



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr. 071/2020

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Stadermann

Telefon: 02941/980416

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

Stadtentwicklungsausschuss

12.03.2020

TOP	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 'Markt Cappeler Stiftsallee' hier: a) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung und förmlichen Beteiligung der Behörden
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. der Abwägungstabelle in der Anlage 4 werden beschlossen.
- b) Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ (Anlage 1) ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Abwägungstabelle
- Anlage 5: Artenschutzgutachten
- Anlage 6: Einzelhandelsgutachten
- Anlage 7: Lärmgutachten mit Ergänzung
- Anlage 8: Fachbeitrag Hochwasser

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

Sachdarstellung

Planungsziel und Verfahren

Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG strebt zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes Aldi Cappeler Stiftsallee 72 an. Es soll planungsrechtlich eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² gesichert werden, die durch Neubau erfolgen soll. Umgesetzt werden sollen zunächst 1.200 m² Verkaufsfläche. Hierzu soll das benachbarte Flurstück Nr. 463 in Anspruch genommen werden. Diese Erweiterung ist nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 265 planungsrechtlich nicht zulässig (u.a. Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkaufsflächenbegrenzung für den Lebensmittelmarkt). 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. Das Vorhaben liegt in der durch das Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungslage ‚Cappel‘. Das Erweiterungsvorhaben fügt sich somit in die Standortsystematik des Einzelhandelskonzeptes ein. Des Weiteren wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Erweiterung auf bis zu 1.200m² Verkaufsfläche konkret betrachtet. Sie entspricht der standortbezogenen Versorgungsfunktion der Nahversorgungslage ‚Cappel‘ und ist als bestandssichernde Erweiterung als städtebaulich sinnvoll zu bewerten. Für eine darüber hinaus gehende Erweiterung ist gem. Einzelhandelskonzept ein separates Verträglichkeitsgutachten vorzulegen. Dieses Gutachten liegt vor und weist die voraussichtliche Verträglichkeit einer Erweiterung auf bis zu 1.400m² Verkaufsfläche nach, auch wenn notwendigerweise mit Umsatzumverteilungen von den anderen bestehenden Nahversorgungsbetrieben in Richtung des erweiterten Aldi-Marktes zu rechnen ist. Der Bebauungsplan Nr. 265 soll entsprechend mit der 1. Änderung geändert werden. Neben der Erweiterung des Marktes soll des Weiteren die Option eines Straßenanschlusses der hinterliegenden Ackerflächen an die Cappeler Stiftsallee planungsrechtlich gesichert werden, um eine mögliche zukünftige (jedoch noch nicht projektierte) Erweiterung des Baugebietes "Große Kirmes" erschließungstechnisch gewährleisten zu können. Mit der Bauleitplanung wird somit folgende planerische Zielsetzung verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes Aldi zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungslage ‚Cappel‘
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden und geplanten Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen durch den Lebensmittelmarkt
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Erweiterung
- Planungsrechtliche Sicherung eines Straßenanschlusses der hinterliegenden Flächen

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 265 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. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Das Planverfahren nahm bisher folgenden Verlauf:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.08.2019 bis 30.09.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.08.2019 bis 30.09.2019

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht eine Neuordnung und Erweiterung der Sondergebietsfläche für den Lebensmittelmarkt vor, auf der dann die Erweiterung des Aldi-Marktes durch Neubau im südöstlichen Bereich erfolgen soll. Im Westen des Plangebietes wird die oben beschriebene Straße durch eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Im Anschluss daran befindet sich eine Restfläche einer Hofstelle, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1.400m² für nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt. Es werden weiterhin Festsetzung zur Gestaltung (insb. der Stellplatzanlage), zu Werbeanlagen, zum Immissionsschutz (Lärmschutzwand), Hochwasserschutz (Mindesthöhe Oberkante Fußboden, Ausgleich des Retentionsraumes) sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen zur Nachbareinfriedung sowie zur Nutzbarkeit des Vorhabengrundstückes für Werbeanlagen, dem festgesetzten Umfang von Randsortimenten sowie zur Gestaltung der Stellplatzanlage abgeben. Die Stellungnahme zur Einfriedung des im Westen benachbarten Allgemeinen Wohngebietes hat zu einer geringfügigen Änderung der entsprechenden Festsetzungen geführt, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren. Die weiteren Stellungnahmen haben nicht zu Änderungen der Planung geführt. Im Einzelnen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere Stellungnahmen zum Immissionsschutz (Schallimmissionen Lebensmittelmarkt), Natur- und Landschaftsschutz (Artenschutz, notwendige Ausgleichsmaßnahmen), Hochwasserschutz abgeben. Im Einzelnen wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Nächste Planungsschritte

Als nächster Planungsschritt steht die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an. Der Ausschuss wird gebeten hierfür die Beschlüsse zu fassen.