Gemeinde Lippetal

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im OT Oestinghausen der Gemeinde Lippetal



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

02/18

I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass 3
2 Räumlicher Änderungsbereich 4
3 Übergeordnete Vorgaben 4
3.1 Regionalplan 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
4 Änderungsinhalte 6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 6
4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche 7
4.3 Erschließung 7
4.4 Grünordnerische Elemente 8
4.5 Gestalterische Festsetzungen 9
5 Sonstiges 9
5.1 Ver- und Entsorgung 9
5.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege 10
5.3 Altlasten 10
5.4 Immissionsschutz 10
5.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln 11
6 Umweltbelange und Artenschutz 12
7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 13
8 Monitoring 13

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ OT Oestinghausen in Verbindung mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Oestinghausen; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Februar 2018

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ OT Oestinghausen in Verbindung mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Oestinghausen; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Februar 2018

Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59510 Lippetal-Oestinghausen, Am Bahnhof 5; Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau im November 2017

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im Ortsteil Oestinghausen beschlossen.

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 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 eine gesamte bauliche 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.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Rand des Ortskerns Oestinghausen, westlich der B 475 „Soester Straße“ und südlich der K 73 „Wiltroper Straße“. Westlich des Änderungsbereichs schließt sich Wohnbebauung an, nach Süden ist das Plangebiet begrenzt durch eine planungsrechtliche Mischbebauung.

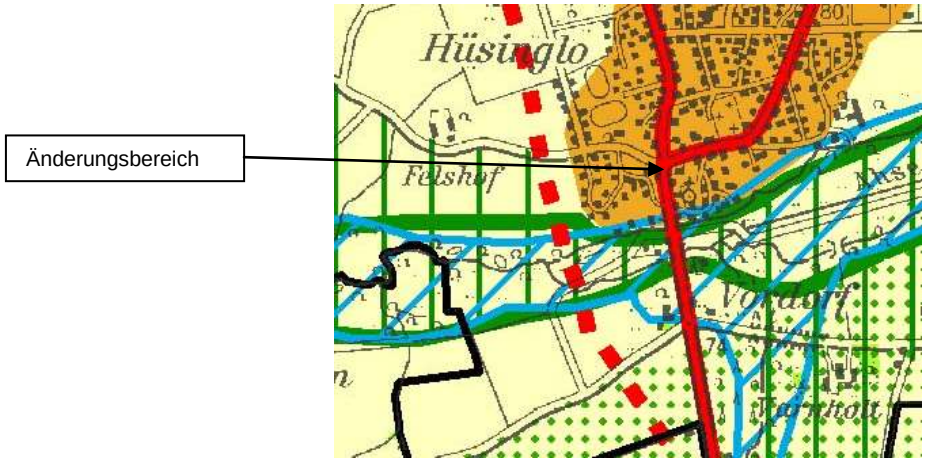
Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 90, 91, 103, 104, 156, 467 tlw., 597, 599 tlw., 600 in der Flur 5 der Gemarkung Oestinghausen und umfasst eine Größe von 0,81 ha.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan gehen somit mit den Aussagen des Regionalplans konform.



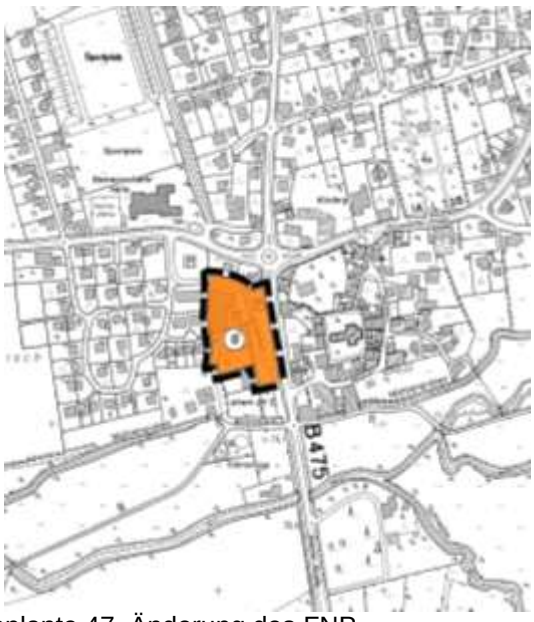
3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt den Änderungsbereich im nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO – Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmarkt mit Bäckerei/Fleischerei und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 890 m^2 und den südlichen Teil als gemischte Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar.

Gemäß der Zielsetzung den Aldi-Markt zu erneuern, wird demnach eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans wird der gesamte Änderungsbereich gem. den Anforderungen als Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO – Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmarkt mit Bäckerei/Fleischerei und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1500 m^2 dargestellt. Dabei entfallen 1300m^2 auf den Aldi-Markt und 200m^2 auf die Bäckerei bzw. Metzgerei.



rechtswirksamer FNP



geplante 47. Änderung des FNP

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 12.09.2016, Az. 32.02.01.02-11.06 durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

4 Änderungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Der Änderungsbereich war bislang im Norden als Sondergebiet -Großflächiger Einzelhandel- gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO und im Süden als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Durch den geplanten Neubau des Aldi-Marktes mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1300m^2 ist das Vorhaben dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen und bedarf auch im Bereich des derzeitigen Dorfgebiets der Ausweisung eines Sondergebiets. Der Bereich des zukünftigen Aldi-Neubaus wird als Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung als Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1300 m^2 festgesetzt.

Zur näheren Erläuterung wird der Begriff Lebensmitteldiscounter an dieser Stelle definiert: Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen. Verkaufsfläche ab 800 m^2 - 1.300 m^2.

Neben dem Aldi-Neubau soll auch ein Neubau für die ansässige Bäckerei und Fleischerei errichtet werden, daher wird der nördliche Bereich des Änderungsbereichs als Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und die Art der baulichen Nutzung als Bäckerei und Fleischerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 200 m^2 festgesetzt.

Die Festsetzungen der GRZ von 0,6 und der GFZ von 0,8 sowie die Zweigeschossigkeit für den bestehenden Aldi-Markt werden verworfen.
Durch die Neukonzeption des Aldi-Marktes sowie der Bäckerei und Fleischerei werden mehr Flächen versiegelt. Die GRZ wird daher auf 0,8 im gesamten Änderungsbereich erhöht. Die benötigten Stellplätze sollen weitestgehend westlich der Straße „Am Bahnhof“ errichtet werden. Hier stehen auf den Grundstücken allerdings nur begrenzt Flächen zur Verfügung, sodass neben der GRZ von 0,8 bestimmt wird, dass gem. § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise bei der Berechnung der GRZ die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen sind.

Die Höhe der zukünftigen Gebäude wird im Änderungsbereich nicht mehr über die Geschossigkeit, sondern über die Festlegungen einer maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Nach den vorliegenden aktuellen Planungen der Architekturbüros Kastien und Klabunde + Egert haben die geplanten neuen Gebäude für den Einzelhandel eine Höhe von rund 6 m. Um den Gebäuden noch einen geringfügigen Spielraum für evtl. Planänderungen zuzugestehen, wird die maximale Gebäudehöhe im gesamten Änderungsbereich mit 81,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht im nördlichen Änderungsbereich einer absoluten Höhe von rund 6,5 m. Das vorhandene Gelände fällt in Richtung Süden um ca. 1 m, dennoch wird die maximale Gebäudehöhe im Än-

derungsbereich einheitlich festgelegt, da das Erdgeschoss beider geplanter Gebäude auf einem Höhenniveau liegen soll.
Die geplanten Gebäude sind in etwa so hoch wie der derzeit bestehende Aldi-Markt mit einer Firsthöhe von rd. 81 m über NHN.



geplantes Verkaufsgebäude (Quelle: Kastien Architekten Düsseldorf)

Die Bauweise des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ist im südlichen Änderungsbereich als offen und im Norden als geschlossen festgesetzt. Gemäß den aktuellen Planungen des Ingenieurbüros Klabunde + Egert aus Korbach wird im Rahmen dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im Ortsteil Oestinghausen für den südlichen Teilbereich die abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird näher bestimmt, dass in diesem Fall die offene Bauweise gilt, Gebäude mit einer Länge von über 50 m jedoch zulässig sind. Für den nördlichen Teilbereich, auf dem das Gebäude für die Bäckerei und die Fleischerei errichtet wird, gilt hingegen die offene Bauweise.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich relativ eng an dem Grundriss der geplanten Neuaufstellung des Aldi-Marktes inklusive des Gebäudes für Bäckerei und Fleischerei. Es ist demnach bereits an dem Baufenster die ungefähre zukünftige Dimensionierung der neuen Bebauung ablesbar. Zu den rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m ein.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.3 Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Diese Straße sowie die Zufahrten zu den Flurstücken 92 und 93 werden dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die geänderte Stellplatzanordnung der Investoren nach dem Vorentwurf wird eine Verlegung der öffentlichen Straße nach Osten hin erforderlich. Dieses ist im Offenlegungsentwurf entsprechend der Zielsetzung festgesetzt. Ziel ist es, im Zuge des Aldi-Neubaus eine einheitliche Gestaltung im Zusammenspiel mit dem öffentlichen Raum zu schaffen.

Bei den Stellplatzflächen südlich und östlich der Erschließungsstraße handelt es sich um öffentliche Flächen, sodass diese als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Parkplatz festgelegt werden.

Die Parkplatzflächen westlich der Straße „Am Bahnhof“ werden hingegen als private Stellplätze festgesetzt.
Der Bäckerei/Fleischerei stehen 12 Stellplätze und dem Aldi-Markt 35 Stellplätze unmittelbar am Standort zur Verfügung. Weitere 8 Stellplätze sind für den Aldi-Markt auf dem Flurstück 507 vorgehalten.
Es können demnach genügend private Stellplätze für die geplante Einzelhandelsnutzung vorgehalten werden.

Außerdem befinden sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu dem bestehenden und auch zu dem geplanten Neubau des Aldi-Marktes öffentliche Stellplätze, die auch durch Kunden des Aldi-Marktes sowie der Bäckerei/Fleischerei mit genutzt werden, wenngleich baurechtlich genügend private Stellplätze vorgehalten werden. Es ist davon auszugehen, dass die öffentlichen Stellplätze insbesondere zu Stoßzeiten wie bspw. vor Feiertagen genutzt werden. Die Nutzung der öffentlichen Stellplätze durch Kunden des gegenüberliegenden Einzelhandels ist an diesem Standort vertretbar, da im Ortsteil Oestinghausen ein vergleichsweise geringer Nutzungsdruck auf den öffentlichen Parkraum im Vergleich zu Großstädten besteht.

Des Weiteren verläuft im Norden und Osten des Änderungsbereichs entlang der B 475 ein Fuß- und Radweg, der als solcher festgesetzt und planungsrechtlich gesichert wird.

4.4 Grünordnerische Elemente

Im Osten des Änderungsbereichs befinden sich im öffentlichen Raum Grünflächen, die den Bereich zwischen den öffentlichen Stellplätzen und dem Fuß- und Radweg gliedern. Innerhalb dieser festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Brunnen als Gestaltungselement vorhanden. Die vorhandenen Gehölze sind bei Bautätigkeit vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die hier genannte Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zulässig sind dort: das Anlegen von Fuß- und Radwegen als Verbindung von der B 475 zur Straße „Am Bahnhof“, ein öffentliches WC bis zu einer Größenordnung von 25 m^2, gestalterische Elemente wie bspw. die vorhandene Brunnenanlage sowie eine Werbetafel bis zu einer Höhe von max. 6 m. Bis auf die öffentliche Toilette sind die Nutzungen schon heute in der Grünfläche integriert.

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird außerdem die Festsetzung beibehalten, dass je vier Stellplätze ein hochkroniger einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen ist.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen und Heckenpflanzungen entfällt. In der Regel legen Einzelhandelsbetriebe großen Wert auf die Einsehbarkeit ihres Betriebes, daher wird von der Regelung Abstand genommen. Dennoch können Heckenpflanzungen weiterhin auf freiwilliger Basis erfolgen.

Verbindlich festgesetzt wird hingegen ein 2,5 m breiter privater Grünstreifen an der westlichen Grenze des Plangebiets, sodass der Aldi-Neubau und der Neubau der Fleischerei und Bäckerei zum westlichen Wohngebiet hin abgegrenzt und eingegrünt werden. Auf diesem Grünsteifen werden u. a. die erforderlichen hochkronigen Bäume der Stellplatzflächen nachgewiesen werden.

Im Bereich der 13 m langen westlichen Grenze in der Süd-West Ecke des Plangebiets kann die Anpflanzung wegen der Stellung technischer Geräte nur mit einer Breite von 0,75 m festgesetzt werden.

Neben den textlichen Festsetzungen ergeht der Hinweis, dass zwischen dem Aldi-Neubau und der westlichen Plangebietsgrenze keine Lagerflächen in der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksfläche errichtet bzw. angelegt werden sollten, um einen ansprechenden Übergang zum westlichen Wohngebiet hin zu erreichen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Um den Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum zu bieten, werden die Gestaltungsvorschriften des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans im Rahmen dieser 4. Änderung gegenstandslos. Die Dachform kann demnach nun freigewählt werden.

4.6 Leitungsrecht

Über die privaten Grundstücke verlaufen Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser), die über ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert werden. Grundsätzlich sollte im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung darüber nachgedacht werden, die Versorgungsleitungen in die öffentliche Verkehrsfläche zu verlegen.

5 Sonstiges

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung sind (Mischsystem) sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist auch gesichert. Trinkwasser zu Löschzwecken für den Grundschutz kann über den bestehenden Hydranten vor Haus Nr. 1 entnommen werden. Dort stehen bis zu 96 cbm/h zu den Rahmenbedingungen des Wasserliefervertrages und des Arbeitsblattes W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zur Verfügung.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Lippetal als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.3 Altlasten

Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

5.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planänderung nicht erwartet. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Das Ingenieurbüro Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH aus Gronau hat ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten mindestens einhalten. Im deutlich immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den für Gewerbelärm geltenden schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau).

Eine relevante Geräuschvorbelastung durch weitere andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, liegt für die im Rahmen dieser Untersuchung maßgebenden Immissionsorte nicht vor, sodass aus gutachterlicher Sicht kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z. B. Pflaster ohne Fase, Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von K_{PA} = 3 dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen (z. B. Softdrive-Rollen der WANZL Metallwarenfabrik GmbH, Leipheim oder Caddistar C Composite caster der AR Caddie Deutschland GmbH, Heilbronn).

- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw oder Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) auf den 28 vorgegebenen Stellplätzen zulässig (siehe Digitalisierungsplan der schalltechnischen Untersuchung).

- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen zwischen 22:00 – 06:00 Uhr von Kunden sicher ausgeschlossen werden können. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des ALDI-Marktes auf den 28 vorgegeben Stellplätzen zulässig (siehe Digitalisierungsplan der schalltechnischen Untersuchung).

Gegen etwaige sonn- und feiertägliche Warenanlieferungen per Lkw sowie die Öffnung der Bäckerei an Sonn- und Feiertagen bestehen tagsüber aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind zudem nicht erforderlich.

Dennoch ist durch die Investoren geplant, zwischen den beiden neuen Gebäuden eine Sichtschutzwand zu ziehen, sodass der Bereich vollständig zum westlich angrenzenden Wohngebiet abgeschirmt ist. Dies stellt ausdrücklich nur eine freiwillige Maßnahme dar und ist immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich.

5.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Lippetal als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

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.

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. Dieses Gutachten liegt dieser Begründung bei.

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.

<u>Häufige und verbreitete Vogelarten:</u>
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.

<u>Fledermäuse:</u>
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.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts werden ebenfalls der Eingriff in die Natur und Landschaft auf Grundlage des Entwurfs zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ im Ortsteil Oestinghausen durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert.

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 Ortsteils 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).

8 Monitoring

Die Gemeinde Lippetal wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.
So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Lippetal
Der Bürgermeister

im Februar 2018

Lippetal,.....



.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\416-ALDI Immobilienverwaltung, Werl\002-00 4. Änd. B-Plan Nr. 7 Am alten Kleinbahnhof + FNP(Lippetal)\!03 Entwurf\Begründung_BPlan_Satzungsfassung.doc