

**Bauleitplanung der Gemeinde Lippetal,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
„Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“, Ortsteil Herzfeld**



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Die Planung betrifft eine ca. 1,3 ha große Fläche südlich und westlich anschließend an die Landesstraße L 822 in Lippetal Herzfeld. Für diese Fläche bereitet die Raiffeisen Vital eG die Verlagerung des dort bislang ausgeübten Agrarkerngeschäfts vor. Dadurch ergibt sich die Chance, diesen innerörtlich liegenden Standort unter Einbeziehung der ebenfalls angesiedelten Einzelhandelsnutzungen umzustrukturieren und insgesamt zu einem Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln. Diese Entwicklung ist vom geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe“ aus dem Jahr 2007) nicht abgedeckt. Wesentliche Ziele der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung liegen insofern in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung des Raiffeisenstandorts und dessen langfristige Sicherung als Einzelhandelsstandort. Die Planung dient damit entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stärkung und Weiterentwicklung des für die Gemeinde bedeutsamen zentralen Versorgungsbereichs „Herzfeld“. Darüber hinaus unterstützt die Planung im Sinne der Innenentwicklung eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung der in absehbarer Zeit freiwerdenden Gewerbefläche innerhalb des Siedlungsbereichs.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert. Die dort bislang enthaltenen Darstellungen einer gewerblichen Baufläche und eines Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² ist im Zuge dieser 46. FNP-Änderung in ein Sondergebiet „Groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ geändert worden. Auf die Unterlagen zur 46. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring wird im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargelegt.

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, wie umweltbezogene Fachinformationssysteme, Fachbeiträge etc. ausgewertet. Außerdem wurden fachgutachterliche Untersuchungen (FFH-Vorprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Schallgutachten) eingeholt. Die Ergebnisse dieser von Fachbüros vorgelegten Gutachten wurden ebenso wie vorliegende Zwischenergebnisse der parallel erfolgten Projektplanungen sowie die in den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3/4 BauGB vorgetragenen umweltrelevanten Informationen in den Umweltbericht eingearbeitet.

Von der Planung betroffen ist eine bislang bereits weitgehend versiegelte und intensiv durch Gewerbe und Einzelhandel genutzte Fläche. Hierdurch sind bereits entsprechende Vorprägungen und -belastungen vorhanden. Mit Blick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung ist in dieser innerörtlichen Lage insbesondere der Aspekt Immissionsschutz für die Nachbarschaft sowie für künftige Nutzer/innen im Plangebiet relevant. Nach den gutachterlichen Ergebnissen haben sich diesbezüglich aber keine Anhaltspunkte auf erhebliche Belastungen infolge zusätzlichen Gewerbe- und Verkehrslärms ergeben, wesentliche Veränderungen hinsichtlich nutzungsbedingter Emissionen werden insgesamt nicht bewirkt. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens kann grundsätzlich eine mit den umgebenden Nutzungen verträgliche Umstrukturierung des Standorts erreicht werden, so dass gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse auch künftig sichergestellt und neue Konfliktsituationen gleichzeitig vermieden werden können.

Erhebliche umweltrelevante Veränderungen mit Blick auf die weiteren Umweltbelange (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft Landschaft Kultur und sonstige Sachgüter) sind der bestehenden Situation nicht zu erwarten, ggf. kann im Vergleich zum aktuellen Bestand (wenn auch in einem nur begrenzten Umfang) durch den Wegfall der Siloanlagen im Ortseingangsbereich sowie durch die vorgegebene Entwicklung einiger neuer Grünstrukturen eine gewisse Aufwertung des Standorts erreicht werden. Eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen wird vorliegend nicht ermöglicht, vielmehr trägt die Planung zu einer Vermeidung der Inanspruchnahme und Versiegelung neuer Flächen im Siedlungsrandbereich sowie der hiermit verbundenen und im Regelfall in einem stärkerem Umfang zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen bei. Die Nachbarschaft zum südlich angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Lippeauen-Bereich bleibt unverändert bestehen, eine Ausweitung der Nutzungen erfolgt nicht. Nach den Ergebnissen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung können Beeinträchtigungen dieser FFH-Flächen infolge der vorliegenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen, liegen ebenfalls nicht vor. Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung wurde auf der Vorhabenfläche lediglich eine untergeordnete Nutzung durch sog. „Allerweltsarten“, die ohnehin eine hohe Anpassungsfähigkeit besitzen, festgestellt. Die an Gebäuden vorhandenen wenigen potenziellen Einflugmöglichkeiten/Spaltenverstecke entsprechen den Nutzungsansprüchen gebäudebewohnender Fledermausarten kaum. Die seitens des Gutachterbüros dargelegten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Abbrucharbeiten und Gehölzrodungen bzw. eine ökologische Begleitung von Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der empfohlenen Zeiträume, Anbringung von drei künstlichen Ersatzquartieren für Fledermäuse am verbleibenden Marktgebäude im Norden vor Abriss des Raiffeisenmarkts im Südosten) sind daher im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung erfolgt. Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart und können letztlich auf der Genehmigungsebene festgelegt werden.

Zusammenfassend werden die aus der Planung resultierenden Umweltauswirkungen mit der Bestandssituation vergleichbar, auf den Standort beschränkt sowie insgesamt verträglich sein. Hinweise auf kumulative/synergetische Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens bewirkt werden könnten, hatten sich ebenfalls nicht ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 46. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 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 Beteiligung der Öffentlichkeit 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. Inhalte der insgesamt nur wenigen Stellungnahmen der Fachbehörden betrafen notwendige Inhalte erforderlicher Fachgutachten (Artenschutz, Immissionsschutz, FFH-Verträglichkeitsprüfung) und des Umweltberichts. Angeregt wurde zudem eine Prüfung von Begrünungsmöglichkeiten an den Gebäuden selbst. Zudem erfolgen Hinweise zu wasserrechtlichen Belangen und zur Löschwasserversorgung. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise gegeben, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu beachten sind (z. B. Altlastenuntersuchung). Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

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 dazu wurden Nachbarkommunen, Behörden und sonstige 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. Die untere Naturschutzbehörde hatte 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 wurde der vollständige und sachgerechte Ausgleich des planbedingten Eingriffs unter Berücksichtigung der weiteren geregelten Pflanzmaßnahmen aber grundsätzlich bestätigt, so dass lediglich eine redaktionelle Anpassung im Umweltbericht erforderlich war. 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.

4. Planentscheidung

Die vorliegende Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Weiterentwicklung einer innerörtlichen, durch Gewerbe und Einzelhandel geprägten und im zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“ gelegenen Fläche zu einem Einzelhandelsstandort zu schaffen. Die standortgebundene Neustrukturierung und Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen hat für die Sicherung und langfristige Stärkung der Versorgungsfunktion und die hierzu u. a. notwendige Lenkung des zentrenrelevanten (v. a. großflächigen) Einzelhandels vorrangig in den für die Gemeinde qualitativ und quantitativ bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“, eine ganz wesentliche Bedeutung. Darüber hinaus ist die Etablierung einer verträglichen Folgenutzung auf dieser innerörtlich und zentral in Herzfeld gelegenen,

durch jahrzehntelange gewerbliche Nutzungen vorgeprägten und sehr gut erschlossenen Fläche im Sinne der Innenentwicklung geboten. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ermöglichte einzelhandelsbezogene Nachnutzung der infolge der Aufgabe des gewerblichen Agrarkerngeschäfts freiwerdenden Fläche ist somit aus städtebaulicher Sicht insgesamt sinnvoll und folgerichtig.

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 03.02.2025 mit den Ergebnissen des Planverfahrens nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat abschließend in seiner Sitzung am 10.02.2025 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten (s. Vorlage-Nr. 514/11). Im Ergebnis der Gesamtabwägung ist aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Entscheidung zum Abschluss des Planverfahrens getroffen und der Satzungsbeschluss gefasst worden.

Auf die jeweiligen Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ergänzend Bezug genommen.

Lippetal, im Februar 2025