Gemeinde Lippetal

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7
„Am alten Kleinbahnhof“ im OT Oestinghausen

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf 3
2. Ziel der Aufstellung 3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange 5
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung 6
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 7

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ zu ändern und parallel dazu die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde zwischen dem 01.08.2017 und dem 08.09.2017 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB am 19.07.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.07.2017.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt.
Daraufhin erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.12.2017 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 09.02.2018. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB am 22.12.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat dann in seiner Sitzung am 19.03.2018 die Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren intensiv beraten und abgewogen. Der Rat hat anschließend die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im OT Oestinghausen als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Aufstellung

Im Jahr 1994 wurde in Oestinghausen erstmals ein Aldi-Markt eröffnet. Dieser Standort hat sich in den vergangenen Jahren gut etabliert. Nach Ansicht der Investoren soll der Markt jedoch nach 22 Jahren zukunftsorientiert in moderner Architektur und mit größerer Verkaufsfläche neu aufgestellt werden.

Die Gemeinde Lippetal beabsichtigt, die Erweiterung/Neuaufstellung sowie die dauerhafte Sicherung des Aldi-Marktes im Ortsteil Oestinghausen planungsrechtlich zu unterstützen. Der Grundstückseigentümer sowie Aldi planen dabei den kompletten Abriss des vorhandenen Aldi-Marktes inklusive der Nebengebäude für Bäckerei/Metzgerei sowie einer gesamten baulichen Neuaufstellung mit ca. 1300 m^2 Verkaufsfläche für den Aldi-Markt und 200 m^2 für Bäckerei/Metzgerei. Die Ausstattung der heutigen Aldi-Märkte mit breiteren Gängen, viel Tageslicht und einem großzügigeren Raumangebot verbessern die Möglichkeiten der Warenpräsentation sowie das Einkaufserlebnis der Kunden. Die PKW-Stellflächen sollen in ausreichender Anzahl und vergrößerter Dimension optimiert werden.

Durch diese Neuaufstellung des Aldi-Marktes mit direkt anschließenden weiteren Versorgungen des täglichen Bedarfs erfährt der Ortskern Oestinghausen eine wesentlich höhere Attraktivität und Optimierung des Standorts mit positiven Auswirkungen für das Gemeindegebiet Lippetal.

Der rechtskräftige Bebauungsplan im Ortsteil Oestinghausen „Am alten Kleinbahnhof“ setzt den Änderungsbereich im nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 11 (3) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmarkt mit Bäckerei/Fleischerei und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 890 $m^{2,}$ bei max. 780 m^2 Verkaufsfläche für den Lebensmittel und max. 110 m^2 Verkaufsfläche für Bäckerei/Fleischerei sowie im südlichen Bereich ein Dorfgebiet fest.

Für die Neuaufstellung des Aldi-Marktes wird demnach eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird der Änderungsbereich im südlichen Bereich gem. den Anforderungen als Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung als Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1300 m^2 festgesetzt. Der nördliche Bereich wird als Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung als Bäckerei und Fleischerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m^2 festgesetzt.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Lippetal (Stand: Februar 2016) gehört der Änderungsbereich zum räumlichen Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgung) und ist im südlichen Bereich als Potentialfläche deklariert.

Des Weiteren werden für den Ortsteil Oestinghausen folgende Empfehlungen und Entwicklungsziele ausgesprochen:

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgung) in erster Linie für Oestinghausen selbst sowie für die Ortsteile Brockhausen, Krewinkel-Wiltrop und Niederbauer
- Erhalt, Stärkung und Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes als frequenzerzeugender Magnetbetrieb; eine maßvolle Erweiterung zur Sicherung des Standortes und damit zur Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches ist positiv zu begleiten
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen.

Die geplante Bebauungsplanänderung geht also konform mit dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lippetal.

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Aldi-Markt-Erneuerung bedarf es ebenso einer Änderung des Flächennutzungsplans, da dieser das Plangebiet auch in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmarkt mit Bäckerei/Fleischerei und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 890 m^2 sowie den südlichen Teil als Dorfgebiet darstellt.
Gem. § 8 (3) BauGB finden die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im Ortsteil Oestinghausen und die 47. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren statt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für diese Bebauungsplanänderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann aus Warstein erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ergebnis Umweltbericht
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im Ortsteil Oestinghausen in Verbindung mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teilweise noch natürlichen Böden einhergeht. Weiterhin wird es gegebenenfalls zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Für das Vorhaben wurde ebenfalls durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann eine Artenschutzprüfung erstellt.

Ergebnis Artenschutzprüfung
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im Ortsteil Oestinghausen der Gemeinde Lippetal löst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus.

Häufige und verbreitete Vogelarten:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Fledermäuse:
Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für das Große Mausohr und die Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist.

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, ist vor den Abbrucharbeiten daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

Darüber hinaus ergeht der allgemeine Hinweis, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 8.678 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 5.319 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 3.359 Biotopwertpunkte erforderlich.

Der Kompensationsbedarf kann vollständig durch die bereits geplanten Renaturierungsmaßnahmen an der Quabbe im Ortsteil Lippborg nachgewiesen werden.
Die naturnahe Umgestaltung der Quabbe erfolgt auf einem 680 m langen Abschnitt in der Gemarkung Lippborg auf dem Flurstück 197, Flur 35 und den Flurstücken 360 und 412, Flur 36. Auf einer Fläche von ca. 3,5 ha werden der Gewässerverlauf um 300 m verlängert sowie Acker und Intensivgrünland zu extensiven Grünlandflächen entwickelt. Diese Kompensationsmaßnahme dient der ökologischen Verbesserung zur Erreichung eines guten ökologischen Potenzials gemäß den Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und zur Erreichung der Ziele nach § 27 (2) des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

frühzeitige Beteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, sind zwei Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Einwender haben einige Hinweise und Bedenken zu dem Planverfahren geäußert. Die Bedenken richteten sich insbesondere gegen die Standortwahl, sowie die bauliche Ausgestaltung des Vorhabens. Im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung konnten diese ausgeräumt werden.

Des Weiteren wurde zusätzlich zum normalen Beteiligungsverfahren eine **Bürgerversammlung** durchgeführt. Die hier geäußerten Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen des Offenlegungsentwurfs berücksichtigt soweit sie Gegenstand des Bauleitplanverfahrens waren.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise. Die fachlichen Hinweis bezogen sich insbesondere auf die folgenden Themen: Brandschutz, Immissionsschutz, Belange der Natur und Landschaft.

Die Anregungen wurden soweit wie möglich in die Planunterlagen der Offenlegung eingearbeitet und berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den betroffenen **Behörden** keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise, die im Wesentlichen in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln sind. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung der Immissionsschutzmaßen.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat daraufhin die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ als Satzung am 19.03.2018 beschlossen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits eingangs erläutert, ist das Ziel der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Aldi-Marktes sowie der Bäckerei und Fleischerei im Ortsteil Oestinghausen zu schaffen.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Standortwahl auseinander gesetzt. Der hier gewählte Standort wird als einzige Alternative angesehen. Der jetzige Standort des Aldi-Marktes befindet sich gemäß des im Dezember 2015 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes im Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgung). Die hier jetzt verfolgte Erweiterung des Marktes ist im Einzelhandelskonzept bereits als Potentialfläche dargestellt. Ziel des Einzelhandelskonzepts mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Stärkung der Ortszentren. Gemäß der Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzepts sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht. Mit der Vergrößerung

der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes inkl. der Verkaufsfläche für Bäckerei und Fleischerei auf 1.500m^2 ist die geplante Nutzung sondergebietspflichtig, so dass sie nicht an anderer städtebaulich integrierter Lage umsetzbar ist. Schon heute befindet sich der Aldi-Markt mit Fleischerei und Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von 890m^2 in der Großflächigkeit.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB ist der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ beigefügt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Lippetal

im April 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gemeinde Lippetal
Bahnhofstraße 7
59510 Lippetal

Lippetal,

Der Bürgermeister