



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr. 090/2018

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Stadermann

Telefon: 02941/980416

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Stadtentwicklungsausschuss

26.04.2018

TOP

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258 "Bismarckstraße Ecke Bruchstraße" und 185. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

hier: a) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

b) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

c) Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- b) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- c) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße Ecke Bruchstraße“ und der Entwurf der 185. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Bebauungsplan Ausschnitte
- Anlage 3: Begründung Bebauungsplan
- Anlage 4: Umweltbericht Bebauungsplan
- Anlage 5: Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 6: Begründung Flächennutzungsplan
- Anlage 7: Umweltbericht Flächennutzungsplan
- Anlage 8: Abwägungstabelle
- Anlage 9: Lärmgutachten
- Anlage 10: Artenschutzprüfung
- Anlage 11: Fachbeitrag Hochwasser
- Anlage 12: Stellungnahmen Behörden
- Anlage 13: Stellungnahmen Öffentlichkeit

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	---	---

Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein

Sachdarstellung

Planungsziel und Verfahren

Die Firma Lüning strebt als Betreiber des Elli-Lebensmittelmarktes in der Bismarckstraße in Lipperode eine Ausweitung der Stellplatzanlage Richtung Osten sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.480m² auf rd. 1.700m² an. Für die Verkaufsflächenerweiterung werden Teile der bestehenden Stellplatzanlage überbaut, wodurch die Erweiterung der Stellplatzanlage erforderlich wird. Für die Umsetzung dieses Vorhabens ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 erforderlich.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt. Der Elli-Markt liegt im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Lipperode. Der Bereich ist als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Erweiterungsvorhaben fügt sich somit in die Standortsystematik des Einzelhandelskonzeptes ein. Des Weiteren wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die geplante Erweiterung des Elli-Marktes in der genannten Größenordnung konkret betrachtet. Sie entspricht der standortbezogenen Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Lipperode und ist als bestandssichernde Erweiterung als städtebaulich sinnvoll zu bewerten. Somit hat die Bauleitplanung die erforderliche städtebauliche Grundlage. Der Bebauungsplan Nr. 258 soll entsprechend mit der 1. Änderung geändert und erweitert werden.

Mit der Bauleitplanung wird folgende planerische Zielsetzung verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des Elli-Marktes zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Lipperode
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen durch den Lebensmittelmarkt
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Erweiterung

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 258 betroffen sind und durch die Gemengelage mit dem Wohnen dienenden Bereichen erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen sind, kann das Änderungsverfahren nicht im vereinfachten bzw. im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Entsprechend wird das Änderungsverfahren im Vollverfahren durchgeführt.

Das Verfahren lief bisher wie folgt ab:

- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss am 24.11.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.11.2017 bis 21.12.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.11.2017 bis 21.12.2017

Inhalt des Bebauungsplanes

Inhalt des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Erweiterung des Sondergebietes Richtung Osten (für den Stellplatz), die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (für die bauliche Erweiterung) sowie die Anpassung der Verkaufsflächenobergrenze nach oben auf max. 1.700m².

Hinsichtlich der östlich angrenzenden Fläche besteht das Interesse des Eigentümers diese mit einer Straße zu erschließen und der Wohnnutzung zugänglich zu machen. Diese Entwicklungen werden auch im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 258 im Sinne eines Gesamtkonzeptes berücksichtigt (Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes werden von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen (erweiterter Bereich des Sondergebietes u. Verkaufsflächenobergrenze). Entsprechend ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese soll gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden. Die Sonderbaufläche wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel nahversorgungsrelevant“ erweitert. Die Verkaufsflächenobergrenze entfällt im Flächennutzungsplan. Auf Ebene des Bebauungsplanes bleibt diese gesichert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der nachbarliche Belange geltend gemacht werden. Diese konnten im Rahmen der Abwägung geklärt werden bzw. sind erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens näher zu betrachten. Im Einzelnen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den Bereichen Natur- und Artenschutz sowie Immissionsschutz abgegeben. Durch Änderungen im Bebauungsplan (Zuordnung einer Ausgleichsfläche), sowie einer Überarbeitung des Schallschutzgutachtens konnte diesen Stellungnahmen Rechnung getragen werden. Im Einzelnen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Nächste Planungsschritte

Als nächster Planungsschritt stehen die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an. Der Ausschuss wird darum gebeten einen entsprechenden Beschluss zu fassen.