



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr. 092/2018

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Stadermann

Telefon: 02941/980416

Beratungsfolge	Sitzungstermin
----------------	----------------

Stadtentwicklungsausschuss

26.04.2018

TOP	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Stirper Höhe" und 189. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ und der Entwurf der 189. 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 BPlan+FNP
- Anlage 5: Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 6: Begründung Flächennutzungsplan
- Anlage 7: Abwägungstabelle
- Anlage 8: Lärmgutachten
- Anlage 9: Stellungnahmen Behörden

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 Aldi Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG sowie Hr. Rainer Nessler-Krüger als Eigentümer des Grundstücks des Edeka-Lebensmittelmarktes streben zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen Erweiterungen der Lebensmittelmärkte Aldi, Otto-Hahn-Straße 17 und Edeka, Otto-Hahn-Straße 19 an. Der Aldi-Markt soll auf 1.400m² Verkaufsfläche und der Edeka-Markt auf 2.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Diese Erweiterungen sind nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 190 planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist zur Umsetzung der Planung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt. Die Vorhaben liegen in der durch das Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungslage ‚Otto-Hahn-Straße‘. Die Erweiterungsvorhaben fügen sich somit in die Standortsystematik des Einzelhandelskonzeptes ein. Des Weiteren wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die geplanten Erweiterungen in der genannten Größenordnung konkret betrachtet. Sie entsprechen der standortbezogenen Versorgungsfunktion der Nahversorgungslage ‚Otto Hahn-Straße‘ und sind als bestandssichernde Erweiterungen als städtebaulich sinnvoll zu bewerten. Somit hat die Bauleitplanung die erforderliche städtebauliche Grundlage. Der Bebauungsplan Nr. 190 soll entsprechend mit der 3. Änderung geändert werden. Mit der Bauleitplanung wird folgende planerische Zielsetzung verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungslage ‚Otto-Hahn-Straße‘
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen durch die Lebensmittelmärkte
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei den Erweiterungen

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 190 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 14.09.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 12.10.2017 bis 16.11.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.10.2017 bis 23.11.2017

Inhalt des Bebauungsplanes

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (für die bauliche Erweiterung) sowie die Anpassung der Ver-

kaufsflächenobergrenze nach oben auf max. 1.400m² für den Aldi-Markt und max. 2.500m² für den Edeka-Markt.

Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes werden von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen (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“ dargestellt. Die Verkaufsflächenobergrenze entfällt im Flächennutzungsplan. Auf Ebene des Bebauungsplanes bleibt diese gesichert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den Bereichen Natur- und Artenschutz sowie Immissionsschutz abgegeben. Eine hieraus resultierende Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich. 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 und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an. Der Ausschuss wird darum gebeten einen entsprechenden Beschluss zu fassen.