte Strom kann voraussichtlich nur in einem untergeordneten Umfang auf der Fläche selbst genutzt werden, so dass i. W. eine Einspeisung in das öffentliche Netz erfolgen muss.

  Nach den bisherigen Erfahrungen am Standort sind die Netzkapazitäten zur Aufnahme des erzeugten Stroms begrenzt, so dass bereits die auf den Dachflächen erzeugten Strommengen über dem maximal möglichen Grenzwert liegen werden; konkrete Maximalwerte sind nicht bekannt.
- **PV auf Stellplatzanlagen:** Möglichkeiten zur Installation von PV-Anlagen auf der Stellplatzanlage werden nicht gesehen. Im östlichen Teil werden die bestehenden Stellplätze unverändert verbleiben. Neu hinzukommende Stellplätze werden im westlichen und südlichen Bereich

geplant – hierfür ist vorgesehen, den bisherigen Asphalt durch eine Pflasterung zu ersetzen. Angesichts der begrenzten Kapazitäten und fehlender weiterer Möglichkeiten zur Nutzung des erzeugten Stroms am Standort selbst, wird die Möglichkeit eines Begrünungsausgleichs als geeignete Alternative gesehen.

Im Zuge des Verfahrens hat die Westnetz GmbH der Gemeinde auf Nachfrage bestätigt, dass eine Größenordnung bzgl. maximaler Einspeisemengen aktuell nicht beziffert werden kann. Allgemein als unproblematisch werden Anlagen < 120 kWp (= normalgebräuchliche Anlagen für Wohngebäude) gesehen. Die Möglichkeit der Einspeisung größerer Mengen wird zwar nicht ausgeschlossen, gleichwohl weist der Netzbetreiber in diesem Zusammenhang bereits darauf hin, dass kostenintensive Maßnahmen zur Sicherstellung einer gedrosselten Einspeisung als Auflage für eine Genehmigung nicht ausgeschlossen werden können. Dies kann jedoch erst im Zuge eines konkreten Antragsverfahrens geprüft werden.

Angesichts der vorhabenbezogenen Planung sind frühzeitig auch Gespräche mit der Genehmigungsbehörde geführt worden, um Rahmenbedingungen und Erfordernisse in Bezug auf die PV-Anlagenpflichten abzustimmen. Insbesondere werden seitens der Genehmigungsbehörde auf Grundlage eines stimmigen Gesamtkonzepts Möglichkeiten gesehen, die PV-Anlagenpflicht für die Stellplatzanlage im Sinne der gesetzlich ermöglichten Ausnahme durch die Anpflanzung von Bäumen zu erfüllen. Die Umsetzung der PV-Anlagenpflicht auf den Dachflächen der beiden neu errichteten Gebäude soll entsprechend Berücksichtigung finden. Die Gemeinde greift diese Anforderungen bereits auf Ebene der Bauleitplanung vom Grundsatz her auf. Entsprechende Baumstandorte werden auf der begrenzt verfügbaren Fläche unter Berücksichtigung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl, Schleppkurven und Sichtfelder im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans i. W. im Bereich der neu anzulegenden Stellplatzfläche bzw. unmittelbar an diese angrenzend geplant (s. auch Kapitel 5.7). Eine vollständige Verortung der notwendigen Bäume innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage ist aufgrund der bestandsorientierten Planung bei den gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich. Für die beiden Neubauten wird neben der für eine PV-Installation und -Nutzung sehr gut geeigneten Vorgabe von Flachdächern zusätzlich im Vorhaben- und Erschließungsplan eine PV-Bedeckung der Bruttodachfläche von mindestens 30 % festgeschrieben. Diese Größenordnung entspricht der in § 4(1) SAN-VO NRW geregelten Mindestgröße der PV-Anlagen auf Gebäuden. Den landesrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Solaranlagen-Pflicht kann auf Grundlage der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung somit nachgekommen werden.

Hiervon unbenommen werden im Rahmen der Vorhabenplanung **Infrastrukturen zur Nutzung von Elektromobilität** im östlichen Bereich der Stellplatzanlage berücksichtigt. Die konkrete Größenordnung ist in Abhängigkeit von den landesrechtlichen Vorgaben sowie den Netzkapazitäten im Rahmen des Antragsverfahren (s. o.) mit dem Netzbetreiber abschließend zu prüfen.

Hinsichtlich des **vorbeugenden Brandschutzes** sind die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Für die vorliegende standortgebundene Neustrukturierung ist festzuhalten, dass eine Erreichbarkeit für die Feuerwehr über die angrenzenden Straßen (unverändert) gesichert ist. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist weiterhin zu gewährleisten. Die Bereitstellung einer hinreichenden Löschwassermenge im Bedarfsfall ist seitens der Wasserversorgung Beckum im Verfahren bestätigt worden.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vor-

fluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich. Im Bestand wird das Niederschlagswasser von der fast vollständig versiegelten Fläche in den Tüchgraben südlich des Plangebiets eingeleitet. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Einleitungserlaubnis ist parallel zum laufenden Planverfahren fristgerecht verlängert worden. Die grundlegenden Voraussetzungen für einen sachgerechten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind somit bereits gegeben. An dieser bestehenden Entwässerung soll grundsätzlich auch weiterhin festgehalten werden, ggf. notwendige Anpassungen sind im Zuge der Planumsetzung vorzunehmen. Infolge der Planung wird die bestehende hohe Versiegelung der Fläche weitgehend unverändert verbleiben, so dass die Gemeinde nicht davon ausgeht, dass es zu einer wesentlichen Veränderung der Einleitungsmenge kommen wird. Anhaltspunkte, die dieser Einschätzung entgegenstehen könnten, haben sich im Planverfahren bislang nicht ergeben. Nach Rücksprache mit dem Fachplanungsbüro ist nach den anzuwendenden Regelwerken eine Vorbehandlung des auf den Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers erforderlich, darüber hinaus kann die Notwendigkeit einer gedrosselten Einleitung nicht ausgeschlossen werden. Diesbezügliche Maßnahmen sind auf der Vorhabenfläche grundsätzlich umsetzbar. Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass ein sachgerechter Umgang mit Regenwasser weiterhin gewährleistet ist. Weitergehende Einzelheiten können abschließend erst auf Genehmigungsebene geklärt werden. Auf Planungsebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Plangebiet vorhandenen randlichen Grünstrukturen sind i. W. auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 angelegt worden. Angesichts der auch im Zuge der Neuorganisation am Standort weiterhin ermöglichten hohen Versiegelung sollen die bestehenden Grünstrukturen vorliegend aufgegriffen und, soweit möglich, ergänzt bzw. aufgewertet werden. Die Freianlagenplanung ist im Zuge des Planverfahrens weiter konkretisiert und abgestimmt worden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden hierzu nachfolgende Regelungen übernommen.

Anpflanzung von Bäumen auf dem Vorhabengrundstück: Unter Bezugnahme auf die im Rahmen der Umsetzung angestrebte alternative Möglichkeit eines Begrünungsausgleichs als Nachweis der PV-Anlagenpflicht (s. Kapitel 5.6) sind mögliche Baumstandorte auf der Vorhabenfläche geprüft worden. Unter Zugrundelegung der geplanten Neuanlage von 85 Stellplätzen ist nach § 7(4) SANVO NRW eine Mindestzahl von 17 Bäumen notwendig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Sinne einer gewissen Vorhabenflexibilität auf dieser Grundlage die Mindestanzahl von 17 zu pflanzenden standortgerechten Laubbäume vorgegeben.

Eine Begrünung von Stellplatzanlagen trägt insbesondere bei größeren Anlagen zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördert maßgeblich deren städtebaulich-gestalterische Qualität. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen bewertet die Gemeinde eine Stellplatzbegrünung für den vorliegenden Standort insofern als sehr sinnvoll, da eine ausreichende Bepflanzung zur Gestaltung und Gliederung der Stellplatzanlage die Entwicklung entsprechender Standortqualitäten und damit auch die Funktion des Standorts als Teil des zentralen Versorgungsbereichs unterstützt. Darüber hinaus kann eine ausreichende Bepflanzung der Stellplatzanlage auch zur Verbesserung des Kleinklimas im Sinne der Klimaanpassung und der Lufthygiene sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer beitragen.

Bezüglich der Baumpflanzungen einschränkende Faktoren liegen in der insgesamt begrenzt verfügbaren Grundstücksfläche, der nur teilweisen baulichen Erneuerungen auf der Fläche, dem erforderlichen Nachweis einer hinreichenden Stellplatzanzahl sowie der Freihaltung notwendiger

Schleppkurven auch für größere Lkw. Die ermittelte Mindestanzahl an Bäumen kann aus diesen Gründen nicht vollständig auf der im Bebauungsplan hierfür abgegrenzten Stellplatzfläche selbst, gleichwohl jedoch ganz überwiegend unmittelbar daran angrenzend gepflanzt werden. Hierbei können einzelne Bäume auch den Gehölzbestand im Westen sinnvoll ergänzen, so dass im Zusammenspiel mit dem Erhalt der Gehölze im Bereich des Walls die Eingrünung des Standorts unterstützt wird. Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die geplanten Baumstandorte dargestellt, Abweichungen von den so konkret verorteten Standorten (maximal 1 m) im Rahmen der Umsetzung sind zumindest teilweise denkbar (z. B. im Bereich des Walls, s. Durchführungsvertrag).

Erhalt vorhandener Pflanzflächen: Der Bereich nördlich des Bestandsgebäudes zwischen Marktgebäude und Gehweg sowie im nordöstlichen Randbereich ist aktuell hauptsächlich mit Bodendeckern bepflanzt. Diese Bepflanzung ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 angelegt worden und soll aufgrund der in diesem Grundstücksbereich insgesamt vorgesehenen Beibehaltung von Bebauung und Stellplätzen mindestens erhalten werden. Vorstellbar ist angesichts der Wirkung unmittelbar zum Straßenraum bzw. für die Gestaltung des Übergangsbereichs zum östlich anschließenden Grundstück auch eine Aufwertung der Bepflanzung – auf der nördlichen Fläche z. B. durch blühende bodendeckende Pflanzen oder im Bereich des östlichen ca. 3 m breiten Pflanzstreifen z. B. durch standortgerechte Heckengehölze, ggf. auch einzelne kleinkronige Bäume. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine entsprechende Erhaltungsbindung für die bestehende Bepflanzung vorgegeben und eine alternative Aufwertung darüber hinaus zugelassen.

Neuanlage von Pflanzflächen: Östlich des geplanten Rossmanngebäudes sowie südlich des geplanten Pennymarkts sollen im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen für eine angemessene Gestaltung des Übergangs zum östlichen Wohngrundstück sowie entlang des südlich verlaufenden Fuß-/Radwegs Pflanzflächen neu angelegt werden. Geregelt wird die Anlage einer Schnitthecke aus standortheimischen Gehölzen entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie die Ergänzung dieser Heckenbepflanzung mindestens durch bodendeckende Pflanzen. Als ergänzende Bepflanzung ebenso vorstellbar ist bei ausreichender Fläche z. B. aber auch die Entwicklung einer mehrreihigen Heckenstruktur – entsprechender Spielraum bei der Bepflanzung wird daher belassen.

Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie Ergänzungspflanzungen: Der Standort ist im westlichen Randbereich entlang der L 822 derzeit durch einen Wall mit Bäumen, Büschen und einer darunter ausgeprägten Krautschicht gut zur Landesstraße hin eingebunden und abgeschirmt. Form und Lage des bestehenden Walls können größtenteils erhalten bleiben, ein Eingriff in den Baumbestand ist nicht vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zur Sicherung der bestehenden Laubbäume eine entsprechende Erhaltungsbindung geregelt. Hierzu ergänzend hat die Genehmigungsbehörde des Kreises Soest im Verfahren darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umsetzung der vorhandene Gehölzbestand unter Beachtung der Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird. Über den Erhalt hinaus bietet mit Blick auf die angestrebte Standortaufwertung insbesondere der aktuell durch Intensivrasen geprägte nordwestliche Teilbereich der Fläche über die dort vorgesehenen Baumanpflanzungen hinaus ein entsprechendes Potenzial für eine weitergehende Bepflanzung. Dies wird durch eine entsprechende Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Die so geregelten Pflanzvorgaben sind nach Einschätzung der Gemeinde unter den gegebenen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten am Standort geeignet, eine entsprechende Mindestbegrünung der Fläche im Sinne der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen sicherzustellen. Eine weitergehende Konkretisierung (z. B. Baumstandorte auf dem Vorhabengrundstück, die Lage von

Hecken oder eine Pflanzliste mit artenspezifischen Pflanzdichten bei bodendeckenden Pflanzungen) sind darüber hinaus Gegenstand des Lageplans im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie des Durchführungsvertrags.

Naturschutzfachlich liegt im Plangebiet selbst keine besonders hohe Wertigkeit vor, der angrenzende Landschaftsraum wird von verschiedenen naturschutzfachlich wertvolleren Bereichen geprägt, die jedoch im Ergebnis der eingeholten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nicht durch die vorliegende standortgebundene Planung beeinträchtigt werden (s. Kapitel 3.5). Die zuständigen Fachbehörden haben den Ergebnissen dieser Untersuchung im Planverfahren zugestimmt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht**[10] ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche, weitgehend versiegelte und intensiv durch Gewerbe und Einzelhandel genutzte Fläche dar. Hierdurch sind bereits entsprechende Vorprägungen und -belastungen vorhanden. Die sich aus der standortbezogenen Neuordnung infolge der Aufgabe des gewerblichen Agrarkerngeschäfts zugunsten einer Neustrukturierung und Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ergebenden umweltbezogenen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein enges Umfeld begrenzt und sind insgesamt überschaubar. Eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen wird vorliegend nicht ermöglicht, vielmehr trägt die Planung zu einer Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Siedlungsrandbereich sowie der hiermit verbundenen und im Regelfall in einem stärkerem Umfang zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen bei. Mit Blick auf die im südlichen Umfeld liegenden FFH-Flächen können Beeinträchtigungen nach den Ergebnissen FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ausgeschlossen werden.

Vorliegend ist i. W. mit Auswirkungen im Zusammenhang mit Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie mit untergeordneten Eingriffen in den bestehenden Wall zu rechnen. Eine Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten Nutzungen ist nach den gutachterlichen Ergebnissen auch künftig sichergestellt, wesentliche Veränderungen hinsichtlich nutzungsbedingter Emissionen werden insgesamt nicht bewirkt. Erhebliche umweltrelevante Veränderungen der bestehenden Situation infolge der vorliegenden Planung sind insofern nicht zu erwarten. Im Vergleich zum aktuellen Bestand kann (wenn auch im begrenzten Umfang) durch den Wegfall der Siloanlagen im Ortseingangsbereich sowie die vorgegebene Entwicklung einiger neuer Grünstrukturen eine Aufwertung des Standorts erreicht werden.

Im Vergleich zur Bestandssituation sind zusammenfassend keine erheblichen Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zu erwarten. Es haben sich bislang auch keine Hinweise auf kumula-

[10] Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ OT Herzfeld, Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl. Geograph Michael Wittenborg, Hamm, Februar 2025.

tive/synergetische Auswirkungen ergeben, die durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewirkt werden. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Über eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist schon vor Jahrzehnten entschieden worden. Die Flächen sind durch die ansässigen Betriebe sowie zugehörige Stellplatz-, Betriebs- und Rangierflächen fast vollständig bebaut bzw. versiegelt, ursprüngliche Bodenverhältnisse bestehen an diesem Standort nicht mehr. Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt im Sinne des gesetzlich geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Etablierung einer Folgenutzung für die am Standort künftig nicht weitergeführte Nutzung des Agrarkerngeschäfts sowie die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist somit auch künftig zu erwarten, zusätzliche Bodeneingriffe sind hiermit angesichts der bereits bestehenden Versiegelung nicht verbunden. Aufgrund der innerörtlichen Lage können zudem vorhandene Infrastrukturen weiterhin gut mitgenutzt und ausgelastet werden. Somit trägt die Gemeinde dem Ziel der Folgenutzung bereits beanspruchter innerörtlicher Flächen und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB gezielt Rechnung. Die Belange des Bodenschutzes werden mit der vorliegenden Planung grundsätzlich unterstützt, die Planung wird im Ergebnis für angemessen und verträglich gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird („artenschutzrechtliche Verbotstatbestände“ gemäß BNatSchG).

Grundsätzlich festzuhalten ist, dass die Bedeutung der Fläche für die Belange geschützter Arten angesichts der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, der Störpotenziale durch die umgebenden Verkehrswege und Nutzungen in der innerörtlichen Siedlungslage sowie mit Blick auf die untergeordnete Flächengröße als gering eingestuft werden kann. Die Lebensraumstrukturen im Plangebiet sowie der östlich, nördlich und westlich anschließenden Siedlungsbereiche sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten insbesondere für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet. Infolge der standortbezogenen Planung ist dort auch kein grundlegender Wandel der Lebensräume zu erwarten. Angesichts der gegebenen Vorprägung werden durch die Umstrukturierung des Standorts selbst ggf. mögliche Eingriffe auch nur in einem überschaubaren Rahmen bewirkt. Im Zuge der Planrealisierung werden vorhandene Gebäude (z. T. ältere Bausubstanz) abgerissen und i. W. durch Neubauten ersetzt sowie eine bestehende Stellplatzanlage in einem Bereich erweitert, der bereits versiegelt ist. Randliche Grünflächen sowie die im Westen vorhandenen Bäume werden hingegen mindestens erhalten, in einem gewissen Rahmen werden auch neue Strukturen geschaffen. Hiervon unbenommen zu berücksichtigen

ist aber auch die räumliche Nähe zu den als Natura 2000-Gebiet ausgewiesenen, artenschutzfachlich sensiblen Lippeauen im Süden. Um in diesem Gesamtkontext mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausschließen zu können, ist ein Gutachterbüro eingebunden worden. Auf die als Anlage zur Begründung beigefügte **artenschutzrechtliche Prüfung** (s. Anlage A.4) wird hierzu verwiesen.

In Rahmen der gutachterlichen Prüfung wurden vorliegende Fachinformationen ausgewertet und im Zeitraum März–Juli 2024 mehrere Begehungen zur Brutvogelerfassung im Untersuchungsraum durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch potenzielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse überprüft. Für den Planbereich ist festzuhalten, dass dabei weder konkrete Nachweise noch geeignete und/oder genutzte Brutmöglichkeiten bzw. Quartierstrukturen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten auf der Vorhabenfläche selbst angetroffen werden konnten. Auch stellt der Bereich kein essenzielles Nahrungshabitat für diese Arten dar. Vorkommen planungsrelevanter Arten konnten lediglich im Bereich der angrenzenden Lippeaue beobachtet werden, ohne dass ein relevanter Bezug dieser Arten zum Plangebiet hergestellt werden konnte. Auf der Vorhabenfläche selbst wurde lediglich eine untergeordnete Nutzung durch sog. „Allerweltsarten“, die ohnehin eine hohe Anpassungsfähigkeit besitzen, festgestellt. Hingewiesen wird zudem auf einzelne potenzielle Einflugmöglichkeiten/Spaltenverstecke am Gebäude des Raiffeisenmarkts, die jedoch nicht den Nutzungsansprüchen der für den Planbereich potenziell aufgelisteten Fledermausarten (Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler) entsprechen. Es wird aber angemerkt, dass ein Vorkommen von weiteren, nicht in den Fachinformationen für den Bereich aufgeführten Gebäudefledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wobei auch für diese Arten eine Nutzung aufgrund der Höhe der Einflugmöglichkeit nur wenig wahrscheinlich ist.

Seitens des Gutachterbüros werden im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung unter Berücksichtigung der im Plangebiet brütenden, häufig vorkommenden und weit verbreiteten Vogelarten sowie des nicht vollständig auszuschließenden Quartiersverdachts für gebäudebewohnende Fledermausarten Vermeidungsmaßnahmen dargelegt. Diese umfassen die zeitliche Beschränkung von Abbrucharbeiten und Gehölzrodungen bzw. eine ökologische Begleitung von Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der empfohlenen Zeiträume sowie die Anbringung von drei künstlichen Ersatzquartieren für Fledermäuse am verbleibenden Marktgebäude im Norden vor Abriss des Raiffeisenmarkts im Südosten. Diese Maßnahmen sind im Zuge der Planumsetzung zu beachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, konkrete Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart und können letztlich auf der Genehmigungsebene festgelegt werden.

Zusammenfassend sind eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten sowie Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, denen nicht durch Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden könnte, nicht festzustellen. Anhaltspunkte zu artenschutzrelevanten Konflikten, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung auf Dauer ausschließen, liegen nicht vor. Die Umsetzung der Planung ist mit den Belangen des Artenschutzes grundsätzlich vereinbar. Einzelheiten sind der artenschutzfachlichen Untersuchung zu entnehmen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Gemäß § 1a(3)

BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, wenn sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren.

Die Vorbereitung einer Folgenutzung für den betroffenen Gewerbestandort im Zusammenhang mit der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts innerhalb der gut erschlossenen Ortslage ist grundsätzlich sehr sinnvoll und mit den Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verträglich. Gemäß geltendem Planungsrecht ist eine vergleichbare Bebauung und Versiegelung der Flächen bereits seit vielen Jahren zulässig. Ökologisch wertvolle Flächen werden auch künftig baulich nicht beansprucht. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs wird daher nach heutigem Stand nicht gesehen. Auf die im Umweltbericht dargelegte verbal-argumentative Eingriffsbewertung wird verwiesen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen u. a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Hierbei bestehen durchaus (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc., über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz trägt die bestandorientierte Neustrukturierung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots am Standort grundsätzlich zur Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und den damit verbundenen negativen klimatischen Auswirkungen bei. Eine unmittelbare Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist ebenso gegeben wie Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze, so dass Versiegelungen, Ressourcen etc. für die Umsetzung neuer verkehrlicher und/oder technischer Infrastrukturen nicht erforderlich werden. Die Verkehrsmengen werden sich nur in einer untergeordneten Größenordnung erhöhen, bei Umsetzung der Planung ist hier eher mit einer gewissen Veränderung der den Standort anfahrenden Kfz zu rechnen (wegfallender Lkw-Verkehr, hinzukommender Pkw-Verkehr), so dass eine wesentliche Veränderung der hierdurch erzeugten klimarelevanten Luftschadstoffe nicht erkennbar ist. Es sind auch keine wesentlichen klimawirksamen Flächen wie Kalt- und/oder Frischluftentstehungsgebiete, Durchlüftungsleitbahnen u. Ä. betroffen. Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass planbedingte klimatische Auswirkungen auf das Plangebiet und sein enges Umfeld begrenzt bleiben.

Die erfassten Flächen sind seit Jahrzehnten nahezu vollständig bebaut und darüber hinaus durch Lager- und Stellplatzflächen etc. beansprucht. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Vorgabe der überbaubaren Flächen i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen sinnvoll begrenzt und gehen nicht über die bereits aktuell zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten hinaus. Zudem werden auf Grundlage des § 9(1) Nr. 25 BauGB Regelungen zum Erhalt sowie zur Ergänzung bestehender Grünstrukturen getroffen (s. Kapitel 5.7), die auch geeignete Minderungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher Überwärmungseffekte im Rahmen der Klimaanpassung darstellen.

Von der vorliegenden Planung unbenommen gelten zudem die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die im Rahmen der Umsetzung u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern zu berücksichtigen sind. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung

Die Vorhabenträgerin verfügt über das vom Geltungsbereich erfasste, vorhabenbezogen zu entwickelnde Baugrundstück. Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	**Flächengröße in m²***
Sondergebiet, davon:	13.190
- überbaubare Grundstücksfläche	4.900
- Fläche für Stellplatzanlagen	6.465
- nicht überbaubare Grundstücksfläche überlagert mit Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB, davon:	1.585
- *Erhalt bestehender Bepflanzung*	*425*
- *Erhalt vorhandener Laubbäume und Ergänzungsbepflanzung*	*820*
- *Anpflanzungsflächen*	340
- weitere nicht überbaubare Grundstücksfläche	240
Gesamtfläche Plangebiet	**13.190**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die **Einleitung** der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 46. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ ist in der Sitzung des Rats der Gemeinde Lippetal am 05.02.2024 nach vorheriger Beratung im Bau- und Planungsausschuss beschlossen worden (s. Vorlage-Nr. 414/11). Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte nach Beratung der politischen Gremien über die Plankonzeption in der Ratssitzung am 24.06.2024 (s. Vorlage-Nr. 483/11).

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** wurde im Zeitraum vom 09.07.2024 bis einschließlich 07.08.2024 durchgeführt, Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Parallel dazu erfolgte auch die **frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB**. Seitens der Nachbarkommunen sind keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden. Von den Fachbehörden sind insgesamt nur wenige Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen. Diese betreffen Anforderungen die notwendigen Inhalte erforderlicher Fachgutachten (Artenschutz, Immissionsschutz, FFH-Verträglichkeitsprüfung) und den Umweltbericht. Angeregt wird eine Prüfung von Begrünungsmöglichkeiten an den Gebäuden selbst. Zudem erfolgen Hinweise zu wasserrechtlichen Belangen und zur Löschwasserversorgung. Darüber hinaus werden allgemeine

Hinweise gegeben, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu beachten sind (z. B. Altlastenuntersuchung).

Auf Grundlage der Zwischenauswertung der Ergebnisse dieser frühzeitigen Verfahrensschritte haben der Bau- und Planungsausschuss am 02.09.2024 sowie der Rat der Gemeinde Lippetal am 16.09.2024 die **Fortführung des Planverfahrens mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** beschlossen (s. Vorlage-Nr. 468/11).

Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 13.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Parallel zur Veröffentlichung wurden auch die Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. In diesem Verfahrensschritt haben sich insgesamt keine neuen abwägungsrelevanten Themen/Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren selbst ergeben. Seitens der Fachbehörden etc. wurde die Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der zugrunde gelegten fachgutachterlichen Untersuchungen (Artenschutz, FFH-Verträglichkeit, Schallschutz, Einzelhandelsverträglichkeit) bestätigt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass entgegen der Darlegung im Umweltbericht die festgesetzten Baumpflanzungen nicht im Sinne des naturschutzfachlichen Ausgleichs gewertet werden können, da sie bereits als Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 7(4) SAN-VO gelten. Hiervon unbenommen ist der vollständige und sachgerechte Ausgleich des planbedingten Eingriffs unter Berücksichtigung der weiteren geregelten Pflanzmaßnahmen aber grundsätzlich bestätigt worden, so dass es lediglich einer redaktionellen Anpassung im Umweltbericht bedarf. Darüber hinaus wurden (teilweise wiederholt) einzelne allgemeine Anregungen etc. vorgetragen, die erst im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu über eine redaktionelle Ergänzung (allgemeiner Hinweis bzgl. geeigneter technischer Maßnahmen für die Minimierung von Lichtemissionen) hinaus keine weiteren Änderungen notwendig.

Die im Planverfahren insgesamt eingegangen Stellungnahmen sowie die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen sind aus der Beratungsvorlage für die abschließende Abwägungsentscheidung durch Fachausschuss und Rat ersichtlich (s. Vorlage-Nr. 514/11).

Zusammenfassend wird die Planung unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange für angemessen angesehen. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im Februar 2025