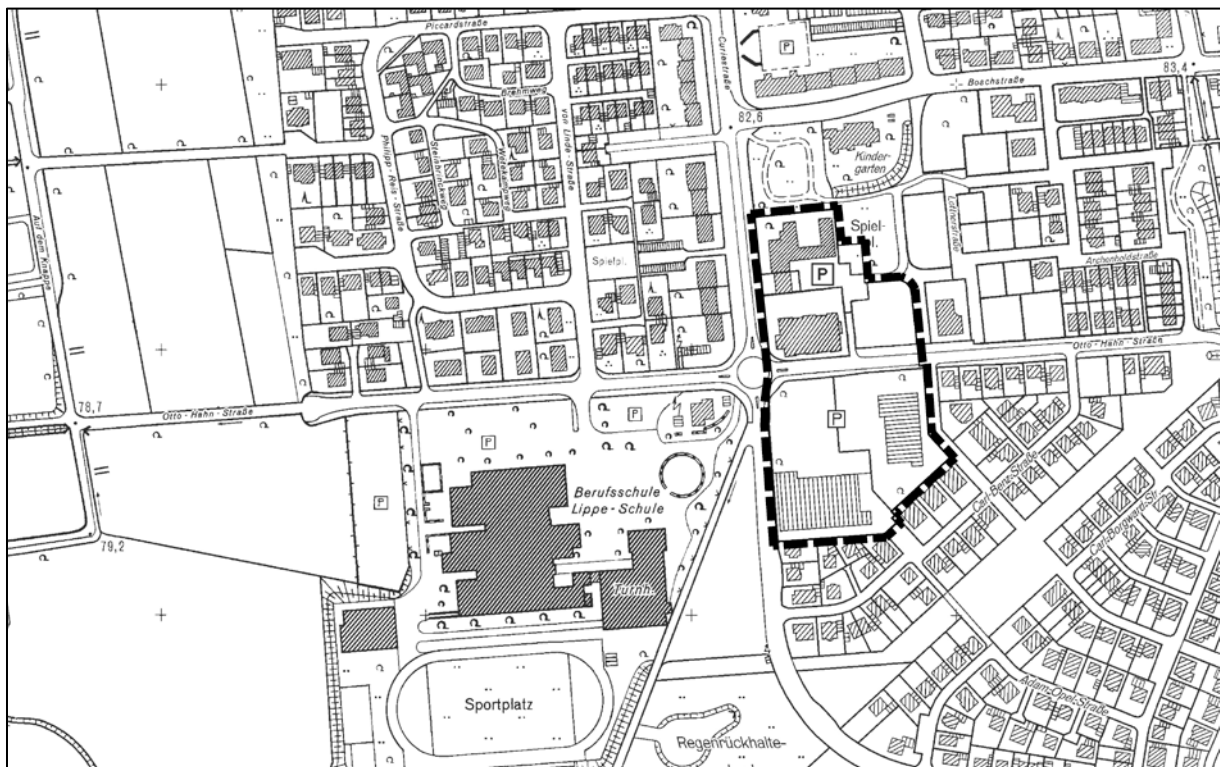


189. Änderung des Flächennutzungsplanes („Stirper Höhe“)

Stadtteil: Kernstadt-Süd
Änderungsgebiet: Teilbereich beidseitig der „Otto-Hahn-Straße“



Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

04.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Lage des Gebietes der 188. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bestandteile des Bauleitplanes	1
2	Anlass und Ziel sowie Verfahren der 189. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
3	Inhalt der 189. Änderung des Flächennutzungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
6	Auswirkungen der Planung	4
6.1	Belange der Ver- und Entsorgung	4
6.2	Belange des Denkmalschutzes	4
6.3	Belange der Umwelt / Angaben nach § 2a BauGB	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab	3
--------------	--	---

Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB zur 189. Änderung des Flächennutzungsplanes („Stirper Höhe“)

Stadtteil: Kernstadt-Süd
Änderungsgebiet: Teilbereich beidseitig der „Otto-Hahn-Straße“

Verfahrensstand: Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Lage des Gebietes der 188. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bestandteile des Bauleitplanes

Das rd. 2,53 ha große Änderungsgebiet liegt innerhalb der Gemarkung Lippstadt in der Flur 52.

Der verbindliche Geltungsbereich der 189. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Diese Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB einschließlich der Angaben nach § 2a BauGB, den nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung).

Als Fachgutachten ist genutzt worden:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016,
- Geräuschemissionen und -immissionen durch den geplanten Aldi- und EDEKA-Markt an der „Otto-Hahn-Straße“ in Lippstadt, Gutachten Nr. 3.3/204/06 Büro TÜV Nord, Essen 2006.

Als Fachgutachten sind für die verbindliche Bauleitplanung (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“) erstellt worden:

- Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, August 2017
- Ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 05.12.2017, goritzka akustik, Leipzig)

2 Anlass und Ziel sowie Verfahren der 189. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung der bestehenden Betriebe des großflächigen Einzelhandels an dem Standort südlich „Otto-Hahn-Straße“ / östlich „Im Beierswinkel“ sind an dem Standort vorgesehen:

- Neubau und gleichzeitige Erweiterung der Verkaufsfläche von zurzeit zulässigen 900 m² auf 1.400 m² eines an dem Standort befindlichen Lebensmittel-Marktes (Discount),

- Erweiterung (bei ggf. erfolgreichem Neubau) der Verkaufsfläche von zurzeit zulässigen 1.800 m² auf 2.500 m² eines an dem Standort befindlichen Lebensmittel-Marktes (Vollsortimenter).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung sowie einen Teilbereich nördlich der „Otto-Hahn-Straße“ als Sonderbaufläche / Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung (g-EH) mit max. Verkaufsfläche (VK) 4.300 m²“ dar.

Mit der o. g. Bebauungsplanänderung (Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel / Nahversorgung – Lebensmittelmärkte) soll weiterhin eine Sonderbaufläche / ein Sondergebiet „Nahversorgung“ berücksichtigt / festgesetzt werden. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung grundsätzlich den Darstellungen 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 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

Die Planänderung erfolgt als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt, den Belang des Einzelhandelsstandortes entsprechend den Aussagen und Empfehlungen des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016“ zu berücksichtigen (Standort „Otto-Hahn-Straße“ insgesamt 4.900 m² VK beidseitig der „Otto-Hahn-Straße“), jedoch auf die Regelung / Ausweisung der an dem Standort maximal zulässigen Verkaufsfläche bei der Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Dieses ist auch angezeigt, da dem Flächennutzungsplan im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung ausschließlich eine Rahmensetzung für die verbindliche Bauleitplanung zu kommt und hier über die Gebietstypik hinaus keine der verbindlichen Bauleitplanung vorgreifenden Regelungen enthalten sein sollen.

3 Inhalt der 189. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die flächenhafte Darstellung von Sonderbaufläche / Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ (gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB) innerhalb des Änderungsgebietes bleibt vollumfänglich erhalten und wird nicht verändert.

Die Änderung hat folgenden Inhalt:

Kennzeichnung im Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Angabe der VK (Verkaufsfläche) max.	4.300 qm	-----

Die 189. Änderung des Flächennutzungsplanes hat somit ausschließlich die Streichung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze zum Inhalt.

Die Absicherung der Verkaufsflächenobergrenze zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherstellung der Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung und Sicherung der Nahversorgungslage „Otto-Hahn-

Straße“ erfolgt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 der Stadt Lippestadt im Parallelverfahren

4 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet umfasst die Standorte der Einzelhandelsnutzung beidseitig der „Otto-Hahn-Straße“.

Die Standorte sind durch die verkehrliche Anbindung an die „Otto-Hahn-Straße“ und zum „Im Beierswinkel“ im Westen erschlossen.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Bereich des Änderungsgebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 1).

Die 189. Änderung des Flächennutzungsplanes (Streichung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

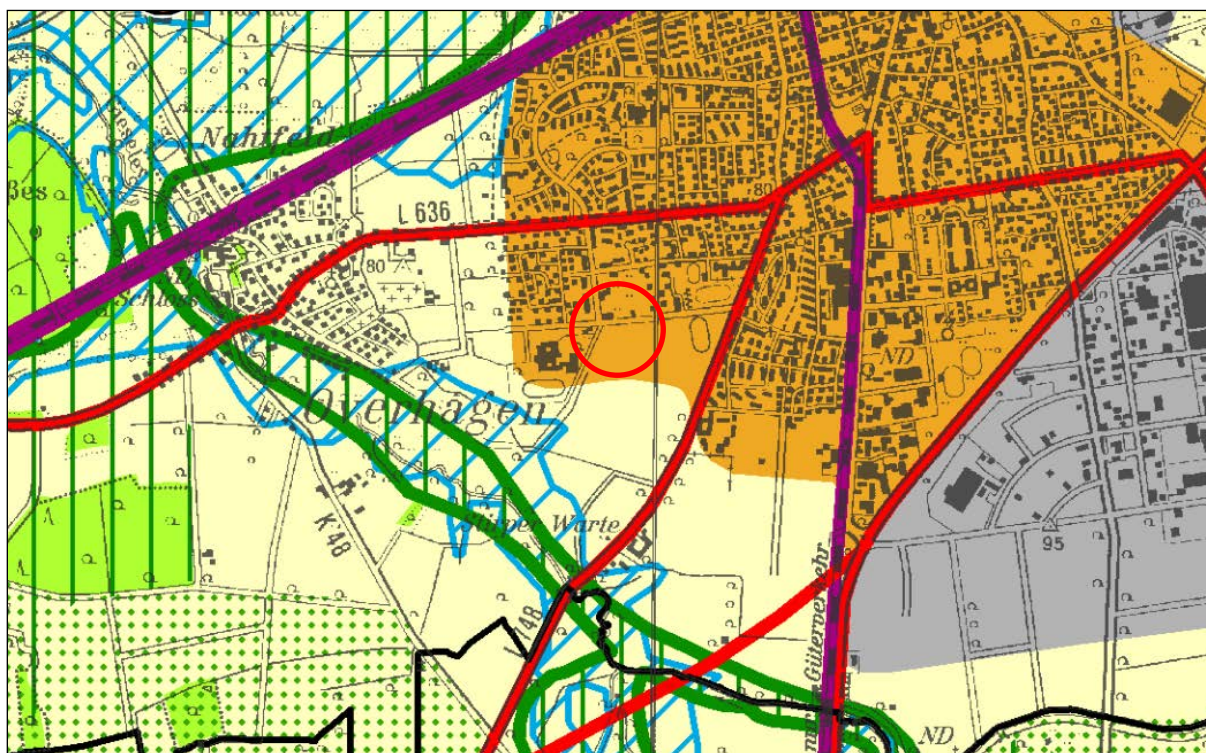


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Mit Schreiben vom 06.09.2017 teilt diese mit, dass keine landesplanerischen und raumordnerischen Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch den Änderungsinhalt (Streichung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) nicht berührt.

6.2 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind durch den Änderungsinhalt (Streichung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) nicht berührt.

6.3 Belange der Umwelt / Angaben nach § 2a BauGB

Belange der Umwelt sind durch den Änderungsinhalt (Streichung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) nicht berührt. Der Änderungsinhalt (Streichung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) löst keine umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf zu berücksichtigende Schutzgüter aus.

In diesem Zusammenhang ist auf die gemeinsame Umweltprüfung / den Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ zu verweisen.

Bielefeld / Lippstadt, April 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de