



## Tagesordnung

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.04.2024 um 18:00 Uhr,  
Sitzungsraum E.08, Ostwall 1, 59555 Lippstadt

### In öffentlicher Sitzung

1. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner
2. Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Lippstadt Nr. 351 108/2024  
Lipperbruch "Feuerwehrstützpunkt Nord"  
hier: a) Erweiterung des Geltungsbereiches  
b) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
c) Beschluss der öffentlichen Auslegung und förmlichen Beteiligung der Behörden
3. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des 109/2024  
Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 343  
"Lebensmittelmarkt Am Mondschein"  
hier: a) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
b) Feststellungsbeschluss  
c) Satzungsbeschluss
4. 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt 110/2024
5. Lärmaktionsplan 2023 der Stadt Lippstadt - Information über 103/2024  
das Verfahren
6. Unterstützung für Senioren und Familien - Wohnen und 113/2024  
Leben generationsgerecht gestalten, hier: Antrag der Ratsfraktion CDU
7. Verschiedenes

gez. Mirko Molt  
Vorsitzende/r



STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 108/2024**

öffentlich

**FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz**

Auskunft erteilt: Frau Mentz

Telefon: 02941 980-421

**Beratungsfolge****Sitzungstermin**

Stadtentwicklungsausschuss

11.04.2024

**TOP**

**Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Lippstadt Nr. 351 Lipperbruch "Feuerwehrstützpunkt Nord" hier:**

- a) Erweiterung des Geltungsbereiches**
- b) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- c) Beschluss der öffentlichen Auslegung und förmlichen Beteiligung der Behörden**

**Beschlussvorschlag**

- a) Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 351 Lipperbruch „Feuerwehrstützpunkt Nord“ nach Abgrenzung in Anlage 1 wird beschlossen.
- b) Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 351 Lipperbruch „Feuerwehrstützpunkt Nord“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. der Abwägungstabelle in der Anlage 6 werden beschlossen.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Lippstadt Nr. 351 Lipperbruch „Feuerwehrstützpunkt Nord“ (Anlage 2) 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 351

Anlage 2 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 351

Anlage 3 Entwurf zur Begründung

Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung

Anlage 6 Abwägungstabelle

**Beratungsergebnis**

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

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Nein****Sachdarstellung**

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt im Ortsteil Lipperbruch, im Kreuzungsbereich Mastholter Straße / Ringstraße (ehemaliges BlmA-Gelände „Halle 22“) einen neuen Feuerwehrstützpunkt zu erbauen. Geplant ist hier ein Feuerwehrgerätehaus mit zusätzlicher Rettungswache. (Einzelheiten zur Erforderlichkeit sowie zu den voraussichtlichen Flächen-/Raumbedarfen s. Vorlage Nr. 252/2022).

Das entsprechende Grundstück in einer Gesamtgröße von 23.570 m<sup>2</sup> konnte nach vorheriger eingehender Prüfung im September 2022 durch die Stadt Lippstadt erworben werden.

Der dort existente Bebauungsplan Nr. 224 Lipperbruch „Schützenplatz“ mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen „Einrichtung des Bundes“ und „Schützenplatz“ ist jedoch mit der Planung eines Feuerwehrstandortes nicht vereinbar, was in der Konsequenz die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bedeutet.

Der Stadtentwicklungsausschuss fasste dazu am 27.10.2022 den entsprechenden Beschluss.

Im Zuge der weiteren Vorarbeiten ist aufgrund der mit der geplanten Nutzung einhergehenden besonderen verkehrlichen Situation der Geltungsbereich gegenüber dem beschlossenen Planbereich erweitert worden. Zudem wird die südwestlich angrenzende Wohnbebauung wegen der unmittelbaren Betroffenheit in das Plangebiet einbezogen.

Im weiteren Verlauf wurde u.a. ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit vom 24.01.24 – 22.02.24 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen keine grundlegenden abwägungsrelevanten Inhalte ein.

Der Fachdienst Sicherheit und Ordnung weist auf eine potentielle Kampfmittelbelastung hin. Eine erste geomagnetische Oberflächendetektion fand am 16.02.24 statt, jedoch ohne aussagekräftige Ergebnisse. Das weitere Vorgehen befindet sich in der Prüfung.

Darüber hinaus gingen Hinweise in Bezug auf die konkrete Umsetzung des Vorhabens ein. Diese betreffen u.a. den Umgang mit Starkregengefahren sowie die Bepflanzungs-umsetzung im Hinblick auf die Kanalverläufe.

Auch auf anfallende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Notfallbetrieb zu Nachtzeiten wird hingewiesen. Da diese Notfalleinsätze der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen, überwiegt hier das öffentliche Interesse gegenüber der Belästigung der Anwohner.

Die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise sind der Abwägungstabelle in Anlage 6 zu entnehmen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die für die nun vorgesehene öffentliche Auslegung aktualisierten Unterlagen sind dieser Vorlage beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswesen“ vor. Daneben sollen ehemalige Waldflächen mit entsprechender Festsetzung wieder aufgeforstet werden. Durch die Festsetzung einer Grünfläche soll eine harmonische Abrundung und Integration des Standortes gewährleistet werden.

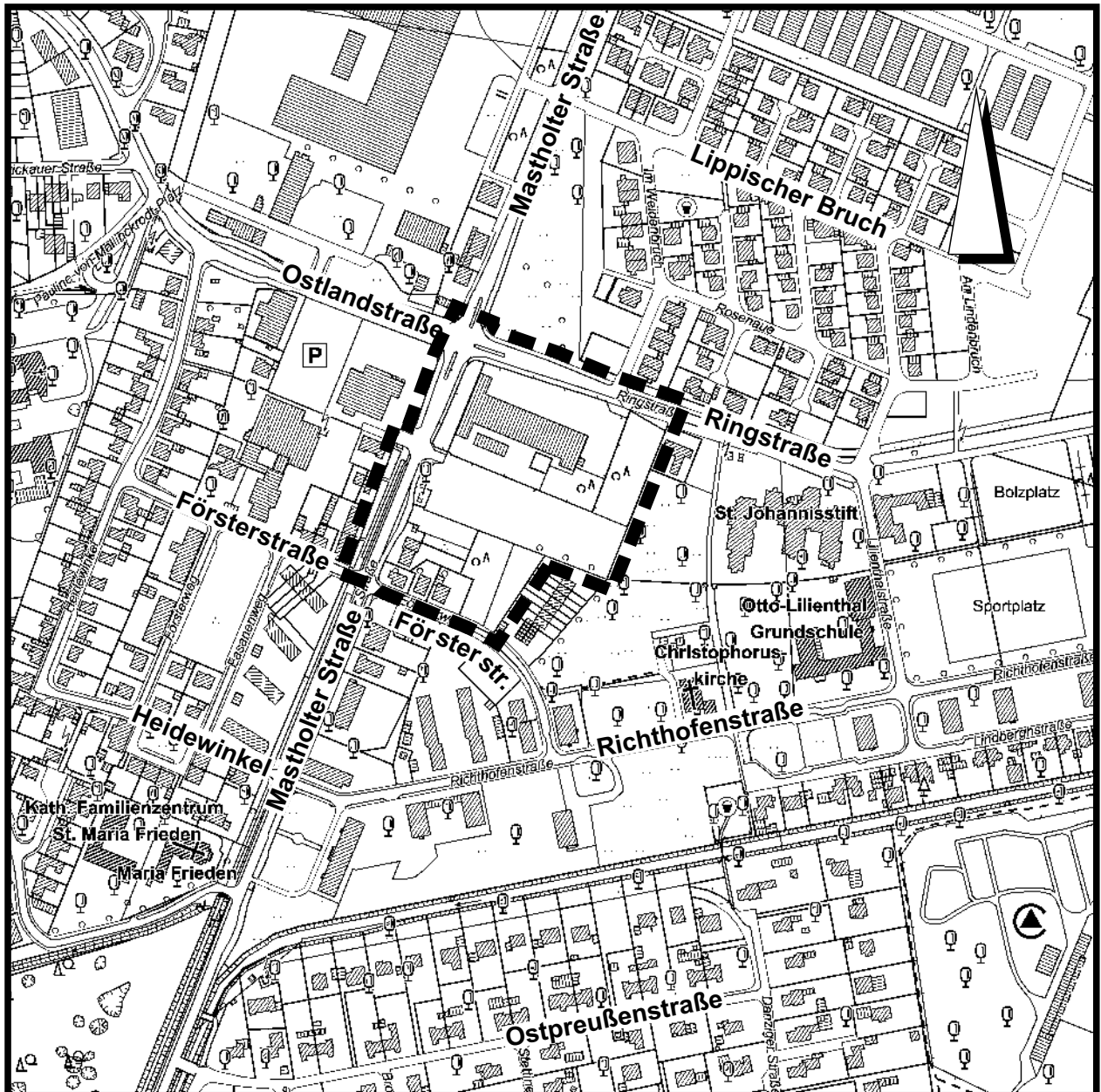
Auf dieser Grundlage wird der Ausschuss gebeten die o.g. Beschlüsse zu fassen.



# Entwurf Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 351 Lipperbruch Feuerwehrstützpunkt Nord

Planbereich ■■■■

M.: 1 : 5000

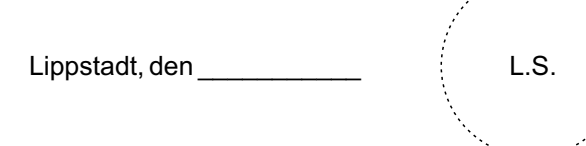






**KATASTERVERMERK**

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.



Christian Küller  
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

**GEOMETRISCHE FESTLEGUNG**

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den

Der Bürgermeister  
im Auftrag

Heinrich Horstmann  
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.01.2024 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 24.01.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 22.01.2024 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

**3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 24.01.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden.

**4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom bis stattgefunden.

**5. Öffentliche Auslegung**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den

Der Bürgermeister  
im Auftrag

Heinrich Horstmann  
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

**6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 351 Lipperbruch „Feuerwehstützpunkt Nord“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lippstadt, den

Arne Moritz  
Bürgermeister

Schriftführer

**7. Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 351 Lipperbruch „Feuerwehstützpunkt Nord“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung „Der Patriot“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den

Arne Moritz  
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichnerverordnung (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2180), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1088), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172); in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 und am 1. Januar 2023 (Nummer 15 und 14).

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1959, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 940) das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662).

**Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - Störfall-Verordn.)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 463), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 15. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 1-9 BauNVO
a) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
b) Nicht zulässig sind:
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen
7. Gartenbaubetriebe
8. Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO**

- 0.8 2.1. Grundflächenzahl
1.6 2.2. Geschossflächenzahl
II 2.4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 2.5. Maximal zulässige Firsthöhe (sh. Planeinschrieb) gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante des Daches (First)
2.6. Bezugshöhe 76,73 m

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO (Hinsichtlich der Planzeichen gilt der Eintrag in der Planzeichnung)**

- 3.1. Überbaubare Grundstücksfläche
3.2. Baugrenze
a 3.3. Abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig
ED 3.4. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**4. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

- 4.1. Fläche für den Gemeinbedarf
4.2. Feuerwehr / Rettungswesen

**5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB**

- 5.1. Lager- und Gerätehaus innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)

**6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB**

- 6.1. Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
6.1. öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

**7. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

- 7.1. Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

**8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- 8.1. Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

**9. Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**

- 9.1. Flächen für Wald

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

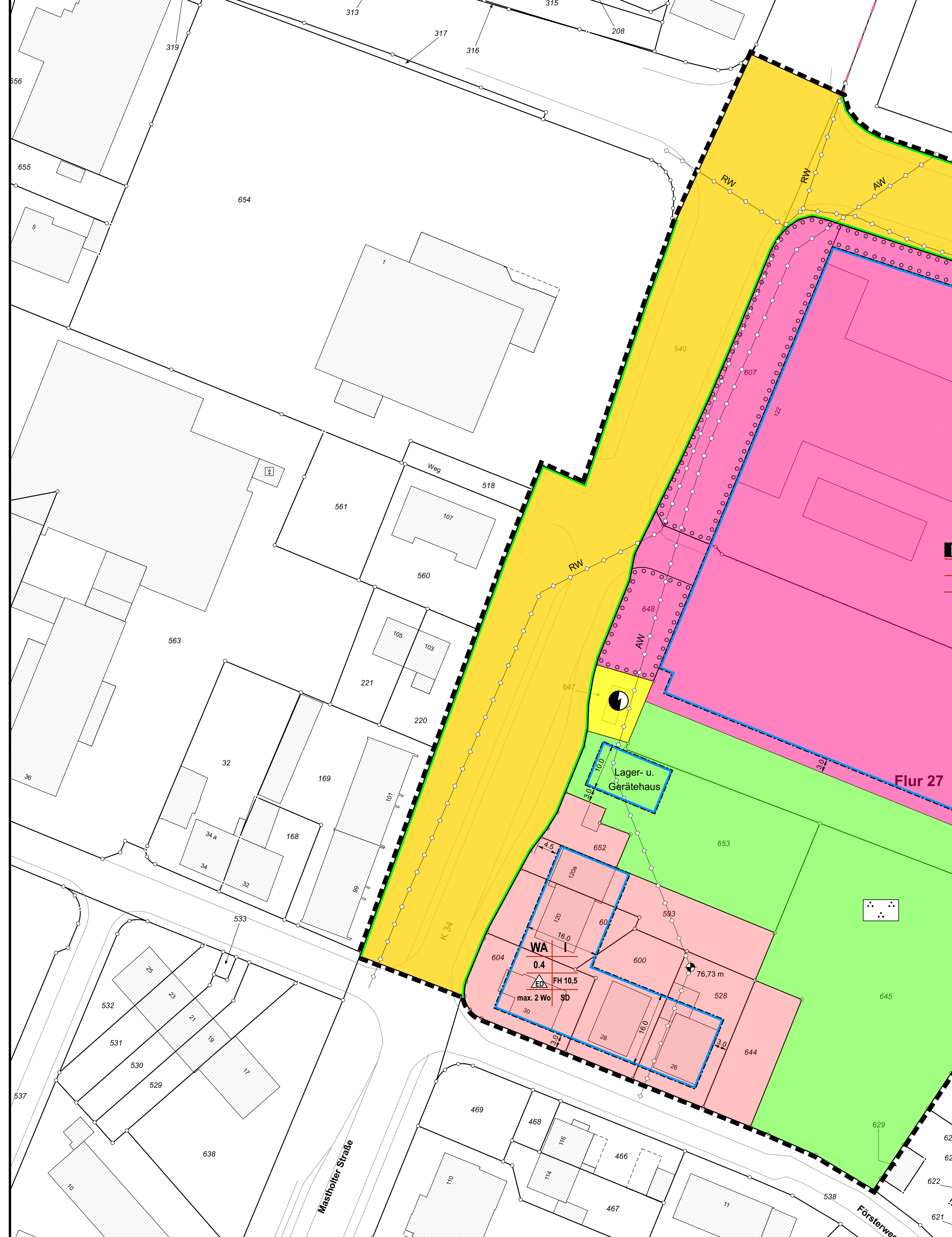
- 10.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Eine Unterbrechung der gekennzeichneten Pflanzstreifen für notwendige Zugänge, Zu- bzw. Ausfahrten ist zulässig.

**11. Sonstige Festsetzungen/Planzeichen**

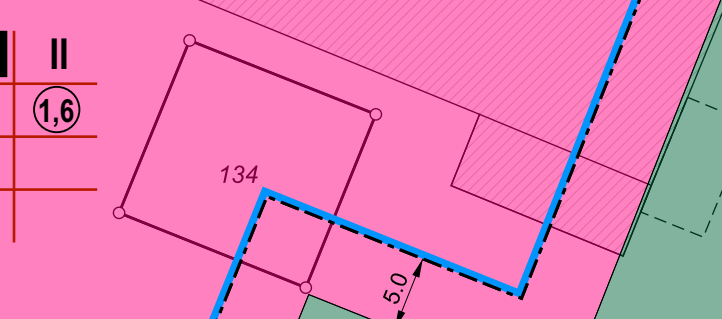
- 11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
Abwasserleitung (AW) (unterirdisch)
Regenwasserleitung (RW) (unterirdisch)



**Anlage 2**



**C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

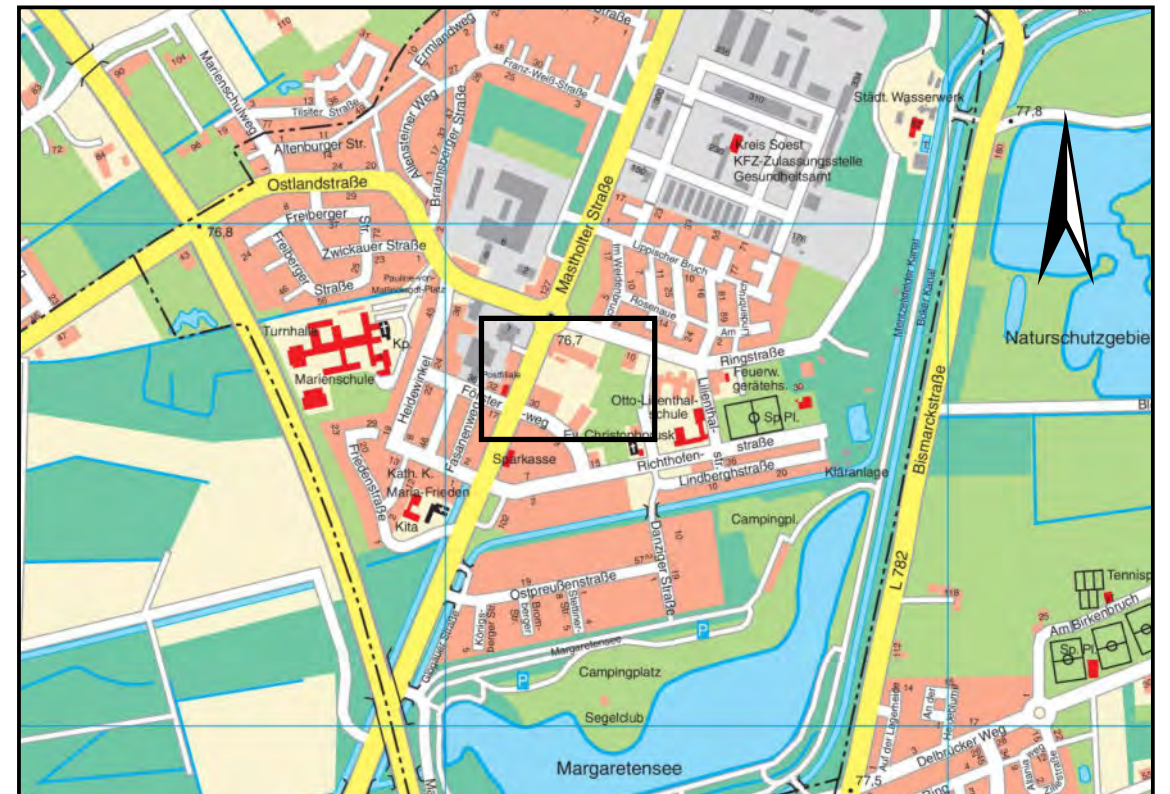
Für das WA gilt:

- 1. Dächer
a) Zulässige Dachform
SD = Satteldach
b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Dachhang muss mind. 2,00 m betragen.
2. Nebengebäude und Garagen
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungslage sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungslage vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Altlasten/ Kampfmittel
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/989-510), das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/30-2219) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/62-3885), unverzüglich zu informieren.
3. Artenschutz
Notwendige Maßnahmen zur Risikominimierung
Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verstoßabstände einreiten zu lassen sind folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖB) koordiniert und umgesetzt werden können:
• Die Entfernung von Bäumen, Hecken und Sträuchern im Eingriffsbereich ist zum Schutz der Brutvögel in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Das optimale Zeitfenster für die geplanten Abbrucharbeiten liegt außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Winterquartiersphase der Fledermäuse im Zeitraum von Februar/ März bis Ende April sowie von September bis Anfang November. Die Arbeiten sollten bevorzugt bei wärmerer Witterung erfolgen, da die Fledermäuse dann bereits bzw. noch aktiv sind.
• Sofern der Abbruch außerhalb der oben genannten Zeiten erfolgt, sind die Gebäude vorab durch die Ökologische (Fledermausschutzkompetente) Baubegleitung auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Der Rückbau besonders relevanter Strukturen (z.B. der Rückbau der Traufkästen) sollte im Beisein der ÖB erfolgen. Die ÖB hat auch dafür zu sorgen, dass die Arbeiter bzgl. der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten informiert werden (vorlaufendes Briefing).
• Bei Abbrucharbeiten während der Brutzeit der Vögel (01.03. bis 30.09.) sind die Gebäude durch eine artenschutzkompetente Person vorab auf Gebäudebritzer zu kontrollieren.
4. Stellplätze, Zuwegungen etc.
Für die Befestigung, nicht überdachten Flächen, wie Zuwegungen, Stellplätze etc. sollten möglichst wasserdurchlässige Pflaster Systeme oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
5. Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundflagen
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.
6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 315 „Lipperbruch Feuerwehstützpunkt Nord“ treten innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 224 „Lipperbruch Stützpunkt“ (rechtsverbindlich seit dem 01.10.2004) außer Kraft.



Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur 27



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.: 1 : 10000

**STADT LIPPSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 351 LIPPERBRUCH FEUERWEHR-STÜTZPUNKT NORD**

Verfahrenstand: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Table with 3 columns: Titel/Kartenblatt, Plan - Nummer, Entwurf/ bearbeitet/ erstellt am. Values: Maßstab 1 : 500 bei DIN A0, 02.351 - 0, Köhne/Mentz 21.03.2024





STADT**LIPP**STADT

---

Anlage 3

## **Bebauungsplan Nr. 351 Lipperbruch „Feuerwehrstützpunkt Nord“**

### **Begründung**

#### **Verfahrensstand:**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

---

**Stadt Lippstadt**

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Bestandssituation des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Bebauungspläne.....	9
<b>4</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	11
5.3	Besonderer Nutzungszweck von Flächen .....	12
5.4	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.6	Verkehrsflächen.....	14
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
5.8	Grünflächen .....	14
5.9	Flächen für Wald.....	14
5.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
<b>6</b>	<b>Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>15</b>
6.1	Dächer.....	15
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>15</b>
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	15
7.2	Artenschutz.....	16
7.3	Altlasten / Kampfmittel .....	16

---

7.4 Starkregen-/Hochwassergefahren .....	16
7.5 Immissionen .....	17
<b>8 Sonstige Planinhalte .....</b>	<b>17</b>
8.1 Erschließung und Mobilität.....	17
8.2 Ver- und Entsorgung.....	18
8.3 Denkmalschutz .....	18
<b>9 Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>10 Planungs- und Herstellungskosten und Finanzierung .....</b>	<b>19</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Bestandssituation des Plangebiets

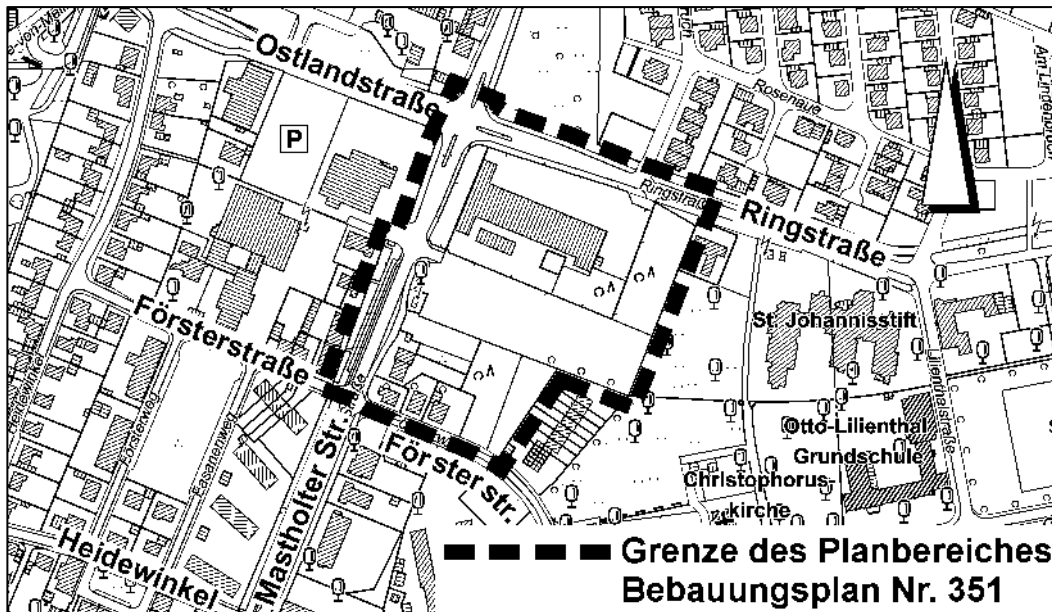


Abbildung 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der aufzustellende Bebauungsplan erstreckt sich auf den in der Abbildung 1 dargestellten Bereich. Er umfasst im Wesentlichen das ehemals militärisch genutzte Gelände, Mastholter Straße 122, da für dieses Areal ein neuer Regelungsbedarf besteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans fasst im Westen die Mastholter Straße mit ein, im Norden die Ringstraße, da diese zur Erschließung des Geländes maßgeblich sein werden. Die östliche Grenze bildet die Grundstücksgrenze des ehemaligen BImA- und nunmehr städtischen Areals. Daran schließen sich Privatgrundstücke an. Im Süden wird der Planbereich durch die Försterstraße begrenzt.

Somit deckt sich der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 351 im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich des heute rechtskräftigen Plans Nr. 224 „Schützenplatz“, dessen Festsetzungen jedoch größtenteils obsolet und nicht geeignet sind die angestrebten Neuplanungen zu steuern bzw. dieser entgegenstehen.

Der nördliche Teil wurde zuletzt durch die Bundeswehr als Standortbekleidungskammer, bekannt auch als „Halle 22“, genutzt und diente zum Zeitpunkt des Grundstücksübergangs nur noch zu Lagerzwecken. Er ist mit einer Lagerhalle und diversen Nebengebäuden / Garagen bestanden und weitestgehend versiegelt. Aufgrund der Vornutzung ist speziell das Thema Kampfmittel im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen.

Südlich der Halle befindet sich der heutige Schützenplatz von Lipperbruch. Im Osten und Süden sind zusätzlich einige Grünbereiche vorhanden. Im Südwestlichen Eckbereich befindet sich ein kleines Wohngebiet mit fünf Wohngebäuden und großzügigen Gartenbereichen, welche sich zum Teil auf öffentlichem Grund befinden und angepachtet werden. Im Südosten ist eine kleine Reihenhaussiedlung vorhanden. Ein Regelungsbedarf ist hierfür derzeit nicht erkennbar – insofern wird diese nicht Teil des aufzustellenden Bebauungsplans.

Im weiteren Umfeld befindet sich ein Wohngebiet (nördlich der Ringstraße), eine Senioreneinrichtung (östlich) sowie ein Discounter mit Stellplätzen (westlich).

Abbildung 2 verdeutlicht die heutige Nutzung des Areals sowie die Umgebungsbebauung im Luftbild.



Abbildung 2 Luftbild, Stand 2021

## 2 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

Den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans bilden Planungen zur Realisierung eines sogenannten „Feuerwehrstützpunktes Nord“ im Ortsteil Lipperbruch.

Geplant ist hier der Neubau eines Feuerwehrgerätehaus mit zusätzlicher Rettungswache. Der Stützpunkt Nord soll für den Bereich des Brandschutzes mit ehrenamtlichen Feuerwehrangehörigen belegt werden, welche im Alarmfall das Gerätehaus anfahren und von dort aus ausrücken werden. Innerhalb der Rettungswache soll ein Rettungswagen stationiert werden, welcher durch zwei (hauptamtliche) Mitarbeiter des Rettungsdienstes im Schichtdienst besetzt werden soll.

Um der gemeindlichen Aufgabe gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) zur Sicherstellung des Brandschutzes und der Hilfeleistung ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Neuerrichtung des Feuerwehrstützpunktes Nord erforderlich. Zum einen entspricht das heutige, angemietete Gerätehaus an der Ringstraße in allen Belangen (u.a. des Arbeitsschutzes) nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen. Zum anderen ergeben sich augenblicklich Defizite im Hinblick auf den Brandschutzbedarfsplan der Stadt Lippstadt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes für die Ortsteile Lipperbruch und Bad Waldliesborn unter den heutigen Gegebenheiten nicht mehr ausreichend gewährleistet ist. Dies kann nur mit der Errichtung eines neuen und modernen Feuerwehrstandortes dauerhaft garantiert werden.

Das geplante Feuerwehrgerätehaus soll als zentrale Unterbringung aller ehrenamtlichen Angehörigen der Löschgruppe Lipperbruch sowie der hier stationierten Einsatzfahrzeuge dienen. Darüber hinaus wird der Standort Lipperbruch während der Großveranstaltung „Herbstwoche“ zur temporären Feuerwache umorganisiert und ebenfalls durch ehrenamtliche Kräfte besetzt. Hierzu wird eine Staffel (mind. 6 Feuerwehrangehörige) im Feuerwehrgerätehaus stationiert.

Darüber hinaus soll der Feuerwehrstützpunkt Nord aus strategischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch zur Integration einer Rettungswache genutzt werden, um die rettungsdienstliche Versorgung der Lippstädter Einwohnerschaft im gesamten nördlichen Stadtgebiet sicherzustellen bzw. zu verbessern.

Als zusätzlicher Synergieeffektergibt sich daraus eine – wenn auch geringe – Entlastung der ebenfalls unter extremer Raumnot stehenden Feuer- und Rettungswache im Bereich der Kernstadt (Hauptwache).



Zusätzlich zum eigentlichen Gebäude des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache sind auch eine Lagerhalle für Container, eine Waschhalle bzw. ein Waschplatz, ein ausreichendes Kontingent an Parkplätzen sowie diverse weitere Funktionsflächen geplant. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. im weiteren Zeitverlauf ist ein hochbaulicher Wettbewerb vorgesehen. Als Ergebnis soll daraus ein aus feuerwehrtechnischer Sicht optimiertes und architektonisch ansprechendes Gebäude hervorgehen.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan für den Rede stehenden Bereich steht den künftigen, geplanten Nutzungen entgegen. Neben Waldflächen und Wohnbauflächen (WA) setzt er im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung des Bundes“ und „Schützenplatz“ fest.

Um die oben dargestellten neuen Nutzungen realisieren und somit der Versorgung und Sicherheit der Bevölkerung bzw. des Bevölkerungsschutzes Rechnung tragen zu können, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Mittels des Bebauungsplans soll zudem eine verträgliche bauliche Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung gesteuert sowie eine ausreichende Erschließung des geplanten Stützpunktes Nord geregelt werden. Zudem ist beabsichtigt das bis dato abgeriegelte Gelände städtebaulich attraktiver in die vorhandenen Strukturen einzubinden, indem z.B. Grün- und Waldflächen gesichert und Durchwegungen geschaffen werden.

Im Hinblick auf die gemeindliche Pflichtaufgabe und aufgrund der oben dargestellten Defizite gibt es momentan keine Alternative zu dem geplanten Neubau.

Dem nun angestregten Bauleitplanverfahren ging eine ausgiebige Standortanalyse voraus. Nach feuerwehrtaktischen und planerischen Gesichtspunkten gelangten letztlich zwei mögliche Standorte in die engere Auswahl, die schließlich hinsichtlich ihrer rechtlichen und tatsächlichen Machbarkeit voruntersucht wurden.

Der erste Standort, genannt „Ostlandstraße“, brachte neben eigentumsrechtlichen Unklarheiten auch erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme / Lärmproblematiken mit sich.

Der zweite Standort, „Halle 22“, stand zum Verkauf und bot zudem die erforderliche Eignung in Bezug auf seine Lage sowie in größen- und erschließungstechnischer Sicht. Mit

Kaufvertrag vom 27.09.22 nahm die Stadt Lippstadt das Angebot der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an und erwarb die im Ortsteil Lipperbruch liegenden Grundstücke in einer Gesamtgröße von 23.570 m<sup>2</sup>.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Stand 14.03.2023. Quelle: Bezirksregierung Arnsberg.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg trifft für den Planbereich die Festlegung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), überlagert mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche sowie im Osten und Süden als Fläche für Wald dargestellt. Das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung wird ebenfalls dargestellt. Somit wird der aufzustellende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB prinzipiell aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Kleinere Änderungen werden im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt

### 3.3 Bebauungspläne

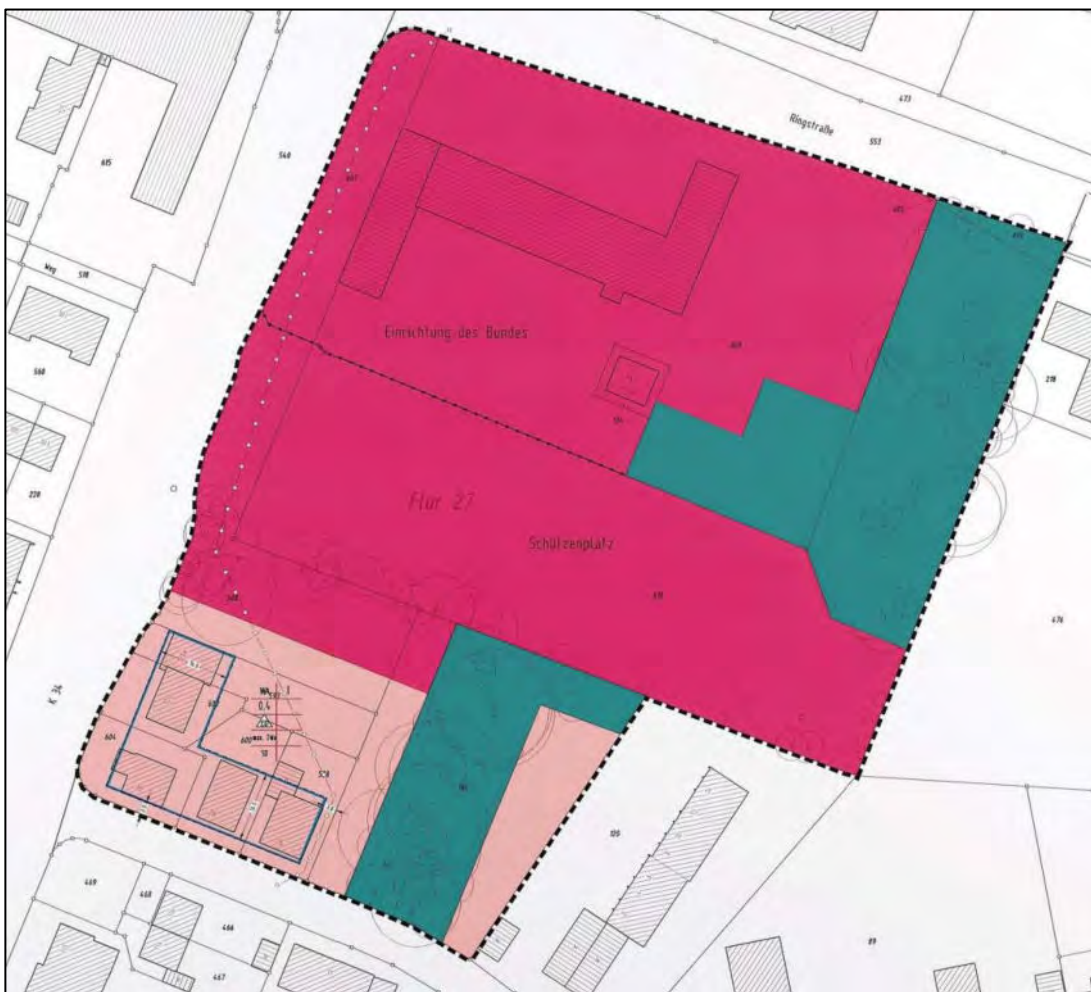


Abbildung 5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 224 „Schützenplatz“ – zeichnerische Festlegung o.M.

Für den in Rede stehenden Bereich existiert aktuell der Bebauungsplan Nr. 224 „Schützenplatz“, dessen zeichnerische Festsetzungen in folgender Abbildung dargestellt werden.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich steht den künftigen, geplanten Nutzungen entgegen. Neben Waldflächen und Wohnbauflächen (WA) setzt er im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung des Bundes“ und „Schützenplatz“ fest. Letztere stehen den geplanten Nutzungen entgegen, weswegen eine Überplanung notwendig wird. Die WA-Fläche dagegen bleibt bei einer kleinen Anpassung im Bereich einer nördlichen Garage ansonsten unverändert bestehen.

Nördlich des Plangebiets grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 300 „Lippischer Bruch“ an, der gegenüber der Plangebietsfläche ein Mischgebiet, sowie östlich davon ein WA-Gebiet festsetzt.

Westlich davon erstreckt sich der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 46 „Heidewinkel / Försterweg“, welcher im gegenüberliegenden Bereich ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung sowie ein kleineres Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Abbildung 6 zeigt eine Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im relevanten Bereich.



Abbildung 6 Übersicht Bebauungspläne

## **4 Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich bei der Konversionsfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche liegt zudem unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendbarkeit eines beschleunigten Verfahrens werden ebenfalls erfüllt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 27.10.2022 gefasst.

Ogleich bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, soll diese aufgrund der vielfältigen Aspekte und der völligen Neuausrichtung des Areals trotzdem durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 24.01.24 bis zum 22.02.24 statt.

## **5 Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im südwestlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzte Nutzung entspricht damit der tatsächlichen Nutzung. Sie soll für die Zukunft gesichert werden.

Die Fläche dient vorwiegend dem Wohnen. Daneben sollen aber auch weitere Nutzungen, wie z.B. die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke, zulässig sein, da diese sich hier als gebietsverträglich einstufen lassen. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets eignet es sich nicht für Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen und sonstige Gewerbebetriebe, die somit ausgeschlossen werden sollen.

### **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Ein Großteil des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr / Rettungswesen festgesetzt, um hier die Realisierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit seinen weiteren Funktionsflächen planerisch vorbereiten zu können, inklusive der Stationierung eines Rettungsmittels.

Der im südlichen Teil des Feuerwehrgrundstücks vorgesehene Übungsplatz wird heute noch als Schützenplatz genutzt. Das Schützenfest wird bereits seit vielen Jahren traditionell dort ausgerichtet und ist bis dato planungsrechtlich dort zulässig. Die aktuellen Planungen der Feuerwehr lassen es voraussichtlich zu, den entsprechenden Bereich weiterhin für das Schützenfest zu nutzen. Im Sinne der Multifunktionalität, als Ausdruck des Flächensparens und zur Unterstützung der regionaltypischen Brauchtumsveranstaltung erscheint es auch sinnvoll, dem Schützenverein die Fläche temporär zur Verfügung zu stellen.

Damit gehen temporäre Geräuscheignisse, wie z.B. Lifemusik-Darbietungen, Platzkonzerte, Volksfestgeräusche etc. einher. Diese beschränken sich jedoch auf weniger als 10 Tage pro Kalenderjahr und sind somit als seltene Ereignisse zu betrachten.

Eine tatsächliche Veränderung der Situation ergibt sich somit für die heutigen Nachbarn nicht.

Zudem unterliegt der Veranstalter grundsätzlich den Regeln der gegenseitigen Rücksichtnahme und ist angehalten Geräusche soweit möglich auf das notwendige Maß im Rahmen einer Brauchtumsveranstaltung zu beschränken. Damit ist eine gegebenenfalls erforderliche Konfliktbewältigung im Rahmen nachgeordneter Verfahren ausreichend möglich und weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich.

### **5.3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

Südlich der Trafostation wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Lager- und Gerätehaus“ festgesetzt. An dieser Stelle soll ein Gebäude zum Unterstellen von Geräten zur Grünflächenpflege sowie für Materialien des Schützenvereins Lipperbruch entstehen. Letztere wurden vormals in der ehemaligen „Halle 22“ gelagert.

Die Festsetzung erfolgt, um den Standort final zu definieren und die Maximalgröße des Gebäudes festzulegen.

### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Allgemeine Wohngebiet die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224 übernommen, da sie sich als zweckdienlich

erwiesen haben. Zusätzlich wird unter Berücksichtigung des Bestandes eine Firsthöhenfestsetzungen mit 10,5 Metern aufgenommen. Dies dient der allgemeinen Höhenbegrenzung und damit der Wahrung eines harmonischen ortstypischen Bildes. Als unterer Bezugspunkt wird die heutige Geländehöhe anhand eines Kanaldeckels festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Damit bietet sich genügend Gestaltungsspielraum, um das von der Feuerwehr benötigte Raumprogramm nachfolgend umsetzen und gleichzeitig flächensparend bauen zu können. Zusätzlich wird gewährleistet, dass sich das spätere Feuerwehrgerätehaus optisch gut in die Umgebung einfügt.

Außerdem wird eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgelegt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche des Baugrundstücks zulässig sind. Für Gemeinbedarfsflächen existieren keine Orientierungswerte laut Baunutzungsverordnung. Die oben genannten Werte werden als sinnvoll erachtet, um das Grundstück – auch mit Blick auf potentielle Erweiterungsspielräume – effizient nutzen zu können.

Der hiermit mögliche Versiegelungsgrad wird insbesondere hinsichtlich der großzügigen Eingrünungen des Gesamtgrundstücks (Wald- und Grünflächen) dennoch als verträglich beurteilt.

#### **5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baufenster innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, definiert durch die Baugrenze, wird großzügig angelegt, um bei der späteren Realisierung eine sinnvolle Anordnung der baulichen Anlagen im Sinne der feuerwehrtaktischen Effizienz zu ermöglichen. Es markiert lediglich Abstände für vorgesehene Eingrünungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, womit eine harmonische Integration des Baugrundstücks in das Ortsbild erreicht werden soll, sowie zu den öffentlichen Grün- und Waldflächen.

Aufgrund der Atypik von Feuerwehrgebäuden etc. wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 Metern ermöglichen würde.

Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt die Bauweise, gemäß des Bestands, bei Einzel- und Doppelhäusern.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Die Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Straßen (Mastholter Straße und Ringstraße) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie deren Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll die Erschließung des Plangrundstücks verdeutlichen. Auf die explizite Festsetzung von Ein- und Ausfahrten wird zugunsten späterer Flexibilität zunächst verzichtet. Grundsätzlich können bereits vorhandene Zufahrten weiter genutzt werden.

### **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

An der Mastholter Straße befindet sich eine ca. 155 m<sup>2</sup> große Fläche der Stadtwerke Lippstadt mit einer Umformerstation. Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Sicherung dieser Station.

### **5.8 Grünflächen**

Ein Teil des Plangebiets – im Wesentlichen der Bereich, der sich südlich zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Wohngebiet befindet – wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Dies dient der Sicherung eines Grünzugs mit kleinräumigen Erholungsmöglichkeiten, der Durchwegung und Auflockerung des Plangebiets.

Neben der Erholungsfunktion stellt die Grünanlage auch eine Abstandsfläche zwischen der Feuerwehr und der Wohnnutzung dar.

### **5.9 Flächen für Wald**

Im Hinblick auf die Vorgängernutzung (s. auch Bebauungsplan Nr. 224) bzw. in Anlehnung an die Darstellungen im Flächennutzungsplan wird der östliche Bereich des Plangebiets als Waldfläche ausgewiesen. Eine Wiederaufforstung ist vorgesehen. Dies soll in erster Linie den Umweltbelangen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas, der Erfüllung von Lebensraumfunktionen etc. Rechnung tragen. Gleichzeitig dient dies auch der Begrünung und Auflockerung der bebauten Strukturen und ist zur kleinräumigen Naherholung gedacht.



### **5.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur städtebaulich harmonischen Eingliederung des Baugrundstücks in das Ortsbild werden entlang der Mastholter- sowie der Ringstraße Pflanzflächen festgesetzt. Die Eingrünung im Übergang zum öffentlichen Raum markiert einen Eingangsbereich und ist im Zuge der Architektenplanungen auf das Bauvorhaben abzustimmen. Sie kann beispielsweise aus einem Mix aus Stauden, Bodendeckern, Sträuchern und Einzelbäumen bestehen.

Um aus feuerwehrtechnischer Sicht optimale Zu- und Ausfahrten realisieren zu können, darf der Pflanzstreifen zu diesen Zwecken unterbrochen werden.

## **6 Gestaltungsvorschriften**

### **6.1 Dächer**

Dem Bestand entsprechend wird für das Allgemeine Wohngebiet als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Die Dächer sollen klar gegliedert werden und ruhig und harmonisch wirken, d.h. nicht unverhältnismäßig, z.B. durch große Dachaufbauten etc., aufgebrochen werden. Insofern sind zusätzliche Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten formuliert worden.

Für das geplante Feuerwehrgerätehaus bzw. die Rettungswache, welche eine gesonderte Stellung innerhalb der bebauten Umgebung einnehmen, werden insofern bewusst keine Festlegungen getroffen.

## **7 Belange der Umwelt**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Beachtung der Belange des Natur- und Umweltschutzes in der Abwägung bleibt davon unberührt.

## **7.2 Artenschutz**

Die Prüfung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Sommer 2023 durch das Büro LökPlan aus Anröchte durchgeführt und in einem Gutachten dargestellt.

Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausgangssituation und unter Einhaltung notwendiger Maßnahmen zur Risikominimierung, die u.a. auf der Plankarte aufgeführt werden, nicht von einer Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgegangen werden kann (vgl. auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Juni 2023).

## **7.3 Altlasten / Kampfmittel**

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Bereich des ehemaligen Flugplatzes Lippstadt-Lipperbruch, der als Altlastenverdachtsfläche Nr. 642164104 registriert ist. Es handelt sich bei dieser Fläche um den ehemaligen Militär- und Verkehrsflugplatz Lippstadt mit Lager- und Übungsplatz für Schieß- und Sprengübungen. Generell kann eine Belastung durch Kampfmittel bzw. die Verfüllung von ehemaligen Bombentrichtern nicht ausgeschlossen werden. Auf der Plankarte wird insofern folgender Hinweis aufgenommen:

„Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-510), das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.“

## **7.4 Starkregen-/Hochwassergefahren**

Der räumliche Geltungsbereich ist nicht von Hochwasser betroffen.

Im Falle von seltenen (100-jährlichen) und extremen Starkregenereignissen sind laut Starkregengefahrenhinweiskarte NRW Teile des Plangebiets mit Wasserstandshöhen zwischen 0,1 und 1m betroffen.

Dieser Umstand ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sofern die Grundstücke nicht über das Niveau der angrenzenden Straßen aufgefüllt werden, sind tiefer liegende Bereiche entsprechend zu schützen.

## 7.5 Immissionen

Aus der Entwicklung des neuen Feuerwehrstützpunktes Nord sind bestimmte Geräuschemissionen aus dem Regel- sowie dem Notfallbetrieb zu erwarten, die z.B. aus Schichtwechsel, Fahrzeugübergaben, Übungsbetrieb, Einsätzen etc. resultieren. Deren Ermittlung und Beurteilung in Bezug auf die Nachbarschaft wurde durch einen Gutachter (Büro Wenker und Gesing) gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchgeführt. Der Gutachter formuliert als Ergebnis:

*„[...] dass beim künftigen Regelbetrieb der Feuer- und Rettungswache die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm an den Immissionsorten tagsüber um mindestens 8dB (A) und nachts um mindestens 2 dB (A) unterschritten werden.“*

Auch im Notfallbetrieb werden die Richtwerte, laut Gutachter, tagsüber eingehalten bzw. unterschritten. Allerdings komme es nachts zu einer Überschreitung von 4 dB (A) auf 44 dB (A) an einem der insgesamt 7 betrachteten Immissionsorte. Hierbei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, in dem laut der Immissionsrichtwerte nachts lediglich 40 dB (A) zulässig sind. Es ist jedoch anzuführen, dass zumindest der in Mischgebieten, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, geltende nächtliche Richtwert von 45 dB (A) am entsprechenden Immissionsort (IO 2) um immerhin noch 1 dB (A) unterschritten wird. Somit ist zu argumentieren, dass, unter Berücksichtigung der Seltenheit des Auftretens, der gemeindlichen Pflichtaufgabe des abwehrenden Brandschutzes sowie der sozialen Akzeptanz, die Geräuschbelastung an diesem Standort nicht unzumutbar ist.

Dem Ergebnis liegt die Annahme zugrunde, dass Geräusche, z.B. auch der Einsatz des Martinhorns, Kommunikationsgeräusche etc., besonders im Notfallbetrieb nachts, im Sinne des Minimierungsgebots auf das Notwendigste zu beschränken sind.

Sonstige Immissionen sind nicht zu erwarten.

## 8 Sonstige Planinhalte

### 8.1 Erschließung und Mobilität

Das Grundstück ist über die Ringstraße sowie die Mastholter Straße ausreichend erschlossen. Der Anschluss an den überregionalen Verkehr erfolgt in Richtung Westen über

die Ostlandstraße an die Bundesstraße 55. Der Anschluss befindet sich in ca. 900 m Entfernung. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig.

Das Grundstück ist des Weiteren auch an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Haltestelle „Lipperbruch – Försterweg“, die von der Linie C4 bedient wird.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Hinsichtlich der Dimensionierung der Löschwasserleitungen hält es die Brandschutzdienststelle für erforderlich, dass für diesen Bereich, aufgrund der zu erwartenden Garagennutzung, eine Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über die vorhandenen Kanäle. Dabei ist, laut Stellungnahme der Stadtentwässerung, das Schmutzwasser an die Kanalisation in der nördlich gelegenen Ringstraße anzuschließen, um die Situation im südlichen Plangebiet nicht noch weiter zu verschärfen.

## **8.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind keine Baudenkmale zu verzeichnen. Auch Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Hinweislich befindet sich auf der Plankarte ein Vermerk zum Umgang mit Bodendenkmälern.

## **9 Flächenbilanz**

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt 34.004,43 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen 10.980,84 m<sup>2</sup> auf die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche.

6.640,54 m<sup>2</sup> entfallen auf die öffentliche Grünfläche und 5.914,27 m<sup>2</sup> auf die Fläche für Wald.

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst 2.715,22 m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets beträgt 7.598,33 m<sup>2</sup> und die Versorgungsfläche 155,23 m<sup>2</sup>.

## **10 Planungs- und Herstellungskosten und Finanzierung**

Erschließungskosten fallen für die Stadt Lippstadt nicht an.

Für die im Rahmen der Bauleitplanung beauftragten Gutachten fallen Kosten in Höhe von rund 7.000 € an.

Zusätzlich sind die Kosten für den Architektenwettbewerb zu berücksichtigen.

Für den Bau des Feuerwehrgerätehauses, der Rettungswache und der Containerstellplätze werden auf Grundlage des Kostenindex 2/2023 Kosten in Höhe von 4.850.000 € prognostiziert. Diese sollen sich auf die Haushaltsjahre 2023 bis 2026 aufteilen. Im Haushaltsjahr 2024 sind die entsprechenden Mittel bereits vorgesehen.

Die Kosten für die Außenanlagen, Grün- bzw. Waldflächen sind noch entsprechend zu ermitteln.

Lippstadt, im Februar 2024

gez. Köhne



**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351  
„Feuerwehrstützpunkt Nord“  
in Lippstadt-Lipperbruch**



**Auftraggeber**

Stadtverwaltung Lippstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Ostwall 1  
59555 Lippstadt

**Ausfertigung:** \_\_\_\_

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung

**LökPlan – Conze & Cordes GbR**

Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte  
Tel.: 02947 - 89 241  
Fax: 02947 - 977 43 59  
buero@loekplan.de  
www.loekplan.de



**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351  
„Feuerwehrstützpunkt Nord“  
in Lippstadt-Lipperbruch**

**Auftraggeber**

Stadtverwaltung Lippstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Ostwall 1  
59555 Lippstadt

**Juni 2023**

**Bearbeitung:**  
**Dipl.-Ing. K. Leuchtmann**  
**M. Sc. Biodiv. D. Tripp**

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung

---

**LökPlan – Conze & Cordes GbR**

Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte  
Tel.: 02947 - 89 241  
Fax: 02947 - 977 43 59  
buero@loekplan.de  
www.loekplan.de





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkungen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Vorbelastungen.....	4
<b>4</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Vorprüfung des Artenspektrums.....</b>	<b>7</b>
5.1	Datenabfrage Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ .....	7
5.2	Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS).....	9
<b>6</b>	<b>Ergebnisse der eigenen Geländeerfassung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Habitatbaumkartierung .....	11
6.2	Gebäudebegutachtung.....	14
<b>7</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Notwendige Maßnahmen zur Risikominimierung .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>24</b>
10.1	Literatur .....	24
10.2	Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften .....	24
10.3	Internet.....	24
10.4	Kartengrundlagen & WMS-Dienste .....	24
10.5	Sonstiges.....	24
<b>Anhang</b> .....		<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Untersuchungsgebietes (UG) (rot) mit 300 m-Recherchepuffer (blau).....	2
Abb. 2:	Entwurfskonzept Variante 1 für den geplanten Feuerwehrstützpunkt (Stand 10/2022) (STADT LIPPSTADT 2022).....	3
Abb. 3:	Lage des Untersuchungsgebietes mit 300 m-Recherchepuffer auf dem Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 4216-3 „Mastholte“.....	7
Abb. 4:	Auszug aus der Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) (LANUV NRW 2023b & LAND NRW 2022).....	10
Abb. 5:	Ergebnisdarstellung der Habitatbaumkartierung (Stand 01.03.2023).....	12

## Fotoverzeichnis

Foto 1:	Die Bäume Nr. 1 bis 3, eine Erle und zwei Bergahorne, im Übergang zur südlich geplanten Waldfläche (dem Flurstück 645), sind von einer Hainbuchen-Hecke umgeben. Sie bieten geeignete Nistmöglichkeiten. ....	12
Foto 2:	Der Baum Nr. 3, ein Bergahorn, weist einen Astlochansatz auf. Dieser ist zurzeit noch nicht tief genug ausgefault, um als Quartierstruktur geeignet zu sein. ....	13
Foto 3:	Die Bäume Nr. 4 bis 9 bilden eine Baumreihe aus Linden. Sie weisen keine quartierrelevanten Strukturen auf, bieten jedoch geeignete Nistmöglichkeiten. ....	13
Foto 4:	An der östlichen B-Plangrenze befinden sich die Bäume Nr. 10 & 11, ein Bergahorn und eine Rosskastanie. Sie sind mit Efeu bewachsen und bieten zwar Brutmöglichkeiten aber keine Anflugmöglichkeiten für Fledermäuse. ....	14
Foto 5:	Der westliche Teil des B-Plangebietes, Blickrichtung Norden. ....	15
Foto 6:	Von Robinie und Brombeere dominierter Gehölzaufwuchs südlich des Gebäudekomplexes. Blickrichtung Osten. ....	16
Foto 7:	Brachliegende Grünfläche mit dem Gebäudekomplex im Hintergrund. Blickrichtung Westen.....	16
Foto 8:	Brachliegende Grünfläche im Osten des B-Plangebietes, Blickrichtung Süden.....	17
Foto 9:	Zentral im B-Plangebiet gelegene asphaltierte Fläche, Blickrichtung Westen zur Mastholter Straße. ....	17
Foto 10:	Die Traufkästen weisen Spalten auf, die Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z. B. Bachstelze, Hausrotschwanz) und auch gebäudebewohnende Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus) bieten. Daher sollten diese Bereiche im Beisein einer artenschutzfachlichen Ökologischen Baubegleitung zurückgebaut werden. ....	18
Foto 11:	Nach Süden sind diese vier Garagen angebaut worden. Sie weisen keinerlei Habitatstrukturen auf. ....	18
Foto 12:	Das gleiche gilt für dieses Gebäude welches sich ebenfalls südlich des Hauptgebäudes befindet. ....	19
Foto 13:	Den Hauptteil des Gebäudekomplexes nehmen Werkstatthallen in Anspruch. Daneben sind verschiedene Räume als Büro, Sanitärräume usw. genutzt worden.....	19
Foto 14:	Die Werkstatthallen sind lichtdurchflutet und daher ungeeignet für Fledermäuse. ....	20
Foto 15:	Allerdings wurden an mehreren Stellen Nester vorgefunden, die zeigten, dass Singvögel in das Innere des Gebäudes gelangen. Daher ist das Gebäude vor dem Abbruch auf aktuelle Brutgeschehen zu kontrollieren, sofern der Abbruch in der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchgeführt wird.....	20

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Vorkommen planungsrelevanter Arten für den MTB-Quadranten 4216-3 „Mastholte“ (LANUV 2023a). Erhaltungszustand–Ampelbewertung: G=günstig, U=ungünstig/ unzureichend, S=ungünstig/ schlecht. EHZ=Erhaltungszustand, KON=Kontinentale Region. ....	8
Tab. 2:	Sachdatenauswertung der verschiedenen Schutzgebiete (@LINFOS, LANUV 2023b & LAND NRW 2023). Zur Lage siehe Abb. 4.....	10
Tab. 3:	Ergebnisse der Habitatbaumkartierung (Stand 01.03.2023, siehe auch Abb. 5). Erläuterungen: ÖB = Ökologische (artenschutzfachliche) Baubegleitung. ....	11
Tab. 4:	Auflistung der planungsrelevanten Arten nach dem FIS des LANUV mit Angaben zum Vorkommen und zur Betroffenheit im Eingriffsbereich und dem 300 m-Puffer. ....	21

## **1 Anlass und Vorbemerkungen**

Die Stadt Lippstadt plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes im Lippstädter Ortsteil Lipperbruch. Dazu sollen die Bestandsgebäude auf der bereits versiegelten, ehemals militärisch genutzten Fläche abgerissen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Daneben sind öffentliche Grün- und Waldflächen zur Abschirmung und Eingrünung vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 „Feuerwehrstützpunkt Nord“ geschaffen werden.

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG (zuletzt geändert im Dezember 2022) und der Anpassung des Landesnaturschutzgesetzes – LNatSchG NRW (Fassung vom 19.08.2022) sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften (VV Artenschutz, Stand 06.06.2016) sind für dieses Vorhaben auch die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten.

Die Stadt Lippstadt beauftragte daher das Planungsbüro LökPlan im Januar 2023 mit der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum oben genannten Vorhaben.

Dieser Fachbeitrag soll feststellen, ob im Bebauungsplanbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Planes Verbotstatbestände nach §19 oder §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden bzw. - falls ja - wie diese ggf. durch geeignete Maßnahmen aufgehoben werden können.

## 2 Lage

Das Untersuchungsgebiet (UG) liegt auf einer ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche im Lippstädter Stadtteil Lipperbruch in der Gemarkung Lippstadt, Flur 027 auf den Flurstücken 134, 605, 606, 607, 609, 610, 645, 648 und 653. Das UG wird im Norden von der Ringstraße und im Westen von der Mastholter Straße begrenzt. Im Osten grenzen Wohnbebauung und Gehölze, im Süden grenzen Wohnbebauung und der Försterweg an.

Als UG gilt die rot umrandete Fläche in Abb. 1, die eine Größe von etwa 2,35 ha hat. Auf dem Gelände stehen zwei Gebäude: eine große Halle und ein kleines Nebengebäude. Diese sollen für den Neubau des Stützpunktes abgerissen werden. Ein Teil des UG ist bereits versiegelt, der Rest besteht aus öffentlichen Grünflächen und Gebüsch.

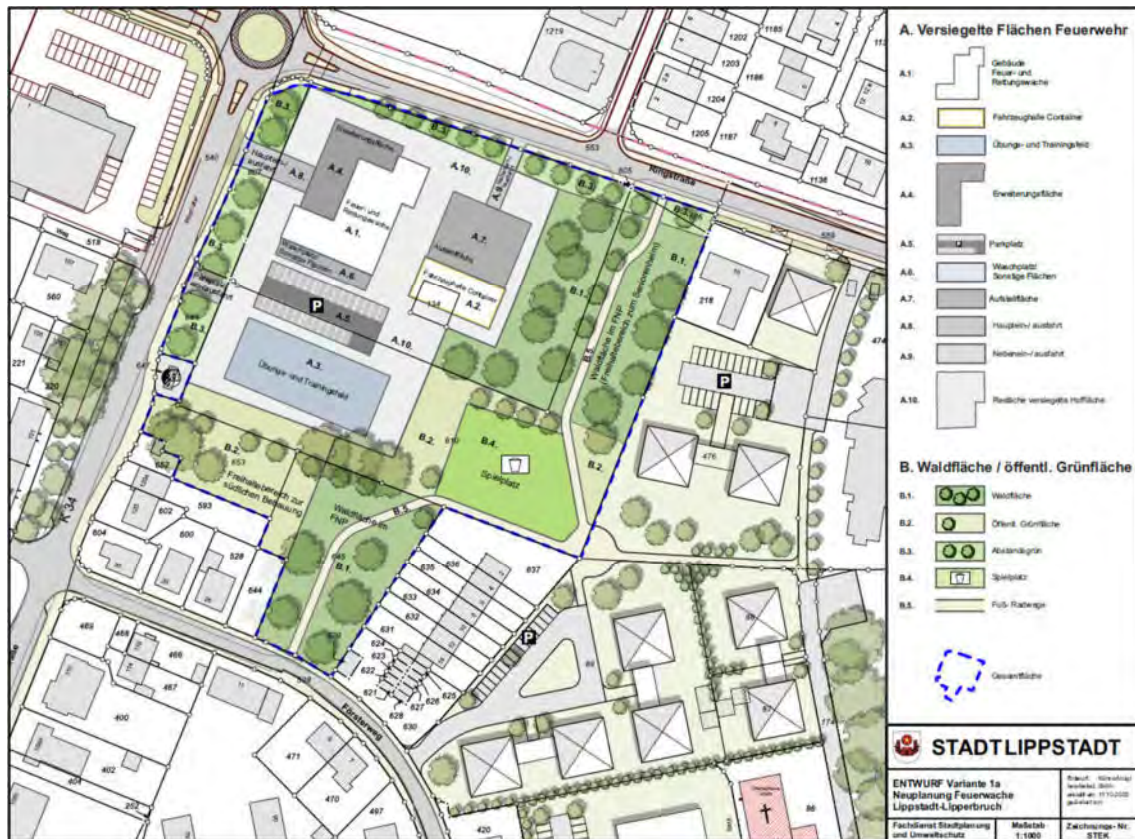
Für die Datenrecherche zur Ermittlung von Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde zusätzlich ein Umkreis von 300 m betrachtet, um auch ggf. direkt benachbarte und damit das UG mit hoher Wahrscheinlichkeit mitnutzende Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erfassen.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes (UG) (rot) mit 300 m-Recherchepuffer (blau).

### 3 Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkungen

Die Darstellung bezieht sich auf Entwurfsplanungen der Stadt Lippstadt (bereitgestellt durch die STADT LIPPSTADT, Stand 10/2022).



**Abb. 2: Entwurfskonzept Variante 1 für den geplanten Feuerwehrstützpunkt (Stand 10/2022) (STADT LIPPSTADT 2022)**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einem ehemals militärisch genutzten Gelände an der Ecke Ringstraße/Mastholter Straße zentral gelegen im Lippstädter Ortsteil Lipperbruch. Derzeit befinden sich im Bereich des geplanten Standortes eine große Halle mit Nebengebäuden, die für das neue Gebäude abgerissen werden sollen. Die Bestandsgebäude liegen im nördlichen Bereich des UG. Große Flächen um die Bestandsgebäude herum sind bereits versiegelt, so dass etwa die Hälfte des UG versiegelt ist.

Neu errichtet werden sollen zwei Gebäude: eine Feuer- und Rettungswache (ca. 985 m<sup>2</sup>) sowie eine Fahrzeughalle (ca. 450 m<sup>2</sup>). Hinzu kommen versiegelte Flächen in Form eines Übungs- & Trainingsfeldes und Aufstell-, Erweiterungs-, sowie sonstige Flächen (Waschplatz und Parkplatz). Geplant sind drei Zufahrten, von denen eine zur Ringstraße und zwei zur Mastholter Straße

führen. Die geplante versiegelte Fläche beträgt insgesamt ca. 9.230 m<sup>2</sup>. Bereits versiegelt ist eine Fläche von ca. 8.730 m<sup>2</sup>. Die geplante zusätzliche Versiegelung beträgt demnach ca. 500 m<sup>2</sup>.

Grün- und Waldflächen sind als Freihaltebereich zur südlichen Wohnbebauung und zu einem östlich angrenzenden Seniorenheim geplant. Außerdem sind Fuß- und Radwege sowie ein Spielplatz vorgesehen.

Nachfolgend werden die (möglichen) Wirkungen des Bauvorhabens getrennt nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Effekten beschrieben.

Wesentliche, **baubedingte** Wirkungen sind:

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial
- Lärm, Erschütterungen, Staub durch Abriss der bestehenden Gebäude
- Lärm und Erschütterungen durch Baustellenverkehr

Wesentliche, **anlagebedingte** Wirkungen sind:

- Durch den Abriss gehen potentielle, jedoch nur bedingt geeignete Quartiere für Fledermäuse verloren
- Potentielle Brutplätze für Gebäudebrüter (nur für „Allerweltsarten“) gehen verloren
- Durch Anlage von Waldflächen werden zusätzliche Brut- und Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse geschaffen
- Geringe zusätzliche Versiegelung

Wesentliche, zu erwartende **betriebsbedingte** Wirkungen sind:

- Lärmemissionen durch an- und abfahrende Feuerwehrfahrzeuge
- Lichtemissionen (bei nächtlicher Beleuchtung des Geländes)

### **3.1 Vorbelastungen**

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf planungsrelevante Arten ist auch eine Betrachtung der aktuellen Situation und der schon vorhandenen Vorbelastungen erforderlich.

Die Bestandsgebäude und die umliegenden asphaltierten Flächen führen zu einem hohen Versiegelungsgrad im UG. Diese zählen zusammen mit den Siedlungsbereichen und Verkehrsstraßen im direkten Umfeld zu den wesentlichen Vorbelastungen des B-Plangebietes (Abb. 1).

## **4 Gesetzliche Grundlagen**

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01.03.2010 (letzte Änderung am 08.12.2022) erfolgt eine klare Unterteilung des Artenschutzes in den allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und den besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG). Der allgemeine Artenschutz umfasst alle, auch die häufig als „Allerweltsarten“ bezeichneten wild lebenden Tier- und Pflanzenarten und ihre Entwicklungsformen.

Gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,

2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,

3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Darüber hinaus werden im Rahmen des besonderen Artenschutzes Arten berücksichtigt, die gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt sind. Diese beinhalten eine Teilmenge von Arten mit besonderer nationaler Bedeutung, die streng geschützten Arten. Zudem werden Arten erfasst, die in bundesweiten und europäischen Regelwerken und Verordnungen, der Bundesartenschutzverordnung, der EU-Artenschutzverordnung, der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gültig sind diese Regelungen auch für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in NRW naturschutzfachlich begründeten Auswahl der "planungsrelevanten Arten" aus den „Euro-

päischen Vogelarten“ gem. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL). Die 191 in NRW vorkommenden planungsrelevanten Arten (Stand 30.04.2021) setzen sich aus 135 Vogelarten, aus 25 Säugetieren, 13 Amphibien und Reptilien, 12 Wirbellosen und 6 Farn- und Blütenpflanzen zusammen.

Für diese Arten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nach den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz)“ durchzuführen. Hierbei ist nachzuweisen, dass durch die Planung die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erheblich gestört werden.

Gem. § 19 BNatSchG gilt, dass ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Vorhaben Biotop zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen (gemäß den Anhängen bzw. Artikel der o.g. Richtlinien) nicht ersetzbar sind, oder sich der günstige Erhaltungszustand verschlechtert.

Ausnahmen können nur für solche Eingriffe zugelassen werden, die die Bedingungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllen.

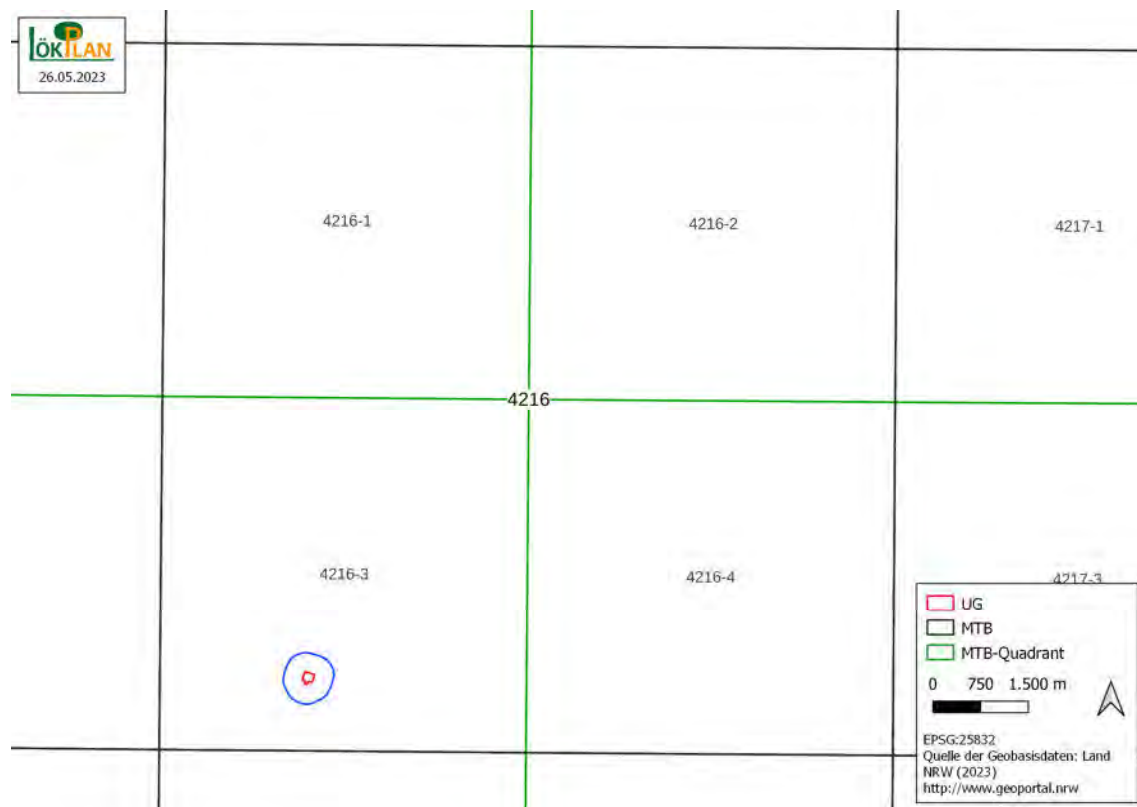


## 5 Vorprüfung des Artenspektrums

### 5.1 Datenabfrage Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“

Zur ersten Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/arten-schutz/de/start>) des LANUV (2023a) ausgewertet. Dort werden Informationen zu den bislang bekannten Vorkommen geliefert. Für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen wird eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB-Q nach dem Jahr 2000 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben, wobei die Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat.

Die Abfrage erfolgte für den Quadranten 3 des MTB 4216 „Mastholte“. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Untersuchungsgebiet mit etwa 2,35 ha nur einen sehr geringen Ausschnitt des ca. 2.500 ha großen MTB-Q bildet (Abb. 3).



**Abb. 3:** Lage des Untersuchungsgebietes mit 300 m-Recherchepuffer auf dem Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 4216-3 „Mastholte“.

In Tab. 1 sind die nach dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten aufgeführt. Es handelt sich dabei insgesamt um Vorkommen von 39 Arten: 2 Säugetierarten, 36 Vogelarten sowie 1 Blütenpflanze.

**Tab. 1: Vorkommen planungsrelevanter Arten für den MTB-Quadranten 4216-3 „Mastholte“ (LANUV 2023a). Erhaltungszustand–Ampelbewertung: G=günstig, U=ungünstig/ unzureichend, S=ungünstig/ schlecht. EHZ=Erhaltungszustand, KON=Kontinentale Region.**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<b>Säugetiere</b>			
<i>Castor fiber</i>	Europäischer Biber	Nachweis ab 2000	G+
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000	G
<b>Vögel</b>			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U-
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Casmerodius albus</i>	Silberreiher	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000	G
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000	G
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S
<b>Farn-, Blütenpflanzen und Flechten</b>			
<i>Helosciadium repens</i>	Kriechender Sellerie	Nachweis ab 2000	S

## 5.2 Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS)

Die Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) beinhaltet Informationen über Lebensräume und deren wildlebende Pflanzen und Tiere, die bestimmten Kategorien von Schutzgebieten (z. B. Biotopkatasterflächen (BK), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG)) zugewiesen sind.

Die nachfolgende Abbildung sowie Tab. 2 geben einen Überblick über die im UG und im 300 m-Recherchepuffer befindlichen Objekte aus dem @LINFOS.



**Abb. 4:** Auszug aus der Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) (LANUV NRW 2023b & LAND NRW 2022)

Im UG kommen keine Schutzobjekte vor, im 300 m-Recherchepuffer befinden sich eine geschützte Allee (AL-SO-0051) und das Landschaftsschutzgebiet (LSG-4216-002).

**Tab. 2:** Sachdatenauswertung der verschiedenen Schutzgebiete (@LINFOS, LANUV 2023b & LAND NRW 2023). Zur Lage siehe Abb. 4.

Objektkennung	Objektbezeichnung	Lage im UG/ Entfernung zum UG Hinweise auf FT	Letzte Datenerhebung mit Angaben zu Büro & Datum
<b>Alleenkataster</b>			
AL-SO-0051	Lindenallee an der Ostlandstraße	Beginnt ca. 228 m nordwestlich des UG  <b>Keine Hinweise auf planungsrelevante Arten in den Sachdaten</b>	Letzte Bearbeitung am 22.01.2015 durch O. König (LANUV)
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>			
LSG-4216-0002	LSG-Lippstaedter Fichten, Boker Kanal	Umgißt das UG auf der östlichen und südlichen Seite im Abstand von mind. 218 m  <b>Keine Hinweise auf planungsrelevante Arten in den Sachdaten</b>	Inkraft seit 2003

Im Fundortkataster planungsrelevanter Arten sind keine Fundpunkte innerhalb des 300 m-Recherchepuffers hinterlegt (LANUV NRW 2023b). Der nächstgelegene Fundpunkt befindet sich 585 m östlich des UG und dokumentiert die Gemeine Flussmuschel (*Unio crassus*).

## 6 Ergebnisse der eigenen Geländeerfassung

Die Potenzialeinschätzung für das Vorkommen planungsrelevanter Arten erfolgte im Rahmen einer Geländebegehung am 01.03.2023, die fotografisch dokumentiert wurde (Foto 1 bis Foto 12). Dabei wurde das gesamte B-Plangebiet abgelaufen und insbesondere die Gebäude und die Bäume in Augenschein genommen.

Prägend für das Gelände sind die ehemaligen militärisch genutzten Gebäude und asphaltierte Freiflächen. Letztere dienen alljährlich als Festplatz für das Schützenfest des Ortsteiles. Randlich befinden sich Rasenflächen und brachliegende Grünflächen, die durch Mahd offen gehalten werden. Bäume stocken lediglich in den Randbereichen, ebenso eine Hainbuchen-Schnitthecke.

### 6.1 Habitatbaumkartierung

Die Bäume im Geltungsbereich wurden kartografisch erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Habitatbaum beurteilt (Abb. 5). Habitatbäume zeichnen sich entweder durch Quartierstrukturen für Fledermäuse aus und/oder darin befinden sich Nester bzw. Horste, die entsprechend dokumentiert wurden (Tab. 3 sowie Foto 1 bis Foto 4).

Von den insgesamt elf erfassten Bäumen im UG, weist keiner geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Es wurde „nur“ einer der Bäume (Nr. 3) mit einem Astlochansatz erfasst, die Ausfaltung ist jedoch nicht tief genug um als Quartier geeignet zu sein.

Nester bzw. Horste planungsrelevanter Vogelarten wurden in den Bäumen bzw. Baumkronen nicht festgestellt. Dennoch sollten Baumfällungen - falls erforderlich - außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28.02..

Aufgrund der randlichen Standorte der Bäume sollte jedoch versucht werden diese in das Grünplanungskonzept einzubinden.

**Tab. 3: Ergebnisse der Habitatbaumkartierung (Stand 01.03.2023, siehe auch Abb. 5).  
Erläuterungen: ÖB = Ökologische (artenschutzfachliche) Baubegleitung.**

Baum Nr.	Baumart	BHD (cm)	Standort	Befund (oB = ohne Befund)	Status	ÖB?
1	<i>Alnus glutinosa</i>	45	Übergang zur süd. Waldfläche (Flurst 645)	oB	kein Habitatbaum, aber erhaltenswert	Nein
2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	40		oB		Nein
3	<i>Acer pseudoplatanus</i>	40		Astlochansatz		Nein
4	<i>Tilia sp</i>	25	südl. BP-Grenze zum Flurstück 637	oB		Nein
5	<i>Tilia sp</i>	35		oB		Nein
6	<i>Tilia sp</i>	35		oB		Nein
7	<i>Tilia sp</i>	20		oB		Nein
8	<i>Tilia sp</i>	25		oB		Nein
9	<i>Tilia sp</i>	30		oB		Nein
10	<i>Acer pseudoplatanus</i>	45	östl. BP-Grenze zum Flurstück 476	Efeubewuchs		Nein
11	<i>Aesculus hippocastanum</i>	20		Efeubewuchs		Nein

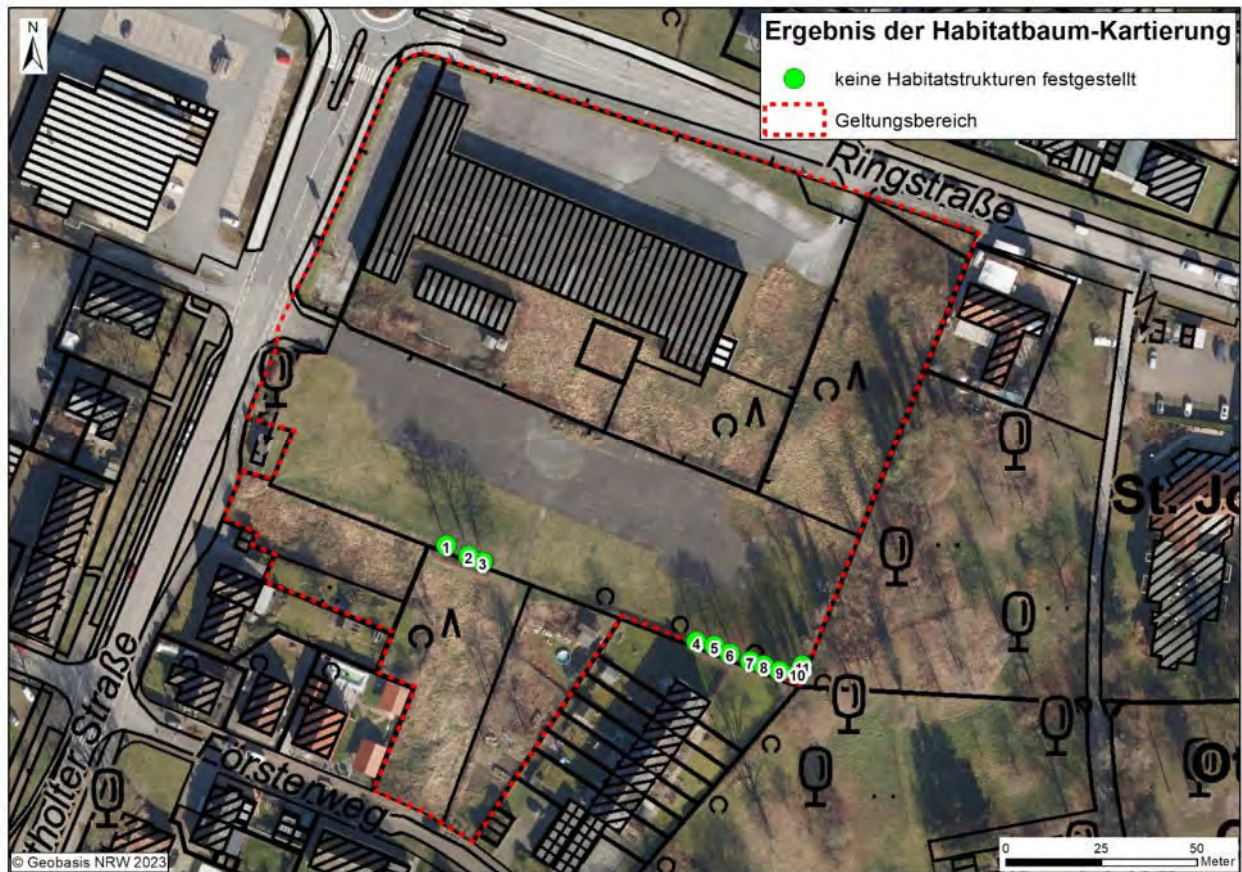


Abb. 5: Ergebnisdarstellung der Habitatbaumkartierung (Stand 01.03.2023).



Foto 1: Die Bäume Nr. 1 bis 3, eine Erle und zwei Bergahorne, im Übergang zur südlich geplanten Waldfläche (dem Flurstück 645), sind von einer Hainbuchen-Hecke umgeben. Sie bieten geeignete Nistmöglichkeiten.



**Foto 2:** Der Baum Nr. 3, ein Bergahorn, weist einen Astlochansatz auf. Dieser ist zurzeit noch nicht tief genug ausgefault, um als Quartierstruktur geeignet zu sein.



**Foto 3:** Die Bäume Nr. 4 bis 9 bilden eine Baumreihe aus Linden. Sie weisen keine quartierrelevanten Strukturen auf, bieten jedoch geeignete Nistmöglichkeiten.



**Foto 4:** An der östlichen B-Plangrenze befinden sich die Bäume Nr. 10 & 11, ein Bergahorn und eine Rosskastanie. Sie sind mit Efeu bewachsen und bieten zwar Brutmöglichkeiten aber keine Anflugmöglichkeiten für Fledermäuse.

## **6.2 Gebäudebegutachtung**

Der Gebäudekomplex setzt sich zusammen aus Werkstatthallen, kleinen Büroräumen, Sanitärräumen und Räumen für die Strom- und Wärmeversorgung. Die angrenzenden Gebäudeteile wurden als Garagen, Unterstellplatz und Lagerräume genutzt. Das Hauptgebäude besitzt ein flaches Satteldach, jedoch ohne Dachboden. An allen Gebäudeseiten existieren Dachüberstände die mit Traufkästen aus Holz verkleidet sind. Es nicht unterkellert. Die Fenster besitzen keine Rollläden/ -kästen.

Bei der Begehung wurden zunächst die äußeren Gebäudestrukturen in Augenschein genommen. Dabei kam ein Fernglas zum Einsatz um auch höher gelegene Gebäudebereiche auf Besiedlungsspuren von Vögeln (Nistmaterial, Kotspritzer) und Einflugmöglichkeiten (Spalten im Traufkasten) für Fledermäuse zu untersuchen. Dabei konnten mehrere Spalten in den Traufkästen erfasst werden, die Möglichkeiten als Fledermausquartier bieten oder Gebäudebrütern als Nistplatz dienen können. Konkrete Hinweise auf eine Besiedlung ergaben sich aber nicht.

Bei der Begehung des Gebäudeinneren wurden alle Bereiche auf Hinweise von Fledermäusen (Kotpellets, Totfunde, Fraß-/Fettspuren) und Nistmaterial untersucht. Besiedlungsspuren von Fledermäusen wurden nicht vorgefunden, an mehreren Stellen wurden jedoch Nester von Singvögeln erfasst. Dies sollte bei der Planung des Abbruchs berücksichtigt werden (siehe unten). Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten kann für das Gebäudeinnere insgesamt ausgeschlossen werden.



Für die äußeren Gebäudestrukturen (Traufkästen) ergibt sich jedoch ein Restrisiko für Fledermäuse, die aufgrund ihrer versteckten Lebensweise und ihrer Möglichkeit sich in kleinsten Spalten aufzuhalten, ggf. nicht gesichtet wurden. Daher sollten diese Bereiche im Rahmen einer artenschutzfachlichen Ökologischen Baubegleitung zurückgebaut werden. Zudem sollten die Gebäude möglichst außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) abgebrochen werden um Konflikte mit Brutvögeln zu vermeiden. Gleiches gilt für die Entfernung des Bewuchses.



**Foto 5: Der westliche Teil des B-Plangebietes, Blickrichtung Norden.**



**Foto 6:** Von Robinie und Brombeere dominierter Gehölzaufwuchs südlich des Gebäudekomplexes. Blickrichtung Osten.



**Foto 7:** Brachliegende Grünfläche mit dem Gebäudekomplex im Hintergrund. Blickrichtung Westen.



**Foto 8:** Brachliegende Grünfläche im Osten des B-Plangebietes, Blickrichtung Süden.



**Foto 9:** Zentral im B-Plangebiet gelegene asphaltierte Fläche, Blickrichtung Westen zur Mastholter Straße.



**Foto 10:** Die Traufkästen weisen Spalten auf, die Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z. B. Bachstelze, Hausrotschwanz) und auch gebäudebewohnende Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus) bieten. Daher sollten diese Bereiche im Beisein einer artenschutzfachlichen Ökologischen Baubegleitung zurückgebaut werden.



**Foto 11:** Nach Süden sind diese vier Garagen angebaut worden. Sie weisen keinerlei Habitatstrukturen auf.



**Foto 12:** Das gleiche gilt für dieses Gebäude welches sich ebenfalls südlich des Hauptgebäudes befindet.



**Foto 13:** Den Hauptteil des Gebäudekomplexes nehmen Werkstatthallen in Anspruch. Daneben sind verschiedene Räume als Büro, Sanitärräume usw. genutzt worden.



**Foto 14:** Die Werkstatthallen sind lichtdurchflutet und daher ungeeignet für Fledermäuse.



**Foto 15:** Allerdings wurden an mehreren Stellen Nester vorgefunden, die zeigten, dass Singvögel in das Innere des Gebäudes gelangen. Daher ist das Gebäude vor dem Abbruch auf aktuelle Brutgeschehen zu kontrollieren, sofern der Abbruch in der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchgeführt wird.

## 7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten

Nach der Auswertung faunistischer Datenerfassungen sowie der Geländebegehung kann für fast alle der in Kap. 5 aufgeführten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens ausgeschlossen werden. In der folgenden Tabelle werden zu den einzelnen Arten Aussagen zum (potentiellen) Vorkommen und der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) getroffen.

**Tab. 4: Auflistung der planungsrelevanten Arten nach dem FIS des LANUV mit Angaben zum Vorkommen und zur Betroffenheit im Eingriffsbereich und dem 300 m-Puffer.**

Deutscher Name	Vorkommen im Plangebiet Besteht ein geeignetes Habitat-/ Quartierangebot? Artnachweis?	Betroffenheit Werden Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst?
<b>Säugetiere</b>		
Europäischer Biber	Nein	Nein
Zwergfledermaus	Gebäudebewohnende Art, sowohl im Sommer als auch im Winter, häufig im Siedlungsbereich anzutreffen. In bzw. am Gebäude gab es keine Hinweise auf ein Vorkommen und die Gebäude weisen kaum Nischen auf, die als Quartier geeignet sein könnten.	Unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen
<b>Vögel</b>		
Baumfalke	Nein	Nein
Baumpieper	Nein	Nein
Bluthänfling	Nein	Nein
Drosselrohrsänger	Nein	Nein
Eisvogel	Nein	Nein
Feldlerche	Nein	Nein
Feldschwirl	Nein	Nein
Feldsperling	Nein	Nein
Fischadler	Nein	Nein
Flussregenpfeifer	Nein	Nein
Gänsesäger	Nein	Nein
Girlitz	Nein	Nein
Großer Brachvogel	Nein	Nein
Habicht	Nein	Nein
Kiebitz	Nein	Nein
Kleinspecht	Nein	Nein
Kormoran	Nein	Nein
Kuckuck	Nein	Nein
Mäusebussard	Nur NG	Nein
Mehlschwalbe	keine Hinweise (alte Nester) vorgefunden	Nein
Nachtigall	Nein	Nein
Pirol	Nein	Nein
Rauchschwalbe	Nein	Nein
Rebhuhn	Nein	Nein
Rohrweihe	Nein	Nein
Schleiereule	Nein	Nein
Silberreiher	Nein	Nein
Sperber	Nur NG	Nein
Star	keine Hinweise vorgefunden	Nein
Steinkauz	Nein	Nein
Teichrohrsänger	Nein	Nein
Turmfalke	Nur NG	Nein

Deutscher Name	Vorkommen im Plangebiet Besteht ein geeignetes Habitat-/ Quartierangebot? Artnachweis?	Betroffenheit Werden Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst?
Turteltaube	Nein	Nein
Waldkauz	Nur NG	Nein
Waldlaubsänger	Nein	Nein
Waldohreule	Nein	Nein
<b>Farn-, Blütenpflanzen und Flechten</b>		
Kriechender Sellerie	Nein	Nein

**Hinweis:** An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auch für alle europäischen Vogelarten (z. B. Amsel, Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig etc.) gilt!

Es ist nicht auszuschließen, dass die abzureißenden Gebäude als Brutstätte für gebäudebewohnende Vogelarten wie Straßentaube, Ringeltaube und Bachstelze dienen (siehe Kapitel 6). Zudem bieten die Gehölze und Sträucher diverse Brutmöglichkeiten.

Daher sind die geplanten Arbeiten (Entfernung von Bewuchs **und** Abbruch) möglichst außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollte sich der Abbruch während der Fortpflanzungsphase der Vögel (01. März bis 30. September) nicht vermeiden lassen, sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf Nischenbrüter zu untersuchen. Gleiches gilt für Rodungsarbeiten.

Eine Ökologische Baubegleitung (ÖB) ist aus diesem Grund sinnvoll und notwendig.



## 8 **Notwendige Maßnahmen zur Risikominimierung**

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen sind folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖB) koordiniert und umgesetzt werden können:


- Die Entfernung von Bäumen, Hecken und Sträuchern im Eingriffsbereich ist zum Schutz der Brutvögel in der Zeit vom 01.10. bis 28.02 durchzuführen.
- Das optimale Zeitfenster für die geplanten Abbrucharbeiten liegt außerhalb der Balz-, Fortpflanzungs- und Winterquartiersphase der Fledermäuse im Zeitraum von Februar/März bis Ende April sowie von September bis Anfang November. Die Arbeiten sollten bevorzugt bei wärmerer Witterung erfolgen, da die Fledermäuse dann bereits bzw. noch aktiv sind.
- Sofern der Abbruch außerhalb der oben genannten Zeiten erfolgt, sind die Gebäude vorab durch die Ökologische (fledermausschutzkompetente) Baubegleitung auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Der Rückbau besonders relevanter Strukturen (z.B. der Rückbau der Traufkästen) sollte im Beisein der ÖB erfolgen. Die ÖB hat auch dafür zu sorgen, dass die Arbeiter bzgl. der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten informiert werden (vorlaufendes „briefing“).
- Bei Abbrucharbeiten während der Brutzeit der Vögel (01.03. bis 30.09.) sind die Gebäude durch eine artenschutzkompetente Person vorab auf Gebäudebrüter zu kontrollieren.

## 9 **Fazit**

Aufgrund der im vorliegenden Gutachten beschriebenen Ausgangssituation und der Analyse von (möglicher) Vorkommen und Betroffenheiten planungsrelevanter Arten vor dem Hintergrund der Planung des Feuerwehrstützpunktes kann davon ausgegangen werden, dass nach dem aktuellen Kenntnisstand bei Einhaltung der Abbruch- und Gehölzentfernungszeiträume und unter dem Regime einer ÖB (siehe Kap. 8) keine planungsrelevante Art durch die Arbeiten erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

**Aufgestellt:**

**Anröchte, den 15.06.2023**



Katrin Leuchtman  
(Dipl.-Ing. Landschafts-  
nutzung & Naturschutz)

## **10 Quellenverzeichnis**

### **10.1 Literatur**

MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MKULNV NRW) (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. – Düsseldorf.

### **10.2 Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften**

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2022): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Letzte Änderung am 20.07.2022, in Kraft getreten am 29.07.2022.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MULNV NRW) (2016): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) ZUM Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) – in der Fassung vom 06.06.2016

Ministerium FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MULNV NRW) (2021): Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW). Letzte Änderung am 04.05.2021, in Kraft getreten am 18.05.2021.

### **10.3 Internet**

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2023a): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. – abzurufen unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> (abgerufen im Februar 2023).

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2023b): Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS). – abzurufen unter <http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent> (abgerufen im Februar 2023).

### **10.4 Kartengrundlagen & WMS-Dienste**

LAND NRW (2023): WMS-Dienst LINFOS NRW. Daten aus dem Landschaftsinformationssystem (Stand Mai 2023). Datenlizenz Deutschland - Namensnennung- Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl>). <http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos>

WMS-DIENSTE ABK & LUFTBILD: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW ©Geobasis NRW 2023

### **10.5 Sonstiges**

STADT LIPPSTADT (2022): Entwurf Variante 1a – Neuplanung Feuerwache Lippstadt-Lipperbruch. Stand Oktober 2022.

LökPlan GbR:

ASFB Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 „Feuerwehrstützpunkt Nord“ in Lippstadt-Lipperbruch

## ***Anhang***

- Formular A Antragsteller Angaben zur ASP

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): B-Plan Nr. 351 "Feuerwehrstützpunkt Nord"

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Lippstadt Antragstellung (Datum): 2023

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortslage Lipperbruch. Derzeit befinden sich im Geltungsbereich brachliegende Grünflächen, Asphaltflächen sowie Gebäude des ehem. Militärstützpunktes. Geplant ist vor allem die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes und die Anlage öffentlicher Grünflächen.

Zur Planung siehe ausführliche Fassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

#### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

#### Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Europäischer Biber, Zwergfledermaus, Baumfalke, Baumpieper, Bluthänfling, Bruchwasserläufer, Drosselrohrsänger, Dunkler Wasserläufer, Eisvogel, Feldlerche, Feldschwirl, Feldsperling, Fischadler, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Gänsesäger, Girlitz, Großer Brachvogel, Grünschenkel, Habicht, Kampfläufer, Kiebitz, Kleinspecht, Knäkente, Kolbenente, Kormoran, Krickente, Kuckuck, Löffelente, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Mittelspecht, Mornellregenpfeifer, Nachtigall, Pirol, Rauchschnalbe, Rebhuhn, Rohrweihe, Rotschenkel, Schleiereule, Schwarzspecht, Silberreiher, Sperber, Star, Steinkauz, Teichrohrsänger, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldkauz, Waldlaubsänger, Waldohreule, Waldwasserläufer, Wasserralle, Wespenbussard, Grüne Flussjungfer, Kriechender Sellerie

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

#### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

#### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

#### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

#### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.



# Schalltechnische Untersuchung

zum geplanten Feuerwehrgerätehaus Lipperbruch  
inklusive der Stationierung eines Rettungsmittels  
der Stadt Lippstadt

**Bericht Nr. 5362.1/01E - ENTWURF**

---

Auftraggeber: **Stadt Lippstadt**  
Der Bürgermeister  
59555 Lippstadt

Bearbeiter: Jürgen Gesing, Dipl.-Ing.  
Julian Beckhaus, B.Eng.

Datum: 13.12.2023



Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018  
für die Ermittlung von Geräuschen

Bekannt gegebene Messstelle nach § 29b  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Qualitätsmanagementsystem  
nach DIN EN ISO 9001:2015

## 1 Zusammenfassung

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses inklusive der Stationierung eines Rettungsmittels im Stadtteil Lipperbruch auf dem Grundstück Gemarkung Lippstadt Flur 27, Flurstücke 134, 606, 607, 609, 610 und 648 (ehemalige Halle 22).

In diesem Zusammenhang waren die beim Regel- (Schichtwechsel, Fahrzeugübergaben, Übungsbetrieb etc.) und Notfallbetrieb der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass beim künftigen Regelbetrieb der Feuer- und Rettungswache die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm an den Immissionsorten tagsüber um mindestens 8 dB(A) und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden (siehe Kapitel 6.1.1).

Aufgrund der vorgenannten Richtwertunterschreitung um mehr als 6 dB(A) ist der verursachte Immissionsbeitrag mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm tagsüber als nicht relevant anzusehen. Die Ermittlung einer etwaigen, relevant auf die Immissionsorte einwirkenden Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich.

Im Nachtzeitraum existiert aus unserer Sicht keine relevante Vorbelastung. Weitere Ausführungen sind Kapitel 6.1.1 zu entnehmen.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm zulässigen Maximalpegel infolge einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen sind beim Regelbetrieb nicht zu erwarten (siehe Kapitel 6.1.2).

Im Notfallbetrieb der Feuer- und Rettungswache werden die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten tagsüber um mindestens 15 dB(A) unterschritten, in der ungünstigsten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte größtenteils eingehalten und nur an einem Immissionsort (IO-2: Mastholter Str. 107) um 4 dB(A) überschritten. Hierbei wurde angenommen, dass die Martinshörner der Einsatzfahrzeuge beim Ausrücken nicht bereits auf dem Alarmhof, sondern erst im Bereich der öffentlichen Straße eingeschaltet werden (siehe Kapitel 6.2.1).

Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes könnte jedoch nach einer ergänzenden Sonderfallprüfung gemäß Nr. 3.2.2 der TA Lärm unter Berücksichtigung der Seltenheit ihres Auftretens, der sozialen Adäquanz und der gemeindlichen Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes, des technischen Hilfsdienstes und des Rettungsdienstes zu dem Ergebnis führen, dass diese Geräusche in der Nachbarschaft zumutbar sind.



Diese schalltechnische Untersuchung umfasst einschließlich Anhang 41 Seiten. <sup>\*)</sup>

Ahaus, den 13.12.2023

WENKER & GESING  
Akustik und Immissionsschutz GmbH



i. A. Julian Beckhaus, B.Eng.  
- Berichtserstellung -



Jürgen Gesing, Dipl.-Ing.  
- Prüfung und Freigabe -

---

<sup>\*)</sup> Die Vervielfältigung dieses Berichts ist nur dem Auftraggeber zum internen Gebrauch und zur Weitergabe in Zusammenhang mit dem Untersuchungsobjekt gestattet.

## Inhalt

1	Zusammenfassung.....	1
2	Situation und Aufgabenstellung.....	6
3	Beurteilungsgrundlagen .....	8
4	Emissionsdaten.....	11
	4.1 Regelbetrieb .....	11
	4.2 Notfallbetrieb.....	19
5	Ermittlung der Geräuschemissionen.....	22
6	Ergebnisse .....	24
	6.1 Regelbetrieb .....	24
	6.2 Notfallbetrieb.....	26
	6.3 Qualität der Ergebnisse.....	29
	6.4 Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen.....	29
7	Grundlagen und Literatur .....	31
8	Anhang .....	33
	8.1 Digitalisierungsplan .....	34
	8.2 Eingabedaten und Berechnungsergebnisse .....	38

## Abbildungen

Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Vorhabengrundstücks .....	6
Abb. 2: Lageplan Feuerwehrrätehaus und Rettungswache /14/ .....	7

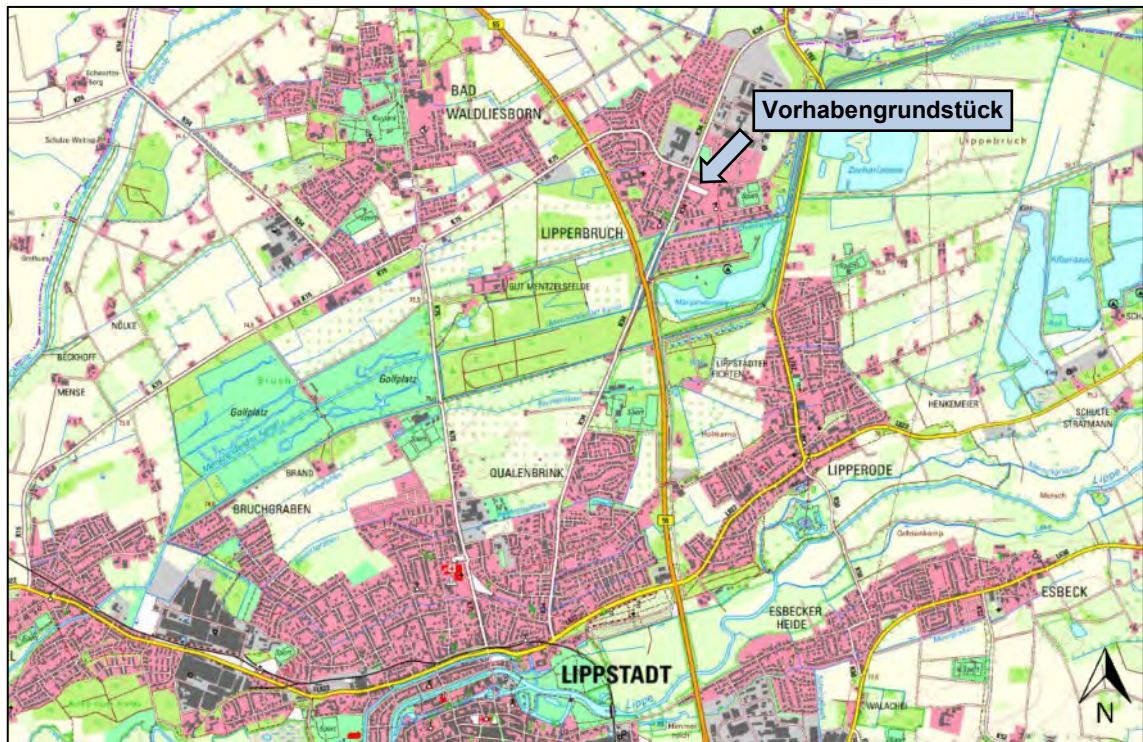
## Tabellen

Tab. 1: Immissionsorte, Gebietsarten und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm.....	9
Tab. 2: Berücksichtigte Notfalleinsätze der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ...	20
Tab. 3: Beurteilungspegel (Regelbetrieb) und Immissionsrichtwerte .....	24
Tab. 4: Maximalwerte der Beurteilungspegel und Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (Regelbetrieb) .....	25
Tab. 5: Beurteilungspegel (Notfallbetrieb ohne Martinshorn, tags) und Immissionsrichtwerte .....	26
Tab. 6: Beurteilungspegel (Notfallbetrieb mit Martinshorn, tags) und Immissionsrichtwerte .....	27

## 2 Situation und Aufgabenstellung

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses inklusive der Stationierung eines Rettungsmittels im Stadtteil Lipperbruch auf dem Grundstück Gemarkung Lippstadt Flur 27, Flurstücke 134, 606, 607, 609, 610 und 648 (ehemalige Halle 22).

In Abbildung 1 ist eine Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Vorhabengrundstücks östlich der Mastholter Straße (K 34) dargestellt; die Abbildung 2 zeigt einen Lageplan mit den jeweiligen Flächenbedarfen /14/.



**Abb. 1:** Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Vorhabengrundstücks  
© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

Zur Beurteilung der nach der Umsetzung des Vorhabens auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche ist im Auftrag der Stadt Lippstadt eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, die die Geräuschimmissionen anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen (siehe Kapitel 3) bewertet. Dabei sind auch im Hinblick auf den vorbeugenden Lärmschutz geeignete bauliche, technische und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zu den künftig zu erwartenden geräuschverursachenden Vorgängen und Tätigkeiten auf dem Gelände.

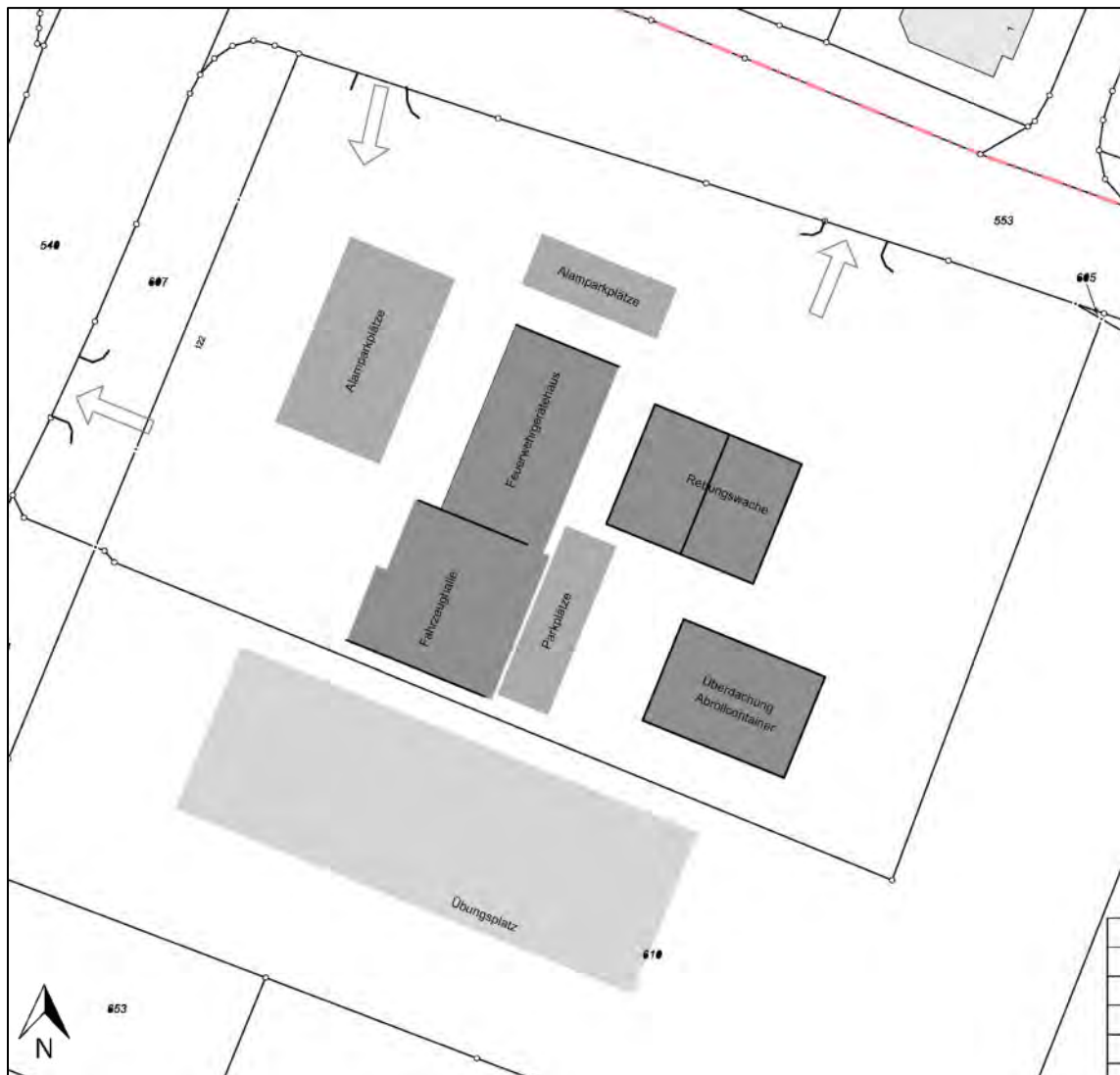


Abb. 2: Lageplan Feuerwehrgerätehaus und Rettungswache /14/

### **3 Beurteilungsgrundlagen**

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) /4/ dient nach Nr. 1 Abs. 1 dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Sie gilt nach Nr. 1 Abs. 2 für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) /1/ unterliegen. Die unter den Buchstaben a bis h der TA Lärm genannten Anlagen, wie z. B. Sport- und Freizeitanlagen, landwirtschaftliche Anlagen, Schießplätze, Tagebaue, Baustellen, Seehafenumschlagsanlagen und Anlagen für soziale Zwecke sind vom Anwendungsbereich der TA Lärm grundsätzlich ausgenommen.

Maßgebliche Immissionsorte sind die Orte im Einwirkungsbereich einer Anlage, an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen

- a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 /5/;
- b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen;
- c) bei mit der zu beurteilenden Anlage baulich verbundenen schutzbedürftigen Räumen, bei Körperschallübertragung sowie bei der Einwirkung tieffrequenter Geräusche in dem am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen und Baugrenzen unbebauter Flurstücke im Umfeld des Bauvorhabens sind gemäß den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Lippstadt /14/ die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zugrunde zu legen. Für das im unbeplanten Innenbereich befindliche Wohnhaus an der Ringstraße 10 wird der Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt. Für das Ev. Alten- und Pflegeheim Von-Bodenschwingh werden die Immissionsrichtwerte einer Pflegeanstalt zu Grunde gelegt.

In Tabelle 1 sind die maßgeblichen Immissionsorte und die somit nach Nr. 6.1 der TA Lärm zugrunde gelegten gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte angegeben.

Tab. 1: Immissionsorte, Gebietsarten und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

Immissionsorte (IO): Straße u. Hausnr., Fassade, Geschoss	Gebietsarten	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags	nachts
IO-1: Mastholter Str. 120a, NO, 1. OG	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-2: Mastholter Str. 107, NO, DG			
IO-3: Baugrenze unbeb. Flurstück Ringstr., SW, OG	Mischgebiet	60	45
IO-4: Im Weidenbruch 1, SW, 2. OG			
IO-5: Im Weidenbruch 2, NW, 1. OG	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IO-6: Ringstraße 10, NW, OG			
IO-7: Ringstraße 14, O, 1. OG	Pflegeanstalt	45	35

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	6.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 6.00 Uhr

und gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten, in reinen Wohngebieten sowie in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels für folgende Zeiten die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen:

1. an Werktagen
  - 6.00 - 7.00 Uhr
  - 20.00 - 22.00 Uhr
2. an Sonn- und Feiertagen
  - 6.00 - 9.00 Uhr
  - 13.00 - 15.00 Uhr
  - 20.00 - 22.00 Uhr

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf nach Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf Grund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden

Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Sofern im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die bei der Regelfallprüfung keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt, so ist nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm ergänzend zu prüfen, ob sich unter Berücksichtigung dieser Umstände des Einzelfalls eine vom Ergebnis der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung ergibt. Als Umstände, die eine Sonderfallprüfung erforderlich machen können, kommen insbesondere in Betracht:

- a) Geräuschcharakteristiken verschiedener gemeinsam einwirkender Anlagen, die eine Summenpegelbildung zur Ermittlung der Gesamtbelastung nicht sinnvoll erscheinen lassen,
- b) Umstände, z. B. besondere betriebstechnische Erfordernisse, Einschränkungen der zeitlichen Nutzung oder eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage, die sich auf die Akzeptanz einer Geräuschimmission auswirken können,
- c) sicher absehbare Verbesserungen der Emissions- oder Immissionssituation durch andere als die in Nr. 3.2.1 Abs. 4 genannten Maßnahmen,
- d) besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschimmission.

Bei seltenen Ereignissen, die an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten innerhalb eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden pro Jahr auftreten, betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden nach Nr. 6.3 der TA Lärm

tags        70 dB(A) und  
nachts     55 dB(A) (gilt nicht für Industriegebiete).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte

- in Gewerbegebieten am Tag um nicht mehr als 25 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB(A)
- in Gebieten nach Nr. 6.1 Buchstaben c bis g der TA Lärm (u. a. Mischgebiete, allgemeine und reine Wohngebiete) am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A)

überschreiten.



## 4 Emissionsdaten

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird zwischen dem werktäglichen Regelbetrieb (Schichtwechsel Rettungsdienst, Fahrzeugübergaben, Übungsbetrieb etc.) und dem Notfallbetrieb (Ausrücken der Fahrzeuge) der Feuerwehr und des Rettungsdienstes unterschieden.

### 4.1 Regelbetrieb

#### 4.1.1 Allgemeines

Beim werktäglichen Regelbetrieb, der nach Angaben der Feuerwehr /14/ Tätigkeiten wie Übungs- und Ausbildungsdienst, Besprechungen, Fahrzeugübergaben, Reinigung der Fahrzeuge in der Fahrzeughalle sowie vereinzelte Einsatzfahrzeugbewegungen (Reparaturfahrten, Tankfahrten etc.) umfasst, sind im Wesentlichen folgende Geräuschquellen zu berücksichtigen:

- Fahrverkehr, Stellvorgänge u. Rangieren von Einsatzfahrzeugen, Fahrzeugwäsche
- Pkw-Verkehr auf dem vorgesehenen Parkplatz
- Übungsbetrieb auf dem Übungshof der Feuerwehr
- Kurzzeitiger Probetrieb von Aggregaten (z. B. Stromerzeuger) im Freien
- Einsatz eines Hochdruckreinigers auf dem Waschplatz
- Vorgänge der Abrollcontainer

Beim Öffnen und Schließen der Rolltore an der Fahrzeughalle ist bei einer dem Stand der Technik entsprechenden Bauweise nicht mit relevanten Geräuschimmissionen zu rechnen.

Der Übungs- und Schulungsdienst für die aktive Wehr findet gemäß /14/ werktags etwa 35 Mal im Jahr zwischen 19.00 Uhr und 22.00 Uhr statt. Übungen sind auch auf dem Feuerwehrgelände vorgesehen. Während dieser Übungseinheiten kann es zum Einsatz von Stromaggregaten kommen.

Da es sich um einen ständig besetzten Rettungsdienst handeln soll, arbeiten je 24-Stunden-Schicht zwei Personen in der Rettungswache. Schichtwechsel ist jeweils um 8.00 Uhr. Ein Rettungswagen des Rettungsdienstes fährt nach /14/ dabei täglich durchschnittlich zehn Einsätze, wobei für einen Einsatz hierbei im Mittel eine Stunde angesetzt werden kann.

Nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sind in dem Feuerwehrgerätehaus derzeit vier Stellplätze für Einsatzfahrzeuge und in der Rettungswache ein Stellplatz für einen Rettungs- bzw. Krankentransportwagen vorgesehen /14/.

Sämtliche geräuschverursachende Vorgänge und Tätigkeiten beschränken sich im Regelbetrieb somit auf den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr). Im Nachtzeitraum wird lediglich die Abfahrt der Pkw des Übungsabends berücksichtigt.

#### 4.1.2 An und Abfahrt der Mitarbeiter / Feuerwehrleute

Die Ermittlung der Geräuschemissionen der An- und Abfahrten der Mitarbeiter des Rettungsdienstes sowie der aktiven Feuerwehrleute zum werktäglichen Übungsdienst erfolgt nach dem sog. zusammengefassten Verfahren (Normalfall) gemäß Abschnitt 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt /9/, das sowohl die Emissionen aus dem Parksuchverkehr auf den Fahrgassen als auch die Emissionen aus dem Ein- und Ausparken in die einzelnen Stellplätze, also Rangieren, An- und Abfahren, Türenschiagen, berücksichtigt. Mit diesem vereinfachten Berechnungsverfahren lassen sich nach /9/ im Normalfall für alle von Parkplatzlärm beeinflussten Immissionsorte Beurteilungspegel "auf der sicheren Seite" berechnen.

Aufgrund der 24-Stunden-Schichten kommt es nur einmal täglich, um 8.00 Uhr, zum Wechsel der Mitarbeiter des Rettungsdienstes (= 4 Pkw-Bewegungen). Zusätzlich dazu werden im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) noch 60 Pkw-Bewegungen (bei 30 freien Stellplätzen) für die Übungsabende der Feuerwehr in Ansatz gebracht (Anfahrt außerhalb der Ruhezeit und Abfahrt innerhalb der Ruhezeit).

Im Nachtzeitraum wird zusätzlich die Abfahrt von 30 Pkw berücksichtigt, um längere Übungsabende schalltechnisch abzudecken.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel des Parkplatzes unter Berücksichtigung des Fahrverkehrs ergibt sich nach folgender empirischer Formel:

$$L_W'' = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \cdot \lg(B \cdot N) - 10 \cdot \lg(S / 1m^2)$$

Dabei bedeuten:

$L_W''$	Flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz (einschließlich Durchfahranteil)
$L_{W0}$	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R-Parkplatz
$K_{PA}$	Zuschlag für die Parkplatzart
$K_I$	Zuschlag für die Impulshaltigkeit
$K_D$	Schallanteil der durchfahrenden Kfz und des Parksuchverkehrs; $K_D = 2,5 \cdot \lg(f \cdot B - 9) \text{ dB(A)}$ ; $f \cdot B > 10$ Stellplätze; $K_D = 0$ für $f \cdot B \leq 10$
$f$	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße
$K_{Stro}$	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen
$B$	Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze, Netto-Verkaufsfläche in $m^2$ o. a.)
$N$	Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)
$S$	Gesamt- bzw. Teilfläche des Parkplatzes

Es wird davon ausgegangen, dass die Fahrgassen des Parkplatzes der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit Betonsteinpflaster (Fugen > 3 mm) ausgeführt werden.

Im Einzelnen werden folgende Werte angesetzt:

$L_{W0}$	=	63 dB(A) als Ausgangsschalleistungspegel
$K_{PA}$	=	0 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
$K_I$	=	4 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
$B$	=	Feuerwehr: 30 Stellplätze; Rettungswache: 10 Stellplätze
$f$	=	1,0 bei sonstigen Parkplätzen (P+R-Plätze, Mitarbeiterparkplätze)
$K_D$	=	Feuerwehr: 3,3 dB(A); Rettungswache: 0 dB(A)
$K_{StrO}$	=	1,0 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm
$B \cdot N$	=	Feuerwehr: 30 Bewegungen außerhalb der Ruhezeit 30 Bewegungen innerhalb der Ruhezeit 30 Bewegungen innerhalb der zu beurteilenden Nachtstunde Rettungswache: 4 Bewegungen
$S$	=	Feuerwehr: ca. 2.990 m <sup>2</sup> ; Rettungswache: ca. 188 m <sup>2</sup>

Die o. g. Pkw-Bewegungshäufigkeiten werden gleichmäßig auf den gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) bzw. die zu beurteilende Nachtstunde verteilt. Es ergeben sich folgende (flächenbezogene) Schalleistungspegel:

<u>Feuerwehr:</u>	$L_{WA,13h}'' = 40,2 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,13h} = 75,0 \text{ dB(A)}$
	$L_{WA,3h}'' = 46,6 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,3h} = 81,4 \text{ dB(A)}$
	$L_{WA,1h}'' = 51,4 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,1h} = 86,1 \text{ dB(A)}$
<u>Rettungswache:</u>	$L_{WA,16h}'' = 39,3 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,16h} = 62,0 \text{ dB(A)}$

Der Zu- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Bediensteten der Rettungswache zum Stellplatz im Innenhof wird als Fahrspur (Linien-schallquelle) berücksichtigt und mit den o. g. Bewegungshäufigkeiten beaufschlagt.

Zur Berechnung des längenbezogenen Schalleistungspegels  $L_W'$  von einer Quelllinie (Fahrstrecke Pkw bzw. Kleintransporter) wird diese beim Teilstückverfahren nach Nr. 3.2 der RLS-19 /8/ in annähernd gerade Teilstücke  $i$  unterteilt.

Der Grundwert für den Schalleistungspegel eines Pkw bei konstanter Geschwindigkeit ergibt sich aus

$$L_{W0,Pkw}(v_{Pkw}) = A_{W,Pkw} + 10 \cdot \lg \left[ 1 + \left( \frac{v_{Pkw}}{B_{W,Pkw}} \right)^{C_{W,Pkw}} \right]$$

mit

$A_{W,Pkw}$	=	88,0 dB(A), nach Tabelle 3 der RLS-19
$B_{W,Pkw}$	=	20 km/h, nach Tabelle 3 der RLS-19
$C_{W,Pkw}$	=	3,06, nach Tabelle 3 der RLS-19
$v_{Pkw}$	=	30 km/h (Mindestgeschwindigkeit nach den RLS-19)

zu

$$L_{W0,Pkw}(30 \text{ km/h}) = 88,0 \text{ dB(A)} + 10 \cdot \lg \left[ 1 + \left( \frac{30 \frac{\text{km}}{\text{h}}}{20 \frac{\text{km}}{\text{h}}} \right)^{3,06} \right] = 94,5 \text{ dB(A)}$$

Der Schalleistungspegel eines Pkw ergibt sich aus

$$L_{W,Pkw}(30 \text{ km/h}) = L_{W0,Pkw}(30 \text{ km/h}) + D_{SD,SDT,Pkw}(30 \text{ km/h}) + D_{LN,Pkw}(g, 30 \text{ km/h}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb}, W)$$

mit

$$L_{W0,Pkw}(30 \text{ km/h}) = 94,5 \text{ dB(A)}$$

$$D_{SD,SDT}(30 \text{ km/h}) = \text{hier: } 1 \text{ dB(A), Pflaster mit ebener Oberfläche}$$

für Pkw/Kleintransporter bei 30 km/h nach Abschnitt 3.3.5, Tabelle 4b

$$D_{LN}(g, 30 \text{ km/h}) \quad \text{Korrektur für die Längsneigung } g \text{ in Abhängigkeit der Fahrzeuggruppe } FzG \text{ bei der Geschwindigkeit } v_{FzG} \text{ nach Abschnitt 3.3.6 der RLS-19 in dB, hier nicht zu berücksichtigen}$$

$$D_{K,KT} \quad \text{Korrektur für den Knotenpunkttyp } KT \text{ in Abhängigkeit der Entfernung zum Knotenpunkt nach Abschnitt 3.3.7 der RLS-19 in dB, hier nicht zu berücksichtigen}$$

$$D_{refl} \quad \text{hier: } 0 \text{ dB(A), Korrektur für die Mehrfachreflexion in Abhängigkeit der Bebauungshöhe } h_{Beb} \text{ und dem Abstand der reflektierenden Flächen } W \text{ nach Abschnitt 3.3.8 der RLS-19 in dB, hier nicht zu berücksichtigen}$$

Der Schalleistungspegel eines Fahrzeugs ergibt sich zu

$$L_W = 94,5 \text{ dB(A)} + 1 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} = 95,5 \text{ dB(A)}$$

Der längenbezogene Schalleistungspegel  $L_W'$  von einer Quelllinie für einen Pkw ergibt sich dann aus

$$L_W' = 10 \cdot \lg \left[ \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Pkw}(v_{Pkw})}}{v_{Pkw}} \right] - 30$$

mit

$$L_{W,Pkw}(v_{Pkw}) \quad \text{siehe oben}$$

$$v_{Pkw} \quad \text{Geschwindigkeit für Pkw in km/h, hier: } 30 \text{ km/h}$$

zu

$$L_W' = 50,7 \text{ dB(A)/m}$$

Die daraus für den An- und Abfahrverkehr der Pkw unter Berücksichtigung der angegebenen Bewegungshäufigkeiten resultierenden (längenbezogenen) Schalleistungspegel können den Tabellen im Anhang entnommen werden.

#### 4.1.3 Einsatzfahrzeuge

Die Berechnung der Geräuschemission der vereinzelt zu Reparaturzwecken, Betankungen, Reinigung oder Übungen ausfahrenden Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes (10 Einsätze im Durchschnitt) erfolgt analog zu den Ausführungen in

Kapitel 4.1.2 dieser Untersuchung nach dem zusammengefassten Verfahren der Parkplatzlärmstudie.

Bei den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr werden konservativ die Kennwerte für Lkw und für die Fahrzeuge des Rettungsdienstes die Kennwerte für Pkw zugrunde gelegt.

Im Einzelnen werden folgende Werte berücksichtigt:

$L_{W0}$	=	63 dB(A) als Ausgangsschalleistungspegel
$K_{PA}$	=	14 dB(A) für Lkw-Abstellplätze (Feuerwehr) = 0 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze (Rettungsdienst, Pkw)
$K_I$	=	3 dB(A) für Lkw-Abstellplätze (Feuerwehr) = 4 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze (Rettungsdienst, Pkw)
$B$	=	insgesamt vier Stellplätze in den Fahrzeughallen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes
$f$	=	1,0 bei sonstigen Parkplätzen (P+R-Plätze, Mitarbeiterparkplätze)
$K_D$	=	0 dB(A)
$K_{StrO}$	=	1,0 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm
$B \cdot N$	=	Feuerwehr: 2 Bewegungen für den Übungsbetrieb auf dem Alarm- und Übungshof, 4 Bewegungen für Fahrzeugwäsche und Reparaturfahrten etc.; Rettungsdienst: 20 Bewegungen für Einsätze tags, eine Bewegung in der zu beurteilenden Nachtstunde
$S$	=	Feuerwehr: ca. 3.285 m <sup>2</sup> ; Rettungsdienst: ca. 1.965 m <sup>2</sup>

Daraus resultieren tags folgende (flächenbezogene) Schalleistungspegel:

<u>Feuerwehr</u>	$L_{WA,16h}'' = 41,6 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,16h} = 76,8 \text{ dB(A)}$
<u>Rettungsdienst</u>	$L_{WA,16h}'' = 36,1 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,16h} = 69,0 \text{ dB(A)}$
	$L_{WA,1h}'' = 35,1 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,1h} = 68,0 \text{ dB(A)}$

Für den Signalton, der von rückwärtsfahrenden "Lkw" (Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr) ausgeht, kann nach /16/ von folgendem Schalleistungspegel ausgegangen werden:

Rückfahrwarnsignal:	$L_{WA',1h} = 61 \text{ dB(A)}$
zzgl. Tonzuschlag:	$K_T = 6 \text{ dB(A)}$ (Nr. A.2.5.2 der TA Lärm)

Die Rückfahrwarnsignale sind üblicherweise am Heck der "Lkw" in den Rückfahrlichtern integriert und werden entsprechend in den schalltechnischen Berechnungen auf dem Alarmhof der Feuerwehr beim Rangieren in die Fahrzeughalle berücksichtigt. Der Rangierweg wird je "Lkw" mit 20 m in Ansatz gebracht.

#### 4.1.4 Kommunikationsgeräusche

Anhand der VDI-Richtlinie 3770 /7/ können die Geräuschemissionen sich mit unterschiedlicher Intensität unterhaltender Menschen berechnet werden. Auf dem Gelände der Feuerwehr und Rettungswache ist im Wesentlichen bei Übungen auf dem Übungsplatz im südlichen Grundstücksbereich mit Kommunikationsgeräuschen zu rechnen.

Während der dreistündigen Übungszeit im Tageszeitraum zwischen 19.00 und 22.00 Uhr wird davon ausgegangen, dass bis zu 40 Personen anwesend sind, von denen sich ein Anteil von 25 % permanent gleichzeitig in gehobener Sprechweise äußert.

Nach der VDI-Richtlinie 3770 beträgt der Schalleistungspegel für eine einzelne Person ( $L_{WA, 1 Person}$ ) bei einer gehobenen Sprechweise 70 dB(A).

Der Gesamt-Schalleistungspegel für die o. g. Anzahl gleichzeitig sprechender Personen ergibt sich nach folgender Beziehung:

$$L_{WA, n Personen} = L_{WA, 1 Person} + 10 \cdot \lg(n)$$

Um der Impulshaltigkeit, insbesondere bei Äußerungen weniger Personen, Rechnung zu tragen, ist nach /7/ von folgendem Zuschlag auszugehen:

$$\Delta L_I = 9,5 \text{ dB} - 4,5 \cdot \lg(n)$$

Dabei bezeichnet  $n$  die Anzahl der zur Immission wesentlich beitragenden Personen. Der so ermittelte Impulzzuschlag wird in der schalltechnischen Berechnung bereits emissionsseitig auf die Schalleistungspegel aufgeschlagen. Zur Berücksichtigung einer etwaigen erhöhten Störwirkung beim Mithören unerwünschter Informationen wird emissionsseitig über die Dauer der Übung ein Zuschlag von 3 dB(A) in Ansatz gebracht.

Insgesamt ergibt sich für die Kommunikationsgeräusche somit folgender Emissionspegel (Quellhöhe 1,6 m für stehende Personen):

25 % von 40 Personen kommunizieren  
permanent gleichzeitig in gehobener  
Sprechweise

$$L_{WA, 3h} = 88,0 \text{ dB(A)}$$

#### 4.1.5 Probelauf Stromerzeuger

In Einzelfällen werden auf dem Feuerwehrgelände - auch während des Übungsbetriebs - kurzzeitig Probelaufe von Aggregaten (z. B. Stromerzeuger, Motorsägen, Trennschleifer etc.) durchgeführt.

Die üblicherweise bei Feuerwehr und Katastrophenschutz zum Einsatz kommenden Stromaggregate weisen in sieben Metern Entfernung in der Regel Schalldruckpegel  $L_{pA}$  von 64 - 73 dB(A) auf /15/, was bei freier Schallausbreitung in den Halbraum einer

Schalleistung  $L_{WA}$  von etwa 89 - 98 dB(A) entspricht. Konservativ wird somit folgender Schalleistungspegel in Ansatz gebracht:

Stromerzeuger  $L_{WA} = 98 \text{ dB(A)}$

Die Einwirkzeit eines Probelaufs wird in den schalltechnischen Berechnungen mit einer Dauer von 60 Minuten (jeweils 30 Minuten innerhalb und außerhalb der abendlichen Ruhezeit) zwischen 19.00 und 22.00 Uhr berücksichtigt. Die Geräuschquelle wird auf dem Übungsgelände positioniert.

#### 4.1.6 Fahrzeugwäsche

Die regelmäßigen Fahrzeugwäschen der Feuerwehr sollen auf einem dafür vorgesehenen Waschplatz erfolgen und werden für die schalltechnischen Berechnungen als Flächenschallquelle südlich der Fahrzeughalle der Feuerwehr berücksichtigt (siehe Digitalisierungsplan in Kap. 8.1). Hierfür wird mit Verweis auf die Angaben in dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen des Hessischen Landesamtes für Umwelt /12/ der Einsatz eines Hochdruckreinigers mit folgendem Schalleistungspegel berücksichtigt:

Einsatz Hochdruckreiniger  $L_{WAeq} = 93,6 \text{ dB(A)}$

Die Einwirkzeit wird für die Feuerwehr mit 60 Minuten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr in Ansatz gebracht.

Gemäß /12/ ist das Spritzgeräusch eines Hochdruckreinigers nicht impulshaltig im Sinne der TA Lärm. Zur Berücksichtigung der Tonhaltigkeit des Geräusches wird jedoch konservativ emissionsseitig ein Zuschlag von  $K_T = 3 \text{ dB(A)}$  vergeben /12/.

In der Rettungswache ist eine Waschhalle vorgesehen. Bei geschlossenen Toren sind hierbei keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten.

#### 4.1.7 Abrollcontainer

Zur zukunftsorientierten Sicherstellung einer ausreichenden und auch den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Logistik sowie zur Entlastung der Feuer- und Rettungswache sind weiterhin Flächen für Abrollcontainer sowie ein Trägerfahrzeug (Wechseladerfahrzeug) gemäß Fahrzeugkonzept vorzusehen /14/.

Für das Aufnehmen und Absetzen der Behälter betragen die Schalleistungspegel nach /11/ je Vorgang

Abrollcontainer Aufnehmen/Absetzen  $L_{WAT,1h} = 87 \text{ dB(A)}$

Die Impulshaltigkeit der Geräusche wird emissionsseitig mit einem Impulzzuschlag von  $K_I = 6,5 \text{ dB(A)}$  in Ansatz gebracht /11/.

Im Tageszeitraum werden vier Ereignisse in Ansatz gebracht.

Die Berechnung der Geräuschemission der Lkw zur Aufstellung bzw. Abholung von Abrollcontainern erfolgt analog zu den Ausführungen in Kapitel 4.1.3 dieser Untersuchung nach dem zusammengefassten Verfahren der Parkplatzlärmstudie für einen Lkw-Stellplatz.

Im Einzelnen werden folgende Werte berücksichtigt:

$L_{W0}$	=	63 dB(A) als Ausgangsschalleistungspegel
$K_{PA}$	=	14 dB(A) für Lkw-Abstellplätze
$K_I$	=	3 dB(A) für Lkw-Abstellplätze
$B$	=	< 10 Stellplätze
$f$	=	1,0 bei sonstigen Parkplätzen (P+R-Plätze, Mitarbeiterparkplätze)
$K_D$	=	0 dB(A)
$K_{Str0}$	=	1,0 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm
$B \cdot N$	=	2 Lkw-Bewegungen (An- und Abfahrt) tags
$S$	=	ca. 2.977 m <sup>2</sup>

Daraus resultieren tags folgende (flächenbezogene) Schalleistungspegel:

Lkw, Abrollcontainer	$L_{WA,16h}'' = 37,3 \text{ dB(A)/m}^2$ bzw.
	$L_{WA,16h} = 72,0 \text{ dB(A)}$

#### 4.1.8 Sonstiges

Eine konkrete Planung zum Einsatz stationärer Anlagen (z. B. Lüftungs- und/ oder Heizungsanlagen), die ggf. geeignet sein könnten, in der Nachbarschaft relevante Geräuschemissionen hervorzurufen, liegt derzeit nicht vor.

Sofern im Planzustand Aggregate zum Einsatz kommen, die geeignet sein könnten, relevante Immissionen in der Nachbarschaft hervorzurufen, empfehlen wir eine schalltechnische Überprüfung.

Der Einsatz von Martinshörnern ist während der Übungen nicht geplant.

#### 4.1.9 Seltene Ereignisse

Während der wiederkehrenden Großveranstaltung „Herbstwoche“ im Kernstadtbereich wird der Standort Lipperbruch zur temporären Feuerwache umorganisiert. Hierzu wird eine Löschgruppe (9 Feuerwehrangehörige) im Feuerwehrgerätehaus stationiert /14/. Die hierbei auftretenden Geräuschemissionen sind grundsätzlich vergleichbar mit den hier im Regel- und Notfallbetrieb untersuchten Ansätzen.



Darüber hinaus wird in unregelmäßigen Abständen von mehreren Jahren im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit ein Tag der offenen Tür durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind Abendveranstaltungen bis 22.00 Uhr möglich.

Bei diesen Veranstaltungen ist unter der Voraussetzung, dass eine etwaige elektroakustische Musikbeschallung nicht über Hintergrundmusik hinaus geht, davon auszugehen, dass die hierfür geltenden erhöhten Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.3 der TA Lärm für sogenannte "seltene Ereignisse", die an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten innerhalb eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden pro Jahr auftreten, eingehalten werden.

## **4.2 Notfallbetrieb**

### 4.2.1 Allgemeines

Im geplanten Feuerwehrgerätehaus sind vier Stellplätze für Großfahrzeuge vorgesehen. In der Fahrzeughalle der Rettungswache ein Stellplatz für einen Rettungs- bzw. Krankentransportwagen /14/.

Das Einsatzgeschehen variiert üblicherweise stark. Nach Angaben der Stadt Lippstadt hat die Feuerwehr in den Ortsteilen Lipperbruch und Bad Waldliesborn jährlich 60 bis 80 Einsätze /14/. Es ist anzunehmen, dass etwa ein Drittel der Einsätze in der Nacht passieren. Ein Rettungswagen des Rettungsdienstes fährt nach /14/ dabei täglich durchschnittlich zehn Einsätze, wobei für einen Einsatz hierbei im Mittel eine Stunde angesetzt werden kann.

Die Beurteilung der Notfalleinsätze im Tageszeitraum erfolgt im vorliegenden Fall konservativ unter Berücksichtigung der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten. Der Feuerwehreinsatz wird in diesem Zusammenhang im Ganzen innerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird nur die Abfahrt oder Rückkehr von vier Feuerwehrfahrzeugen im Nachtzeitraum in Ansatz gebracht. Da z. B. bei "Fehlalarm" nicht alle Fahrzeuge gleichzeitig ausrücken, wäre somit auch die An- und Abfahrt zweier Fahrzeuge (= vier Bewegungen) im Nachtzeitraum abgedeckt.

Da im Normalfall, mit Verweis auf die vorgesehenen Stellplätze, nicht alle Fahrzeuge gemeinsam ausrücken wird im Sinne eines "worst-case" Szenarios der Einsatz von vier Großfahrzeugen der Feuerwehr und einem Rettungsdienstfahrzeug in Ansatz gebracht.

- Feuerwehr: Abfahrt und Rückkehr innerhalb der Ruhezeit tags und  
Abfahrt oder Rückkehr nachts
- Rettungswache: Abfahrt und Rückkehr nachts

Vereinzelte gemeinsame Abfahrten von Pkw der Feuerwehr sind in diesem Szenario schalltechnisch untergeordnet und werden somit nicht berücksichtigt.

Somit ergeben sich für den Notfallbetrieb der Feuerwehr und des Rettungsdienstes die in Tabelle 2 aufgeführten Bewegungen.

Tab. 2: Berücksichtigte Notfalleinsätze der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Art der Ausrücker	Art u. Anzahl der Kfz	Tageszeitraum 6.00 - 22.00 Uhr		Nachtzeitraum 22.00 - 6.00 Uhr (innerh. d. lautesten Stunde)	
		Einsätze	Bewegungen	Einsätze	Bewegungen
Feuerwehr	4 Lkw	1 <sup>*)</sup>	8 Lkw <sup>*)</sup>	1	4 Lkw
Rettungsdienst	1 Pkw	10	20 Pkw	1	2 Pkw

<sup>\*)</sup>innerhalb der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten (6.00 - 9.00, 13.00 - 15.00 und 20.00 - 22.00 Uhr)

#### 4.2.2 An und Abfahrt der Bediensteten

Die Ermittlung der Geräuschemissionen der An- und Abfahrten der aktiven Feuerwehrleute zum Notfalleinsatz erfolgt analog zu den Ausführungen in Kapitel 4.1.2 dieser Untersuchung.

Im Einzelnen werden folgende Werte angesetzt:

$L_{W0}$	=	63 dB(A) als Ausgangsschalleistungspegel
$K_{PA}$	=	0 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
$K_I$	=	4 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
$B$	=	30 Stellplätze
$f$	=	1,0 bei sonstigen Parkplätzen (u. a. Mitarbeiterparkplätze)
$K_D$	=	3,3 dB(A)
$K_{StrO}$	=	1,0 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm
$B \cdot N$	=	Feuerwehr: 2 x 30 Bewegungen tags innerhalb der Ruhezeit 30 Bewegungen in der zu beurteilenden Nachtstunde
$S$	=	2.961 m <sup>2</sup>

Die o. g. Pkw-Bewegungshäufigkeiten werden für den Tageszeitraum innerhalb der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten (6.00 - 9.00, 13.00 - 15.00 u. 20.00 - 22.00 Uhr) und nachts innerhalb der lautesten Nachtstunde berücksichtigt. Es ergeben sich folgende (flächenbezogene) Schalleistungspegel:

<u>Feuerwehr:</u>	tags:	$L_{WA,7h}'' = 46,0 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,7h} = 80,7 \text{ dB(A)}$
	nachts:	$L_{WA,1h}'' = 51,4 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,1h} = 86,1 \text{ dB(A)}$

An- und Abfahrten der Bediensteten des Rettungsdienstes sind im Notfallbetrieb nicht zu berücksichtigen, da die Einsatzkräfte aufgrund des 24 h-Schichtsystems bereits vor Ort sind.

### 4.2.3 Einsatzfahrzeuge

Die Ermittlung der Geräuschemissionen der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erfolgt analog zu den Ausführungen in Kapitel 4.1.3 dieser Untersuchung nach dem sog. zusammengefassten Verfahren (Normalfall) gem. Abschnitt 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie.

Im Einzelnen werden folgende Werte in Ansatz gebracht:

$L_{W0}$	=	63 dB(A) als Ausgangsschalleistungspegel
$K_{PA}$	=	14 dB(A) für Lkw-Abstellplätze (Feuerwehr)
	=	0 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze (Rettungsdienst, Pkw)
$K_I$	=	3 dB(A) für Lkw-Abstellplätze (Feuerwehr)
	=	4 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze (Rettungsdienst, Pkw)
$B$	=	insgesamt vier Stellpl. i. d. Fahrzeughalle der Feuerwehr / ein Stellplatz beim Rettungsdienst
$f$	=	1,0 bei sonstigen Parkplätzen (u. a. Mitarbeiterparkplätze)
$K_D$	=	0 dB(A)
$K_{Str0}$	=	1,0 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm
$B \cdot N$	=	Feuerwehr: 8 Lkw-Bewegungen tags (innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen) und 4 Lkw-Bewegungen innerhalb der zu beurteilenden Nachtstunde (z. B. 22.00 - 23.00 Uhr)
		Rettungswache: 20 Pkw-Bewegungen tags (6.00 - 22.00 Uhr) und 2 Pkw-Bewegungen innerhalb der zu beurteilenden Nachtstunde (z. B. 22.00 - 23.00 Uhr)
$S$	=	Feuerwehr: ca. 2.894 m <sup>2</sup> (Lkw); Rettungswache: ca. 1.623 m <sup>2</sup> (Pkw)

Es ergeben sich folgende (flächenbezogenen) Schalleistungspegel:

<u>Lkw Feuerwehr:</u>	$L_{WA,7h}'' = 47,0 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,7h} = 81,6 \text{ dB(A)}$
	$L_{WA,1h}'' = 52,5 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,1h} = 87,1 \text{ dB(A)}$
<u>Pkw Rettungsdienst:</u>	$L_{WA,16h}'' = 36,9 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,16h} = 69,0 \text{ dB(A)}$
	$L_{WA,1h}'' = 39,0 \text{ dB(A)/m}^2$	bzw.	$L_{WA,1h} = 71,1 \text{ dB(A)}$

Der Signalton, der von rückwärtsfahrenden "Lkw" (Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr) ausgeht, wird analog zu Kapitel 4.1.3 berücksichtigt.

### 4.2.4 Sonstiges

Wir gehen davon aus, dass die nach Einsätzen ggf. notwendige Wiedervorbereitung der Einsatzfahrzeuge für den nächsten Notfall üblicherweise innerhalb der geschlossenen Fahrzeughallen stattfindet. Bei erforderlichen Tätigkeiten auf den Alarmhöfen sollte die Kommunikation im Nachtzeitraum zum Schutz der Nachbarschaft auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

## 5 Ermittlung der Geräuschimmissionen

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt gemäß Nr. A.2.3 der TA Lärm als detaillierte Prognose nach DIN ISO 9613-2 /6/.

Der an einem Aufpunkt auftretende äquivalente Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind,  $L_{rT}(DW)$ , ist nach Formel (3) der vorgenannten Norm zu berechnen:

$$L_{rT}(DW) = L_W + D_C - A$$

Dabei bedeuten:

- $L_{rT}(DW)$  der Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind
- $L_W$  der Oktavband-Schalleistungspegel der Schallquelle in Dezibel
- $D_C$  die Richtwirkungskorrektur in Dezibel
- $A$  die Oktavbanddämpfung in Dezibel, die während der Schallausbreitung von der Quelle zum Empfänger vorliegt

Die Oktavbanddämpfung  $A$  berechnet sich nach Formel (4) der DIN ISO 9613-2:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

Dabei bedeuten:

- $A_{div}$  die Dämpfung auf Grund geometrischer Ausbreitung
  - $A_{atm}$  die Dämpfung auf Grund von Luftabsorption
  - $A_{gr}$  die Dämpfung auf Grund des Bodeneffekts
  - $A_{bar}$  die Dämpfung auf Grund von Abschirmung
  - $A_{misc}$  die Dämpfung auf Grund verschiedener anderer Effekte
- $A_{misc} = A_{fol} + A_{site} + A_{hous}$
- mit:  $A_{fol}$  die Dämpfung von Schall durch Bewuchs  
 $A_{site}$  die Dämpfung von Schall durch ein Industriegelände  
 $A_{hous}$  die Dämpfung von Schall durch bebauten Gelände

Der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind,  $L_{AT}(DW)$ , ist durch Addition der einzelnen Quellen und für jedes Oktavband zu bestimmen nach Formel (5) der DIN ISO 9613-2:

$$L_{AT}(DW) = 10 \cdot \lg \left\{ \sum_{i=1}^n \left[ \sum_{j=1}^n 10^{0,1 \cdot [L_{rT}(ij) + A_r(j)]} \right] \right\} \text{ dB}$$

Der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel  $L_{AT}(LT)$  im langfristigen Mittel errechnet sich nach Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met}$$

Dabei bedeuten:

$C_{met}$  meteorologische Korrektur zur Bestimmung des Langzeitmittelungspegels:

$$C_{met} = 0 \quad \text{wenn } d_p \leq 10 \cdot (h_s + h_r)$$

$$C_{met} = C_0 \cdot [1 - 10 \cdot (h_s + h_r) / d_p] \quad \text{wenn } d_p > 10 \cdot (h_s + h_r)$$

mit

$h_s$  Höhe der Quelle in Metern

$h_r$  Höhe des Aufpunktes in Metern

$d_p$  Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt in Metern,  
projiziert auf die horizontale Bodenebene

$C_0$  Faktor in Dezibel, abhängig von den örtlichen Wetterstatistiken für  
Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten

Die Ermittlung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  erfolgt nach den Empfehlungen des LANUV NRW /18/ auf Basis einer langjährigen Windstatistik der meteorologischen Station Bad Lippspringe (Bezugszeitraum 1981 - 2010).

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit Hilfe der Schallimmissionsprognose-Software CadnaA /19/ unter Berücksichtigung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA Lärm. Hierbei werden Abschirmungen und Reflexionen von Gebäuden sowie Unebenheiten des Geländes berücksichtigt.

Die Eingabedaten und Berechnungsergebnisse für den Regel- und Notfallbetrieb sind in Kapitel 8.2 zusammengefasst.

## 6 Ergebnisse

### 6.1 Regelbetrieb

#### 6.1.1 Beurteilungspegel

In Tabelle 3 sind die beim Regelbetrieb (Schichtwechsel, Fahrzeugübergaben, Übungsbetrieb etc.) der Feuerwehr des Rettungsdienstes in der Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel den gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm gegenübergestellt. Grundlage der schalltechnischen Berechnungen sind die in den Kapiteln 4.1 beschriebenen Ausgangsdaten und Schalleistungspegel.

Es sind die gerundeten Beurteilungspegel für die von den Geräuschen am stärksten betroffenen Fenster der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen und Baugrenzen aufgeführt.

Tab. 3: Beurteilungspegel (Regelbetrieb) und Immissionsrichtwerte

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Regelbetrieb) [dB(A)]		Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Mastholter Str. 120a, NO, 1. OG	45	33	55	40
IO-2	Mastholter Str. 107, NO, DG	43	38		
IO-3	Baugrenze unbeb. Flst. Ringstr., SW, OG	34	40	60	45
IO-4	Im Weidenbruch 1, SW, 2. OG	38	37		
IO-5	Im Weidenbruch 2, NW, 1. OG	40	34	55	40
IO-6	Ringstraße 10, NW, OG	43	31		
IO-7	Ringstraße 14, O, 1. OG	37	24	45	35

Den Werten der Tabelle 3 ist zu entnehmen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm an den berücksichtigten Immissionsorten im Tageszeitraum um mindestens 8 dB(A) unterschreiten.

Aufgrund der vorgenannten Richtwertunterschreitung von mehr als 6 dB(A) ist der verursachte Immissionsbeitrag mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm tagsüber als nicht relevant anzusehen. Die Ermittlung einer etwaigen, relevant auf die Immissionsorte einwirkenden Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich.

Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO-1 und IO-4 bis IO-7 um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Hier ist analog zum vorstehenden Absatz ebenfalls das Irrelevanzkriterium erfüllt.

An den Immissionsorten IO-2 und IO-3 beträgt die Richtwertunterschreitung mindestens 2 dB(A). Im Nachtzeitraum existiert an diesen Immissionsorten aus unserer Sicht keine relevante Vorbelastung, sodass immissionsschutzrechtlich keine Bedenken gegen den Regelbetrieb vorliegen.

### 6.1.2 Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

Die Ermittlung der zu erwartenden Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen erfolgt für die Betätigung einer Lkw-Betriebsbremse mit einem in /10/ angegebenen mittleren maximalen Schalleistungspegel von  $L_{WA,max} = 108$  dB(A) an der Ausfahrt zur Ringstraße bzw. Mastholter Straße (K 34) (tags) sowie mit einem  $L_{WA,max} = 93$  dB(A) /10/ für die beschleunigte Abfahrt eines Rettungswagens an der Ringstraße (nachts).

Darüber hinaus wird für das Türenschielen auf den Stellplätzen der Feuer- und Rettungswache ein maximaler Schalleistungspegel von  $L_{WA,max} = 98$  dB(A) /9/ im Bereich des bezüglich des jeweiligen Immissionsortes nächstgelegenen bzw. ungünstigsten Stellplatzes in Ansatz gebracht (tags und nachts).

Der maximale Schalleistungspegel bei der beschleunigten Abfahrt eines Pkw bzw. Kleintransporters (z. B. Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes) beträgt nach /9/  $L_{WA,max} = 93$  dB(A) und wird an der Zufahrt zur Ostlandstraße berücksichtigt (tags und nachts).

Tab. 4: Maximalwerte der Beurteilungspegel und Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (Regelbetrieb)

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Maximalwerte der Beurteilungspegel (Regelbetrieb) [dB(A)]		Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Mastholter Str. 120a, NO, 1. OG	56	45	85	60
IO-2	Mastholter Str. 107, NO, DG	66	50		
IO-3	Baugrenze unbeb. Flst. Ringstr., SW, OG	70	53	90	65
IO-4	Im Weidenbruch 1, SW, 2. OG	60	56		
IO-5	Im Weidenbruch 2, NW, 1. OG	58	50	85	60
IO-6	Ringstraße 10, NW, OG	56	48		
IO-7	Ringstraße 14, O, 1. OG	47	40	75	55

Der Gegenüberstellung der Werte in Tabelle 4 kann entnommen werden, dass die gemäß der TA Lärm tagsüber für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte (Richtwerte am Tage zzgl. 30 dB bzw. in der Nacht zzgl. 20 dB) an allen Immissionsorten im Regelbetrieb deutlich unterschritten werden.

## 6.2 Notfallbetrieb

Unbeschadet der verwaltungsrechtlichen Frage, ob die in Zusammenhang mit Notfalleinsätzen verursachten Geräuschimmissionen nach den Regelungen der TA Lärm zu beurteilen sind, werden diese Regelungen hier hilfsweise herangezogen.

### 6.2.1 Beurteilungspegel

In Tabelle 5 sind die bei Notfalleinsätzen ohne Martinshorn resultierenden Beurteilungspegel dargestellt. Grundlage der schalltechnischen Berechnungen sind die in Kapitel 4.2 beschriebenen Ausgangsdaten und Schallleistungspegel.

Tab. 5: Beurteilungspegel (Notfallbetrieb ohne Martinshorn, tags) und Immissionsrichtwerte

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Notfallbetrieb) [dB(A)]		Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Mastholter Str. 120a, NO, 1. OG	35	39	55	40
IO-2	Mastholter Str. 107, NO, DG	40	44		
IO-3	Baugrenze unbeb. Flst. Ringstr., SW, OG	35	45	60	45
IO-4	Im Weidenbruch 1, SW, 2. OG	32	40		
IO-5	Im Weidenbruch 2, NW, 1. OG	34	36	55	40
IO-6	Ringstraße 10, NW, OG	32	34		
IO-7	Ringstraße 14, O, 1. OG	25	27	45	35

Den Werten in Tabelle 5 ist zu entnehmen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

In der ungünstigsten Nachtstunde werden die Werte größtenteils eingehalten, am Immissionsort IO-2 (Mastholter Str. 107) jedoch auch um 4 dB(A) überschritten.

Die bei nächtlichen Notfalleinsätzen festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes könnte jedoch nach einer ergänzenden Sonderfallprüfung gemäß Nr. 3.2.2 der TA Lärm unter Berücksichtigung der Seltenheit ihres Auftretens, der sozialen Adäquanz und der gemeindlichen Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes, des technischen Hilfsdienstes und des Rettungsdienstes zu dem Ergebnis führen, dass diese Geräusche in der Nachbarschaft zumutbar sind.

In diesem Sinne könnte auch argumentiert werden, dass zumindest der in Mischgebieten, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, geltende nächtliche Richtwert von 45 dB(A) am Immissionsort IO-2 um 1 dB(A) unterschritten wird.



Voraussetzung hierfür ist, dass das Martinshorn der Einsatzfahrzeuge nicht bereits auf dem Alarmhof, sondern erst auf der öffentlichen Straße eingeschaltet wird. Ansonsten ergeben sich höhere Werte (siehe Tab. 6).

In § 38 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) /3/ heißt es hierzu:

*"(1) Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten. [...]"*

Bei Notfalleinsätzen ist insbesondere bei Betätigung der Einsatzhörner an den Fahrzeugen - selbst wenn diese erst auf der öffentlichen Straße eingeschaltet werden - mit Lärmbelastungen in der näheren Umgebung zu rechnen.

Sollte beim Ausrücken der Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr und Rettungsdienst) der Einsatz der Martinshörner bereits auf dem Alarmhof der Feuerwehr bzw. des Rettungsdienstes nötig sein, so kann auf Basis der zurückzulegenden Fahrstrecke davon ausgegangen werden, dass die Einwirkzeit der Martinshörner bei der Abfahrt in Summe tagsüber und nachts insgesamt 25 Sekunden ( $\approx$  5 Sekunden pro Einsatzfahrzeug) beträgt.

Gemäß den Angaben der Stadt Lippstadt /14/ beträgt der Schalleistungspegel  $L_{WA}$  des Einsatzhorns

$$L_{WA} = 125 \text{ dB(A)}.$$

Die somit rechnerisch resultierenden Beurteilungspegel unter Berücksichtigung des Einsatzes des Martinshorns beim Ausrücken bereits auf den Alarmhöfen sind zur Information in Tabelle 6 zusammengefasst.

Tab. 6: Beurteilungspegel (Notfallbetrieb mit Martinshorn, tags) und Immissionsrichtwerte

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Notfallbetrieb) [dB(A)]		Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Mastholter Str. 120a, NO, 1. OG	47	51	55	40
IO-2	Mastholter Str. 107, NO, DG	51	56		
IO-3	Baugrenze unbeb. Flst. Ringstr., SW, OG	49	58	60	45
IO-4	Im Weidenbruch 1, SW, 2. OG	55	56		
IO-5	Im Weidenbruch 2, NW, 1. OG	54	53	55	40
IO-6	Ringstraße 10, NW, OG	56	54		
IO-7	Ringstraße 14, O, 1. OG	45	44	45	35

Den Berechnungsergebnissen in Tabelle 6 ist zu entnehmen, dass die für den Tageszeitraum prognostizierten Beurteilungspegel im Alarmfall mit Einsatzhorn auf den Alarmhöfen die geltenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm lediglich am Immissionsort IO-6 um mindestens 1 dB(A) überschreitet.

In der ungünstigsten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten deutlich überschritten.

Da die Rückkehr der Einsatzfahrzeuge in jedem Fall ohne Martinshorn stattfindet, sind die in Tabelle 6 dokumentierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der ungünstigsten Nachtstunde nur beim Abfahren der Einsatzwagen unter Verwendung dieses Signals bereits auf dem Alarmhof zu erwarten.

Im Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 23.09.2019 /13/ heißt es:

*"Es ist davon auszugehen, dass jedermann die beim Einsatz von Ordnungs- und Rettungskräften verursachten unvermeidlichen Immissionen im Grundsatz toleriert, weil er solche Einsätze für das Funktionieren der Gesellschaft, der er angehört, für unerlässlich hält, und er so auch für sich selbst im Notfall Sicherheit oder Rettung erwarten darf. Der Umstand, dass die Kläger als unmittelbare Nachbarn eines Feuerwehrstandortes wie auch die Nachbarn anderer Feuerwehrstandorte den mit den Einsätzen verbundenen Immissionen naturgemäß häufiger und in einem stärkeren Maß ausgesetzt sein werden, ändert an der regelmäßigen sozialen Adäquanz solcher Immissionen nichts. Zur sozialen Adäquanz einsatzbedingter Immissionen gehört nämlich auch, dass sich die Nachbarn eines Feuerwehrstandortes letztlich mit dieser Nachbarschaft abfinden.*

*Das Feuerwehrrecht gibt den Gemeinden die Errichtung und den Betrieb der Feuerwehr auf, was die Errichtung unter anderem von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet auch in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung und ihrer Bewohner zur wirksamen und zuverlässigen Erfüllung insbesondere der Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes voraussetzt."*

Lediglich bei Betätigung der Martinshörner bereits auf den Alarmhöfen würden nachts teilweise auch die für seltene Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte überschritten. Sofern dies im Einzelfall erforderlich sein sollte, könnte eine ergänzende Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm unter Berücksichtigung der sozialen Adäquanz und der gemeindlichen Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes, des technischen Hilfsdienstes und des Rettungsdienstes dennoch zu dem Ergebnis kommen, dass diese Geräusche für die Nachbarschaft zumutbar sind, selbst wenn grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass es theoretisch auch zu mehreren Alarmierungen und Ausrücken der Fahrzeuge mit Martinshorn innerhalb einer Nacht kommen könnte.

### 6.2.2 Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

Die im Notfallbetrieb zu erwartenden Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen entsprechen zahlenmäßig prinzipiell den in Kapitel 6.1.2, Tabelle 4 für den Tageszeitraum ausgewiesenen Werten. Hieraus ergibt sich, dass im Notfallbetrieb (ohne Einsatz des Martinshorns auf dem Alarmhof) nachts von einer Überschreitung der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionshöchstwerte um bis zu 6 dB(A) auszugehen ist.

Bei Einsatz des Martinshorns mit einem (maximalen) Schalleistungspegel von 125 dB(A) ist an den nächstgelegenen Immissionsorten im Einzelfall mit Maximalpegeln von bis zu 87 dB(A) zu rechnen.

Zur möglichen Zulässigkeit der vorstehenden Überschreitungen verweisen wir auf /13/ und die Ausführungen in Kapitel 6.2.1.

## **6.3 Qualität der Ergebnisse**

Gemäß Nr. A.2.6 der TA Lärm ist es erforderlich, mit dem Ergebnis einer Immissionsprognose Angaben zur Unsicherheit der berechneten Immissionspegel mitzuteilen. Eine wesentliche und durch das Berechnungsverfahren nicht beeinflussbare Unsicherheit resultiert aus der Unsicherheit bei der Ermittlung der Schalleistungspegel und bei der Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2.

Die Ausbreitungsrechnung wurde gemäß DIN ISO 9613-2 als detaillierte Prognose entsprechend Ziffer A.2.3 der TA Lärm unter Verwendung A-bewerteter Einzahlwerte sowie frequenzabhängiger Oktavspektren der Schalleistungspegel durchgeführt.

Insgesamt ist an den Immissionsorten aufgrund der konservativen Berechnungsansätze (Anzahl der berücksichtigten Notfalleinsätze, Gleichzeitigkeit der Ereignisse, Verwendung des sog. zusammengefassten Verfahrens gemäß Kapitel 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) mit eher geringeren als den ausgewiesenen Beurteilungspegeln zu rechnen.

## **6.4 Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Nach Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in allen Gebieten mit Ausnahme von Gewerbe- und Industriegebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist  
und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /2/ erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Auf der Mastholter Straße (K 34) bzw. der Ringstraße kann von einer guten Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr ausgegangen werden. Zudem wird das vorhandene Verkehrsaufkommen durch den anlagenbezogenen Verkehr keinesfalls soweit erhöht, dass eine rechnerische Erhöhung der verkehrsbedingten Beurteilungspegel um 3 dB(A) oder mehr zu erwarten wäre.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind in Zusammenhang mit dem Betrieb der neuen Feuer- und ggf. Rettungswache somit nicht erforderlich.

## 7 Grundlagen und Literatur

- /1/ BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
  
- /2/ 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist
  
- /3/ StVO Straßenverkehrsordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 28. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 236) geändert worden ist
  
- /4/ TA Lärm Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist
  
- /5/ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen  
Januar 2018
  
- /6/ DIN ISO 9613-2 Akustik: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren  
Oktober 1999
  
- /7/ VDI 3770 Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen  
September 2012
  
- /8/ RLS-19 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen inkl. Korrekturblatt (FGSV 052)  
Ausgabe 2019
  
- /9/ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg: Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 2007
  
- /10/ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden: Heft 3 - Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, 2005

- /11/ Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen: Merkblatt Nr. 25: Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von Lkw, 2000
- /12/ Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden: Technischer Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen, 1999
- /13/ Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Münster: Urteil vom 23.09.2019, [10 A 1114/17], zitiert nach [www.nrwe.de](http://www.nrwe.de)
- /14/ Stadt Lippstadt: Lageplan zum Vorhaben (per E-Mail am 28.09.2023), Bebauungsplan "Lipperbruch, Nr. 46 Heidewinkel / Försterweg", "Nr. 300, Lippischer Bruch" und "Nr. 224 Lipperbruch Schützenplatz", Angaben zum Betrieb der Feuer- und Rettungswache (Betriebsbeschreibung vom 30.11.2022), Vorlage Nr. 251/2023, Verkehrsbelastungsdaten und sonstige Angaben zum Vorhaben
- /15/ HO-MA Elektro Aggregate-Service GmbH, Berlin: Technische Angaben zu Feuerwehr-Stromerzeugern (u. a. Schalldruckpegel), Website des Herstellers
- /16/ Österreichisches Umweltbundesamt, Wien: Emissionsdatenkatalog 2022 (Forum Schall)
- /17/ Ortstermin zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten am 11.05.2023
- /18/ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Essen: Empfehlungen zur Bestimmung der meteorologischen Dämpfung  $C_{met}$  gemäß DIN ISO 9613-2, 2012
- /19/ DataKustik GmbH, Gilching: Schallimmissionsprognose-Software CadnaA, Version 2023 MR 2 (64 Bit)

## **8 Anhang**

### **8.1 Digitalisierungsplan**

#### **8.1.1 Regelbetrieb**

#### **8.1.2 Notfallbetrieb**

### **8.2 Eingabedaten und Berechnungsergebnisse**

#### **8.2.1 Regelbetrieb**

#### **8.2.2 Notfallbetrieb**

## **8.1 Digitalisierungsplan**

### **8.1.1 Regelbetrieb**





**Schalltechnische Untersuchung**

zum geplanten Feuerwhegerätehaus Lipperbruch  
inklusive der Stationierung eines Rettungsmittels  
der Stadt Lippstadt

Bericht Nr. 5362.1/01E - ENTWURF

Auftraggeber:

Stadt Lippstadt  
Der Bürgermeister  
59555 Lippstadt

**Digitalisierungsplan - Regelbetrieb**

mit Darstellung der relevanten Geräuschquellen  
und der maßgeblichen Immissionsorte

Objekte:

- + Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt



Maßstab 1 : 1500  
(DIN A4)

Datum: 13.12.2023  
Datei: 5362-1-01\_Regel\_V2.cna

CadnaA, Version 2023 MR 2 (64 Bit)

Bahnhofstraße 102 · 48683 Ahaus  
Tel.: 02561 / 95898-0  
mail@wenker-gesing.de · www.wenker-gesing.de

### **8.1.2 Notfallbetrieb**



### Schalltechnische Untersuchung

zum geplanten Feuerwehrgerätehaus Lipperbruch  
inklusive der Stationierung eines Rettungsmittels  
der Stadt Lippstadt

Bericht Nr. 5362.1/01E - ENTWURF





Auftraggeber:

Stadt Lippstadt  
Der Bürgermeister  
59555 Lippstadt

### Digitalisierungsplan - Notfallbetrieb

mit Darstellung der relevanten Geräuschquellen  
und der maßgeblichen Immissionsorte

Objekte:

-  Flächenquelle
-  Haus
-  Schirm
-  Immissionspunkt



Maßstab 1 : 1500  
(DIN A4)

Datum: 13.12.2023  
Datei: 5362-1-01\_Alarm\_V2.cna

CadnaA, Version 2023 MR 2 (64 Bit)

Bahnhofstraße 102 · 48683 Ahaus  
Tel.: 02561 / 95898-0  
mail@wenker-gesing.de · www.wenker-gesing.de

## 8.2 Eingabedaten und Berechnungsergebnisse

### 8.2.1 Regelbetrieb

#### Eingabedaten

#### Flächenschallquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw				Lw / Li		Korrektur		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	Tag	Nacht		Tag	Ruhe	Nacht		
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)		(min)	(min)	(min)		
Abrollcontainer, Lkw, tags	72.0	72.0	37.3	37.3	Lw	L01	0.0	0.0	-14-3-1-10*log10(2*1/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	
Abrollcontainer: Aufnehmen/Absetzen	87.2	80.7	60.6	54.1	Lw	L04	6.5	0.0	-10*log10(2*2/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	
Feuerwehr: Einsatzfahrzeuge (Lkw), tags	76.8	76.8	41.6	41.6	Lw	L01	0.0	0.0	-14-3-1-10*log10(6/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	
Feuerwehr: Lkw-Rückfahrwarner, tags	72.7	72.7	46.2	46.2	Lw	80	0.0	0.0	-10*log10(3/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	500
Feuerwehr: Pkw-Parkplatz, 30 SP, nachts, gepflasterte Fahrgassen	86.1	86.1	51.4	51.4	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-2.5*log10(30-9)-1-10*log10(30/1)	0.00	0.00	60.00	0.0	
Feuerwehr: Pkw-Parkplatz, 30 SP, tags adRz, gepflasterte Fahrgassen	75.0	75.0	40.2	40.2	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-2.5*log10(30-9)-1-10*log10(30/13)	780.00	0.00	0.00	0.0	
Feuerwehr: Pkw-Parkplatz, 30 SP, tags idRz, gepflasterte Fahrgassen	81.4	81.4	46.6	46.6	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-2.5*log10(30-9)-1-10*log10(30/3)	0.00	180.00	0.00	0.0	
Rettungswache: Einsatzfahrzeuge (Pkw/Kleintransporter), nachts	68.0	68.0	35.1	35.1	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-1-10*log10(1/1)	0.00	0.00	60.00	0.0	
Rettungswache: Einsatzfahrzeuge (Pkw/Kleintransporter), tags	69.0	69.0	36.1	36.1	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-1-10*log10(20/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	
Rettungswache: Pkw-Parkplatz, 10 SP, tags, gepflasterte Fahrgassen	62.0	62.0	39.3	39.3	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-1-10*log10(2*2/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	
Übungshof, Kommunikationsgeräusche, gehobene Sprechweise, tags	88.0	85.0	56.0	53.0	Lw	L02	3.0	0.0	-10*log10(0.25*40)-(9.5-4.5*log10(0.25*40))	60.00	120.00	0.00	0.0	
Waschplatz, Einsatz Hochdruckreiniger, tags	84.6	81.6	67.1	64.1	Lw	L03	3.0	0.0	-10*log10(1/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	

#### Linien-schallquellen

Bezeichnung	Schallleistung Lw				Lw / Li		Korrektur		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	Tag	Nacht		Tag	Ruhe	Nacht		
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)		(min)	(min)	(min)		
Rettungswache: Pkw-An- und Abfahrt, tag	65.6	77.9	44.7	57.0	Lw'	L01	-12.3	0.0	-10*log10(2*2/16)	780.00	180.00	0.00	0.0	

### Punktschallquellen

Bezeichnung	Schalleistung Lw		Lw / Li		Korrektur		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Höhe
	Tag	Nacht	Typ	Wert	Tag	Nacht		Tag	Ruhe	Nacht			
	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)		(min)	(min)	(min)			
Übungshof: Probetrieb Stromerzeuger, tags	98.0	98.0	Lw	98	0.0	0.0		30.00	30.00	0.00	0.0	500	1.00

### Schallpegel

Bezeichnung	ID	Typ	Oktavspektrum (dB)											Quelle
			Bew.	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	A	lin	
Pkw (L01)	L01	Lw	A	46.4	58.0	50.5	55.0	55.1	55.5	52.8	46.6	63.0	76.6	Tankstellenstudie, Anlage 12.6
Kommunikationsgeräusche, gehobene Sprechweise (L02)	L02	Lw	A	46.1	53.5	59.2	65.6	64.6	62.7	58.0		70.0	76.5	Sächs. Freizeitlärmstudie, Tab. 13
Hochdruckreiniger - Spritzen (L03)	L03	Lw	A	74.2	76.8	78.4	79.6	83.8	85.9	87.3	89.6	93.6	102.0	HLfU, Techn. Bericht Nr. L 4054
Container: Aufnehmen/Absetzen (Abrollcontainer)	L04	Lw	A	65.9	71.9	72.6	79.5	83.1	80.5	73.9	66.0	86.7	94.6	Merkblatt Nr. 25 Nr. 3.1

### Berechnungsergebnisse

#### Beurteilungspegel

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart	Höhe	Koordinaten			
	Lde	Ln	Lde	Ln			Gebiet	X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)	(m)				
IO-1: Mastholter Str. 120a, NO, 1. OG	44.6	32.7	55.0	40.0	WA	5.00	r	32456111.31	5728811.15	82.54
IO-2: Mastholter Str. 107, NO, DG	42.7	37.5	55.0	40.0	WA	7.80	r	32456090.52	5728879.57	84.58
IO-3: Baugrenze unbeb. Flurstück Ringstr., SW, OG	34.1	40.3	60.0	45.0	MI	5.00	r	32456185.86	5728968.88	81.87
IO-4: Im Weidenbruch 1, SW, 2. OG	37.9	37.0	60.0	45.0	MI	7.60	r	32456252.83	5728944.33	84.25
IO-5: Im Weidenbruch 2, NW, 1. OG	40.2	33.5	55.0	40.0	WA	5.00	r	32456280.56	5728938.22	81.59
IO-6: Ringstraße 10, NW, OG	43.1	30.9	55.0	40.0	WA	5.00	r	32456299.98	5728882.66	82.08
IO-7: Ringstraße 14, O, 1. OG	37.4	24.1	45.0	35.0	KU	5.00	r	32456349.26	5728816.22	82.18

## 8.2.2 Notfallbetrieb

### Eingabedaten

#### Flächenschallquellen

Bezeichnung	Schalleistung Lw		Schalleistung Lw*		Lw / Li		Korrektur		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Typ	Wert	Tag	Nacht		Tag	Ruhe	Nacht		
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)		(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)
Feuerwehr: Einsatzfahrzeuge (Lkw), Martinshorn, nachts	102.4	102.4	67.8	67.8	Lw	125	0.0	0.0	-10*log10(20/3600)	0.00	0.00	60.00	0.0	500
Feuerwehr: Einsatzfahrzeuge (Lkw), Martinshorn, tags idRz	94.0	94.0	59.4	59.4	Lw	125	0.0	0.0	-10*log10(20/25200)	0.00	420.00	0.00	0.0	500
Feuerwehr: Einsatzfahrzeuge (Lkw), nachts	87.1	87.1	52.5	52.5	Lw	L01	0.0	0.0	-14-3-1-10*log10(4/1)	0.00	0.00	60.00	0.0	
Feuerwehr: Einsatzfahrzeuge (Lkw), tags idRz	81.6	81.6	47.0	47.0	Lw	L01	0.0	0.0	-14-3-1-10*log10(2*4/7)	0.00	420.00	0.00	0.0	
Feuerwehr: Lkw-Rückfahrwarner, nachts	86.0	86.0	60.3	60.3	Lw	80	0.0	0.0	-10*log10(4/1)	0.00	0.00	60.00	0.0	500
Feuerwehr: Lkw-Rückfahrwarner, tags idRz	77.6	77.6	51.8	51.8	Lw	80	0.0	0.0	-10*log10(4/7)	0.00	420.00	0.00	0.0	500
Feuerwehr: Pkw-Parkplatz, 30 SP, nachts, gepflasterte Fahrgassen	86.1	86.1	51.4	51.4	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-2.5*log10(30-9)-1-10*log10(30/1)	0.00	0.00	60.00	0.0	
Feuerwehr: Pkw-Parkplatz, 30 SP, tags, gepflasterte Fahrgassen, idRz	80.7	80.7	46.0	46.0	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-2.5*log10(30-9)-1-10*log10(2*30/7)	0.00	420.00	0.00	0.0	
Rettungswache: Einsatzfahrzeuge (Pkw/Kleintransporter), Martinshorn, nachts	96.4	96.4	64.3	64.3	Lw	125	0.0	0.0	-10*log10(5/3600)	0.00	0.00	60.00	0.0	500
Rettungswache: Einsatzfahrzeuge (Pkw/Kleintransporter), Martinshorn, tags	97.4	97.4	65.3	65.3	Lw	125	0.0	0.0	-10*log10(20*5/57600)	540.00	420.00	0.00	0.0	500
Rettungswache: Einsatzfahrzeuge (Pkw/Kleintransporter), nachts	71.1	71.1	39.0	39.0	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-1-10*log10(2/1)	0.00	0.00	60.00	0.0	
Rettungswache: Einsatzfahrzeuge (Pkw/Kleintransporter), tags	69.0	69.0	36.9	36.9	Lw	L01	0.0	0.0	-0-4-1-10*log10(20/16)	540.00	420.00	0.00	0.0	

#### Schallpegel

Bezeichnung	ID	Typ	Oktavspektrum (dB)											Quelle
			Bew.	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	A	lin	
Pkw (L01)	L01	Lw	A	46.4	58.0	50.5	55.0	55.1	55.5	52.8	46.6	63.0	76.6	Tankstellenstudie, Anlage 12.6
Kommunikationsgeräusche, gehobene Sprechweise (L02)	L02	Lw	A	46.1	53.5	59.2	65.6	64.6	62.7	58.0		70.0	76.5	Sächs. Freizeitlärmstudie, Tab. 13
Hochdruckreiniger - Spritzen (L03)	L03	Lw	A	74.2	76.8	78.4	79.6	83.8	85.9	87.3	89.6	93.6	102.0	HLfU, Techn. Bericht Nr. L 4054
Container: Aufnehmen/Absetzen (Abrollcontainer)	L04	Lw	A	65.9	71.9	72.6	79.5	83.1	80.5	73.9	66.0	86.7	94.6	Merkblatt Nr. 25 Nr. 3.1

Berechnungsergebnisse

Beurteilungspegel - ohne Martinshorn-Einsatz auf dem Alarmhof

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe		Koordinaten		
	Lde	Ln	Lde	Ln	Gebiet	Lärmart			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			(m)		(m)	(m)	(m)
IO-1: Mastholter Str. 120a, NO, 1. OG	35.4	39.4	55.0	40.0	WA	Industrie	5.00	r	32456111.31	5728811.15	82.54
IO-2: Mastholter Str. 107, NO, DG	39.8	43.7	55.0	40.0	WA	Industrie	7.80	r	32456090.52	5728879.57	84.58
IO-3: unbebautes Flurstück Ringstr., SW, OG	35.2	44.5	60.0	45.0	MI	Industrie	5.00	r	32456185.86	5728968.88	81.87
IO-4: Im Weidenbruch 1, SW, 2. OG	31.5	39.8	60.0	45.0	MI	Industrie	7.60	r	32456252.83	5728944.33	84.25
IO-5: Im Weidenbruch 2, NW, 1. OG	33.9	36.4	55.0	40.0	WA	Industrie	5.00	r	32456280.56	5728938.22	81.59
IO-6: Ringstraße 10, NW, OG	32.0	33.8	55.0	40.0	WA	Industrie	5.00	r	32456299.98	5728882.66	82.08
IO-7: Ringstraße 14, O, 1. OG	24.7	27.2	45.0	35.0	KU	Industrie	5.00	r	32456349.26	5728816.22	82.18





**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 351 Lipperbruch „Feuerwehrstützpunkt Nord“**

	Planungsablauf	Zeitraum
A)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	24.01. – 22.02.2024
B)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	24.01. – 22.02.2024
C)	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	ausstehend
D)	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	ausstehend

**A) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.

**B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

1.

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3), Stellungnahme vom 25.01.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Keine Abwägung erforderlich.

2.

**GasLINE GmbH (PLEdoc GmbH), Stellungnahme vom 24.01.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.1	Sehr geehrte Damen und Herren, von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen	Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

<p>und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
---	------------------------------

### 3. LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Stellungnahme vom 13.02.2024

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Beteiligung zu der o.g. Planung bedanken wir uns. Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „1. Bodendenkmäler“. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

### 4. Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst, Stellungnahme vom 14.02.2024

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.1	<p>Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>1.Einhaltung von Hilfsfristen Da es sich hierbei um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes handelt, ist die vom Gesetzgeber vorgegebene Hilfsfrist zu Grunde zu legen und einzuhalten. Die Brandschutzdienststelle sieht auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 dbzgl. nach Fertigstellung des neuen Feuerwehrstützpunktes und dortiger Stationierung eines Rettungstransportwagens keinen Handlungsbedarf.</p> <p>2.Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über zwei Kraffahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert</p>	<p>Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Hinweise ergänzt.</b></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.

### 3. Zufahrt für die Feuerwehr

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich die §§ 5, 14 BauO NRW einzuhalten. Hierbei sind die Zuwegungen/Straßen und Flächen für die Feuerwehr gem. der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu erstellen. Das bedeutet, dass die Tragfähigkeit der Zu- und Umfahrt für eine Achslast von 10t bzw. eine Gesamtmasse von 16t ausgelegt werden muss. Auf die Einhaltung der Kurvenradien gem. der o. g. Musterrichtlinie ist hier besonders zu achten. Sollten die Flächen eingefriedet werden und Tore o. ä. den direkten Zugang zum Grundstück behindern, so sind diese mit der Feuerwehrschießung der Stadt Lippstadt auszustatten.

### 4. Löschwasserversorgung

Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.

Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich aufgrund der zu erwartenden Garagennutzung des BP 351 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.

Löschwasserentnahmemöglichkeiten Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle: - Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384 - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 - Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230 Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 300 m um den Bereich sicherzustellen.

Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

**5. Stadt Lippstadt: Fachdienst Sicherheit und Ordnung, Stellungnahme vom 24.01.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen bezeichnete Fläche wurde stark bombardiert. Vor einem Bodeneingriff ist eine Oberflächensondierung durchzuführen. Diese ist bereits beantragt und wird am 12.02.2024 durchgeführt. Je nach Ergebnis sind weitere operative Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Eine geomagnetische Oberflächendetektion fand am 16.02.24 statt. Das weitere Vorgehen befindet sich in der Prüfung.</p>

**6. Stadtentwässerung Lippstadt AöR, Stellungnahme vom 14.02.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.1	<p>Sehr geehrte Frau Köhne, aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AöR bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft im nordwestlichen Bereich ein Regenwasserkanal auf dem städtischen Grundstück in südliche Richtung. Ebenfalls in südliche Richtung verläuft ein Schmutzwasserkanal im gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Plans sowohl auf dem städtischen als auch auf privaten Grundstücken im Süden. Beide Kanäle sind im Kartenblatt dargestellt und unter "B. Sonstige Darstellungen" als Regen- bzw. Abwasserleitung gekennzeichnet.</p> <p>Die Lage der Kanäle ist historisch in der ehemaligen Nutzung als Fliegerhorst begründet.</p> <p>Der RW-Kanal ist zu sichern und innerhalb eines Schutzstreifens von 10,0 m Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Während das Niederschlagswasser der Feuerwache an diesen RW-Kanal angeschlossen werden kann, der auf dem Grundstück verläuft, ist das Schmutzwasser an die Kanalisation in der nördlich gelegenen "Ringstraße" anzuschließen. Diese Forderung ist zwar Regelungs-</p>	<p>Beschlussvorschlag: <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> <b>Hinweise, die nicht die Bebauungsplanebene betreffen, werden zur Kenntnis genommen und zum Teil in der Begründung hinweislich ergänzt.</b></p> <p>Nach mündlicher Rücksprache mit der Stadtentwässerung Lippstadt ist eine Bepflanzung mit bestimmten Pflanzen (Bodendecker, entsprechende Stauden etc.) in Bezug auf den Leitungsverlauf unschädlich, ebenso wie mögliche erforderliche Zuwegungen. Im Vorfeld der Umsetzungsplanung ist eine Abstimmung mit der Stadtentwässerung anzuraten. Ein entsprechender Hinweis wird der Plankarte zugefügt.</p>

<p>bestandteil im Baugenehmigungsverfahren, wir weisen aber rechtzeitig darauf hin, um die Situation südlich (hier verläuft der SW-Kanal auf Privatgrundstücken und ist bereits überbaut) nicht zu verschärfen. Der bestehende SW-Kanal wäre aus unserer Sicht im Bereich der Feuerwache nicht mehr erforderlich und könnte zurückgebaut oder verdämmt werden.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Abscheideranlage für die Waschhalle bzw. den Waschplatz und der Überflutungsnachweis werden ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren gefordert.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich ist nicht von Hochwasser betroffen.</p> <p>Die Aussagen zum Starkregen sind korrekt. Nach den Starkregenhinweiskarten sind Teile des Plangebietes mit Wasserstandshöhen zwischen 0,1 und 1,0 m betroffen. Dieser Umstand ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sofern die Grundstücke nicht über das Niveau der angrenzenden Straßen aufgefüllt werden, sind tiefer liegende Bereiche entsprechend zu schützen.</p>	
---	--

**7. Wasserverband Aabachtalsperre, Stellungnahme vom 25.01.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>7.1</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

**8. Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia), Stellungnahme vom 15.02.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>8.1</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.01.2024. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	<p>Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a>                  Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.  <b>Bitte beachten Sie:</b> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	
---	--

**9. Evangelische Kirche von Westfalen (Bau- Kunst- Denkmalpflege), Stellungnahme vom 21.02.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9.1	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken	Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**10. Kreisverwaltung Soest, Stellungnahme vom 22.02.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10.1	Sehr geehrte Damen und Herren, die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:  Wie telefonisch vorab mit Frau Köhne besprochen, kann eine Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht fristgerecht abgegeben werden. Diese folgt separat im Rahmen der durch Frau Köhne eingeräumten Fristverlängerung. In aller Kürze wird bereits durch die UIB darauf hingewiesen, dass die TA Lärm unter der Nr. 7.1 eine Ausnahmeregelung für Notsituationen zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit formuliert, d. h. dass Immissionsrichtwerte unter bestimmten Bedingungen überschritten werden dürfen.	Beschlussvorschlag:  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Eine Abwägung ist nicht erforderlich.



<p><b>10.4</b></p>	<p>Das Sachgebiet Bodenschutz gibt zur Planung folgende Hinweise: Die überplante Fläche ist im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest als Teilareal einer Altlast-Verdachtsfläche unter der Nummer 06-4216-4104 registriert. Es handelt sich dabei um den „Ehemaligen Flugplatz mit Munitionslager sowie Schieß- und Sprengplätze Lippstadt Lipperbruch“. 2016 wurden eine Historische Erkundung (Phase I gemäß AH Boden- und Grundwasserschutz) sowie darauf aufbauend eine Orientierende Altlastenuntersuchung (Phase IIa) der Fläche durchgeführt. Das Areal unterlag ehemals militärischer Nutzung. Innerhalb der Planfläche befanden bzw. befinden sich teilweise noch Gebäude und Hallen, die als Kfz-Werkstatt und –hallen und Garagen sowie als Büro- und Lagereinrichtungen genutzt wurden. Weiterhin befand sich ein Trafo südlich der Halle 122. Zwei große Hallen wurden im zweiten Weltkrieg größtenteils zerstört und nicht wieder aufgebaut. Die Gebäude/ Hallen unterlagen überwiegend einer Umnutzung, sodass die Dauer der kontaminationsverdächtigen Nutzung meist kurz war. Im Ergebnis wurden aus der historischen Recherche drei kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) mit einem jeweils geringen nutzungsbedingten Kontaminationspotenzial ausgewiesen (Kfz-Werkstatt, Trafo, Lager für Werkstattabfälle) und ein Untersuchungskonzept aufgestellt. Des Weiteren wurden mehrere Bombenrichter und ein Schützengraben identifiziert. Über das Verfüllmaterial der Hohlformen liegen keine Informationen vor. Bei der Orientierenden Untersuchung wurden Rammkernsondierungen im Bereich der drei KVF sowie zusätzlich innerhalb der Bestandshalle abgeteuft und jeweils Bodenproben entnommen und chemisch analysiert. Ergänzend erfolgte die Analyse von zwei Oberflächenmischproben sowie der Asphaltversiegelung nördlich der Bestandshalle. Die ermittelten Schadstoffgehalte waren weitgehend nicht bzw. punktuell geringfügig erhöht (max. 260 mg/kg an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen). Eine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser und menschliche Gesundheit war nicht ableitbar. Die Asphaltversiegelung nördlich der Halle ist nicht teerhaltig. Aufgrund fehlender Informationen über das Verfüllmaterial der ehemaligen Bombenrichter und des Schützengrabens sind punktuelle auffüllungsbürtige Verunreinigungen des Bodens jedoch nicht auszuschließen. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Bodens sind jedoch nicht erforderlich. Der Punkt „7.3. Altlasten / Kampfmittel“ der Begründung zum Bebauungsplan ist zu beachten. Zum Punkt 7.3 der Begründung außerdem folgender redaktioneller Hinweis: Statt Abteilung Bodenschutz müsste es korrekterweise</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die redaktionelle Korrektur bzgl. der Begrifflichkeit „Sachgebiet“ wurde vorgenommen.</p>
--------------------	--	---



	<p>Sachgebiet Bodenschutz heißen. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist in der Abteilung Umwelt verortet.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	
--	--	--

**11.  
Kreisverwaltung Soest, Stellungnahme vom 29.02.2024**

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>11.1</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, in Ergänzung zur Stellungnahme des Kreises Soest vom 22.02.2024, abgegeben über das Online-Behördenportal, übersende ich Ihnen wie besprochen die folgende Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 "Feuerwehr Stützpunkt Nord", OT Lipperbruch" bestehen aus der Sicht des anlagebezogenen Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation liegt die Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Wenker &amp; Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 13.12.2023 bei. Der Betrieb des Feuerwehrgerätehauses wird unterschieden nach Regel- und Notfallbetrieb.</p> <p>I. Regelbetrieb Unter Regelfallbetrieb werden „Tätigkeiten wie Übungs- und Schulungsdienst, Besprechungen und vereinzelte Einsatzfahrzeugbewegungen (Reparaturfahrten, Tankfahrten etc.)“ sowie Probetrieb von Aggregaten (z.B. Stromerzeugung) umfasst (Vgl. Gutachten S. 11). Das Schallgutachten stellt im Ergebnis fest, dass im Normalbetrieb die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO-1 und IO-4 bis IO-7 um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten IO-2 und IO-3 beträgt die Unterschreitung mindestens 2 dB(A). Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch den Regelbetrieb nicht zu erwarten.</p>	<p>Beschlussvorschlag: <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

<p>II. Notfallbetrieb</p> <p>Laut Gutachten werden am geplanten Standort jährlich bis zu 80 Einsätze erwartet, wovon angenommen wird, dass ca. ein Drittel dieser Einsätze zur Nachtzeit anfallen (ca. 25 Einätze).</p> <p>Der Gutachter zeigt auf, dass im Notfallbetrieb „ohne Martinshorn“ die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit nicht überschritten werden.</p> <p>In der ungünstigsten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte größtenteils eingehalten, jedoch am Immissionsort IO-2 um mindestens 4 dB(A) überschritten.</p> <p>Im Notfalleinsatz „mit Martinshorn“ ist eine Überschreitung des Tag-Immissionsrichtwertes um mindestens 1 dB(A) am Immissionsort IO-6 zu erwarten.</p> <p>In der ungünstigsten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten überschritten.</p> <p>Nach Auffassung des LANUV dienen Notfalleinsätze der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und unterliegen damit nicht einer regulären Beurteilung durch die TA Lärm, sie kann jedoch als Erkenntnisquelle herangezogen werden.</p> <p>Entsprechend der Auffassung des LANUV ist als Maßstab für Störung der Nachtruhe der Immissionsrichtwert von MI-Gebieten für seltene Ereignisse heranzuziehen. Ist eine Überschreitung der Werte zu erwarten, so ist bei der Abwägung zwischen öffentlicher Sicherheit und Belästigung der Nachbarschaft zunächst zu prüfen, wie mit verhältnismäßigen und dem Stand der Technik entsprechenden Mitteln die Belastung der Anwohner minimiert werden kann. Dazu gehört auch die Frage nach technischen Minderungsmaßnahmen. Technische Maßnahmen können Signal-/Ampelanlagen und oder Schallschutzwand sein.</p> <p>Laut der Schallimmissionsprognose sind Überschreitungen der IRW für Spitzenpegel zu erwarten.</p> <p>Technische Minderungsmaßnahmen werden vor dem Hintergrund des finanziellen Aufwandes, der geringen Einsatzzeiten, der Verkehrssituation der Kreisstraße sowie des Sachverhalt, dass Notfalleinsätze zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen und damit einer regulären Beurteilung durch die TA Lärm nicht unterliegen als nicht verhältnismäßig eingestuft.</p> <p>Bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen, nämlich die Belastung der Anwohner einerseits und die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, überwiegt das öffentliche Interesse. Zwar werden sich aus Notfalleinsätzen Belästigungen für die Nachbarschaft ergeben, aufgrund der zu erwartenden geringen Einsatzzeiten und des in der Regel stattfindenden Notfallbetrieb ohne Martinshorn ist dies nachrangig gegenüber der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu werten.</p>	
---	--

<p>Verkehrslärm auf öffentlichen Flächen Die Beurteilung des Verkehrslärms liegt nicht in der Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde und ist daher nicht Bestandteil der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme. Hier sind die jeweilig zuständig Straßenbaulastträger zu beteiligen.</p>	
---	--



STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 109/2024**

öffentlich

**FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz**

Auskunft erteilt: Herr Dalhoff

Telefon: 02941/980-418

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	11.04.2024
Rat	13.05.2024

<b>TOP</b>	<b>2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 343 "Lebensmittelmarkt Am Mondschein"</b> <b>hier: a) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> <b>b) Feststellungsbeschluss</b> <b>c) Satzungsbeschluss</b>
------------	---

**Beschlussvorschlag**

- a) Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. der Abwägungstabellen in den Anlagen 9 und 10 werden beschlossen.
- b) Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 1) wird beschlossen. Der Begründung (Anlage 2) wird zugestimmt.
- c) Der Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ (Anlage 3) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung (Anlage 4) wird zugestimmt.

Anlage 01\_2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 02\_ Begründung 2. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 03\_ Bebauungsplan Nr. 343

Anlage 04\_ Begründung Bebauungsplan Nr. 343

Anlage 05\_ Umweltbericht

Anlage 06\_ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 07\_ Auswirkungs- und Verträglichkeitsstudie für eine Erweiterungsplanung

Anlage 08\_ Stellungnahme zur Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes

Anlage 09\_ Abwägungstabelle zur 2. Änderung FNP

Anlage 10\_ Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 343

**Beratungsergebnis**

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

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Sachdarstellung

### Hintergrund:

Die Aldi GmbH & CO. Kommanditgesellschaft Schloß Holte strebt zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes Aldi Am Mondschein an. Das Objekt befindet sich im Besitz eines Privateigentümers, der diese Erweiterung der Verkaufsfläche als Vermieter realisieren will. Es soll planungsrechtlich eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.270 m<sup>2</sup> gesichert werden, die durch Neubau oder Anbau erfolgen soll. Diese Erweiterung ist nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ planungsrechtlich nicht zulässig (u.a. Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt). Daher ist zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

### Erforderlichkeit und Planungsziele:

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt. Das Vorhaben liegt im durch das Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandort ‚Am Mondschein‘. Dieser erfüllt im Einzelhandelsgefüge der Stadt Lippstadt insbesondere eine Versorgungsfunktion für nicht zentrenrelevante Sortimente. In einer gesonderten Betrachtung durch die BBE wurde dargelegt, dass dieser Markt als Einzelfall vor dem Hintergrund der Lage, der Siedlungsstruktur im Osten des Lippstädter Stadtgebietes und der historisch gewachsenen Versorgungssituation eine Nahversorgungsfunktion innerhalb des Ergänzungsstandortes erfüllt. Des Weiteren wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes sowie in einem separaten Einzelhandelsgutachten durch die BBE eine Erweiterung der Verkaufsfläche zur Bestandssicherung konkret betrachtet und als verträglich eingestuft. Mit der Bauleitplanung wird somit folgende planerische Zielsetzung verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes Aldi Am Mondschein zur Bestandssicherung
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Erweiterung

### Flächennutzungsplan:

Es ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt die Flächen als „gewerbliche Bauflächen (G)“ dar. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat daher die Darstellung als „Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ zum Ziel.

### Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes für den Lebensmittel Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.270 m<sup>2</sup> vor. Folgende Kernsortimente sind zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche

che des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die bauliche Ausnutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die Bauweise (abweichende Bauweise), der maximalen Baumassenzahl (BMZ 10,0) sowie der maximalen Gebäudehöhe (OK GH 89,0 m ü NHN) geregelt. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebiets für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

Ebenfalls wird eine entsprechend dimensionierte Stellplatzanlage im östlichen Planbereich vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für LKW (Anlieferung) und PKW über zwei voneinander getrennten Zufahrten von der Straße Im Mondschein.

Bestehende Grünflächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung vorhandener Bäume festgesetzt. Darüber hinaus soll eine derzeitige Stellplatzfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich der PKW-Grundstückzufahrt entsiegelt und zusätzlich bepflanzt werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 kann zugelassen werden, wenn die Dachflächen der Gebäude im Sondergebiet auf einer Fläche, die mindestens doppelt so groß ist als die Fläche der Überschreitung, mindestens extensiv begrünt werden.

#### Bisheriger Verfahrensverlauf:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.09.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.08.2023 – 13.09.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.08.2023 – 13.09.2023
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.11.2023
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2024 bis einschließlich 29.02.2024

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind ebenfalls keine Stellungnahmen eingegangen.

#### Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung führten die Stellungnahmen zu keiner Änderung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Stellungnahmen ergaben ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343. Den Anregungen der Westnetz GmbH bezüglich der Hochspannungsfreileitungen wurde gefolgt und brachten eine Anpassung der Darstellung in der Planzeichnung, die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens auf maximal 6 m sowie die Aufnahme zusätzlicher Hinweise mit sich. Weiterhin wurden zusätzliche Hinweise aus dem Artenschutzgutachten sowie dem Umweltbericht mit auf-

genommen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderten keine Änderungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Stellungnahme der Stadtentwässerung wurde gefolgt und sich in der Begründung zum Bebauungsplan intensiver mit der Niederschlagswasserbeseitigung auseinandergesetzt. Die sonstigen Stellungnahmen führten zu keinen Anpassungen oder Ergänzungen.

Eine detaillierte Auflistung sämtlicher Stellungnahmen können den Abwägungsdokumenten (Anlagen 9 und 10) entnommen werden.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Schritt steht der Feststellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ gem. § 10 BauGB an. Der Ausschuss wird gebeten dem Rat der Stadt Lippstadt die Beschlüsse zu empfehlen. Der Rat der Stadt Lippstadt wird gebeten die Beschlüsse zu fassen.

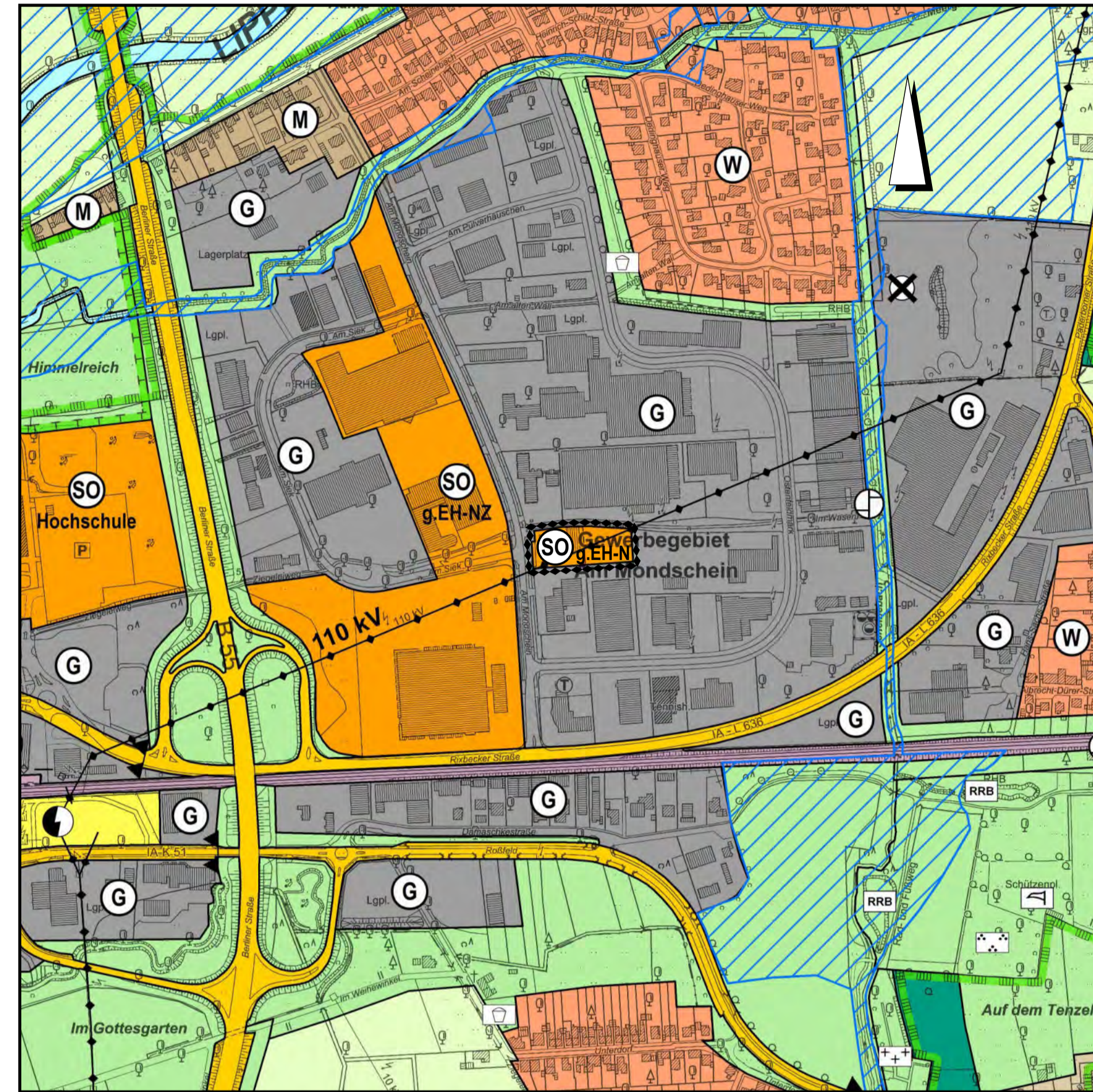
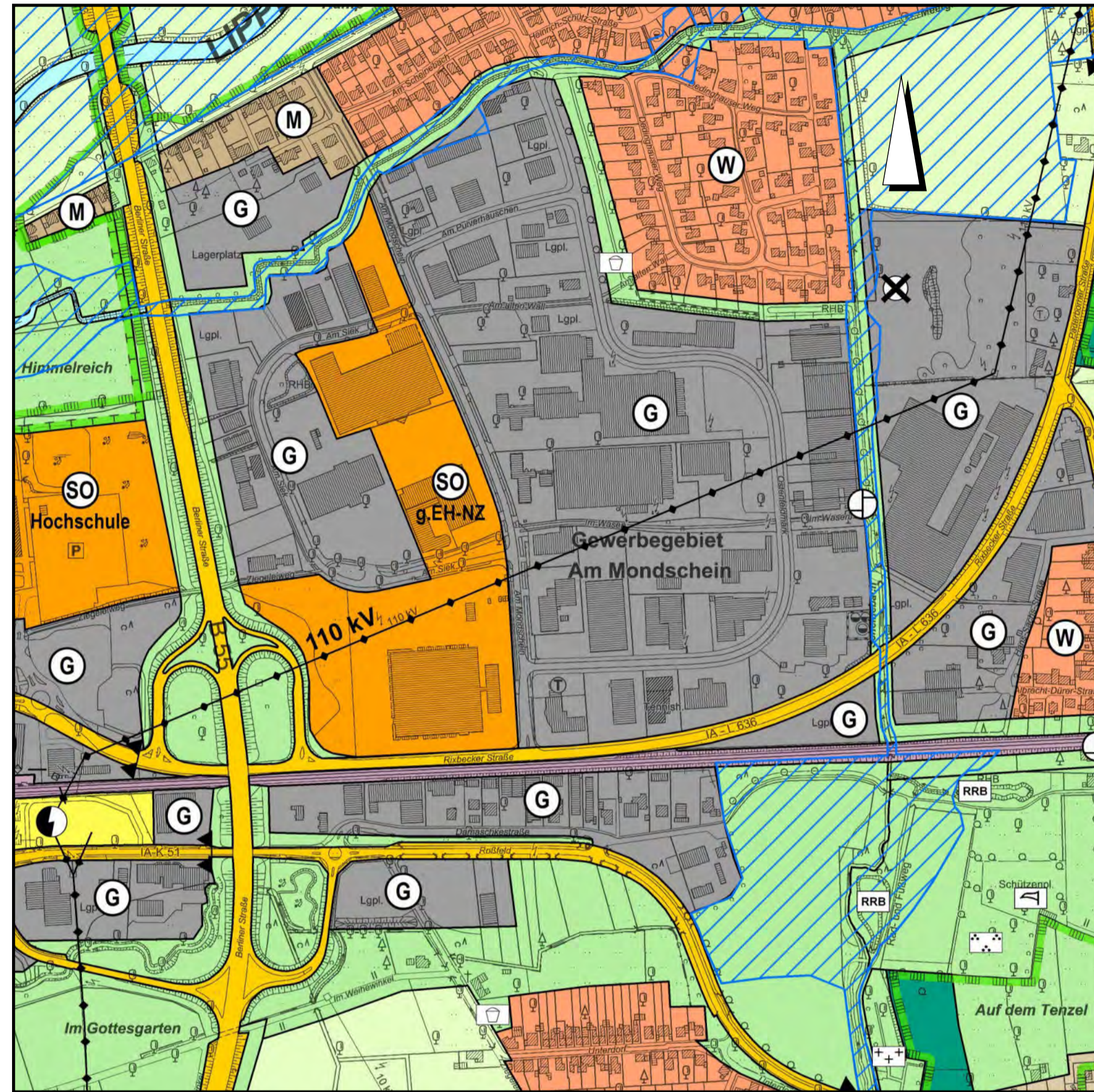


# AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MASSTAB 1 : 5 000

# 002. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MASSTAB 1 : 5 000

## LEGENDE

# Anlage 1



----- Abgrenzung des Änderungsbereiches

### 1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- G** 1.1. gewerbliche Bauflächen
- SO g.EH-N** 1.4. Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung

### 2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

- 2.1. oberirdisch

### KATASTERVERMERK

Die Planunterlage der 002. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.

Lippstadt, den \_\_\_\_\_ L.S.  
Christian Kißler  
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

### GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
im Auftrag  
Heinrich Horstmann  
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.09.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 002. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.08.2023 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 14.08.2023 bis 13.09.2023 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 03.08.2023 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 14.08.2023 bis 13.09.2023 stattgefunden.

#### 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 stattgefunden.

#### 5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 30.11.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2024 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
im Auftrag  
Heinrich Horstmann  
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

### 6. BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am \_\_\_\_\_ die 002. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lippstadt, den \_\_\_\_\_  
Arne Moritz  
Der Bürgermeister  
Schriftführer

### 7. GENEHMIGUNG

Die 002. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ AZ: \_\_\_\_\_ genehmigt.

Arnsberg, den \_\_\_\_\_  
Bezirksregierung Arnsberg  
im Auftrag  
L.S.

### 8. BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG/INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung dieser 002. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Ort, wo die 002. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, habe ich gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die 002. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Lippstadt, den \_\_\_\_\_  
Arne Moritz  
Bürgermeister  
L.S.

### RECHTSGRUNDLAGEN:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14).

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

**Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662).



# STADT LIPPSTADT

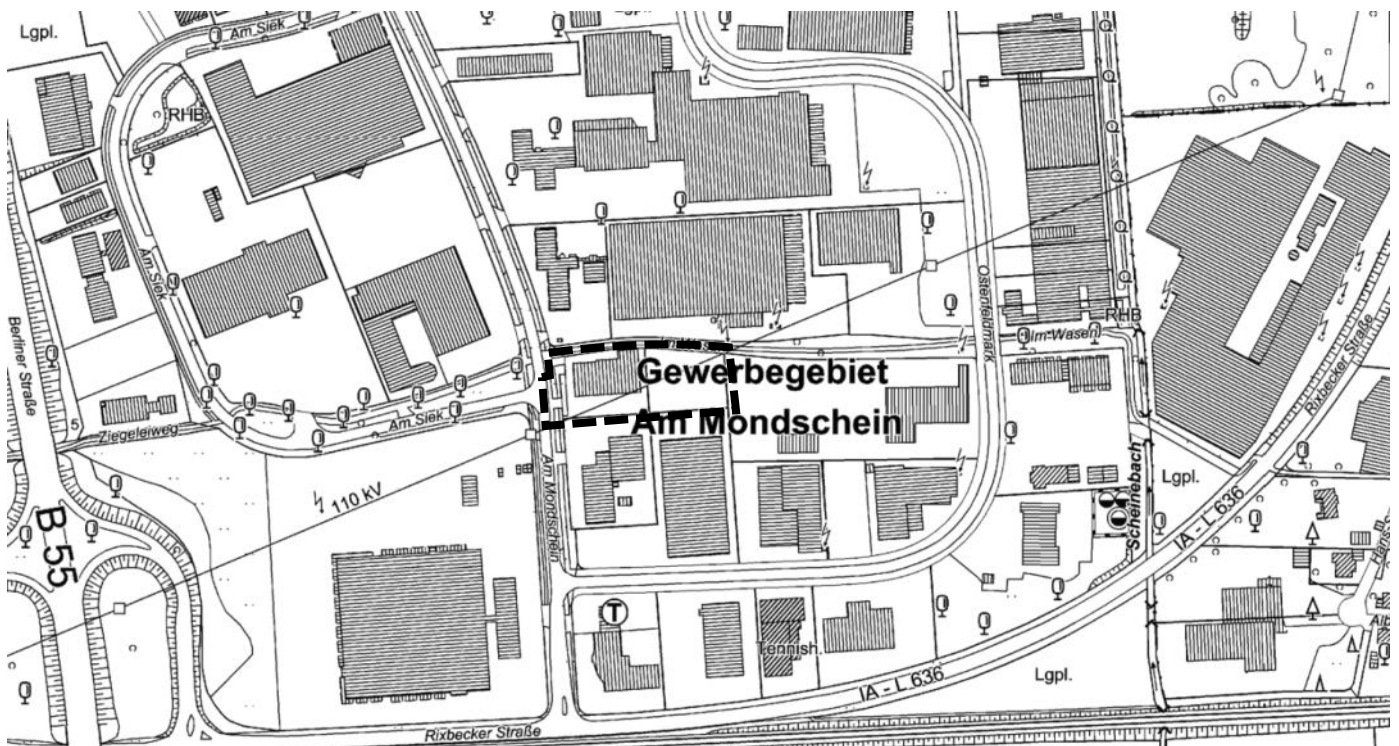
## 002. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 343 LEBENSMITTELMARKT AM MONDSCHEN



**LIPPSTADT**

LICHT · WASSER · LEBEN

**STADT LIPPSTADT****2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt****Stadtteil:** Lippstadt**Änderungsgebiet:** südlich des Wegs Im Wasen / östlich der Straße Am Mondschein**Begründung - Entwurf**

**Verfasser:** Hempel + Tacke GmbH  
 Am Stadtholz 24-26  
 33609 Bielefeld

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Lage im Stadtgebiet und räumliche Einordnung**
- 2. Planungsanlass und Planungsziel**
- 3. Einzelhandelskonzept/Verträglichkeit des Vorhabens**
- 4. Ziele des Änderungsverfahrens**
- 5. Belange der Umwelt und Umweltbericht**
  - 5.1. Umweltbericht

## Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“

**Stadtteil:** Lippstadt

**Änderungsgebiet:** südlich des Wegs Im Wasen / östlich der Straße Am Mondschein

**Verfahrensstand:** Entwurf

### 1. Lage im Stadtgebiet und räumliche Einordnung

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Lippstadt der Stadt Lippstadt im Gewerbegebiet Am Mondschein, östlich der B55 Berliner Straße.

Das gesamte Gebiet ist durch Gewerbenutzungen geprägt. Diese Nutzungen setzen sich aus Industrie und Handel zusammen.



**Abb. 1** Luftbild mit Lage des Plangebietes (weiße Umrandung) eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Tim-Online August 2021

Das Änderungsgebiet liegt zentral im Gewerbegebiet Am Mondschein. Genauer östlich der Straße am Mondschein und südlich des Wegs Im Wasen. Es handelt sich um die Betriebsfläche eines ansässigen Lebensmittelmarktes.



Abb. 2 Bestandssituation im Plangebiet (weiße Umrandung) eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Tim-Online August 2021

## 2. Planungsanlass und Planungsziel

Aufgrund des 2016 erarbeiteten Einzelhandelskonzepts der Stadt Lippstadt wurden alle Versorgungsbereiche betrachtet und bewertet. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Lebensmittelmarkt im Plangebiet zur Bestandssicherung auf eine Fläche von 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern kann. Der Betreiber bzw. Eigentümer des Grundstückes/des Lebensmittelmarktes strebt zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an. Diese Erweiterung ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist zur Umsetzung der Planung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 186 soll daher mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 überlagert werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes werden von der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen (Darstellung „gewerbliche Baufläche“).

Da ein Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird entlang der Straße Am Mondschein im Westen, dem Weg im Wasen im Norden, über das Flurstück 465 im Osten sowie die Flurstücke 706, 708 und 719 im Süden abgegrenzt. Dadurch beschränkt sich die Änderung des Flächennutzungsplans auf die Flurstücke 525, 628, 705, 707 und 718 Flur 36 der Gemarkung Lippstadt.

## 3. Einzelhandelskonzept/Verträglichkeit des Vorhabens

Für die Planung sind aufgrund ihrer Zielsetzung die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lippstadt<sup>1</sup> verankert.

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept Stadt Lippstadt –08.06.2016, BBE Handelsberatung Münster, Juni 2016.

Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Es enthält sowohl Hierarchieebenen für die zentralen Versorgungsbereiche als auch spezifische Zielvorstellungen für die weiteren Standortlagen. Im EHK Lippstadt sind die folgenden gesamtstädtischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung definiert:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der zentralen Versorgungsbereiche
- Priorität der Innenstadtentwicklung
- Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungsstandorte

Das der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ zugrunde liegende Vorhaben wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie<sup>2</sup> sowie einer Stellungnahme zur „Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt“<sup>3</sup> u.a. hinsichtlich seiner Konformität mit dem EHK 2016 der Stadt Lippstadt untersucht.

Bezüglich der Konformität mit dem EHK der Stadt Lippstadt liegt mit dem Erweiterungsvorhaben ein atypischer Fall vor. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im begründeten Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Voraussetzung hierfür ist gemäß EHK, dass der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betrieb gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben der im EHK genannten Definition einer atypischen Fallgestaltung entspricht. Gründe dafür sind die hohe Nahversorgungsrelevanz des Standortes im wohnortnahen Versorgungsnetz des östlichen Stadtgebiets der Stadt Lippstadt, die nicht mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und die Nichtexistenz negativer städtebaulicher Auswirkungen.

Damit entspricht das Erweiterungsvorhaben den im EHK der Stadt Lippstadt definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, obwohl es sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.

#### **4. Ziele des Änderungsverfahrens**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bestandssichernde Erweiterung des örtlichen Lebensmittelmarktes rechtlich gesichert werden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist inhaltlich an das parallellaufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ gekoppelt. Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt folgende Planungsziele:

- Schaffung der Voraussetzung für die bauliche Erweiterung des örtlichen Lebensmittelmarktes
- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO auf Ebene des Bebauungsplanes

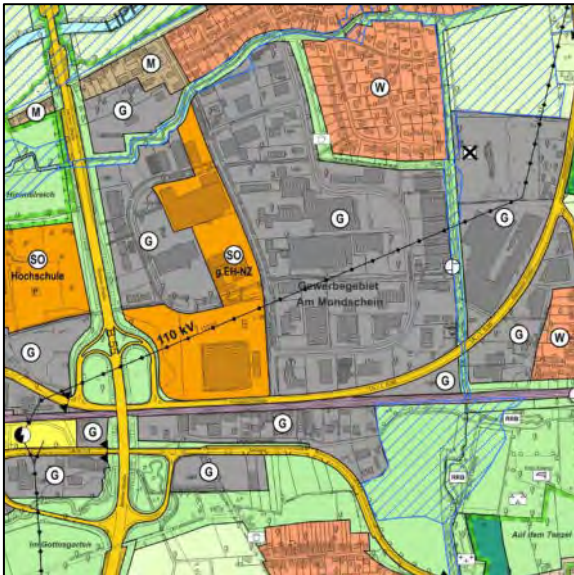
---

<sup>2</sup> Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Februar 2016

<sup>3</sup> Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt, BBE Handelsberatung Münster, April 2021

Hierzu soll die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche durch die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung“ ersetzt werden.

Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan



Ausschnitt Neuausweisung Flächennutzungsplan

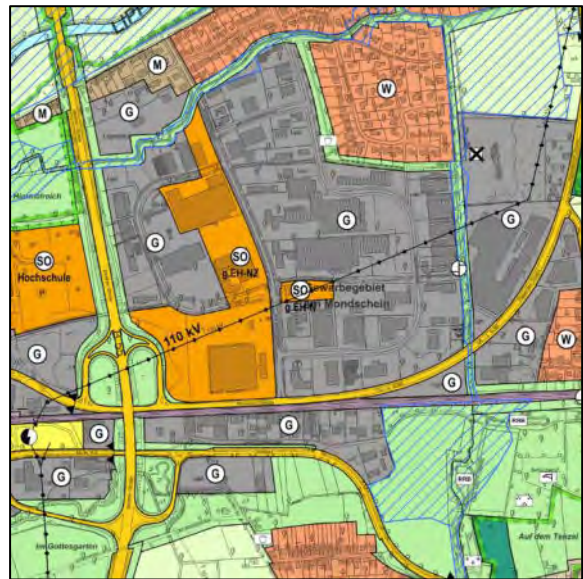


Abb. 3 Gegenüberstellung der Darstellungen vor und nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt

## 5. Belange des Umweltschutzes

### 5.1. Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass nun ein Umweltbericht vorliegt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“, wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.

Darüberhinausgehend sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar, die im Rahmen einer eigenständigen Umweltprüfung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung festgestellt werden könnten.



Bielefeld, im November 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24 - 26  
33609 Bielefeld  
Tel.: +49 (0) 52155735550  
Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)





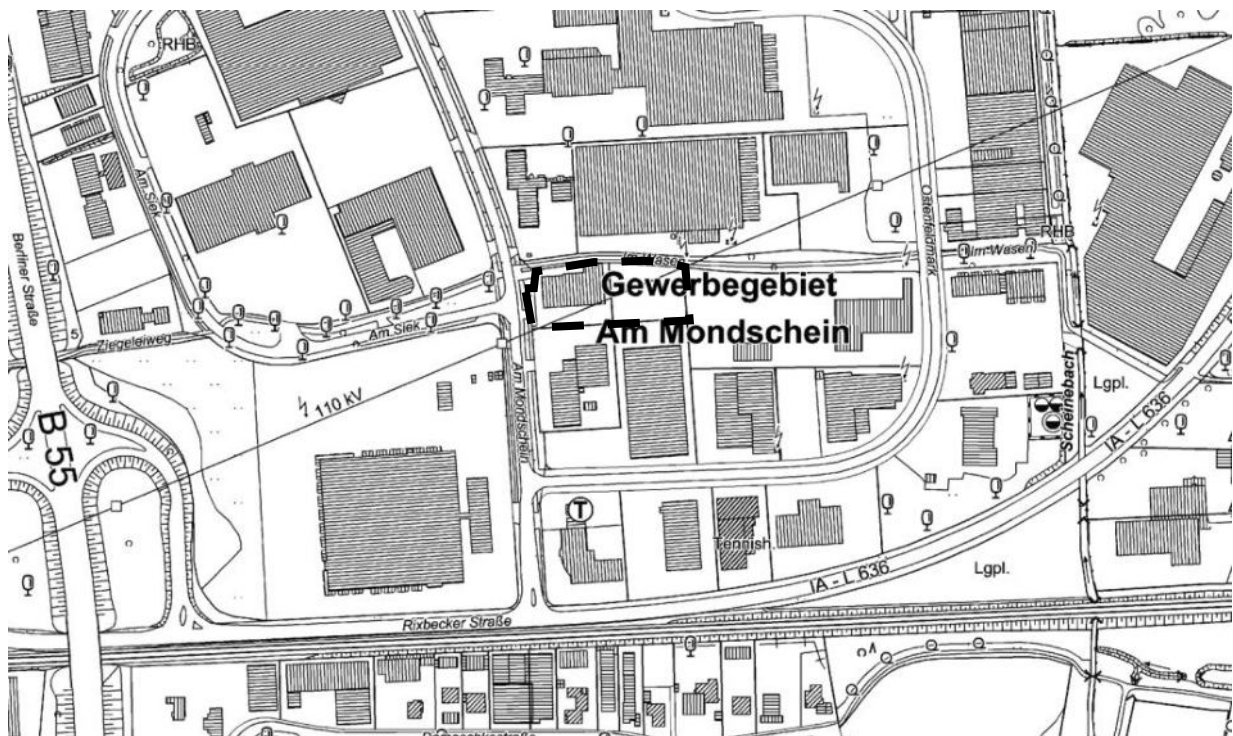


**STADT LIPPSTADT**

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ – Lippstadt

**Stadtteil:** Lippstadt

**Änderungsgebiet:** südlich des Wegs Im Wasen / östlich der Straße Am Mondschein



## Begründung - Satzung

**Verfasser:** Hempel + Tacke GmbH  
 Am Stadtholz 24-26  
 33609 Bielefeld

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Städtebauliches Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Bauweise/Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen
  - 5.3 Verkehr und Erschließung/Stellplätze
  - 5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
  - 5.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 5.6 Denkmalschutz
  - 5.7 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
  - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
  - 6.7 Immissionsschutz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Flächenbilanz
  - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
  - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“**

**Stadtteil:** Lippstadt

**Änderungsgebiet:** südlich des Wegs Im Wasen / östlich der Straße Am Mondschein

**Verfahrensstand:** Vorentwurf

### **1. Allgemeines**

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ für das Gelände nördlich der Flurstücke 706, 708 und 718, östlich der Straße Am Mondschein, südlich des Wegs Am Wasen und westlich des Flurstücks 465 neu aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Lebensmitteldiscounters in Lippstadt. Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Die geplante Erweiterung beläuft sich auf ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die gesamte Verkaufsfläche des Discountmarktes würde nach der Erweiterung ca. 1.270 m<sup>2</sup> betragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten. Der Vorhabenstandort an sich leistet als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im östlichen Bereich des Lippstädter Stadtgebiets. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstünde für den umgebenen Siedlungsbereich eine Versorgungslücke. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist nach wie vor als städtebaulich verträglich zu beurteilen. Eine diesbezüglich durchgeführte Verträglichkeitsstudie konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Anpassung der Art der baulichen Nutzung.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt und das Hervorrufen abwägungsrelevanter Umweltbelange nicht auszuschließen ist, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ im Normalverfahren erfolgen.

### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

#### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Lippstadt der Stadt Lippstadt.

Das Plangebiet wird im Osten durch das Flurstück 465, im Süden durch die Flurstücke 706, 708 und 719, im Westen durch die Straße Am Mondschein und im Norden durch den Fuß- und Radweg Im Wasen begrenzt. Der ca. 4.974 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Lippstadt und umfasst die Flurstücke 525, 628, 705 und 718 der Flur 36.

### Örtliche Gegebenheit

Der bestehende Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> nimmt die westliche Hälfte des Plangebietes ein. Auf der östlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage, in deren Zusammenhang Bäume und andere Anpflanzungen bestehen. Das Gelände des Plangebietes ist über weite Teile ebenerdig.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Gewerbenutzungen geprägt. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Lagerfläche. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Autohaus und ein Sporthandel. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Fahrradgeschäft und ein Baustoffhändler. Nördlich des Geltungsbereiches und des Fuß- und Radwegs Im Wasen befinden sich diverse weitere großflächige Gewerbebetriebe. Die Bebauungsformen sind entsprechend der gewerblichen Prägung sehr heterogen.

Aktuell erfolgt die Erschließung des motorisierten Individualverkehrs über die Straße Am Mondschein, die auf die Rixbecker Straße mündet und den Anschluss an die Berliner Straße (B55) darstellt. Die Erschließung des Standortes des Lebensmitteldiscounters erfolgt über separate Zufahrten im Westen über die Straße Am Mondschein.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



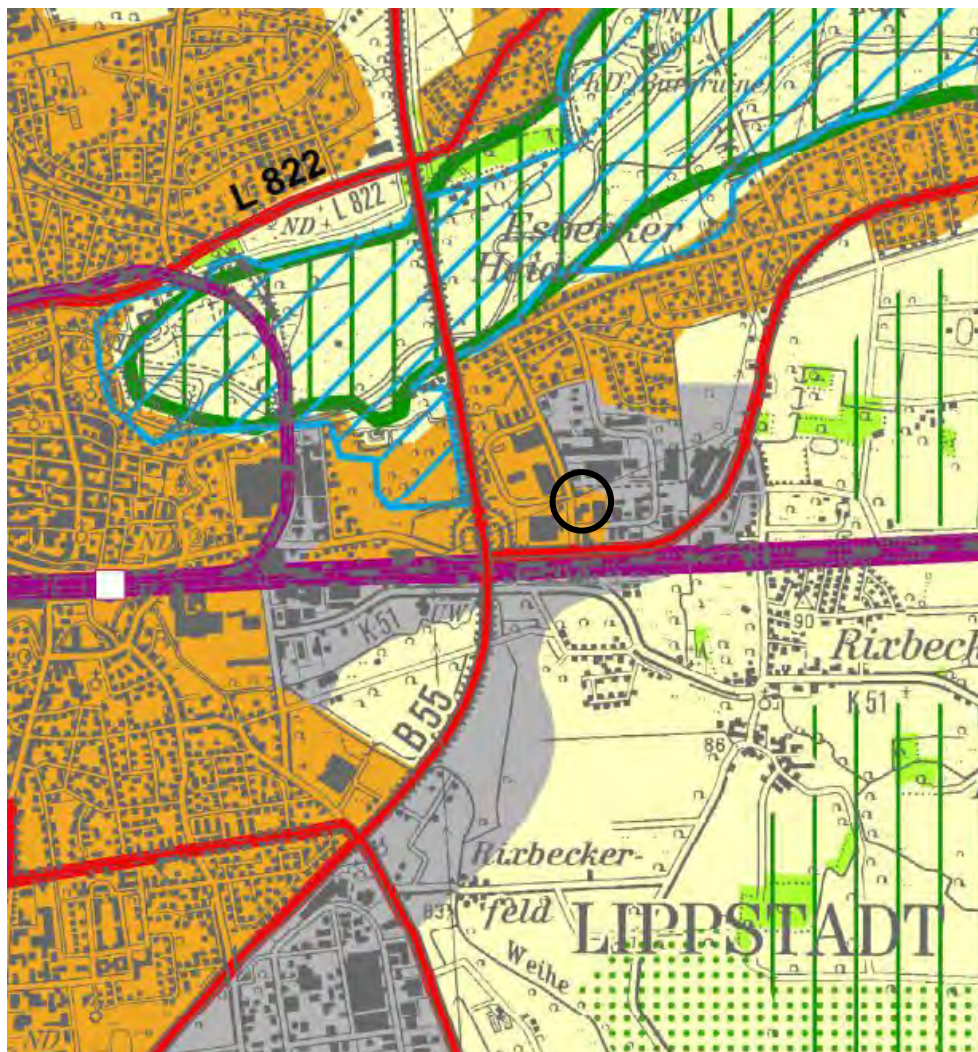
**Abb. 1** Luftbild mit Ausschnitt des Plangebietes (weiße Umrandung) eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Tim-Online August 2021



### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.



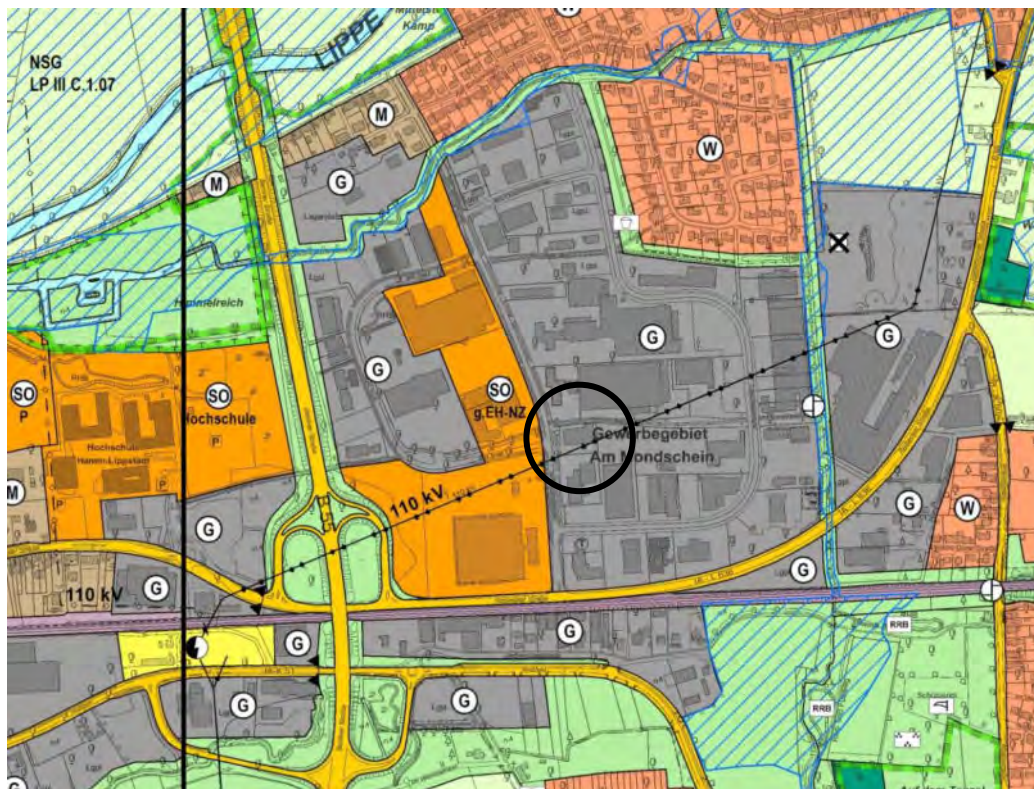
**Abb. 2** Ausschnitt aus dem Regionalplan Bezreg Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Bezreg Arnsberg August 2021

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt die Flächen im Plangebiet östlich der Straße Am Mondschein als „gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel/Nahversorgung“ nicht entwickeln.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 erfolgt daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung der Änderungsfläche als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ zum Ziel hat.



**Abb. 3** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Lippstadt, eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Stadt Lippstadt November 2023

### Bebauungsplan

Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ ist für den Geltungsbereich der Neuaufstellung als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Darüber hinaus trifft er Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl von 10, eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise sowie eine zulässige max. Gebäudehöhe von 97 m über NN festgesetzt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 werden, sobald er in Kraft getreten ist, in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 ersetzt.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 186, eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Stadt Lippstadt August 2021

### Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans I „Obere Lippetalung/Geseker Unterbörde“ Stand August 2003 und weist für das Gewerbegebiet Am Mondschein und damit einhergehend für das Plangebiet Siedlungsflächen aus.

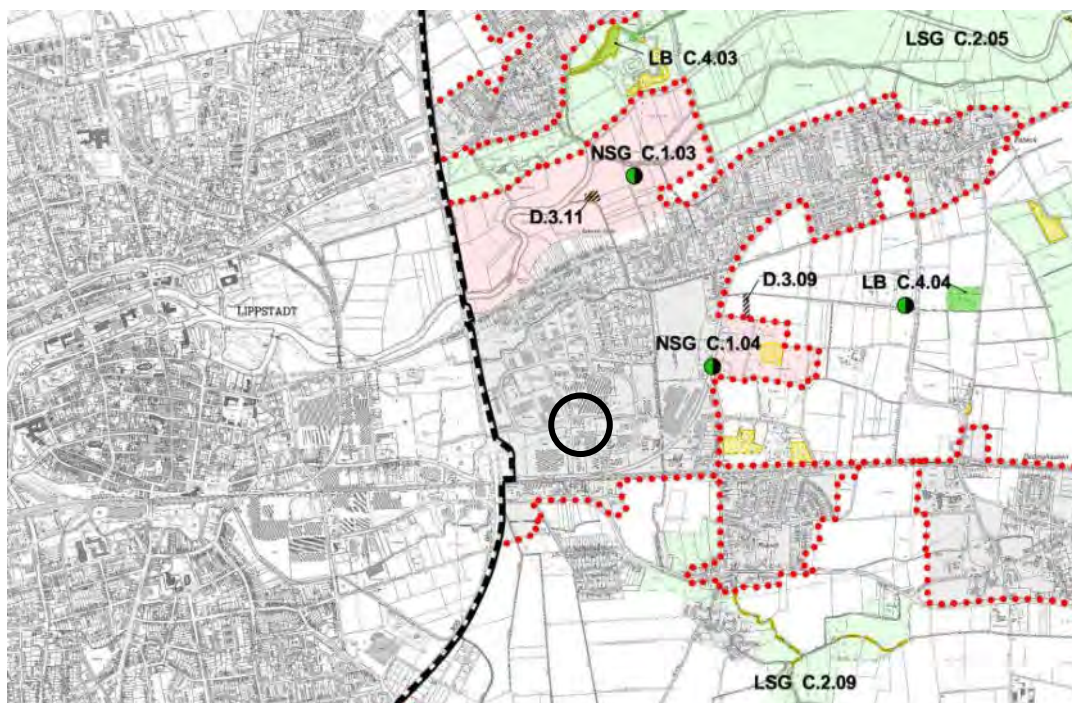


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan I „Obere Lippetalung/Geseker Unterbörde“, eigene Überarbeitung ohne Maßstab, Quelle Kreis Soest August 2021

## Einzelhandelskonzept

Für die Planung sind aufgrund ihrer Zielsetzung die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lippstadt<sup>1</sup> verankert.

Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Es enthält sowohl Hierarchieebenen für die zentralen Versorgungsbereiche als auch spezifische Zielvorstellungen für die weiteren Standortlagen. Im EHK Lippstadt sind die folgenden gesamtstädtischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung definiert:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der zentralen Versorgungsbereiche
- Priorität der Innenstadtentwicklung
- Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungsstandorte

Das der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ zugrunde liegende Vorhaben wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie<sup>2</sup> sowie einer Stellungnahme zur „Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt“<sup>3</sup> u.a. hinsichtlich seiner Konformität mit dem EHK 2016 der Stadt Lippstadt untersucht.

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Gewerbegebiet „Am Mondschein“. Gemäß EHK der Stadt Lippstadt ist dieses Gewerbegebiet als Ergänzungsstandort zu bewerten, da durch die örtlichen Einzelhandelsbetriebe eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung aufweist. Der Einzelhandel ist überwiegend durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt. Eine Ausnahme bildet der Lebensmitteldiscounter im Vorhabenbereich, der vorwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet und eine verbrauchernahe Versorgung sicherstellt. Gemäß den Empfehlungen des EHK der Stadt Lippstadt sollen die Nahversorgungsangebote in diesem Ergänzungsstandort durch eine am Bestand orientierte Weiterentwicklung gesichert werden.

Damit entspricht das Erweiterungsvorhaben den im EHK der Stadt Lippstadt definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, obwohl es sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im begründeten Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Voraussetzung hierfür ist gemäß EHK, dass der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betrieb gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind. Gemäß der Stellungnahme der BBE „Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt“ liegt mit dem

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept Stadt Lippstadt –08.06.2016, BBE Handelsberatung Münster, Juni 2016.

<sup>2</sup> Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Februar 2016

<sup>3</sup> Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt, BBE Handelsberatung Münster, April 2021

Erweiterungsvorhaben ein atypischer Fall vor. Gründe dafür sind die hohe Nahversorgungsrelevanz des Standortes im wohnortnahen Versorgungsnetz des östlichen Stadtgebiets der Stadt Lippstadt, die nicht mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und die Nichtexistenz negativer städtebaulicher Auswirkungen.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LIPG) bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Diese teilte mit, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LIPG bestehen. Weiterhin wurde angemerkt, dass die Stellungnahme der BBE eine fehlerhafte Auslegung des § 11 Abs. 3 BauNVO vorsieht. Ein atypischer Fall ist bei dem beschriebenen Vorhaben nicht gegeben. Dadurch gilt die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wonach sich das Vorhaben „nicht nur unwesentlich auswirken“ kann. Diese Vermutung des Ordnungsgebers kann bei typischen Betrieben nicht im Einzelfall widerlegt werden, sondern gilt kraft Verordnung. Das Vorhaben in der beabsichtigten Form ist daher außer in Kerngebieten nur in für die festgesetzten Sondergebieten zulässig und erfordert in diesem Fall die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

## **4. Planungsziele und Plankonzept**

### **4.1 Planungsziele**

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Es ist seitens des Betreibers geplant, den Discountmarkt auf das aktuelle Filialkonzept umzustellen und auf eine zeitgemäße Dimensionierung zu erweitern, damit die Betriebsstätte den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entspricht. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.270 m<sup>2</sup>. Die Anpassungen dienen dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebsstätte und sollen durch vollständigen Neubau erfolgen. Das Vorhaben lässt sich somit als nachhaltige Sicherung eines etablierten Nahversorgungsbetriebes charakterisieren.

Die angestrebte Erweiterung und Modernisierung steht den Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Anpassung der Art der baulichen Nutzung.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ sieht die Ausweisung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.270 m<sup>2</sup> vor. Somit soll die Anpassung des aktuellen Marktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> an die neuen Anforderungen erfolgen.

Ebenfalls wird eine entsprechend dimensionierte Stellplatzanlage mit 67 Stellplätzen vorgesehen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über den Einsatz von Baugrenzen geregelt. Die Anlieferung erfolgt an der Nordseite des Marktes entlang des Wegs Im Wasen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, für LKW und PKW über zwei voneinander getrennte Zufahrten von der Straße Im Mondschein. Eine verkehrliche Erschließung vom Weg Im Wasen, der als reiner Geh- und Radweg ausgebaut ist, ist nicht zulässig. Die bauliche

Ausnutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) sowie der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Der Änderungsbereich wird im Osten und Süden durch Gewerbeflächen, im Westen durch die Straße Am Mondschein und im Norden durch den Weg Im Wasen begrenzt. Um eine Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, werden am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes Pflanzflächen festgesetzt. So soll sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in den bestehenden Bebauungsplan und das dort verfolgte städtebauliche Konzept einfügen.

## **5. Belange der Bebauungsplanung und Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgangslage für die Anpassungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.270 m<sup>2</sup>. Dabei ist festzuhalten, dass in Lebensmitteldiscountern des Betreibers unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten grundsätzlich dasselbe Angebot vorgehalten wird. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt der angebotenen Waren des geplanten Discountmarktes nach wie vor im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (z.B. Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren). Inzwischen nehmen jedoch die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch/Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken. Das übrige Sortiment soll aus wöchentlich wechselnden Aktionswaren im Bereich der Nonfood-Sortimente bestehen. Letztere umfassen regelmäßig sämtliche Warengruppen des Einzelhandels. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt insgesamt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab, sondern soll die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe schaffen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie<sup>4</sup> wurde umfassend analysiert, ob das geplante Erweiterungsvorhaben mit den genannten Spezifikationen städtebaulich verträglich ist.

Die Verträglichkeitsstudie prognostiziert diverse absatzwirtschaftliche Umlenkungswirkungen durch das geplante Vorhaben. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf das Stadtteilzentrum von Esbeck und Lipperrode, ebenso auf sonstige Standorte im Einzugsgebiet sowie das Zentrum von Lippstadt.

Für die Einschätzung der Verträglichkeit ist es von Relevanz, inwieweit sich aus den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ableiten lassen, die eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrenschädlichkeit zur Folge hätten. Diesbezüglich hat die Verträglichkeitsstudie zum Ergebnis, dass die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen durch das Erweiterungsvorhaben nicht negativ betroffen sind. Die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen stellen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird voraussichtlich nicht eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können gemäß der Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen werden.

---

<sup>4</sup> Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Februar 2016

Bezüglich der Vereinbarkeit der für die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Vorgaben der Landesplanung sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW von Relevanz:

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Hinsichtlich des Ziels 6.5-1 besteht eine Zielkonformität (siehe Kapitel 3). Da der Planstandort sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist im Hinblick auf Ziel 6.5-2 zu prüfen, ob die sogenannte Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Gemäß der Verträglichkeitsstudie ist dies der Fall. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ dient der Sicherung der Nahversorgung im östlichen Bereich des Lippstädter Stadtgebietes und ist somit durch die Ausnahmeregelung konform mit Ziel 6.5-2. Zu Ziel 6.5-3 lässt sich festhalten, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Münster nachgewiesen wurde, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

In der Summe hat die Verträglichkeitsstudie zum Ergebnis, dass das geplante Erweiterungsvorhaben städtebaulich verträglich ist und in bedeutender Weise zur Sicherung der Nahversorgung für den südlichen Siedlungsbereich der Stadt Lippstadt beiträgt. Darüber hinaus entspricht es den im EHK der Stadt Lippstadt genannten Zielen und den Vorgaben der Landesplanung.

Um das Vorhaben in der Form zu ermöglichen, die in der Verträglichkeitsstudie als städtebaulich verträglich bewertet wurde, wird im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ ein Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel/Nahversorgung“ festgesetzt.

Weiterhin werden die zulässigen Sortimente inklusive der damit verbundenen Verkaufsfläche wie folgt beschränkt:

Im Sondergebiet (SO) ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Zulässige Sortimente als Kernsortiment sind

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Die in der Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuften Sortimente sowie die als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente (nicht abschließend) sind als Randsortimente zulässig. Alle Randsortimente zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

#### Sortimentsliste:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016“, BBE Handelsberatung Köln, Juni 2016 - Lippstädter Sortimentsliste:

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

#### Nicht-nahversorgungsrelevante und / oder nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Musikinstrumente und Musikalien



- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Kraftwagenteile und -zubehör

## **5.2 Bauweise/Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen**

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen/bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, um eine effiziente Dimensionierung der Gebäude zu ermöglichen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 (entsprechend den Orientierungswerten für die Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den Einzelhandel genutzten Bereich ist es erforderlich zu entsiegeln und Bäume zu pflanzen. So sollen insbesondere die Stellplätze südlich der Pkw-Grundstückszufahrt entsiegelt und bepflanzt werden. Aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind diese Maßnahmen allerdings nur beschränkt möglich, da sonst die angestrebte Nutzung nicht erreicht werden könnte. Daher ist es sinnvoll, eine Überschreitung des Höchstmaßes der Grundstücksausnutzung zuzulassen. Ausnahmsweise kann die festgesetzte GRZ um das Maß von 0,1 überschritten werden. Diese Überschreitung ist im Verhältnis von 2:1 durch die Begrünung der baulichen Anlagen auszugleichen.

Für das Sondergebiet wird eine max. Gebäudehöhe (GH) von 89,0 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht bei zu Grunde legen des unteren Höhenbezugspunktes einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m. Ausgenommen von der festgesetzten Höhe ist der Bereich unterhalb der 110-kV-Freileitung und innerhalb deren Schutzstreifen. Aus Sicherheitsgründen darf eine mögliche Bebauung in diesem Bereich eine maximale Höhe von 6,0 m, dies entspricht einer GH von 86,5 m ü NHN, nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebiets für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

## **5.3 Verkehrliche Erschließung/Stellplätze**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Mondschein als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes „Am Mondschein“. Über die Straße Am Mondschein und durch die Rixbecker Straße ist das Plangebiet an das westlich gelegene Lippstädter Stadtgebiet und an die Berliner Straße (B55) angebunden. Darüber hinaus besteht

Anschluss an den Ortsteil Esbeck. Die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Discountmarkt sowie der Anlieferverkehr sollen gemäß Planungskonzept an der westlich des Plangebietes liegenden Straße „Am Mondschein“ befinden. Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtbereichen an der westlichen Kante des Plangebietes verankert. Die Festsetzung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da die Erschließung des Plangebietes durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist.

#### Ruhender Verkehr

Gemäß Vorhabenplanung ist auf der östlichen Teilhälfte des Plangebietes eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind 55 in umfahrbaren Reihen angeordnete Stellplätze geplant sowie 12 weitere Stellplätze auf einem benachbarten Grundstück per Baulast gesichert. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Anlage sowohl optimal befahrbar als auch in quantitativer Hinsicht (Anzahl der Stellplätze) großzügig bemessen ist. In Verbindung mit der Ausgestaltung der äußeren Erschließung lässt sich der Standort als autokundenorientiert bewerten.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Stellplätze planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren und in den speziellen dafür gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig sind. Der Stellplatznachweis wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.

#### **5.4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus stadtgestalterischen sowie mikroklimatischen Gründen sind die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen gemäß Biototyp 7.1 mit einem Grundwert von 3 Punkten gemäß LANUV NRW Stand 2021 zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Unterhalb der 110-kV-Freileitung und innerhalb deren Schutzstreifen dürfen zu pflanzende Gehölze eine Endwuchshöhe von 5,0 m nicht überschreiten. Gehölze außerhalb des Schutzstreifens sind mit gestaffelten Endwuchshöhen zu pflanzen, um eine Gefährdung der Leitung durch Baumbruch zu verhindern. Zur Orientierung wird eine Pflanzliste mit Gehölzen und deren Endhöhen als Anlage dieser Begründung beigefügt. Zusätzlich werden weitere Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der künftigen Nutzung im Plangebiet mit Gas, Wasser und Strom kann durch den Anschluss an das in seinem Umfeld vorhandene Leitungsnetz der jeweiligen Versorger sichergestellt werden.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann über den angrenzenden Schmutzwasserkanal in der Straße Am Mondschein abgeleitet werden.

### Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Aktuell erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über den in der Straße Am Mondschein liegenden Regenwasserkanal. Darüber soll auch zukünftig abgeleitet werden. Detaillierte Planungen (Rückhaltung, Behandlung) sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

Im Vergleich zur derzeitigen Situation sieht die Planung eine teilweise Entsiegelung der bisher versiegelten Flächen vor, wodurch die Versickerung und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Überschreitung der GRZ im Verhältnis 2:1 durch eine Dachbegrünung auszugleichen ist. Durch die Errichtung eines Gründaches entstehen auf den baulichen Hauptanlagen Retentionsflächen, die Niederschlagswasser zurückhalten und für eine gedrosselte Ableitung eingesetzt werden können.

### **5.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **5.7 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds**

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der gewerblichen Prägung sehr heterogen. Aus diesem Grund werden im Bereich der Baugestaltung lediglich Festsetzungen zur Dachausbildung und zu den zulässigen Werbeanlagen getroffen. Dadurch wird eine unbegründete Überregelung und Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Bauherren vermieden. Gleichzeitig wird jedoch ein Mindestmaß an Homogenität in Bezug auf das Quartier gewahrt.

Durch die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Ermöglicht werden Werbeanlagen an den Gebäuden (an der Fassade), aber auch auf den Grundstücksfreiflächen (z. B. Einfahrtsschilder). Die Werbeanlagen werden bezüglich ihrer Größe begrenzt. Ebenfalls sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben nicht gestattet. Damit soll eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine unruhige, durch Bewegung störende Gestaltung vermieden werden.

Bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8, ist die Überschreitung im Verhältnis 2:1 durch eine Dachbegrünung auszugleichen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht<sup>5</sup> als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Dabei wurden gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ primär zu Auswirkungen, durch den Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen, auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommen wird. Auswirkungen auf das Teilschutzgut Erholung, die Schutzgüter Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden ausgeschlossen. Ebenfalls sind durch die bestehende Bebauung und die anthropogene Überprägung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten.

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ liegt bzw. unmittelbar an diesen angrenzt und beide Verfahren parallel durchgeführt werden, muss im FNP-Änderungsverfahren kein eigenständiger Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt werden, sondern es kann gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht für den Bebauungsplan verwiesen werden.

### **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Gehölze, die an das Plangebiet grenzen, sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

Zum Pflanzenschutz wird ein Hinweis mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Alle an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergeben sich aus der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, kein Material gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich genutzten Flächen. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes<sup>6</sup> wurde

<sup>5</sup> Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung) Warstein-Hirschberg, Oktober 2023

<sup>6</sup> Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung) Warstein-Hirschberg, Oktober 2023

ein Biotopwert im Bestand von 1.980 Punkten ermittelt. Durch die Planung wird dieser Wert auf 2.604 Punkte erhöht, wodurch keine Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

### 6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 wurde eine Artenschutzprüfung<sup>7</sup> durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Die Auswertung des Fachinformationssystems (FIS) ergab für den Quadranten 1 des Messtischblattes 4316 „Lippstadt“ Hinweise auf insgesamt 34 Arten (9 Säugetiere, 25 Vogelarten), die als planungsrelevant einzustufen sind. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Nach Ausschluss der Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der beanspruchten Lebensraumtypen bzw. den beanspruchten Bereich lediglich als Nahrungshabitat nutzen, bleiben noch 8 Säugetierarten und 16 Vogelarten sowie die bei der Ortsbegehung am 10. Oktober 2023 angetroffene Mauereidechse als zu betrachtende Arten.

Folgende planungsrelevante Arten wurden durch die Auswertung der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) genannt:

ca. 260 m südöstlich werden das Vorkommen von Turmfalke, Rauchschwalbe und Star dokumentiert. Außer diesen werden keine weiteren planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten genannt.

Im Zuge der faunistischen Untersuchung fand, wie oben beschrieben, am 10. Oktober 2023 im Rahmen einer Ortsbegehung eine Plausibilitätskontrolle statt. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst:

#### Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN

---

<sup>7</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung) Warstein-Hirschberg, Oktober 2023

18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. 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.

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine Betroffenheit von 4 Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Große- und Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus) sowie einem Reptil (Mauereidechse) nicht ausgeschlossen werden.

Um eine wirkungsspezifische Betroffen für Fledermäuse auszuschließen und keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG auszulösen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen:

#### Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen Fledermäuse

- Vor den Abbrucharbeiten ist zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich. Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.

Um eine wirkungsspezifische Betroffen für die Mauereidechse auszuschließen und keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG auszulösen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen:

#### Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen Mauereidechse

- Während der Winterruhe, ab Ende September bis März, sollten auf der Fläche keine Bodenarbeiten erfolgen.

## **6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

### Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt und auch bauplanungsrechtlich keine erhöhte Nutzungsintensität zugelassen wird, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Die Böden im Plangebiet sind bereits als anthropogen verändert einzustufen und können größtenteils keine Bodenfunktionen mehr erfüllen.

### Gewässer und Hochwasserschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Allerdings ist das Plangebiet gemäß der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) von seltenen und extremen Starkregen betroffen. Durch das Auffüllen von Senken oder das Anheben des Grundstückes kann eine Gefährdung/Gefahrenquelle durch das Auftreten von Starkregen entgegengewirkt werden.

Zum Gewässerschutz wird ein Hinweis mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben etc.) außerhalb der versiegelten Flächen zu vermeiden. Außerdem ist die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen zu gewährleisten.“

## **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Lippstadt eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten sind bislang im Plangebiet nicht bekannt.

## **6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz**

Die geplante Erweiterung findet auf einer bereits heute fast vollständig versiegelten Fläche statt. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe C7), bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, wird der klimawandelbedingten Zunahme der Wärmebelastung im Plangebiet entgegengewirkt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Der Neubau und die damit einhergehende Modernisierung des Discountmarktes führen außerdem dazu, dass aktuelle Mindest-Energiestandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden.

## **6.7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Prognose nicht erforderlich, da im Umfeld des Plangebietes keine schutzwürdigen Nutzungen angesiedelt sind.

# **7. Umsetzung der Bauleitplanung**

## **7.1 Bodenordnung**

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## **7.2 Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes	4.947 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	4.947 m <sup>2</sup>

### 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Lippstadt erarbeitet.

### 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt werden.

### 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, bei der das Hervorrufen abwägungsrelevanter Umweltbelange nicht auszuschließen ist. In Anlehnung an die Rechtsprechung in Bezug auf vergleichbare Planungen (u.a. OVG NRW 2014, 7 D 57/12.NE) soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ im Normalverfahren erfolgen.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen	02.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	14.08.2023 – 13.09.2023
Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30.11.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	30.01.2024 – 29.02.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	

## 8. Vorliegende Gutachten

- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt (BBE Standort- und Kommunalberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes, Am Mondschein in Lippstadt. Münster, Februar 2016.)
- Stellungnahme Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt (BBE Handelsberatung: Stellungnahme zur neuen Situation der geplanten Aldi Erweiterung. Köln, April 2021.)
- Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung) Warstein-Hirschberg, Oktober 2023



- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung) Warstein-Hirschberg, Oktober 2023

Bielefeld, im März 2024

In Zusammenarbeit mit der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)



Salix purpurea	Purpur-Weide	Pinus peuce	Mazedonische Kiefer	Larix decidua	Europäische Lärche
Salix viminalis	Korb-Weide, Hanf-Weide	Prunus avium	Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche	Larix kaempferi	Japanische Lärche
Sciadopitys verticillata	Japanische Schirmtanne	Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche	Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Sorbus serotina	Späte Vogelbeere	Pyrus communis	Holz-Birne	Metasequoia glyptostroboides	Chinesisches Rotholz
Sorbus x thuringiaca „Fastig.“	Thüringische Mehlebeere	Quercus macrocarpa	Persische Eiche	Picea abies	Gewöhnliche Fichte
Taxus baccata „Dovostoniana“	Hänge-, Adlerschwinger-Eibe	Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche	Picea orientalis	Serbische Fichte
Taxus baccata „Fastig. Robusta“	Spitze Säulen-Eibe	Salix pentandra	Lorbeer-Weide	Picea sitchensis	Orientalische Fichte
Thuja occidentalis „Columna“	Säulen-Lebensbaum	Salix sepulcralis „Tristis“	Hänge-Weide, Trauer-Weide	Pinus nigra ssp. nigra	Sitka-Fichte
Tsuga diversifolia	Japanische Hemlocktanne	Saphora japonica	Schnurbaum	Pinus pinaster	Österr. Schwarz-Kiefer
Ulmus carpiniifolia „Wirde“	Gold-Ulme	Sorbus domestica	Speierling	Pinus ponderosa	Strand-Kiefer

**Endhöhe von 11 bis 15 m**

Acer campestre	Feldahorn	Abies alba	Weißtanne	Wellingtonia	Welltanne
Acer campestre „Eisrijk“	Kegel-Feldahorn	Abies amabilis	Purpur-Tanne	Purpur-Tanne	Purpur-Tanne
Acer negundo	Eschen-Ahorn	Abies concolor	Grüne Tanne	Grüne Tanne, Colorado-Tanne	Grüne Tanne, Colorado-Tanne
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitz-Ahorn	Abies grandis	Küsten-Tanne	Küsten-Tanne	Küsten-Tanne
Acer platanoides „Deborah“	Roter Spitz-Ahorn	Abies homolepis	Nikko-Tanne	Nikko-Tanne	Nikko-Tanne
Acer platanoides „Royal Red“	Rot-Ahorn	Abies nordmanniana	Kaukasus-, Nordmanns-Tanne	Kaukasus-, Nordmanns-Tanne	Kaukasus-, Nordmanns-Tanne
Acer rubrum	Rot-Ahorn	Abies procera	Edle Tanne	Edle Tanne	Edle Tanne
Acer rubrum „Armstrong“	Säulen-Rot-Ahorn	Abies veitchii	Veitchs-Tanne	Veitchs-Tanne	Veitchs-Tanne
Acer saccharinum „Lacinate W.“	Geschlitzter Silber-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Spitz-Ahorn	Spitz-Ahorn
Acer x zoeschense „Arinae“	Zoeschener Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn
Aesculus x carne „Brioti“	Scharlach-Roskastanie	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	Silber-Ahorn	Silber-Ahorn
Ailanthus cordata	Italienische Eibe	Aesculus hippocastanum	Rösskastanie	Rösskastanie	Rösskastanie
Betula pubescens	Moor-Birke	Allanthus altissima	Götterbaum	Götterbaum	Götterbaum
Betula vitilis	Himalaya-Birke	Annus glabrosa	Schwarz-Eibe, Rot-Eibe	Schwarz-Eibe, Rot-Eibe	Schwarz-Eibe, Rot-Eibe
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche	Betula papyrifera	Papier-Birke	Papier-Birke	Papier-Birke
Carpinus bignonioides	Trompetenbaum, Zigarrenbaum	Betula pendula	Sand-Birke, Weiß-Birke	Sand-Birke, Weiß-Birke	Sand-Birke, Weiß-Birke
Celastrus orbiculatus	Chinesischer Baumwürger	Carya cordiformis	Bitzernuss	Bitzernuss	Bitzernuss
Cercidiphyllum japonicum	Kadsurabaum, Kuchenbaum	Castanea sativa	Edel-Kastanie, Ess-Kastanie	Edel-Kastanie, Ess-Kastanie	Edel-Kastanie, Ess-Kastanie
Chamaecyparis lawsoniana „A.“	Blaue Scheinzypresse	Cedrus atlantica „Glauca“	Blaue Atlas-Zedler	Blaue Atlas-Zedler	Blaue Atlas-Zedler
Chamaecyparis rooklatsensis „Pen“	Hänge-Alasiazypresse	Cedrus libani	Libanon-Zeder	Libanon-Zeder	Libanon-Zeder
Davidia involucreta var. vilmo	Taschentuchbaum	Cedris australis	Südlicher Zürgelbaum	Südlicher Zürgelbaum	Südlicher Zürgelbaum
Fagus sylvatica „Purpurea P.“	Rote Hänge-Buche	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	Gewöhnliche Waldrebe	Gewöhnliche Waldrebe
Fraxinus excelsior „Pendula“	Hänge-Esche	Fagus sylvatica	Blut-Buche	Blut-Buche	Blut-Buche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Fraxinus excelsior	Grüne Hänge-Buche	Grüne Hänge-Buche	Grüne Hänge-Buche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Gewöhnliche Esche	Gewöhnliche Esche
Picea orientalis „Aurea“	Orientalische Gold-Fichte	Fraxinus excelsior „Westholts Gl.“	Strahlen-Esche	Strahlen-Esche	Strahlen-Esche
Picea pungens „Hoopsii“	Bosnische Kiefer	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Pinus leucodermis	Blaue Mädchen-Kiefer	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Pinus parviflora „Glauca“	Nordwegische Kiefer	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Pinus sylvestris „Jyn Norwegen“	Birten-Pappel	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Populus simonii	Säulen-Espe	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Populus tremula „Erecta“	Gefüllte Vogel-Kirsche	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Prunus avium „Plena“	Streu-Weichsel, Feigen-K	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Prunus mahaleb	Trauben-Kirsche	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Prunus padus	Scharlach-Kirsche	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Prunus sargentii	Tokyo-Kirsche	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Prunus x yedoensis	Chinesische Goldkirsche	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Pseudotsuga amabilis	Chinesische Wild-Birne	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Flaum-Eiche	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Quercus pubescens	Sal-Weide	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Salix caprea	Bruch-Weide	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Salix fragilis	Korkenzieher-Weide	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Salix matsudana „Tortuosa“	Mehlebeere	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Sorbus aria „Magnifica“	Eberesche, Vogelbeere	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Sorbus aucuparia	Mährische Eberesche	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Sorbus aucuparia „Edule“	Europäische Eibe	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Taxus baccata	Kleinkronige Winter-Linde	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Tilia cordata „Rancho“	Grüne Hemlocktanne	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum
Tsuga mertensiana	Amerikanische Blau-Tanne	Juniperus communis	Lebensbaum	Lebensbaum	Lebensbaum

**Endhöhe von 16 bis 20 m**

Abies procera „Glauca“	Amerikanische Blau-Tanne	Abies procera „Glauca“	Amerikanische Blau-Tanne	Abies procera „Glauca“	Amerikanische Blau-Tanne
Acer platanoides „Faass Black“	Blut-Ahorn	Acer platanoides „Faass Black“	Blut-Ahorn	Acer platanoides „Faass Black“	Blut-Ahorn
Ailurus incanum	Grün-Eibe, Weiß-Eibe	Ailurus incanum	Grün-Eibe, Weiß-Eibe	Ailurus incanum	Grün-Eibe, Weiß-Eibe
Ailurus x spaethii	Purpur-Eibe	Ailurus x spaethii	Purpur-Eibe	Ailurus x spaethii	Purpur-Eibe
Betula nigra	Schwarz-Birke, Fluß-Birke	Betula nigra	Schwarz-Birke, Fluß-Birke	Betula nigra	Schwarz-Birke, Fluß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel, Türkische Hasel	Corylus colurna	Baum-Hasel, Türkische Hasel	Corylus colurna	Baum-Hasel, Türkische Hasel
Cryptomeria japonica	Sichtbäume	Cryptomeria japonica	Sichtbäume	Cryptomeria japonica	Sichtbäume
Fagus sylvatica „Asplenifolia“	Geschlitzblättrige Buche	Fagus sylvatica „Asplenifolia“	Geschlitzblättrige Buche	Fagus sylvatica „Asplenifolia“	Geschlitzblättrige Buche
Juglans regia	Walnuss	Juglans regia	Walnuss	Juglans regia	Walnuss
Juniperus virginiana	Virginischer Wacholder	Juniperus virginiana	Virginischer Wacholder	Juniperus virginiana	Virginischer Wacholder
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum	Morus alba	Weißer Maulbeerbaum	Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum	Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum	Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum
Picea breweriana	Männchen-, Siskiyon-Fichte	Picea breweriana	Männchen-, Siskiyon-Fichte	Picea breweriana	Männchen-, Siskiyon-Fichte
Picea pungens „Glauca“	Blaue Stach-Fichte	Picea pungens „Glauca“	Blaue Stach-Fichte	Picea pungens „Glauca“	Blaue Stach-Fichte
Picea pungens „Koster“	Blaue-Fichte	Picea pungens „Koster“	Blaue-Fichte	Picea pungens „Koster“	Blaue-Fichte
Pinus cembra	Zirbel-Kiefer, Arve	Pinus cembra	Zirbel-Kiefer, Arve	Pinus cembra	Zirbel-Kiefer, Arve
Pinus lantana	Dorn-Kiefer	Pinus lantana	Dorn-Kiefer	Pinus lantana	Dorn-Kiefer





## **Umweltbericht**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343  
„Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung  
mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Lippstadt**



# **Umweltbericht**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343**

**„Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der  
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt**

Auftraggeber:

Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24–36  
33609 Bielefeld

Verfasser:

Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung  
Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Lisann de Jong  
B. Sc. Umweltwissenschaften

Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2486

Warstein-Hirschberg, Oktober 2023

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	I
Abbildungsverzeichnis .....	III
Tabellenverzeichnis .....	III
1.0 Einleitung.....	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne .....	4
1.1.1 Fachgesetze .....	8
1.1.2 Fachpläne .....	8
2.0 Grundstruktur des Untersuchungsraums .....	10
2.1 Untersuchungsgebiet.....	10
2.2 Geografische und politische Lage.....	12
2.3 Naturschutzfachliche Planung .....	12
2.3.1 Natura 2000-Gebiete .....	13
2.3.2 Weitere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	13
3.0 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
3.1 Untersuchungsinhalte.....	16
3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung .....	17
3.2.1 2. Änderung des Flächennutzungsplans .....	17
3.2.2 Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ .....	17
3.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	19
3.3.1 Immissionen.....	19
3.3.2 Erholung .....	19
3.4 Schutzgut Tiere .....	20
3.5 Schutzgut Pflanzen.....	21
3.6 Schutzgut Fläche.....	23
3.7 Schutzgut Boden .....	24
3.8 Schutzgut Wasser .....	26
3.8.1 Teilschutzgut Grundwasser.....	26
3.8.2 Teilschutzgut Oberflächengewässer .....	26
3.9 Schutzgut Klima und Luft.....	27
3.9.1 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	27
3.10 Schutzgut Landschaft.....	28
3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
3.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen .....	29
3.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle .....	31
4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	33
4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 33	
4.1.1.1 Immissionen.....	33
4.1.1.2 Erholung.....	33
4.1.2 Schutzgut Tiere.....	33

**Verzeichnisse**

---

4.1.3	Schutzgut Pflanzen .....	34
4.1.4	Schutzgut Fläche .....	35
4.1.5	Schutzgut Boden .....	35
4.1.6	Schutzgut Wasser.....	35
4.1.7	Schutzgut Klima und Luft .....	35
4.1.8	Schutzgut Landschaft .....	35
4.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	35
4.2	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	36
4.3	Kompensationsmaßnahmen.....	36
4.3.1	Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens .....	36
4.3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	36
5.0	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
6.0	Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens.....	41
6.1	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	41
6.2	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	41
6.3	Kumulierung benachbarter Plangebiete.....	41
7.0	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	42
8.0	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	43
9.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	44
	Quellenverzeichnis .....	50
	Anhang 1 .....	52



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 343 .....	5
Abb. 2	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ .....	6
Abb. 3	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan .....	8
Abb. 4	Geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans .....	8
Abb. 5	Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan.....	9
Abb. 6	Bestandssituation im Plangebiet .....	10
Abb. 7	Blick von Westen auf das Plangebiet. ....	11
Abb. 8	Blick von Osten über den Parkplatz auf den Aldi-Markt .....	11
Abb. 9	Rabatte mit Einzelbäumen im Südosten.....	11
Abb. 10	Blick von Süden über den Parkplatz.....	11
Abb. 11	Gehölze an der östlichen Plangebietsgrenze. ....	12
Abb. 12	Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und Radweg.....	12
Abb. 13	Blick auf den Radweg „Im Wasen“ Richtung Osten. ....	12
Abb. 14	Östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche.....	12
Abb. 15	Lage der Biotopkatasterflächen im Untersuchungsgebiet.....	14
Abb. 16	Lage der Biotopverbundfläche im Untersuchungsgebiet.....	15
Abb. 17	Bestandssituation der Biotoptypen im Plangebiet.....	22
Abb. 18	Darstellung des Plangebiets (rote Strichlinie) und der anstehenden Bodentypen.....	25
Abb. 19	Luftbild des Plangebiets (rote Strichlinie) innerhalb des Gewerbegebiets Am Mondschein.....	28
Abb. 20	Bestandssituation im Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Luftbildes.....	37
Abb. 21	Darstellung des Planungsziels des Bebauungsplans Nr. 343 .....	38

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potenzielle Wirkfaktoren.....	18
Tab. 2	Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 .....	22
Tab. 3	Überblick über die im Plangebiet anstehenden Böden gemäß der Bodenkarte BK 50. ....	24
Tab. 4	Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen. ....	30
Tab. 5	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. ....	39

## 1.0 Einleitung

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Lebensmitteldiscounters in Lippstadt. Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. (HEMPEL + TACKE 2023A)

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist somit im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden in dem hiermit vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2023) erstellt.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Es ist seitens des Betreibers geplant, den Discountmarkt auf das aktuelle Filialkonzept umzustellen und auf eine zeitgemäße Dimensionierung zu erweitern, damit die Betriebsstätte den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entspricht. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.270 m<sup>2</sup>. Die Anpassungen dienen dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebsstätte und sollen durch vollständigen Neubau erfolgen. Das Vorhaben lässt sich somit als nachhaltige Sicherung eines etablierten Nahversorgungsbetriebes charakterisieren.

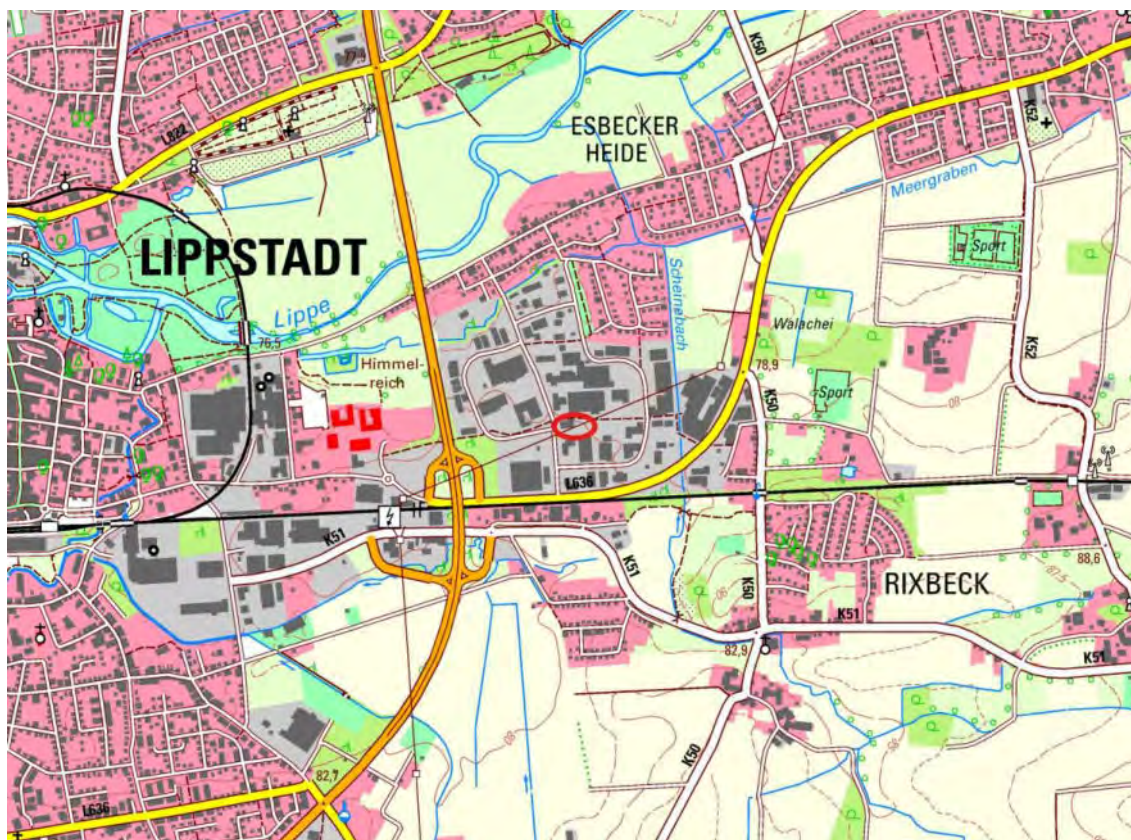
Die angestrebte Erweiterung und Modernisierung steht den Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Anpassung der Art der baulichen Nutzung. (HEMPEL + TACKE 2023A)

### Lage des Plangebiets

Das ca. 0,49 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 und der deckungsgleiche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im

## Einleitung

Osten der Stadt Lippstadt. Es umfasst die Flurstücke die Flurstücke 525, 628, 705, 708 und 718 der Flur 36 in der Gemarkung Lippstadt.



**Abb. 1** Lage des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt (rote Markierung) auf Grundlage der Topografischen Karte.

## Bebauungsplan Nr. 343

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgangslage für die Anpassungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.270 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ wird ein Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel/Nahversorgung“ festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den Einzelhandel genutzten Bereich ist es erforderlich, zu entsiegeln und Bäume zu pflanzen. So sollen insbesondere die Stellplätze südlich der Pkw-Grundstückszufahrt entsiegelt und bepflanzt werden. Aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind diese Maßnahmen allerdings nur beschränkt möglich, da sonst die angestrebte Nutzung nicht erreicht werden könnte. Daher ist es sinnvoll, eine Überschreitung des Höchstmaßes der

## Einleitung

Grundstücksausnutzung zuzulassen. Ausnahmsweise kann die festgesetzte GRZ um das Maß von 0,1 überschritten werden. Diese Überschreitung ist im Verhältnis von 2:1 durch die Begrünung der baulichen Anlagen auszugleichen.

Für das Sondergebiet wird eine max. Gebäudehöhe (GH) von 89,0 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht bei zu Grunde legen des unteren Höhen Bezugspunktes einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m. (HEMPEL+ TACKE 2023A)



Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. (HEMPEL + TACKE 2023B)

## Erschließung / Stellplätze

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Mondschein als Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes „Am Mondschein“. Die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Discountmarkt sowie der Anlieferverkehr sollen sich gemäß Planungskonzept an der westlich des Plangebietes liegenden Straße „Am Mondschein“ befinden.

Gemäß Vorhabensplanung ist auf der östlichen Teilhälfte des Plangebietes eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind 55 in umfahrbaren Reihen angeordnete Stellplätze geplant sowie 12 weitere Stellplätze auf einem benachbarten Grundstück per Baulast gesichert. (HEMPEL + TACKE 2023A)

## **Einleitung**

---

### **Flächen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus stadtgestalterischen sowie mikroklimatischen Gründen sind die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen gemäß Biotoptyp 7.1 mit einem Grundwert von 3 Punkten gemäß LANUV NRW Stand März 2008 zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. (HEMPEL + TACKE 2023A)

### **Bebauungsplan Nr. 186**

Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ ist für den Geltungsbereich der Neuaufstellung als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Darüber hinaus trifft er Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl von 10, eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise sowie eine zulässige max. Gebäudehöhe von 97 m über NN festgesetzt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 werden, sobald er in Kraft getreten ist, in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 ersetzt. (HEMPEL + TACKE 2023A)

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt die Flächen im Plangebiet östlich der Straße Am Mondschein als „gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nicht entwickeln.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8(2) BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 erfolgt daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung der Änderungsfläche als „Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt“ zum Ziel hat. (HEMPEL + TACKE 2023A)

## Einleitung

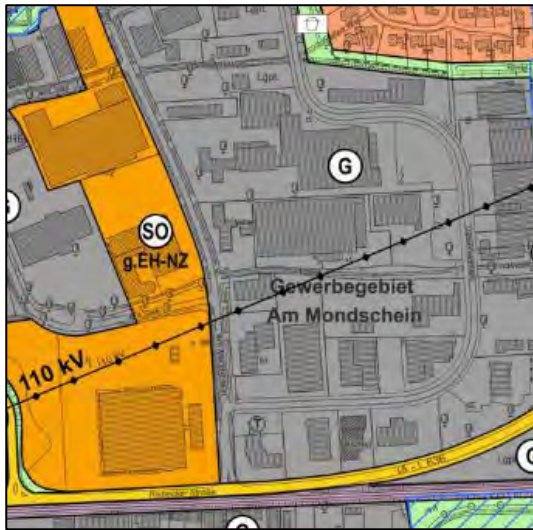


Abb. 3 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (HEMPEL + TACKKE 2023c).



Abb. 4 Geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans (HEMPEL + TACKKE 2023c).

### 1.1.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter und Ziele allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Prüfung aller relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Weil die Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Ziele ausgesprochen umfangreich ist, wird diese tabellarisch in Anhang 1 aufgeführt.

### 1.1.2 Fachpläne

#### Regionalplan

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. (BR ARNSBERG 2012).

## Einleitung

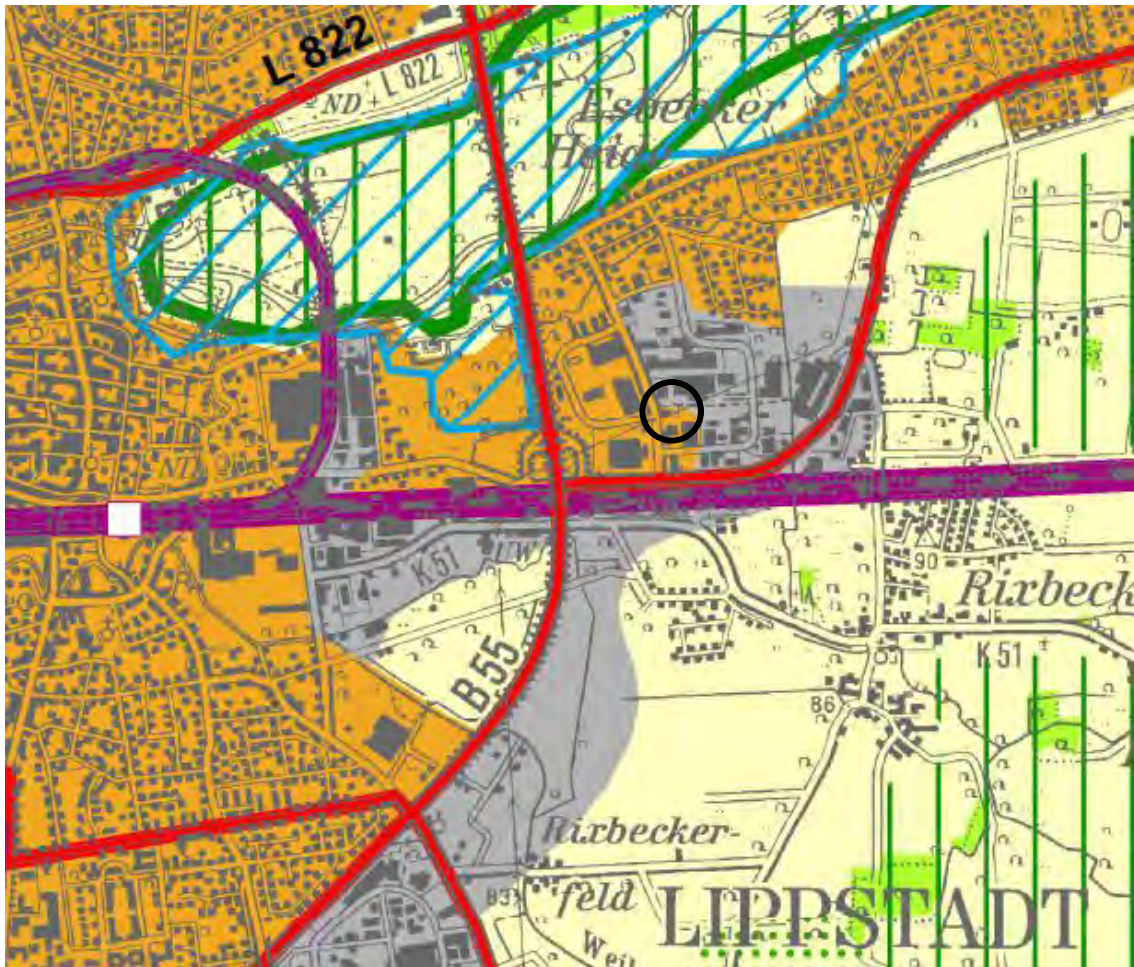


Abb. 5 Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan. Das Plangebiet ist mit einem schwarzen Kreis markiert. (BR Arnsberg 2012)

## Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans I „Obere Lippetalung/Geseker Unterbörde“, innerhalb einer Siedlungsfläche ohne Festsetzungen. (KREIS SOEST 2003)

## 2.0 Grundstruktur des Untersuchungsraums

### 2.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und den deckungsgleichen Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant ist.

#### Bestandssituation



**Abb. 6 Bestandssituation im Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.**

Das ca. 0,49 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt liegt im Zentrum des Gewerbegebiets Am Mondschein, im Osten von Lippstadt. Es ist überwiegend versiegelt, da es derzeit bereits als Standort eines Aldi-Marktes mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt wird. Nördlich des Parkplatzes befindet sich ein Gehölzstreifen mit Gehölzarten wie Hainbuche, Kirsche, Robinie, Weide, Hartriegel, Weißdorn, Rose und Holunder. Im Osten wird das Plangebiet durch ein Gebüschstreifen aus Weide, Rose, Liguster und Hartriegel begrenzt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Rabatte mit sechs Einzelbäumen (Pappeln, Eberesche, Hainbuche, Robinie). Die Bäume weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 15 und 50 cm auf. Die Rabatte selbst wird überwiegend von Ziergehölzen wie z. B. Spiersträuchern



### Grundstruktur des Untersuchungsraums

---

eingenommen, die extrem zurückgeschnitten wurden. Innerhalb der Rabatte wurde bei der Ortsbegehung am 10.10.2023 ein Vorkommen von Mauereidechsen festgestellt.

Rund um das Plangebiet grenzen Gewerbebetriebe an. Westlich verläuft die Straße „Am Mondschein“ und nördlich der Fuß- und Radweg „Im Wasen“. Der Bereich östlich des Plangebiets ist auf dem Luftbild (s. Abb. 6) noch als Brachfläche zu erkennen, wurde aber bereits für ein künftiges Bauvorhaben geräumt und stellt sich als überwiegend geschotterte und teils asphaltierte Fläche dar (vgl. Abb. 14).

Die nachstehenden Abbildungen vermitteln einen Eindruck der Bestandssituation im Plangebiet.



Abb. 7 Blick von Westen auf das Plangebiet.



Abb. 8 Blick von Osten über den Parkplatz auf den Aldi-Markt.



Abb. 9 Rabatte mit Einzelbäumen im Südosten.



Abb. 10 Blick von Süden über den Parkplatz.

## Grundstruktur des Untersuchungsraums

---



Abb. 11 Gehölze an der östlichen Plangebietsgrenze.



Abb. 12 Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und Radweg.



Abb. 13 Blick auf den Radweg „Im Wasen“ Richtung Osten.



Abb. 14 Östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche.

## 2.2 Geografische und politische Lage

Das ca. 0,49 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Gewerbegebiet „Am Mondschein“ im Osten der Stadt Lippstadt, Kreis Soest, Regierungsbezirk Arnsberg.

## 2.3 Naturschutzfachliche Planung

Für die Aussagen zu Schutzgebieten und besonders geschützten Bereichen werden die Naturschutzinformationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV 2023A) herangezogen.

Dabei wird, aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets, ein Untersuchungsgebiet von 300 m um das Plangebiet betrachtet.

In der relevanten Umgebung des Plangebiets befinden sich zwei Biotopkatasterflächen und eine Biotopverbundfläche.

### **2.3.1 Natura 2000-Gebiete**

Für bestimmte Lebensraumtypen und Arten, für deren Fortbestand nur in Europa Sorge getragen werden kann, müssen gemäß der sog. FFH-Richtlinie der EU „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ausgewiesen werden, um eine langfristig gute Überlebenssituation für diese Arten und Lebensräume zu gewährleisten. Diese FFH-Gebiete und die Vogelschutzgebiete, die gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU für europäische Vogelarten auszuweisen sind, werden zusammengefasst als Natura 2000-Gebiete bezeichnet.

Es sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete im Untersuchungsgebiet vorhanden.

### **2.3.2 Weitere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche**

#### **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nach den Vorschriften des BNatSchG „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.“

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete im Untersuchungsgebiet.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Ein Landschaftsschutzgebiet ist nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Gebietsschutzkategorie des Naturschutzrechts. Gegenüber Naturschutzgebieten zielen Schutzgebiete des Landschaftsschutzes auf das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft, sind oft großflächiger, Auflagen und Nutzungseinschränkungen hingegen meist geringer. Verboten sind insbesondere alle Handlungen, die den „Charakter“ des Gebiets verändern.

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete im Untersuchungsgebiet.

#### **Biotopkatasterflächen**

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert.

Im Untersuchungsgebiet liegen zwei Biotopkatasterflächen. Die „Brachfläche ‚Walachei‘ in Esbeck“ (BK-4316-529) befindet sich ca. 230 m nordöstlich des

## Grundstruktur des Untersuchungsraums

Plangebiets und das „Grünland- und Streuobstwiesengebiet ‚Auf dem Tenzel‘ westlich Rixbeck“ (BK-4316-007) beginnt ca. 260 m südöstlich.

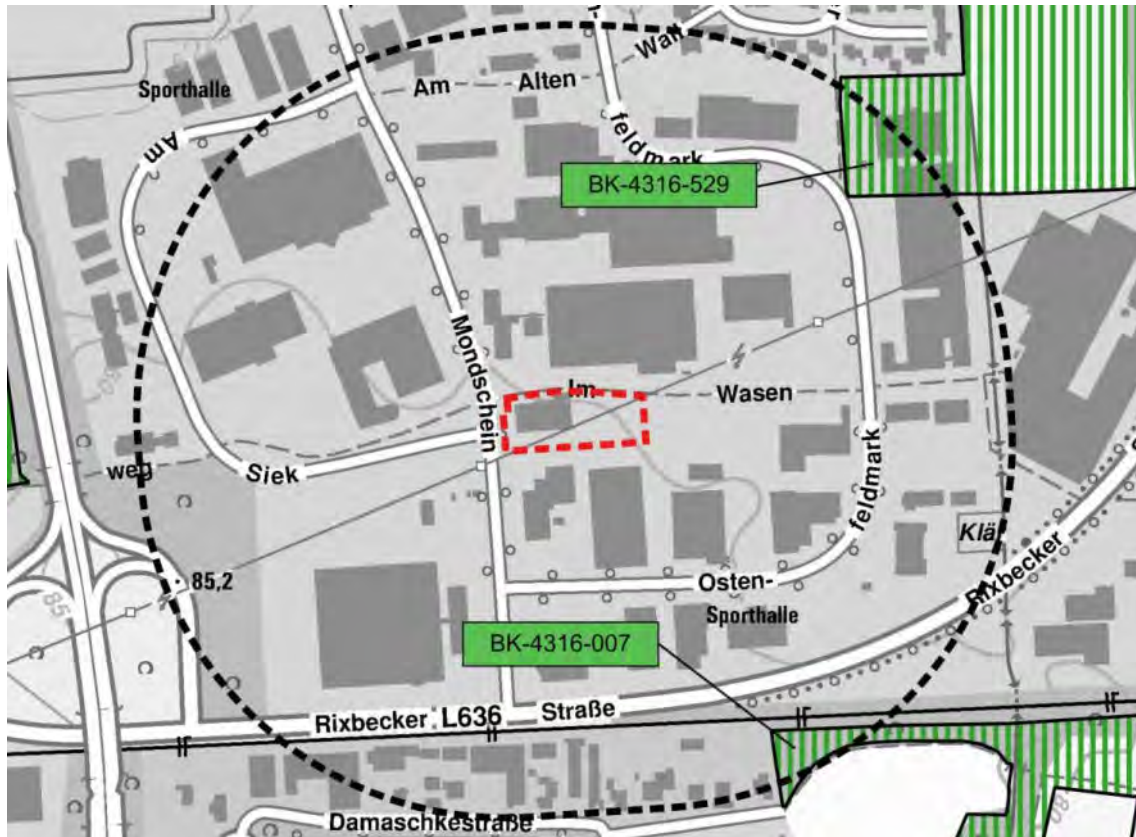


Abb. 15 Lage der Biotopkatasterflächen im Untersuchungsgebiet (schwarze Strichlinie = 300 m) um das Plangebiet (rote Strichlinie).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopkatasterflächen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt werden ausgeschlossen.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG sowie nach § 42 LNatSchG NRW werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

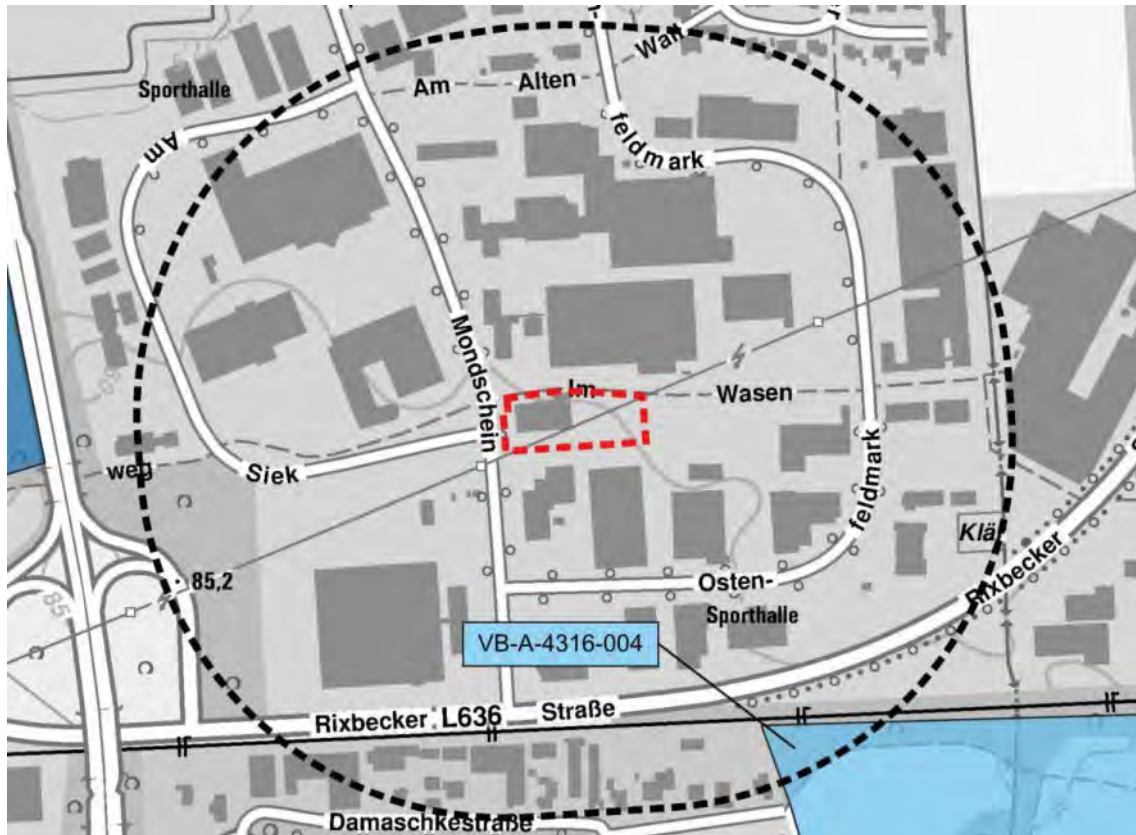
Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Untersuchungsgebiet.

### Biotopverbundflächen

Nach § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

### Grundstruktur des Untersuchungsraums

Die Biotopverbundfläche „Gehölz-Grünlandkomplexe an Scheinebach, Mühlenbach und Lämmerbach“ (VB-A-4316-004) beginnt ca. 250 m südöstlich des Plangebiets.



**Abb. 16** Lage der Biotopverbundfläche im Untersuchungsgebiet (schwarze Strichlinie = 300 m um das Plangebiet (rote Strichlinie).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopverbundfläche durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt werden ausgeschlossen.

### **3.0 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Untersuchungsinhalte**

Im Rahmen einer Bestandsermittlung wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der deckungsgleichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt und dessen Umfeld wurden am 10. Oktober 2023 begangen. Im Zuge dessen wurde eine Biotoptypenkartierung angefertigt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen. Dazu werden für jedes Schutzgut, für das potenzielle Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation der Schutzgüter werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

Gegenstand einer qualifizierten Umweltprüfung ist die Betrachtung der Nullvariante und anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Mit dem Vorhaben können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) analysiert, quantifiziert und, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Für die artenschutzrechtlichen Aspekte wird ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag verfasst (MESTERMANN LANDSCHAFTSPANUNG 2023).

### **3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Filiale und der Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen werden.

#### **3.2.1 2. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Ebene des Flächennutzungsplans stellt die vorbereitende Bauleitplanung dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans geht eine formale Wandlung der Nutzung einher. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans wird die verbindliche Bauleitplanung vorgenommen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist inhaltlich an das parallellaufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ gekoppelt. Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt folgende Planungsziele:

- Schaffung der Voraussetzung für die bauliche Erweiterung des örtlichen Lebensmittelmarktes
- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO auf Ebene des Bebauungsplanes (HEMPEL + TACKE 2023C)

#### **3.2.2 Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabensbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ gehen folgende Wirkungen einher:

- Entfernen von einzelnen Gehölzen
- Abbruch und Neubau eines Aldi-Marktes
- Entsiegeln von Stellplätzen
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

In der folgenden Tabelle werden alle denkbaren Wirkungen des Vorhabens als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

**Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**Tab. 1 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt.**

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
<b>Baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Bau der Gebäude und Stellplatzflächen	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus. Ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust/-degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Fläche Boden
	ggf. Tiefbauarbeiten für die Schaffung der Gebäude	Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes und ggf. des Grundwassers	Fläche Boden Wasser
	Entfernung der Biotopstrukturen	Lebensraumverlust/-degeneration	Fläche Pflanzen Tiere
Baustellenbetrieb	Lärmemissionen durch den Baubetrieb; stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung von Anwohnern, Störung von Tieren, Beeinträchtigung der Gesundheit, ggf. stoffliche Einträge in den Boden und in das Grundwasser	Menschen Gesundheit Tiere Wasser Luft
<b>Anlagebedingt</b>			
Errichtung des Gebäudes und der Stellplätze	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Fläche Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Fläche Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
Gebäudeneubau	Silhouettenwirkung des Gebäudes	Ggf. Veränderung des Landschaftsbildes Ggf. Störungen von Tieren	Menschen Landschaft Tiere
<b>Betriebsbedingt</b>			
Emissionen aus Heizungsanlagen und Kraftfahrzeugen	Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Nutzung des Gebäudes und Nutzung der Stellplätze	Beeinträchtigung von wandernden Tierarten	Töten von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Tiere
	Zusätzliche Lärmemissionen und optische Wirkungen	Störung der Tierwelt im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	
Ggf. Zusätzlicher Kfz-Verkehr	Lärmemissionen und Personenbewegungen	Lebensraumbeeinträchtigung durch Lärmemissionen	Menschen Gesundheit Tiere
	Beleuchtung	Ggf. Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere	Tiere



### **3.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **3.3.1 Immissionen**

##### **Bestandsaufnahme**

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet ist vor allem geprägt von den umgebenden Nutzungen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Gewerbebetriebe. Des Weiteren besteht bereits ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet, da sich dort schon ein Aldi-Markt befindet. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen wie z. B. Wohngebiete.

##### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Während der Bauphase können Erd- und Bauarbeiten zu temporären Beeinträchtigungen durch Emissionen führen. Da diese zeitlich auf die Bauphase und räumlich auf das Plangebiet beschränkt bleiben, gehen von den Arbeiten keine dauerhaften nachteiligen Wirkungen aus. Da sich im Bereich des Plangebietes bereits ein Aldi-Markt befindet, wird nicht von einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gegensatz zur Bestandssituation ausgegangen.

Insgesamt sind durch die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bezüglich Immissionen zu erwarten.

#### **3.3.2 Erholung**

##### **Bestandsaufnahme**

Die Erholungseignung wird durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt, die Erholungsnutzung ist abhängig von der Zugänglichkeit und Begehrbarkeit des Landschaftsraumes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebiet Am Mondschein der Stadt Lippstadt. Eine relevante Bedeutung für die Erholungsnutzung kann dem Plangebiet daher nicht zugesprochen werden.

##### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen beansprucht, die keine relevante Erholungsfunktion vorweisen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Teilschutzgut Menschen und menschliche Gesundheit bezüglich der Erholungsnutzung wird ausgeschlossen.

### **3.4 Schutzgut Tiere**

Die artenschutzrechtlichen Aspekte des Vorhabens wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2023) betrachtet. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt.

#### **Bestandsaufnahme**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken

Nach der Ermittlung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens erfolgte die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS).

Für den Quadranten 1 des Messtischblattes 4316 „Lippstadt“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten als planungsrelevant genannt (9 Säugetierarten und 25 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Im Zuge der Ortsbegehung am 10.10.2023 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Gebäude im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen sind generell geeignet, gebäudebewohnenden Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. Am Gebäude des Aldi-Marktes sowie an Gebäudefassaden und -dächern in der unmittelbaren Umgebung wurden keine Nisthabitate von Vogelarten festgestellt. Ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten in oder an den Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden.

Horst- oder Koloniebäume wurden bei der Ortsbegehung nicht nachgewiesen. In einem Baum in dem Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets wurde ein Taubennest festgestellt. Die übrigen Gehölze im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung wiesen keine ehemalige oder aktuelle Nutzung als Niststätte auf. Sie können jedoch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze sowie als Leitlinie für an Strukturen jagenden Fledermausarten übernehmen.

#### **Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

---

Auch eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist nicht gänzlich auszuschließen.

In der Rabatte an der südlichen Plangebietsgrenze wurde bei der Ortsbegehung ein Vorkommen (mindestens 5 Individuen) der Mauereidechse festgestellt. Es ist anzunehmen, dass sich die Population ursprünglich auf der östlichen Brachfläche angesiedelt hatte und bei Inanspruchnahme dieser Fläche auf das Plangebiet ausgewichen ist.

#### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

##### Häufige und verbreitete Vogelarten

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der in Kapitel 4.1.2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung und zum Schutz von angrenzenden Gehölz- und Vegetationsbeständen kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, so dass von einer vertiefenden Betrachtung der häufigen und verbreiteten Vogelarten im Rahmen der Konfliktanalyse abgesehen werden kann.

##### Planungsrelevante Tiere

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Breitflügelfledermaus, die Große Bartfledermaus, die Kleine Bartfledermaus, die Zwergfledermaus und die Mauereidechse nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden in Kapitel 4.1.2 beschrieben.

##### Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt hat unter Einhaltung der in Kapitel 4.1.2 genannten allgemeinen und speziellen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst, sofern die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

### **3.5 Schutzgut Pflanzen**

#### **Bestandsaufnahme**

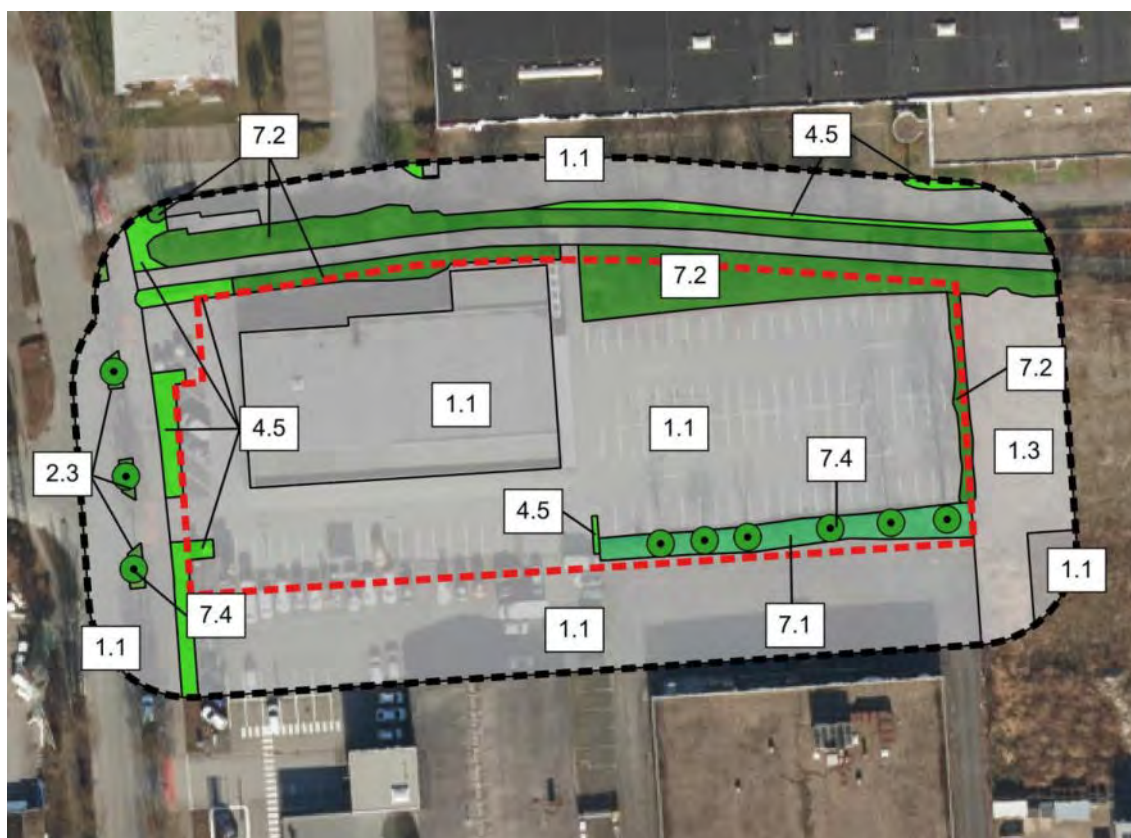
Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die angrenzenden Bereiche wurden am 10. Oktober 2023 begangen und deren Biotoptypen erfasst. Die angetroffenen Biotoptypen sind nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) klassifiziert.

Bei der Biotoptypenkartierung wurden folgende Biotoptypen erfasst:

**Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**Tab. 2 Biotypen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ (P) und in der näheren Umgebung (U).**

Code	Biotypen	P	U
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	x	x
1.3	Teil- oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen), Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster		x
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung mit Gehölzbestand		x
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	x	x
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzsteifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	x	
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzsteifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	x	x
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	x	x



**Abb. 17 Bestandssituation der Biotypen im Plangebiet (rote Strichlinie) und im Untersuchungsgebiet 15 m (schwarze Strichlinie).**

**Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

---

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Aldi-Filiale wird es innerhalb des überbaubaren Bereichs zu einem vollständigen Verlust der anstehenden Biotopstrukturen kommen. Es handelt sich dabei jedoch überwiegend um eine bereits versiegelte Fläche (1.1), nur vereinzelt werden Gehölze (7.2, 7.4) beansprucht.

Die vorhandenen Gehölzflächen an der nördlichen und südöstlichen Grenze des Plangebiets werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird im Bereich der südwestlichen Parkplätze eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsiegelt.

Insgesamt führt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen.

### **3.6 Schutzgut Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass der Flächenverbrauch auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden neben der Flächeninanspruchnahme die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt.

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ umfasst insgesamt 4.948 m<sup>2</sup>. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ wird es vollständig als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Demnach dürfen bis zu 3.958 m<sup>2</sup> der Fläche versiegelt sein.

#### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen keine weitere Flächenversiegelungen einher, gemäß der Eingriffsbilanzierung (siehe Kap. 4.3). Darüber hinaus werden Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt und im südwestlichen Bereich des Parkplatzes wird sogar ein Teilbereich entsiegelt.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Fläche überplant, die bereits baulich in Anspruch genommen wurde. Aufgrund der Wiedernutzung der bereits beanspruchten Fläche berücksichtigt die geplante Bebauungsplanänderung den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche im Bereich des Plangebiets auszugehen.

### 3.7 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme

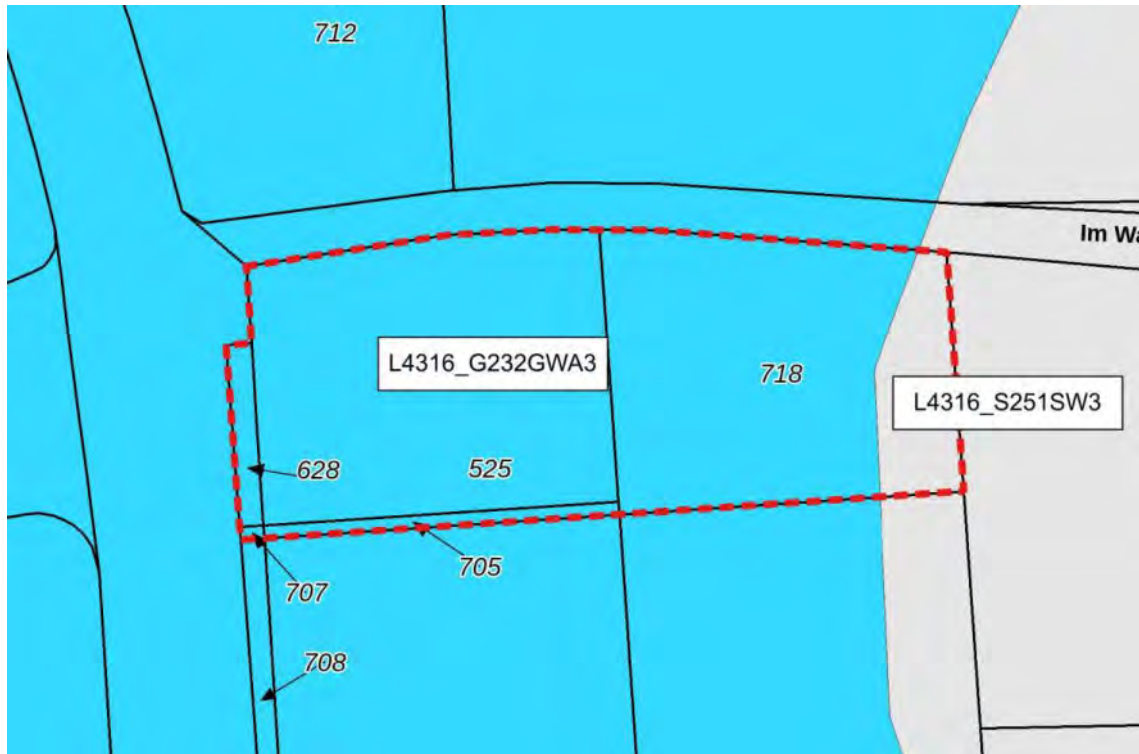
Die im Plangebiet und der Umgebung verbreiteten Bodentypen wurden der Bodenkarte für den geologischen Dienst (BK50) entnommen (WMS-FEATURE 2023).

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Einstufung der Bodenkarte 1 : 50.000 aufgrund des Maßstabes nur bedingt geeignet ist, flächenscharfe Abgrenzungen der anstehenden Böden in dem erforderlichen Maßstab darzustellen (insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen zwei Bodentypen). Die genannten Angaben können daher nur als Orientierung dienen.

Gemäß der Bodenkarte wird das Plangebiet überwiegend von Gley eingenommen. Im Osten steht zudem Pseudogley an. Den anstehenden Bodentypen wird keine Schutzwürdigkeit zugeschrieben. (WMS-FEATURE 2023)

**Tab. 3 Überblick über die im Plangebiet anstehenden Böden gemäß der Bodenkarte BK 50.**

<b>Bodeneinheit</b>	<b>L4316_G232GWA3</b>	<b>L4316_S251SW3</b>
Bodeneinheit (analog)	G4	S2
Bodentyp	Gley	Pseudogley
Bodenartengruppe des Oberbodens	tonig-lehmig	tonig-lehmig
Grundwasserstufe	Stufe 3 -tief – 8 bis 13 dm	Stufe 0 ohne Grundwasser
Staunässegrad	Stufe 0 ohne Staunässe	Stufe 3 mittlere Staunässe
Wertzahlen der Bodenschätzung	35 bis 50 mittel	40 bis 55 mittel
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,01 – sehr gering	0,12 gering
Verdichtungsempfindlichkeit	sehr hoch	sehr hoch
Schutzwürdigkeit des Bodens	nicht bewertet	nicht bewertet



**Abb. 18** Darstellung des Plangebiets (rote Strichlinie) und der anstehenden Bodentypen (WMS-FEATURE 2023).

### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der folgende Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

In § 4 Abs. 2 LBodSchG NRW wird die folgende, generelle Prüfverpflichtung formuliert: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist“.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine solche Wiedernutzung bzw. Umnutzung von versiegelten Flächen ermöglicht.

### **3.8 Schutzgut Wasser**

#### **3.8.1 Teilschutzgut Grundwasser**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Niederung der Lippe / Lippstadt“ (278\_25), dessen hydrogeologische Besonderheiten wie folgt beschrieben werden:

„Die im tieferen Untergrund anstehenden Ablagerungen der Oberkreide sind von geringer Durchlässigkeit und entsprechend geringer Grundwasserergiebigkeit. Sie werden flächendeckend von quartären Schichten überlagert, die nördlich der Lippe schluffig, sandig und kiesig ausgebildet sind, südlich der Lippe aus Löss, Lehm, Auen- und Hochflutlehm bestehen. Die Mächtigkeit der Sande und Kiese beträgt ca. 10 m - 30 m, im Rinnensystem auch mehr. In Teilbereichen sind die mitteldurchlässigen Ablagerungen durch eingelagerte Schluffe und Tone zweigeteilt, so dass hier lokal zwei Grundwasserhorizonte existieren. Die Grundwasserergiebigkeit wird nördlich der Lippe insgesamt als mittel bis hoch eingestuft. Die südlich der Lippe anstehenden Ablagerungen sind gering bis sehr gering durchlässig, die Grundwasserergiebigkeit ist entsprechend. Der Grundwasserflurabstand liegt im gesamten Grundwasserkörper zwischen 0,5 m und ca. 3,0 m“ (MUNV 2023B). Der Zustand des Grundwasserkörpers wird mengenmäßig „gut“ und chemisch aufgrund einer Ammoniumbelastung als „schlecht“ bewertet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

##### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Durch das geplante Vorhaben wird nicht (dauerhaft) in das Grundwasser eingegriffen. Von der geplanten Bebauung gehen keine stofflichen Einträge in das Grundwasser aus. Da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, wird es nicht zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt wird zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich daher nicht.

#### **3.8.2 Teilschutzgut Oberflächengewässer**

##### **Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer (MUNV 2023B). Das nächstgelegene Gewässer ist der Scheinbach, der ca. 290 m östlich in Süd-Nord-Richtung verläuft. Die Lippeaue beginnt ca. 600 m nordwestlich des Plangebiets.



## **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht in Oberflächengewässer eingegriffen, es kommt zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.

### **3.9 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine innere Ortslage und den hohen Versiegelungsgrad. Aufgrund dessen kann es dem Industrie-Klimatop zugeordnet werden. Das Industrie-Klimatop ist mit dem Stadtkern- und Stadt-Klimatop vergleichbar, weist aber großflächige Verkehrsflächen und weit höhere Emissionen auf (immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen). Bei intensiver Aufheizung am Tage bildet sich auch nachts aufgrund der Ausdehnung versiegelter Flächen eine deutliche Wärmeinsel aus, obwohl die Dächer der Hallen teilweise bemerkenswert auskühlen. Die am Boden befindlichen Luftmassen sind erwärmt, trocken und mit Schadstoffen angereichert. Die massiven Baukörper und die bodennahe Erwärmung verändern das Windfeld wesentlich. (LANUV 2023B)

Gemäß der Klimaanalysekarten des LANUV (2023B) weist das Plangebiet und die Umgebung tagsüber starke thermische Belastung (Kategorie Siedlung > 35 bis 41 °C) auf. Auch die nächtliche Überwärmung wird als stark (> 20 °C) eingestuft.

Die bioklimatische Situation des Plangebietes ist insgesamt als ungünstig zu bezeichnen.

#### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen.

Vorhabensbedingt kommt es zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrade im Bereich des Plangebietes. Bereits im Bestand ist ein Großteil der Flächen versiegelt und überbaut. Die versiegelten und bebauten Flächen sind durch ein höheres Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Durch die geplante Entsiegelung im Bereich der südlichen Stellplätze und die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können Strukturen mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion geschaffen bzw. erhalten werden.

Insgesamt führt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu keinen relevanten Veränderungen des lokalen Klimas.

#### **3.9.1 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Anfälligkeit des Bauvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie etwa Extremwetterlagen, lässt sich als eher gering einstufen.

### **Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Klimawandel und der damit zu erwartende weitere Anstieg der Temperaturen sorgen dafür, dass die Bedeutung der Hitzebelastung in NRW zukünftig weiter zunehmen wird. Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zur Minderung der Hitzebelastung der Bevölkerung sind daher ein zentraler Baustein zur Anpassung an den Klimawandel in NRW.

Um der Hitzebelastung entgegenzusteuern wird folgende Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen: „Aus mikroklimatischen Gründen sind die Flachdächer der geplanten Neubauten mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln“ (HEMPEL + TACKE 2023A)

## **3.10 Schutzgut Landschaft**

### **Bestandsaufnahme**

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild betrachtet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets am Mondschein. Dem Landschaftsbild kann allenfalls eine untergeordnete Rolle zugeschrieben werden. Bedeutende Elemente stellen die Alleen an den Straßen „Am Mondschein“, „Am Siek“ und „Ostenfeldmark“ sowie die Gehölzstreifen entlang des Fuß- und Radweges „Im Wasen“ dar.



**Abb. 19** Luftbild des Plangebiets (rote Strichlinie) innerhalb des Gewerbegebiets Am Mondschein.

## **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine zu großen Teilen bereits bebaute Fläche überplant. Die im Zusammenhang mit der Planung vorgesehene Bebauung wird sich räumlich und gestalterisch in das bestehende Ortsbild integrieren. Aufgrund der Lage des Plangebiets nimmt die geplante Bebauung keine solitäre Stellung im Raum ein. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit nicht weiter vorangetrieben.

Insgesamt wird es zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet kommen.

### **3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgütern kommt als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Ihr Wert besteht insbesondere in ihrer historischen Aussage und ihrem Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege. Sie stellen gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit z. T. erheblicher emotionaler Wirkung dar.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs. Es befinden sich keine Kulturgüter mit Raumwirkung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung. (LWL 2010)

Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter wird nicht erwartet.

### **3.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen**

#### **Biologische Vielfalt**

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen. Das Plangebiet weist in diesem Zusammenhang nur eine sehr geringe Ausstattung auf, da ein Großteil bereits versiegelt ist.

#### **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen, da diese im Naturhaushalt und funktional in einem Wirkungsgefüge miteinander verbunden sind. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell miterfasst. Eine Zusammenfassung dieser möglichen schutzgutbezogenen Wechselwirkungen zeigt die nachstehende Tabelle.

**Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**Tab. 4 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.**

<b>Schutzgut/Schutzgutfunktion</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
<b>Natura 2000-Gebiete</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FFH-Gebiete</li> <li>- Vogelschutzgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiederherstellung der biologischen Vielfalt</li> <li>- Schutz von Lebensraumtypen</li> <li>- Artenschutz</li> </ul>
<b>Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsschutz</li> <li>- Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter.</li> </ul>
<b>Pflanzen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopfunktion</li> <li>- Biotopkomplexfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen</li> <li>- Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere</li> </ul>
<b>Tiere</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Tierwelt von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser)</li> <li>- Spezifische Tierarten als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen</li> </ul>
<b>Fläche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholung</li> <li>- Biotopfunktion</li> <li>- Lebensraumfunktion</li> <li>- Biotopentwicklungspotenzial</li> <li>- Wasserhaushalt</li> <li>- Regional- und Geländeklima</li> <li>- Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung der Fläche</li> </ul>
<b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopentwicklungspotenzial</li> <li>- Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit</li> <li>- Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>- Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch, Boden-Tiere</li> <li>- Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)</li> </ul>
<b>Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt</li> <li>- Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen</li> <li>- Potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung</li> <li>- Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>- Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere</li> <li>- Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch</li> <li>- Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand</li> <li>- Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> </ul>

**Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

<b>Schutzgut/Schutzgutfunktion</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
<b>Klima und Luft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalklima</li> <li>- Geländeklima</li> <li>- Klimatische Ausgleichs-funktion</li> <li>- Lufthygienische Ausgleichs-funktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen</li> <li>- Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>- Abhängigkeit von Relief und Vegetation/Nutzung</li> <li>- Lufthygienische Situation für den Menschen</li> <li>- Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>- Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft-Pflanze, Luft-Mensch</li> </ul>
<b>Landschaft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsgestalt</li> <li>- Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturelemente</li> <li>- Kulturlandschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes</li> </ul>

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Abbruch der Bestandsgebäude und ein geringfügiger Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen einhergeht. Innerhalb des Plangebietes wird es zu einer geringen, nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Auswirkungen auf das Teilschutzgut Erholung, das Schutzgut Klima und Luft und das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden ausgeschlossen. Durch die bestehende Bebauung und anthropogenen Überprägung wird es keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche geben.

Für die Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter werden in Kap. 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beschrieben.

### **3.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann in Bezug auf das geplante Vorhaben nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen

**Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

---

auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch auf das Landschaftsbild könnten bei wilder Müllentsorgung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Durch die sachgemäße Entsorgung von nicht verwertbaren Abfällen werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

## **4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### **4.1.1.1 Immissionen**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Immissionen zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

##### **4.1.1.2 Erholung**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

#### **4.1.2 Schutzgut Tiere**

Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Schutzgut Tiere gibt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2023). Nachfolgend werden diese zusammenfassend aufgeführt:

#### **Häufige und verbreitete Vogelarten**

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, 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.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## **Planungsrelevante Tierarten**

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Breitflügelfledermaus, die Große Bartfledermaus, die Kleine Bartfledermaus, die Zwergfledermaus und die Mauereidechse nicht ausgeschlossen werden.

### Fledermäuse

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung des Gebäudes wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung von Gebäuden methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle des Gebäudes.

Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.

### Mauereidechse

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten während der Winterruhe der Mauereidechsen (ab Ende September bis März) auf der Fläche keine Bodenbearbeitung erfolgen.

Da im Plangebiet keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen sind, im Bereich der Stellplätze eine weitere Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsiegelt werden soll und vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet auch jetzt schon kein geeignetes Habitat darstellt, sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken.

Alle an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergeben sich aus der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird



**Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

---

- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

#### **4.1.4 Schutzgut Fläche**

Für die durch das Vorhaben beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 verwiesen.

#### **4.1.5 Schutzgut Boden**

Für die im Plangebiet anstehenden Böden kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 verwiesen.

#### **4.1.6 Schutzgut Wasser**

Durch das Vorhaben werden weder das Grundwasser noch Oberflächengewässer beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

#### **4.1.7 Schutzgut Klima und Luft**

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine signifikanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

#### **4.1.8 Schutzgut Landschaft**

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine maßgeblichen Veränderungen der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes verbunden. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

#### **4.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern findet nicht statt. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

## **4.2 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Im Plangebiet ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

## **4.3 Kompensationsmaßnahmen**

### **4.3.1 Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens**

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der ebenfalls beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

### **4.3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

#### **Methodik**

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS o. J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ mit der Planungssituation.

Es wird zunächst der Biotopwert im Bestand ermittelt. Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. Die Berechnung des Bestands- und des Planwertes basiert auf der folgenden Formel:

**Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Einzelflächenwert in Biotoppunkten**

Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechender Kompensationsfläche, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten ist.

#### **Berechnung**

Die Ermittlung der Flächenanteile des Bestands- und Planwertes erfolgt anhand der Festsetzungen der Bebauungspläne.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

---

Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Am Mondschein“ setzt für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. 80 % der Fläche wird demnach als „versiegelte Fläche“ (Code 1.1) berechnet, die übrigen 20 % als „Intensivrasen, Staudenrabatten“ (Code 4.5).

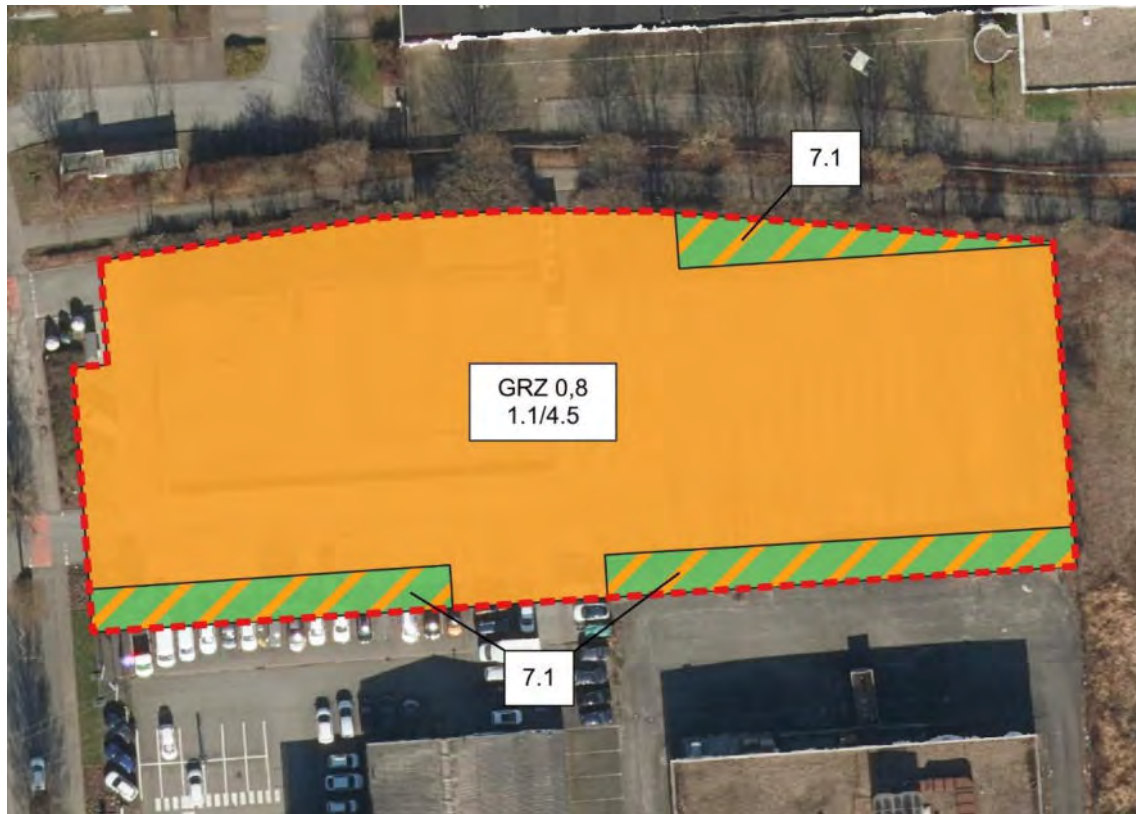
Planung

Für das Sondergebiet wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier werden 80 % der Fläche als „versiegelte Fläche“ (Code 1.1) und die restlichen 20 % werden als „Intensivrasen, Staudenrabatten“ (Code 4.5) bzw. den Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %“ (Code 7.1) angesetzt.



**Abb. 20 Bestandssituation im Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Luftbildes.**

**Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**



**Abb. 21** Darstellung des Planungsziels des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ auf Grundlage des Luftbildes.

In der folgenden Tabelle sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Biotoptypen, ihre Flächenanteile und deren Biotopwerte vor und nach Umsetzung der Planung dargestellt. Darauf aufbauend wird der Kompensationsbedarf ermittelt.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

**Tab. 5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“.**

<b>Bestandswert</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wert- faktor</b>	<b>Biotop- punkte</b>
1.1 / 4.5	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, eng- fugiges Pflaster, Mauern etc.) [80 % GE-Fläche]	3.958	0	0
	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	990	2	1.980
	<b>Summe</b>	<b>4.948</b>		<b>1.980</b>
<b>Planwert</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wert- faktor</b>	<b>Biotop- punkte</b>
1.1 / 4.5/ 7.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, eng- fugiges Pflaster, Mauern etc.) [80 % SO-Fläche]	3.958	0	0
	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	366	2	732
	Hecke, Wallhecke, Gehölzsteifen, Ufergehölz, Ge- büsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	624	3	1.872
	<b>Summe</b>	<b>4.948</b>		<b>2.604</b>
<b>Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauungsplanänderung:</b>				
<b>1.980 – 2.604 = 624</b>				

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestands-  
wert von 1.980 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errech-  
net sich der Planwert auf 2.604 Biotoppunkte.

Demnach entsteht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmit-  
telmarkt Am Mondschein“ kein Kompensationsdefizit. Weitere Kompensationsmaßnah-  
men sind nicht erforderlich.

## **5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

„Bezüglich der Konformität mit dem EHK [Einzelhandels- und Zentrenkonzept] der Stadt Lippstadt liegt mit dem Erweiterungsvorhaben ein atypischer Fall vor. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im begründeten Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Voraussetzung hierfür ist gemäß EHK, dass der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betrieb gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben der im EHK genannten Definition einer atypischen Fallgestaltung entspricht. Gründe dafür sind die hohe Nahversorgungsrelevanz des Standortes im wohnortnahen Versorgungsnetz des östlichen Stadtgebiets der Stadt Lippstadt, die nicht mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und die Nichtexistenz negativer städtebaulicher Auswirkungen.

Damit entspricht das Erweiterungsvorhaben den im EHK der Stadt Lippstadt definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, obwohl es sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet“ (HEMEL + TACKE 2023A).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind derzeit nicht bekannt.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabensträgers nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden.

## **6.0 Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

### **6.1 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Eine Anfälligkeit der nach der Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind derzeit nicht abzusehen.

#### **Brandfall**

Im Falle eines Brandes kann die örtliche Feuerwehr das Plangebiet über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen erreichen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen.

#### **Störfallbetriebe**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung.

### **6.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe können im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt werden. Es ist davon auszugehen, dass zum Bau des größeren Aldi-Marktes mit den dazugehörigen Nebenanlagen handelsübliche Baustoffe und geläufige Techniken verwendet werden, von denen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

#### **Wassergefährdende Stoffe**

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt wird es zu keinem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kommen.

### **6.3 Kumulierung benachbarter Plangebiete**

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es derzeit keine weiteren Planverfahren in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zu Kumulierungen führen könnten.

## **7.0 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Das Verfahren bzw. die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an dem üblichen Ablauf der Umweltverträglichkeitsuntersuchung als Umweltfolgenprüfung. In der Bauleitplanung werden inhaltliche Vorgaben durch das Baugesetzbuch vorgegeben (z. B. § 1a, § 2, § 2a, Anlage 1 BauGB). Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt in der Regel verbal-argumentativ.

Anregungen und sachdienliche Informationen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sollen einbezogen und im Planungsforgang berücksichtigt werden.

Für die Bearbeitung des Umweltberichts liegen Planungsgrundlagen und Daten vor, sodass die Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen des geplanten Vorhabens planungsbezogen beurteilt werden können.

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind somit nicht aufgetreten.



## **8.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Lippstadt. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Gesamtdauer der Überwachung hat der Gesetzgeber keine Mindestdauer festgelegt. Auch der Zeitpunkt des Beginns der Überwachung sowie der Überwachungsterminus sind nicht vorgegeben. Einen allgemeinen Standard, wie die Überwachung zu erfolgen hat, gibt es daher nicht. Vielmehr hat die zuständige Stadt nach sachgerechten Kriterien unter Berücksichtigung der Informationspflicht der Behörden ein Überwachungskonzept zu entwickeln.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu prüfen.

Die Stadt Lippstadt ist dafür zuständig, dies zu kontrollieren und zu dokumentieren.

## 9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### Einleitung

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Lebensmitteldiscounters in Lippstadt. Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist somit im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden in dem hiermit vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Ziele wird tabellarisch im Anhang 1 aufgeführt. Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Landschaftsplan I „Obere Lippetalung/Geseker Unterbörde“ trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Bereiche.

### Grundstruktur des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und den deckungsgleichen Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant ist.

Das ca. 0,49 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt liegt im Zentrum des Gewerbegebiets Am Mondschein, im Osten von Lippstadt. Es ist überwiegend versiegelt, da es derzeit bereits als Standort eines Aldi-Marktes mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt wird. Nördlich des Parkplatzes befindet sich ein Gehölzstreifen mit Gehölzarten wie Hainbuche, Kirsche, Robinie, Weide, Hartriegel, Weißdorn, Rose und Holunder. Im Osten wird das Plangebiet durch ein Gebüschstreifen aus Weide, Rose, Liguster und Hartriegel begrenzt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Rabatte mit sechs Einzelbäumen (Pappeln, Eberesche, Hainbuche, Robinie). Die Bäume weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 15 und 50 cm auf. Die

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

---

Rabatte selbst wird überwiegend von Ziergehölzen wie z. B. Spiersträuchern eingenommen, die extrem zurückgeschnitten wurden. Innerhalb der Rabatte wurde bei der Ortsbegehung am 10.10.2023 ein Vorkommen von Mauereidechsen festgestellt.

Rund um das Plangebiet grenzen Gewerbebetriebe an. Westlich verläuft die Straße „Am Mondschein“ und nördlich der Fuß- und Radweg „Im Wasen“. Der Bereich östlich des Plangebiets ist auf dem Luftbild (s. Abb. 6) noch als Brachfläche zu erkennen, wurde aber bereits für ein künftiges Bauvorhaben geräumt und stellt sich als überwiegend geschotterte und teils asphaltierte Fläche dar (vgl. Abb. 14).

### Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Abbruch der Bestandsgebäude und ein geringfügiger Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen einhergeht. Innerhalb des Plangebietes wird es zu einer geringen, nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Auswirkungen auf das Teilschutzgut Erholung, das Schutzgut Klima und Luft und das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden ausgeschlossen. Durch die bestehende Bebauung und anthropogenen Überprägung wird es keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche geben.

### Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

## Schutzgut Tiere

### Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, 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.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### Planungsrelevante Tierarten

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Breitflügelfledermaus, die Große Bartfledermaus, die Kleine Bartfledermaus, die Zwergfledermaus und die Mauereidechse nicht ausgeschlossen werden.

### Fledermäuse

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung des Gebäudes wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung von Gebäuden methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle des Gebäudes.

Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

---

### Mauereidechse

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten während der Winterruhe der Mauereidechsen (ab Ende September bis März) auf der Fläche keine Bodenbearbeitung erfolgen.

Da im Plangebiet keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen sind, im Bereich der Stellplätze eine weitere Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsiegelt werden soll und vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet auch jetzt schon kein geeignetes Habitat darstellt, sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken.

Alle an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergeben sich aus der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

### Schutzgut Boden und Fläche

Für die im Plangebiet anstehenden Böden kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 verwiesen.

### Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben werden weder das Grundwasser noch Oberflächengewässer beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

---

### **Eingriffsbewertung**

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 1.980 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 2.604 Biotoppunkte.

Demnach entsteht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ kein Kompensationsdefizit. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Erweiterungsvorhaben entspricht den im EHK der Stadt Lippstadt definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, obwohl es sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind derzeit nicht bekannt.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabensträgers nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden.

### **Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind derzeit nicht abzusehen.

### Kumulierung benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es derzeit keine weiteren Planverfahren in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zu Kumulierungen führen könnten.

### **Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu prüfen.

Die Stadt Lippstadt ist dafür zuständig, dies zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Warstein-Hirschberg, Oktober 2023



Bertram Mestermann

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

## Quellenverzeichnis

- BR ARNSBERG (2012): Bezirksregierung Arnsberg. Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Blatt 2. WWW-Seite: <https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/blatt2.pdf>  
letzter Zugriff am 06.10.2023.
- HEMPEL + TACKE (2023A): Hempel + Tacke GmbH. Stadt Lippstadt. Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. Stand 06/ 2023. Bielefeld.
- HEMPEL + TACKE (2023A): Hempel + Tacke GmbH. Stadt Lippstadt. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. Planzeichnung. Stand 06/ 2023. Bielefeld.
- HEMPEL + TACKE (2023C): Hempel + Tacke GmbH. Stadt Lippstadt. Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. Stand 06/ 2023. Bielefeld.
- KREIS SOEST (2003): Kreis Soest. Landschaftsplan I – „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“. Festsetzungskarte. Stand Juni 2003. WWW-Seite: [https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user\\_upload/01\\_kreis-soest.de/Umwelt\\_und\\_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplanung/PDF/LP\\_I\\_Festsetzungskarte.pdf](https://www.kreis-soest.de/fileadmin/user_upload/01_kreis-soest.de/Umwelt_und_Verbraucher/Umwelt/Landschaftsplanung/PDF/LP_I_Festsetzungskarte.pdf)  
letzter Zugriff: 06.10.2023.
- LANUV (2008): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.
- LANUV (2023A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) <https://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>  
letzter Zugriff am 04.10.2023.
- LANUV (2023B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Fachinformationssystem Klimaanpassung. WWW-Seite: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>  
letzter Zugriff am 09.10.2023.
- LWL (2010): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan. Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis). Bezirksregierung Arnsberg. Landschaftsverband Westfalen-Lippe. 2010. Münster.
- MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt. Warstein-Hirschberg.



**Quellenverzeichnis**

---

MSWKS (o. J.): Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport Nordrhein-Westfalen. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf.

MUNV (2023B): Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Landes Nordrhein-Westfalen. Fachinformationssystem ELWAS. (WWW-Seite): <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml?jsessionid=4B01EE9BE0719DD4DAF0588951714D6F>  
letzter Zugriff am 06.10.2023.

WMS-FEATURE (2023): bereitgestellt durch: IT.NRW. Bodenkarte für den geologischen Dienst <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>  
letzter Zugriff am 06.10.2023.

## **Anhang 1**

### **Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung**

Anhang 1

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen	Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG) § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
	BNatSchG § 44	[1] Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen oder besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).
	Landesnatur-schutzgesetz NW (LNatSchG) § 1	Die Regelungen, die neben dem Bundesnaturschutzgesetz gelten oder von diesem abweichen.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen ...
	BauGB § 1a Abs. 3	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Anhang 1

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	Bundeswaldgesetz (BWaldG) § 1 Abs. 1	Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	Landesforstgesetz (LFoG) § 1a	Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihrer Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleiben und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird. Gemäß § 9 haben Träger öffentlicher Vorhaben ..... die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen, die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planung und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören.
	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) § 1 Abs. 1	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Anhang 1

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	BauGB § 1a Abs. 2	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
Fläche	BauGB § 1a Abs. 2	siehe Boden
	LBodSchG § 1 Abs. 1	siehe Boden
Wasser	WHG § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
	Landeswassergesetz (LWG)	Das Landeswassergesetz verweist bezüglich Leitbilder und Ziele auf das Wasserhaushaltsgesetz
	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Ziele sind u. a.: Verbesserung der aquatischen Ökosysteme und der direkt damit zusammenhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung, Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen, Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Emissionen.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Wasser, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfall und Abwässern zu beachten.
	BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Anhang 1

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	BImSchG § 1 Abs. 1 und 2	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die gesamte Umwelt insgesamt zu erreichen.
	22. und 23. BImSchV	siehe BImSchG.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a, auch Nr. 7h siehe Klima	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Luft zu berücksichtigen.
Klima	BauGB § 1 Abs. 5	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7h	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
	BauGB § 1a Abs. 5	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
Landschaft	BNatSchG § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen ... zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Die charakteristischen Strukturen und Elemente einer Landschaft sind zu erhalten oder zu entwickeln. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft.

Anhang 1

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Biologische Vielfalt	Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, CBD)	Die Erhaltung der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile, der gerechte Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen (Englisch: Access and Benefit Sharing, ABS). Mit diesen Zielen wird versucht, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beim Umgang mit biologischer Vielfalt in Einklang zu bringen.
	BImSchG § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	BWaldG § 1 Abs. 1	siehe oben
	Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt	Die biologische Vielfalt beinhaltet auch die innerartliche genetische Vielfalt sowie die Lebensräume der Organismen und die Ökosysteme. „Erhaltung der biologischen Vielfalt“ umfasst den „Schutz“ und die „nachhaltige Nutzung“. Basis des Übereinkommens über die biologische Vielfalt, und damit auch der vorliegenden nationalen Strategie, ist es, Schutz und Nutzung der Biodiversität stets aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht zu betrachten.
	BNatSchG § 1	siehe oben
	Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG)	Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. EU Nr. L 143 S. 56). Im Sinne dieses Gesetzes sind 1. Umweltschäden: a) eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, b) eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes, c) eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des §2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen würde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht.

Anhang 1

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Biologische Vielfalt	BNatSchG § 19	<p>[1] Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.</p> <p>[2] Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder</li> <li>2. den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind.</li> </ol> <p>[3] Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,</li> <li>2. natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie</li> <li>3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.</li> </ol> <p>[4] Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. L 143 vom 30.10.2004, S. 56), die durch die Richtlinie 2006/21/EG (ABl. L 102 vom 11.04.2006, S. 15) geändert worden ist.</p>
	BNatSchG § 44	siehe oben
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.
Natura 2000 Gebiete	BauGB	siehe Tiere, Pflanzen
	BNatSchG	siehe Tiere, Pflanzen
	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (FFH-Richtlinie - FFH-RL)	Ziel ist es, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, für das der Vertrag Geltung hat, beizutragen.
	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (Vogelschutzrichtlinie - VSchRL)	Die Vogelschutzrichtlinie untersagt das absichtliche Töten und Fangen der Vögel, das absichtliche Zerstören bzw. Beschädigen von Nestern und Eiern sowie die Entfernung von Nestern, das Sammeln und den Besitz von Eiern sowie absichtliche gravierende Störungen, vor allem zur Brutzeit.



Anhang 1

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
Menschliche Gesundheit	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Bevölkerung	BauGB	siehe Mensch und menschliche Gesundheit
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
Emissionen	BauGB, BImSchG, TA Luft, 22. u. 23. BImSchV	siehe Klima / Luft
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	16. BImSchV	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.
	DIN 18005	Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen; er hat gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang.
Abfall und Abwässer	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.
	Kreislaufwirtschafts- (KrWG) / Landesabfallgesetz (LAbfG))	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen.
	WHG, LWG	siehe Tiere, Pflanzen / Wasser

**Anhang 1**

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
Erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.
	Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG)	[1] Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Anlage 6

# Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343  
„Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung  
mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Lippstadt**



# **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt  
Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt**

Auftraggeber:

Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24–36  
33609 Bielefeld

Verfasser:

Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung  
Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Lisann de Jong  
B. Sc. Umweltwissenschaften

Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2486

Warstein-Hirschberg, Oktober 2023

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	I
Abbildungsverzeichnis .....	II
Tabellenverzeichnis .....	II
1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung .....	1
2.0 Vorhabensbeschreibung .....	2
3.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik .....	5
4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet .....	9
5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren .....	12
6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums .....	14
6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens .....	14
6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten.....	14
6.2.1 Ortsbegehung .....	14
6.2.2 Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen.....	16
6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“ .....	18
6.2.4 Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ .....	19
6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten .....	20
6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten .....	20
6.3.2 Planungsrelevante Arten.....	21
6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten .....	23
6.4 Ergebnis der Stufe I und weitere Vorgehensweise .....	26
7.0 Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände .....	27
8.0 Zusammenfassung .....	31
Quellenverzeichnis .....	35

Anlage 1: Gesamtprotokoll einer Artenschutzprüfung

Anlage 2: Art-für-Art-Protokolle

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebiets .....	1
Abb. 2	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ .....	3
Abb. 3	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan .....	4
Abb. 4	Geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans .....	4
Abb. 5	Bestandssituation im Plangebiet .....	9
Abb. 6	Blick von Westen auf das Plangebiet. ....	10
Abb. 7	Blick von Osten über den Parkplatz auf den Aldi-Markt.....	10
Abb. 8	Rabatte mit Einzelbäumen im Südosten. ....	10
Abb. 9	Blick von Süden über den Parkplatz.....	10
Abb. 10	Gehölze an der östlichen Plangebietsgrenze. ....	10
Abb. 11	Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und Radweg.....	10
Abb. 12	Blick auf den Radweg „Im Wasen“ Richtung Osten.....	11
Abb. 13	Östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche. ....	11
Abb. 14	Mauereidechse in der Rabatte im Südosten des Plangebiets. ....	15
Abb. 15	Lage der Biotopkatasterflächen im Untersuchungsgebiet.....	17
Abb. 16	Lage der Biotopverbundfläche im Untersuchungsgebiet .....	18

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt. ....	13
Tab. 2	Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen.....	14
Tab. 3	Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4316 „Lippstadt“ .....	19
Tab. 4	Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten.....	22

## 1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmart Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Lebensmitteldiscounters in Lippstadt. Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. (HEMPEL + TACKE 2023A)

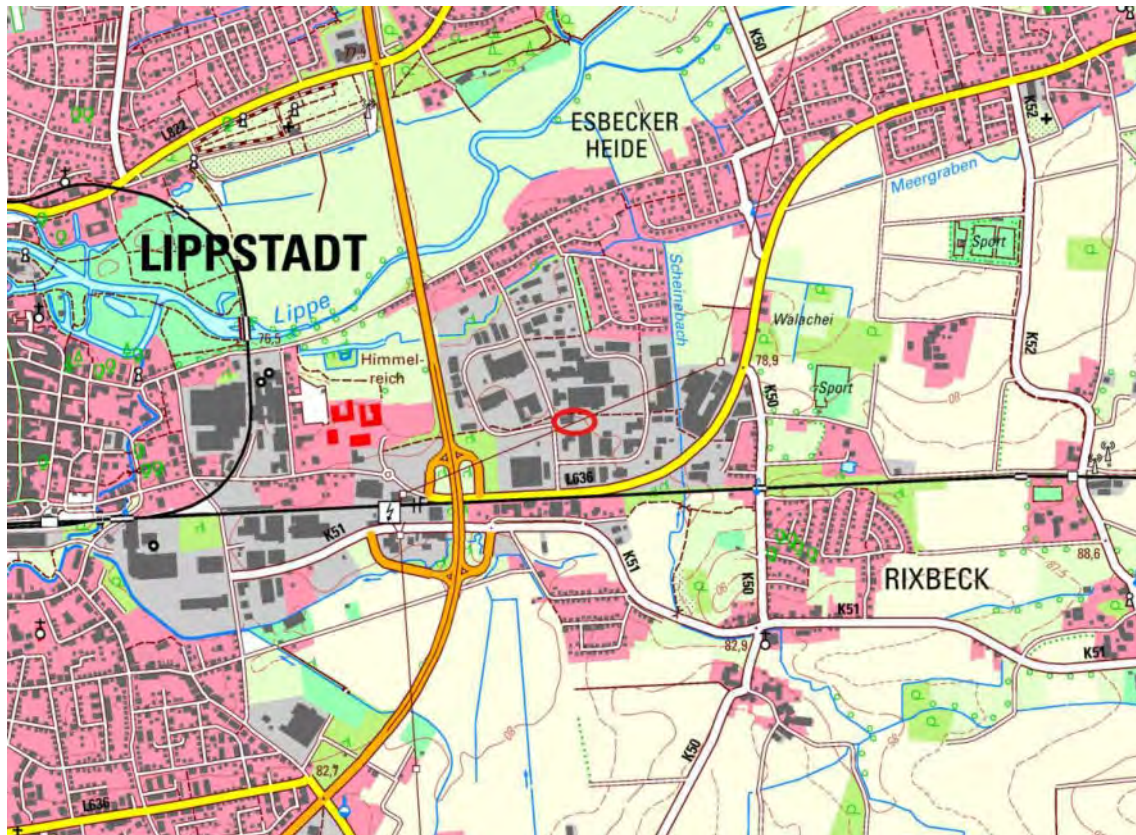


Abb. 1 Lage des Plangebiets (rot markiert) auf Grundlage der Topografischen Karte.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

## **2.0 Vorhabensbeschreibung**

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Es ist seitens des Betreibers geplant, den Discountmarkt auf das aktuelle Filialkonzept umzustellen und auf eine zeitgemäße Dimensionierung zu erweitern, damit die Betriebsstätte den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entspricht. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.270 m<sup>2</sup>. Die Anpassungen dienen dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebsstätte und sollen durch vollständigen Neubau erfolgen. Das Vorhaben lässt sich somit als nachhaltige Sicherung eines etablierten Nahversorgungsbetriebes charakterisieren.

Die angestrebte Erweiterung und Modernisierung steht den Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Anpassung der Art der baulichen Nutzung. (HEMPEL + TACKE 2023A)

### **Lage des Plangebiets**

Das ca. 0,49 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 343 und der deckungsgleichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Osten der Stadt Lippstadt. Es umfasst die Flurstücke die Flurstücke 525, 628, 705, 708 und 718 der Flur 36 in der Gemarkung Lippstadt.

### **Bebauungsplan**

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgangslage für die Anpassungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.270 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ wird ein Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel/Nahversorgung“ festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den Einzelhandel genutzten Bereich ist es erforderlich, zu entsiegeln und Bäume zu pflanzen. So sollen insbesondere die Stellplätze südlich der Pkw-Grundstückzufahrt entsiegelt und bepflanzt werden. Aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind diese Maßnahmen allerdings nur beschränkt möglich, da sonst die angestrebte Nutzung nicht erreicht werden könnte. Daher ist es sinnvoll, eine Überschreitung des Höchstmaßes der Grundstücksausnutzung zuzulassen. Ausnahmsweise kann die festgesetzte GRZ um das



### Vorhabensbeschreibung

Maß von 0,1 überschritten werden. Diese Überschreitung ist im Verhältnis von 2:1 durch die Begrünung der baulichen Anlagen auszugleichen.

Für das Sondergebiet wird eine max. Gebäudehöhe (GH) von 89,0 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht bei zu Grunde legen des unteren Höhenbezugspunktes einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m. (HEMPEL+ TACKE 2023A)



Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. (HEMPEL + TACKE 2023B)

### Erschließung / Stellplätze

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Mondschein als HAUPTerschließungsstraße des Gewerbegebietes „Am Mondschein“. Die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Discountmarkt sowie der Anlieferverkehr sollen sich gemäß Planungskonzept an der westlich des Plangebietes liegenden Straße „Am Mondschein“ befinden.

Gemäß Vorhabensplanung ist auf der östlichen Teilhälfte des Plangebietes eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind 55 in umfahrbaren Reihen angeordnete Stellplätze geplant sowie 12 weitere Stellplätze auf einem benachbarten Grundstück per Baulast gesichert. (HEMPEL + TACKE 2023A)

### Flächen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus stadtgestalterischen sowie mikroklimatischen Gründen sind die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen gemäß Biototyp 7.1 mit einem Grundwert

## Vorhabensbeschreibung

von 3 Punkten gemäß LANUV NRW Stand März 2008 zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. (HEMPEL + TACKE 2023A)

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt die Flächen im Plangebiet östlich der Straße Am Mondschein als „gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nicht entwickeln.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8(2) BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 erfolgt daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung der Änderungsfläche als „Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt“ zum Ziel hat. (HEMPEL + TACKE 2023A)

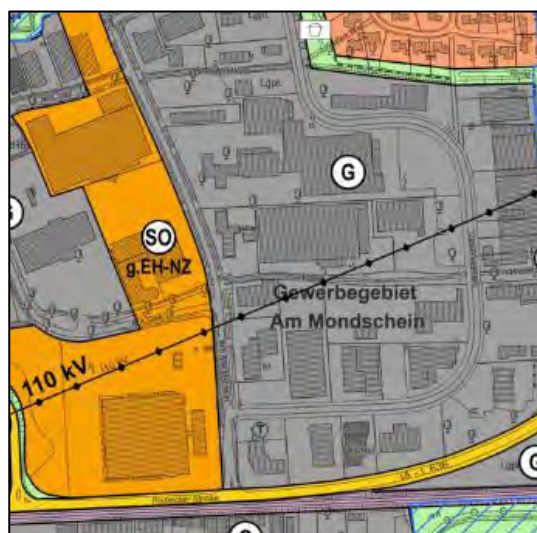


Abb. 3 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (HEMPEL + TACKE 2023c).

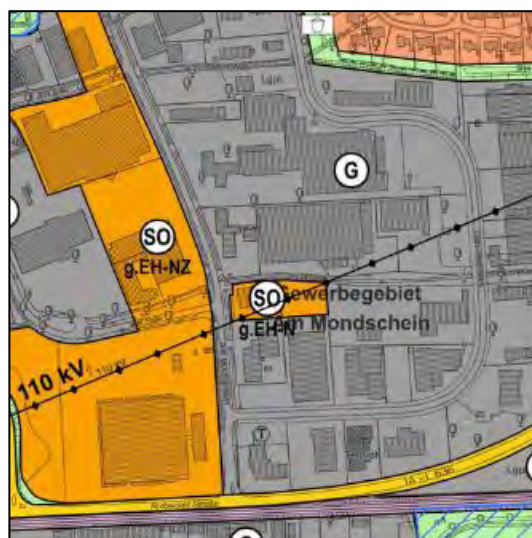


Abb. 4 Geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans (HEMPEL + TACKE 2023c).

### 3.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik

#### Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Prüfungsveranlassung)

„Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten“ (MKULNV 2016).

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind:

1. nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 30ff LNatSchG NRW zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Mögliche Trägerverfahren sind in § 33 Abs. 1-3 LNatSchG NRW genannt (z. B. Erlaubnisse, Genehmigungen, Planfeststellungen).
2. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

„Die ordnungsgemäße land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung sowie Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind keine Vorhaben im Sinne der VV-Artenschutz.“

Bei der ASP handelt es sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung, Prüfung nach Umweltschadengesetz). Die ASP sollte soweit möglich mit den Prüfschritten anderer Verfahren verbunden werden“ (MKULNV 2016).

#### Prüfung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (Prüfumfang)

„Bei einer ASP beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Wenn in Natura 2000-Gebieten FFH-Arten betroffen sind, die zugleich in Anhang II und IV der FFH-RL aufgeführt sind, ist neben der FFH-Verträglichkeitsprüfung auch eine ASP durchzuführen. Dies gilt ebenso für europäische Vogelarten des Anhangs I und des Art. 4 Abs. 2 V-RL.“

Die „nur“ national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt“ (MKULNV 2016).

### **Formale Konsequenzen (Verbotstatbestände)**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von diesen Verboten zulassen.

### **Planungsrelevante Arten**

„Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen geschützten Arten, die bei einer Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Das LANUV bestimmt die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien [...]“.

Der Begriff „planungsrelevante Arten“ ist weit zu verstehen. Er ist nicht nur auf die Anwendung in Planungsverfahren beschränkt, sondern bezieht sich auf die Anwendung in allen Planungs- und Zulassungsverfahren [...].

Die übrigen FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten sind entweder in Nordrhein-Westfalen ausgestorbene Arten, Irrgäste sowie sporadische Zuwanderer. Solche unsteten Vorkommen können bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sinnvoller Weise keine Rolle spielen. Oder es handelt sich um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüften Arten sind im Rahmen des Planungs- oder Zulassungsverfahrens zu berücksichtigen. Das

Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise in der ASP zu dokumentieren. [...]

Sofern ausnahmsweise die Möglichkeit besteht, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge des Vorhabens bei einer nicht planungsrelevanten Art erfüllt werden, wäre die Behandlung einer solchen Art im Planungs- oder Zulassungsverfahren geboten (z. B. bei Arten, die gemäß der Roten Liste im entsprechenden Naturraum bedroht sind, oder bei bedeutenden lokalen Populationen mit nennenswerten Beständen im Bereich des Plans/Vorhabens)“ (MKULNV 2016).

## **Methodik**

Der Ablauf und die Inhalte einer Artenschutzprüfung umfassen die folgenden drei Stufen (MWEBWV 2010):

### **Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)**

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabenstyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

### **Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Sofern eine vorhabensspezifische Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände anzunehmen ist, ist ein Ausnahmeverfahren der Stufe III durchzuführen. In der Regel wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände verhindert. Damit ist die Durchführung der Stufe III der Artenschutzprüfung überwiegend nicht erforderlich.

### **Stufe III: Ausnahmeverfahren**

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) (MKULNV 2016).

### **Rechtliche Grundlagen und Methodik**

---

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Im Regelfall bedarf es einer Gesamtschau, die sich auf eine Auswertung vorhandener Erkenntnisse (z. B. Datenbanken) und bei Bedarf auch methodisch beanstandungsfreie Erfassungen vor Ort gründet.

#### **4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte des Artenschutzes relevant ist.



**Abb. 5 Bestandssituation im Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.**

Das ca. 0,49 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt liegt im Zentrum des Gewerbegebiets Am Mondschein, im Osten von Lippstadt. Es ist überwiegend versiegelt, da es derzeit bereits als Standort eines Aldi-Marktes mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt wird. Nördlich des Parkplatzes befindet sich ein Gehölzstreifen mit Gehölzarten wie Hainbuche, Kirsche, Robinie, Weide, Hartriegel, Weißdorn, Rose und Holunder. Im Osten wird das Plangebiet durch ein Gebüschstreifen aus Weide, Rose, Liguster und Hartriegel begrenzt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Rabatte mit sechs Einzelbäumen (Pappeln, Eberesche, Hainbuche, Robinie). Die Bäume weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 15 und 50 cm auf. Die Rabatte selbst wird überwiegend von Ziergehölzen wie z. B. Spiersträuchern eingenommen, die extrem zurückgeschnitten wurden. Innerhalb der Rabatte wurde bei der Ortsbegehung am 10.10.2023 ein Vorkommen von Mauereidechsen festgestellt.

Rund um das Plangebiet grenzen Gewerbebetriebe an. Westlich verläuft die Straße „Am Mondschein“ und nördlich der Fuß- und Radweg „Im Wasen“. Der Bereich östlich des Plangebiets ist auf dem Luftbild (s. Abb. 5) noch als Brachfläche zu erkennen,

### **Bestandssituation im Untersuchungsgebiet**

---

wurde aber bereits für ein künftiges Bauvorhaben geräumt und stellt sich als überwiegend geschotterte und teils asphaltierte Fläche dar (vgl. Abb. 13).

Die nachstehenden Abbildungen vermitteln einen Eindruck der Bestandssituation im Plangebiet.



**Abb. 6** Blick von Westen auf das Plangebiet.



**Abb. 7** Blick von Osten über den Parkplatz auf den Aldi-Markt.



**Abb. 8** Rabatte mit Einzelbäumen im Südosten.



**Abb. 9** Blick von Süden über den Parkplatz.



**Abb. 10** Gehölze an der östlichen Plangebietsgrenze.



**Abb. 11** Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und Radweg.



**Bestandssituation im Untersuchungsgebiet**

---



**Abb. 12** Blick auf den Radweg „Im Wasen“ Richtung Osten.



**Abb. 13** Östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche.

## **5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren**

Die potenziellen Betroffenheiten planungsrelevanter Arten können sich primär aus dem mit dem Vorhaben einhergehenden Verlust von Lebensraumstrukturen ergeben. Zudem sind betriebsbedingte Wirkungen möglich.

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

#### Baufeldfreimachung / Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über die Vorhabensfläche hinausgehen (Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen, Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen).

#### Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Stoffliche Emissionen wie Staub und Abgase sind ebenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

#### Flächeninanspruchnahme

Im Bereich des Plangebietes kommt es durch Überbauung oder Versiegelung zu einem geringen Verlust von Lebensraumstrukturen.

### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die Nutzung des Plangebietes als Lebensmittelmarkt. Aufgrund der Ortslage des Plangebietes und der aktuellen Nutzung als Lebensmittelmarkt ist mit keinen zusätzlichen, relevanten akustischen und optischen Störungen von Tieren zu erwarten.

In der folgenden Tabelle werden alle denkbaren Wirkungen des Vorhabens als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

**Ermittlung der Wirkfaktoren**

**Tab. 1 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ der Stadt Lippstadt.**

<b>Maßnahme</b>	<b>Wirkfaktor</b>	<b>potenzielle Auswirkung im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG</b>
<b>Baubedingt</b>		
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung, Baustellenbetrieb	Entfernung der anstehenden Biotopstrukturen (Gebäude, einzelne Gehölze)	Töten von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
		Zerstörung von besonders ge- schützten Pflanzen im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG
	Lärmemissionen und stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung der Tierwelt im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
<b>Anlagebedingt</b>		
Beanspruchung von Flächen für den Lebensmittelmarkt und der Stellplätze	Versiegelung/Überbauung und nachhaltiger Lebensraumver- lust bzw. Lebensraumverände- rungen	Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
		Zerstörung von besonders ge- schützten Pflanzen im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG
<b>Betriebsbedingt</b>		
Nutzung des Lebens- mittelmarktes	keine zusätzlichen, relevanten akustischen und optischen Störungen zu erwarten	keine

## 6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

### 6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet mit den anstehenden Lebensraumstrukturen sowie deren vorhabenspezifisch relevante, nähere Umgebung.

Im Zuge der Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) werden die Informationen über planungsrelevante Arten für alle potenziell betroffenen Lebensräume im gesamten Untersuchungsgebiet erhoben.

### 6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Im Regelfall bedarf es einer Gesamtschau, die sich auf eine Auswertung vorhandener Erkenntnisse (z. B. Datenbanken) und bei Bedarf auch methodisch beanstandungsfreie Erfassungen vor Ort gründet.

Die Ergebnisse des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages basieren auf den folgenden Datenquellen:

**Tab. 2 Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen.**

Daten	Quelle
Ortsbegehung des Untersuchungsgebietes	Mestermann Büro für Landschaftsplanung 10.10.2023
Auswertung der Landschaftsinformationssammlung LINFOS Nordrhein-Westfalen	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Landschaftsinformationssammlung (LANUV 2023A): <a href="http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atinfos/de/atinfos.extent">http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atinfos/de/atinfos.extent</a>
Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS)	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (LANUV 2023B): <a href="https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/43161">https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/43161</a>

#### 6.2.1 Ortsbegehung

Im Zuge der Ortsbegehung am 10.10.2023 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

#### Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

---

Dazu erfolgen eine Einschätzung der generellen Lebensraumeignung sowie die Überprüfung, inwieweit im Gelände potenzielle Quartiere bestehen. Potenzielle Quartiere stellen Nistkästen, Nischen, Wandverkleidungen an Gebäuden oder Nester und Baumhöhlen an den Gehölzen dar.

Die Gebäude im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen sind generell geeignet, gebäudebewohnenden Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. Am Gebäude des Aldi-Marktes sowie an Gebäudefassaden und -dächern in der unmittelbaren Umgebung wurden keine Nisthabitate von Vogelarten festgestellt. Ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten in oder an den Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden.

Horst- oder Koloniebäume wurden bei der Ortsbegehung nicht nachgewiesen. In einem Baum in dem Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets wurde ein Taubennest festgestellt. Die übrigen Gehölze im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung wiesen keine ehemalige oder aktuelle Nutzung als Niststätte auf. Sie können jedoch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze sowie als Leitlinie für an Strukturen jagenden Fledermausarten übernehmen. Auch eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist nicht gänzlich auszuschließen.

#### Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet



**Abb. 14 Mauereidechse in der Rabatte im Südosten des Plangebiets.**

In der Rabatte an der südlichen Plangebietsgrenze wurde bei der Ortsbegehung ein Vorkommen (mindestens 5 Individuen) der Mauereidechse festgestellt. Es ist

## Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

---

anzunehmen, dass sich die Population ursprünglich auf der östlichen Brachfläche angesiedelt hatte und bei Inanspruchnahme dieser Fläche auf das Plangebiet ausgewichen ist.

### **6.2.2 Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen**

Für die Aussagen zu Schutzgebieten und besonders geschützten Bereichen werden die Naturschutzinformationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV 2023A) herangezogen.

Dabei wird ein Untersuchungsgebiet von 300 m um das Plangebiet betrachtet.

#### **Natura 2000-Gebiete**

Für bestimmte Lebensraumtypen und Arten, für deren Fortbestand nur in Europa Sorge getragen werden kann, müssen gemäß der sog. FFH-Richtlinie der EU „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ausgewiesen werden, um eine langfristig gute Überlebenssituation für diese Arten und Lebensräume zu gewährleisten. Diese FFH-Gebiete und die Vogelschutzgebiete, die gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU für europäische Vogelarten auszuweisen sind, werden zusammengefasst als Natura 2000-Gebiete bezeichnet.

Es sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete im Untersuchungsgebiet vorhanden.

#### **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nach den Vorschriften des BNatSchG „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.“

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete im Untersuchungsgebiet.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Ein Landschaftsschutzgebiet ist nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Gebietsschutzkategorie des Naturschutzrechts. Gegenüber Naturschutzgebieten zielen Schutzgebiete des Landschaftsschutzes auf das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft, sind oft großflächiger, Auflagen und Nutzungseinschränkungen hingegen meist geringer. Verboten sind insbesondere alle Handlungen, die den „Charakter“ des Gebiets verändern.

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete im Untersuchungsgebiet.

## Biotopkatasterflächen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert.

Im Untersuchungsgebiet liegen zwei Biotopkatasterflächen. Die „Brachfläche ‚Walachei‘ in Esbeck“ (BK-4316-529) befindet sich ca. 230 m nordöstlich des Plangebiets und das „Grünland- und Streuobstwiesengebiet ‚Auf dem Tenzel‘ westlich Rixbeck“ (BK-4316-007) beginnt ca. 260 m südöstlich. Für letztgenannte werden Vorkommen von Turmfalke, Rauchschnalbe und Star angegeben.

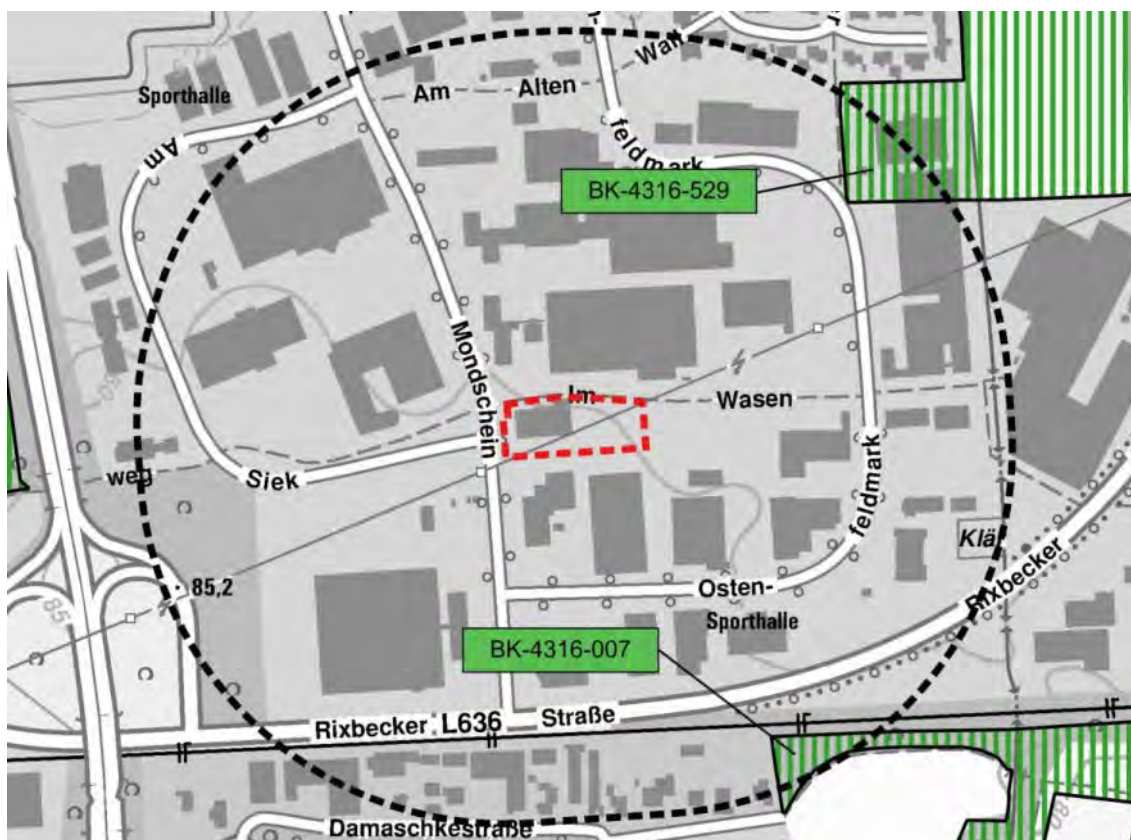


Abb. 15 Lage der Biotopkatasterflächen im Untersuchungsgebiet (schwarze Strichlinie = 300 m) um das Plangebiet (rote Strichlinie).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopkatasterflächen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt werden ausgeschlossen.

## Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG sowie nach § 42 LNatSchG NRW werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

## Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop im Untersuchungsgebiet.

### Biotopverbundflächen

Nach § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotop und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Die Biotopverbundfläche „Gehölz-Grünlandkomplexe an Scheinebach, Mühlenbach und Lämmerbach“ (VB-A-4316-004) beginnt ca. 250 m südöstlich des Plangebiets. Für diese Fläche werden Vorkommen des Steinkauzes und des Kleinspechtes angegeben.

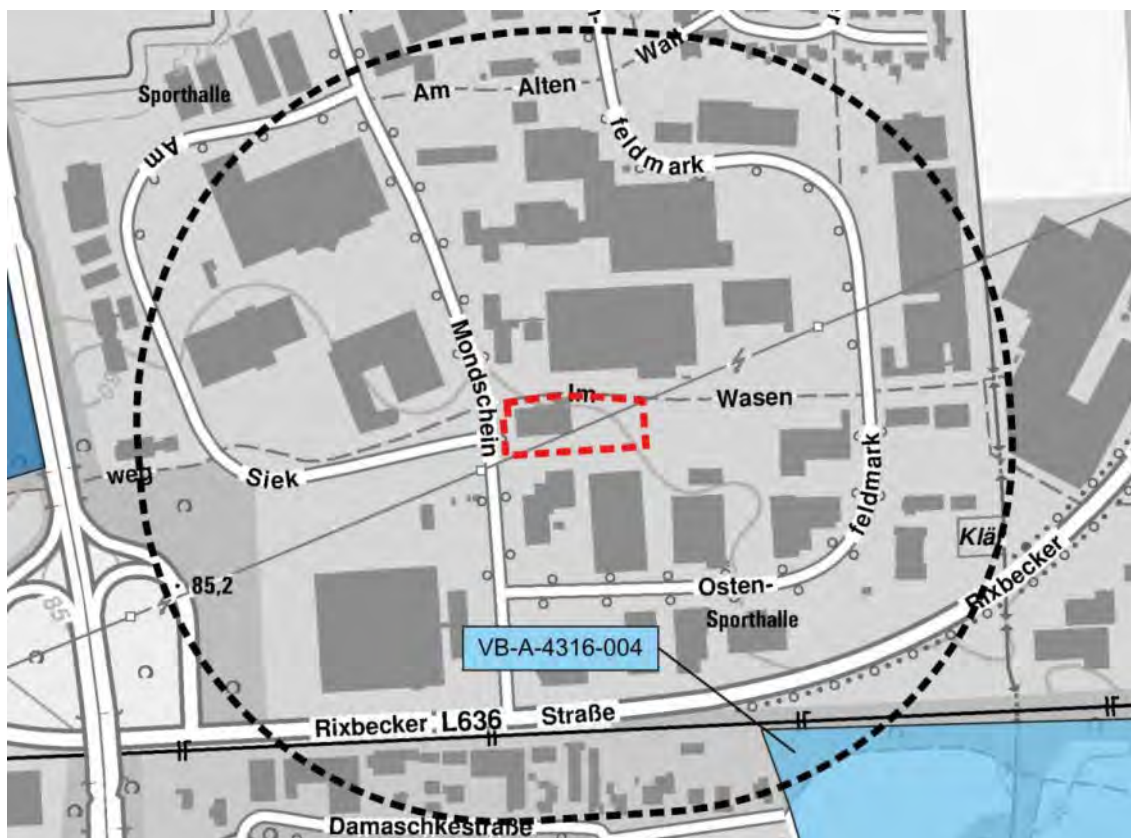


Abb. 16 Lage der Biotopverbundfläche im Untersuchungsgebiet (schwarze Strichlinie = 300 m) um das Plangebiet (rote Strichlinie).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopverbundfläche durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt werden ausgeschlossen.

### 6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“

Eine Abfrage der planungsrelevanten Arten in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) ergab abgesehen von den bereits genannten Vorkommen des Turmfalken, der Rauchschwalbe und des Stars im Bereich der Biotopkatasterfläche „Grünland- und Streuobst-



**Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums**

wiesengebiet ‚Auf dem Tenzel‘ westlich Rixbeck“ (BK-4316-007) keine weiteren nachweise planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten (LANUV 2023A).

**6.2.4 Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“**

Die Vorhabensfläche liegt im Bereich des Quadranten 1 des Messtischblattes 4316 „Lippstadt“. Für diesen Quadranten wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar betroffenen sowie der angrenzenden Lebensraumtypen durchgeführt (LANUV 2023B).

Für den Quadranten 1 des Messtischblattes 4316 „Lippstadt“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten als planungsrelevant genannt (9 Säugetierarten und 25 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt (LANUV 2023B).

**Tab. 3 Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4316 „Lippstadt“ (Quadrant 1) (LANUV 2023B) für die ausgewählten Lebensraumtypen. Unmittelbar betroffene Lebensraumtypen sind blau hinterlegt.**

**Status:** N = Nachweis ab 2000 vorhanden, N/B = Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden; **Erhaltungszustand:** G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, + = sich verbessernd, - = sich verschlechternd; **Lebensstätten:** FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, Na = Nahrungshabitat, ( ) = potenzielles Vorkommen im Lebensraum, ! = Hauptvorkommen im Lebensraum

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen	Gebäude	Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken
<b>Säugetiere</b>					
Abendsegler	N	G	Na	(Ru)	Na
Braunes Langohr	N	G	Na	FoRu	FoRu, Na
Breitflügel-Fledermaus	N	U-	Na	FoRu!	Na
Europäischer Biber	N	G+			Na
Große Bartfledermaus	N	U	Na	FoRu!	Na
Kleine Bartfledermaus	N	G	Na	FoRu!	Na
Rauhautfledermaus	N	G		FoRu	
Wasserfledermaus	N	G	Na	FoRu	Na
Zwergfledermaus	N	G	Na	FoRu!	Na
<b>Vögel</b>					
Baumfalke	N/B	U			(FoRu)
Bluthänfling	N/B	U	(FoRu), (Na)		FoRu
Eisvogel	N/B	G	(Na)		
Feldschwirl	N/B	U			FoRu
Feldsperling	N/B	U	Na	FoRu	(Na)
Girlitz	N/B	S	FoRu!, Na		
Habicht	N/B	U	Na		(FoRu), Na
Kleinspecht	N/B	U	Na		Na
Kolbenente	N/B	U	(FoRu)		
Kuckuck	N/B	U-	(Na)		Na

**Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums**

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen	Gebäude	Kleingehölze, Bäume, Gebüsch, Hecken
Mäusebussard	N/B	G			(FoRu)
Mehlschwalbe	N/B	U	Na	FoRu!	
Nachtigall	N/B	U	FoRu		FoRu!
Pirol	N/B	S	(FoRu)		FoRu
Rauchschwalbe	N/B	U	Na	FoRu!	(Na)
Rebhuhn	N/B	S	(FoRu)		
Schleiereule	N/B	G	Na	FoRu!	Na
Schwarzspecht	N/B	G			(Na)
Sperber	N/B	G	Na		(FoRu), Na
Star	N/B	U	Na	FoRu	
Steinkauz	N/B	U	(FoRu)	FoRu!	(FoRu)
Turmfalke	N/B	G	Na	FoRu!	(FoRu)
Waldkauz	N/B	G	Na	FoRu!	Na
Waldohreule	N/B	U	Na		Na
Wespenbussard	N/B	S			Na

### 6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten

#### 6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten

Entsprechend des geltenden Rechts unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Damit ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sogenannten „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Gemäß Nr. 6 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird nicht ausgelöst, sofern sich das Risiko der Tötung oder Verletzung durch den Eingriff nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigungen trotz Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Durch die folgende Schutzmaßnahme wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden. Das Eintreten unvermeidbarer Beeinträchtigungen wird durch die Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März

#### Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

---

bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, 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.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, so dass von einer vertiefenden Betrachtung der häufigen und verbreiteten Vogelarten im Rahmen der Konfliktanalyse abgesehen werden kann.

#### 6.3.2 Planungsrelevante Arten

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Plangebiet des Bebauungsplanes vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für einige der im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Da nichtessenzielle Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nichtessenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

#### Ortsbegehung

In der Rabatte an der südlichen Plangebietsgrenze wurde bei der Ortsbegehung ein Vorkommen der Mauereidechse festgestellt.

#### Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

Für den oben genannten Quadranten 1 des Messtischblattes „Lippstadt“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume 34 Arten als planungsrelevant genannt (9 Säugetierarten und 25 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht aufgeführt (LANUV 2023B).

Für diese 34 Arten kann, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der aufgeführten Wirkfaktoren, eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ausgeschlossen werden, wenn sie

- ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der beanspruchten Lebensraumtypen finden oder
- den beanspruchten Bereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen.

**Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums**

Somit verbleiben noch 8 Säugetierarten und 16 Vogelarten sowie die bei der Ortsbegehung erfasste Mauereidechse als weiterhin zu betrachtende Arten.

**Tab. 4 Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten.**

**Datenquelle:** FIS = Fachinformationssystem, LINFOS = Landschaftsinformationssammlung, Dritter

**Status:** N = Nachweis, N/B = Nachweis Brutvorkommen ab 2000 vorhanden

Art	Datenquelle/ Status	relevante Wirkfaktoren	Erfüllung Verbotstatbestand BNatSchG § 44 Abs. 1 möglich			Konflikt- art
			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	
<b>Säugetiere</b>						
Abendsegler	FIS/N	keine				nein
Braunes Langohr	FIS/N	keine				nein
Breitflügelfledermaus	FIS/N	Abbruch von Gebäuden	x		x	ja
Große Bartfledermaus	FIS/N	Abbruch von Gebäuden	x		x	ja
Kleine Bartfledermaus	FIS/N	Abbruch von Gebäuden	x		x	ja
Rauhautfledermaus	FIS/N	keine				nein
Wasserfledermaus	FIS/N	keine				nein
Zwergfledermaus	FIS/N	Abbruch von Gebäuden	x		x	ja
<b>Vögel</b>						
Baumfalke	FIS: N/B	keine				nein
Bluthänfling	FIS: N/B	keine				nein
Feldschwirl	FIS: N/B	keine				nein
Feldsperling	FIS: N/B	keine				nein
Habicht	FIS: N/B	keine				nein
Mäusebussard	FIS: N/B	keine				nein
Mehlschwalbe	FIS: N/B	keine				nein
Nachtigall	FIS: N/B	keine				nein
Pirol	FIS: N/B	keine				nein
Rauchschwalbe	FIS: N/B LANUV	keine				nein
Schleiereule	FIS: N/B	keine				nein
Sperber	FIS: N/B	keine				nein
Star	FIS: N/B LANUV	keine				nein
Steinkauz	FIS: N/B LANUV	keine				nein
Turmfalke	FIS: N/B LANUV	keine				nein
Waldkauz	FIS: N/B	keine				nein
<b>Reptilien</b>						
Mauereidechse	SICHTUNG	Beanspruchung der Rabatte	x			ja

### 6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten

Die Informationen zu den Tierarten entstammen, soweit nicht anders angegeben, LANUV (2023B).

#### Säugetiere

Der **Abendsegler** ist eine typische Waldfledermaus, welche überwiegend Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften als Sommer- und Winterquartier nutzen. Die Wochenstuben liegen vorwiegend in Nordostdeutschland, Polen und Südschweden. Als Winterquartier bezieht der Große Abendsegler großräumige Baumhöhlen, aber auch Spaltenquartiere in Gebäuden, Felsen oder Brücken.

Als Waldfledermaus bevorzugt das **Braune Langohr** unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen. Als Jagdgebiete dienen außerdem Waldränder, gebüschreiche Wiesen, aber auch strukturreiche Gärten, Streuobstwiesen und Parkanlagen im Siedlungsbereich. Braune Langohren jagen bevorzugt in niedriger Höhe (0,5–7 m) im Unterwuchs.

Die **Rauhautfledermaus** gilt als typische Waldart, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommt. Besiedelt werden Laub- und Kiefernwälder, wobei Auwaldgebiete in den Niederungen größerer Flüsse bevorzugt werden. Als Sommer- und Paarungsquartiere werden Spaltenverstecke an Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen.

Die **Wasserfledermaus** ist eine Waldfledermaus, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Gewässer- und Waldanteil vorkommt. Als Jagdgebiete dienen offene Wasserflächen an stehenden und langsam fließenden Gewässern, bevorzugt mit Ufergehölzen. Die Sommerquartiere und Wochenstuben befinden sich fast ausschließlich in Baumhöhlen, wobei alte Fäulnis- oder Spechthöhlen in Eichen und Buchen bevorzugt werden. Seltener werden Spaltenquartiere oder Nistkästen bezogen. Als Winterquartiere dienen vor allem großräumige Höhlen, Stollen, Felsenbrunnen und Eiskeller, mit einer hohen Luftfeuchte.

Aufgrund der Habitatansprüche der genannten Arten und der Bestandssituation im Plangebiet ist ein Vorkommen und damit eine Beeinträchtigung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die genannten Fledermausarten voraussichtlich auszuschließen.

#### Vögel

##### Höhlenbrüter

Der **Feldsperling** besiedelt die halboffene Agrarlandschaft mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern. Darüber hinaus kommt er in den Randbereichen ländlicher Siedlungen vor, wo er in Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen lebt. Er ist dabei jedoch sehr stark an Offenlandschaften mit landwirtschaftlicher Nutzung gebunden.

Der **Star** besitzt Vorkommen in einer Vielzahl von Lebensräumen. Als Höhlenbrüter benötigt er Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z. B. ausgefallte

#### **Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums**

---

Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche. Ursprünglich ist die Art ein Charaktervogel der nacheiszeitlich von Huftieren beweideten, halboffenen Landschaften und feuchten Grasländer gewesen und besiedelt heutzutage bevorzugt strukturreiche Extensivgrünländer.

Der Lebensraum des **Steinkauzes** ist die offene, grünlandreiche Kulturlandschaft mit einem guten Höhlenangebot. Zur Jagd werden bevorzugt kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten bevorzugt. Von entscheidender Bedeutung für die Bodenjagd ist eine niedrige Vegetation mit einem ausreichenden Nahrungsangebot.

Der **Waldkauz** bewohnt die strukturreiche Kulturlandschaft mit einem ausreichenden Nahrungsangebot und gilt als ausgesprochen reviertreu. Der Waldkauz kommt in Nordrhein-Westfalen ganzjährig als häufiger Standvogel vor. Besiedelt werden lichte und lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten. Darüber hinaus werden auch Dachböden und Kirchtürme bewohnt.

In den Gehölzen im Plangebiet wurden keine Höhlen erfasst, die auf einen Besatz durch Höhlenbrüter hindeuten können. Aufgrund der genannten Habitatansprüche ist ein Vorkommen der genannten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für Höhlenbrüter ausgeschlossen werden.

#### Wald-, Gehölz-, Gebüschbrüter

Der **Bluthänfling** bevorzugt als typische Vogelart ländlicher Gebiete, offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen mit einer samentragenden Krautschicht. In Siedlungsbereichen kommt er in Gärten, Parkanlagen und auf Friedhöfen vor. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in dichten Büschen und Hecken.

Die **Nachtigall** besiedelt gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölze, Gebüsch, Hecken sowie naturnahe Parkanlagen und Dämme. Dabei sucht sie die Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten oder Auen. Eine ausgeprägte Krautschicht ist vor allem für die Nestanlage wichtig, welche in Bodennähe in dichtem Gestrüpp erfolgt.

Der **Pirol** bevorzugt als Lebensraum lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtwälder in Gewässernähe (oft Pappelwälder). Gelegentlich werden auch kleinere Feldgehölze sowie Parkanlagen und Gärten mit hohen Baumbeständen besiedelt. Das Nest wird auf Laubbäumen in bis zu 20 m Höhe angelegt.

Ein Vorkommen von Wald-, Gehölz- bzw. Gebüschbrütern wird aufgrund der inneren Ortslage des Plangebiets und der Lebensraumansprüche der Arten ausgeschlossen. Eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG der genannten Arten ist nicht zu erwarten.

#### Gebäudebrüter

Die **Mehlschwalbe** lebt als Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Koloniebrüter bevorzugt sie frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Die Lehmester werden an den Außenwänden der Gebäude an der

#### **Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums**

---

Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Bestehende Kolonien werden oft über viele Jahre besiedelt, wobei Altnester bevorzugt angenommen werden.

Die **Rauchschwalbe** kann als Charakterart für eine extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft angesehen werden. Die Besiedlungsdichte wird mit zunehmender Verstädterung der Siedlungsbereiche geringer. In typischen Großstadtlandschaften fehlt sie. Die Nester werden in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z. B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut. Altnester aus den Vorjahren werden nach Ausbessern wieder angenommen. Die Nahrungsjagd erfolgt meist in Nestnähe, wo sich daher üblicherweise offene Grünlandflächen befinden.

Die **Schleiereule** lebt als Kulturfolger in halboffenen Landschaften, die in engem Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen stehen. Als Jagdgebiete werden Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen, Gräben sowie Brachen aufgesucht. Als Nistplatz und Tagesruhesitz werden störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden genutzt, die einen freien An- und Abflug gewähren (z. B. Dachböden, Scheunen, Taubenschläge, Kirchtürme).

Der **Turmfalke** kommt in offenen strukturreichen Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen vor. Selbst in großen Städten fehlt er nicht, dagegen meidet er geschlossene Waldgebiete. Die Jagd findet über freien Flächen mit niedriger oder lückiger Vegetation statt. Als Brutplätze werden Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder Gebäuden, aber auch alte Krähenester in Bäumen ausgewählt.

Bei der Ortsbegehung konnten an dem durch die Planung betroffenen Gebäude keine Nester der Mehlschwalbe oder Rauchschwalbe festgestellt werden. Das Gebäude ist ebenfalls nicht als Nistplatz oder Tagesruhesitz für die Schleiereule oder als Nistmöglichkeit für den Turmfalke geeignet. Daher ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 NatSchG für die gebäudebewohnenden Arten nicht zu erwarten.

#### Offenlandarten

Aufgrund des Fehlens von gebüschreichen, feuchten Extensivgrünländern, größeren Waldlichtungen, grasreichen Heidegebieten und Verlandungszonen von Gewässern ist ein Vorkommen des **Feldschwirls** nicht zu erwarten.

Aufgrund der inneren Ortslage und den damit einhergehenden Störwirkungen wird ein Vorkommen des Feldschwirl im Bereich des Plangebiets und folglich eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Horst- und Koloniebrüter

**Baumfalken** besiedeln halboffene, strukturreiche Kulturlandschaften mit Feuchtwiesen, Mooren, Heiden sowie Gewässern. Die Jagdgebiete können bis zu 5 km von den Brutplätzen entfernt liegen. Diese befinden sich meist in lichten Altholzbeständen in Feldgehölzen, Baumreihen oder an Waldrändern. Als Horststandort werden alte Krähenester genutzt.

#### Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

---

Als Lebensraum bevorzugt der **Habicht** Kulturlandschaften mit einem Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Waldinseln und Feldgehölzen. Als Bruthabitate können Waldinseln ab einer Größe von 1 bis 2 ha genutzt werden. Die Brutplätze befinden sich zumeist in Wäldern mit altem Baumbestand, vorzugsweise mit freier Anflugmöglichkeit durch Schneisen. Der Horst wird in hohen Bäumen (z. B. Lärche, Fichte, Kiefer oder Rotbuche) in 14–28 m Höhe angelegt.

Der **Mäusebussard** besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10 bis 20 m Höhe angelegt wird. Von einer Ansitzwarte oder im Segelflug hält der Mäusebussard Ausschau nach Kleinsäugetern, Reptilien, jungen oder Verletzten Vögeln, großen Insekten aber auch Regenwürmern, die ihm als Nahrung dienen können. Auch Aas wird angenommen.

**Sperber** leben in abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaften mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Kleinvögeln. Bevorzugt werden halboffene Parklandschaften mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch. Reine Laubwälder werden kaum besiedelt. Im Siedlungsbereich kommt er auch in mit Fichten bestandenen Parkanlagen und Friedhöfen vor. Die Brutplätze befinden sich meist in Nadelbaumbeständen (v. a. in dichten Fichtenparzellen) mit ausreichender Deckung und freier Anflugmöglichkeit, dort wird das Nest in 4–18 m Höhe angelegt.

Da im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Horstbäume vorhanden sind, und eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für die genannten Horstbrüter aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der inneren Ortslage ausgeschlossen werden kann, wird eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Besonders geschützte Pflanzenarten

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

#### 6.4 Ergebnis der Stufe I und weitere Vorgehensweise

Da im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt der Abbruch des Bestandsgebäudes erforderlich ist, welches eine Quartierfunktion für Fledermäuse übernehmen könnte, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermausarten nicht sicher ausgeschlossen werden. Zudem wurde ein Vorkommen der Mauereidechse im Plangebiet festgestellt. Demnach ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II durchzuführen.



## 7.0 Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die folgend aufgeführten Arten nicht sicher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

- Breitflügelfledermaus
- Große Bartfledermaus
- Kleine Bartfledermaus
- Zwergfledermaus

Reptilien:

- Mauereidechse

### Fledermäuse

Die wirkungsspezifischen Betroffenheiten sowie die daraus resultierenden artenschutzfachlichen Maßnahmen werden nachfolgend für die Fledermausarten vertiefend behandelt.

Die **Breitflügelfledermaus** ist eine typische Gebäudefledermaus, die vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vorkommt. Die Jagdgebiete befinden sich bevorzugt in der offenen und halboffenen Landschaft über Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Waldrändern oder Gewässern. Außerdem jagen die Tiere in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßenlaternen. Fortpflanzungsgesellschaften befinden sich an und in Spaltenverstecken oder Hohlräumen von Gebäuden (z. B. Fassadenverkleidungen, Zwischendecken, Dachböden, Dachpfannen). Einzelne Männchen beziehen neben Gebäudequartieren auch Baumhöhlen, Nistkästen oder Holzstapel. Als Winterquartiere werden Spaltenverstecke an und in Gebäuden, Bäumen und Felsen sowie Stollen oder Höhlen aufgesucht. Dort halten sich die Tiere meist einzeln auf.

**Große Bartfledermäuse** sind Gebäude bewohnende Fledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommen. Als Jagdgebiete werden geschlossene Laubwälder mit einer geringen bis lückigen Strauchschicht und Kleingewässern bevorzugt. Außerhalb von Wäldern jagen sie auch an linienhaften Gehölzstrukturen in der Offenlandschaft, über Gewässern, Gärten und in Viehställen. Bei ihren Jagdflügen bewegen sich die Tiere in meist niedriger Höhe (1–10 m) im freien Luftraum entlang der Vegetation.

Die im Sommer meist Gebäude bewohnende **Kleine Bartfledermaus** ist in strukturreichen Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen zu finden. Bevorzugte Jagdgebiete sind linienhafte Strukturelemente wie Bachläufe, Waldränder, Feldgehölze und Hecken. Seltener jagen die Tiere in Laub- und Mischwäldern mit Kleingewässern sowie im Siedlungsbereich in Parks, Gärten, Viehställen und

## Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

---

unter Straßenlaternen. Die Beutejagd erfolgt in niedriger Höhe (1–6 m) entlang der Vegetation.

**Zwergfledermäuse** sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Als Sommerquartiere und Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht. Hierbei werden Hohlräume unter Dachpfannen, Flachdächern, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden aufgesucht. Baumquartiere sowie Nistkästen werden ebenfalls bewohnt. Auch als Winterquartiere werden oberirdische Spaltenverstecke in und an Gebäuden bezogen.

### Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem zum Abbruch vorgesehenen Aldi-Markt Quartiere der genannten Fledermausarten befinden. Daher kann es beim Abbruch des Gebäudes zu einer artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und Nr. 3 kommen.

### Vermeidungsmaßnahmen

#### Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung des Gebäudes wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung von Gebäuden methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle des Gebäudes.

Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.

## Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

---

### Reptilien

Als eine typische „Kletter-Art“ kommt die **Mauereidechse** ausschließlich in felsigen und steinigen Lebensräumen vor. Sie bevorzugt offene, südexponierte, sonnenwarme Standorte, die weitgehend vegetationsfrei oder nur schütter bewachsen sind. Zugleich müssen genügend Spalten und Hohlräume als Versteckmöglichkeiten vorhanden sein. Ursprüngliche Lebensräume sind Felsen, Abbruchkanten, Geröllhalden oder steinige Trockenrasen. Sekundär kommt die Art auch an Steinmauern, Ruinen, Bahnanlagen, Uferbefestigungen, in Steinbrüchen oder Weinbergen vor. Im Winter verstecken sich die Tiere in frostfreien Verstecken wie Felsspalten oder natürlichen Hohlräumen, seltener in selbst gegrabenen Quartieren.

In klimatisch besonders begünstigten Gebieten können die Tiere auch im Winter aktiv sein. Spätestens ab März verlassen die tagaktiven Mauereidechsen ihre Winterquartiere und beginnen im Frühjahr ab Ende April / Anfang Mai mit den Paarungsaktivitäten. Die Eier werden in selbst gegrabene Gänge oder Höhlen ins lockere Erdreich abgelegt. In günstigen Jahren sind zwei Gelege möglich. Die jungen Eidechsen schlüpfen von Juli bis August. Im Herbst suchen die Tiere ab Ende September bis Ende November ihre Winterquartiere auf. Die Mauereidechse ist eine vergleichsweise standorttreue Art, die kleinräumige Reviere mit einer Flächengröße von 15 bis 25 m<sup>2</sup> nutzt. Innerhalb des Lebensraumes sind Ortswechsel bis zu 90 m (max. > 1 km) möglich. Die Ausbreitung erfolgt vermutlich über die Jungtiere.

Die natürlichen Vorkommen der Mauereidechse in Nordrhein-Westfalen beschränken sich auf die Eifel und das Siebengebirge sowie den Einzugsbereich des Rheins bis Höhe Bonn. Unter anderem aufgrund dieser eingeschränkten Verbreitung ist die Art in Nordrhein-Westfalen „stark gefährdet“. Der Gesamtbestand wird auf 10 bis 20 einheimische Vorkommen geschätzt (2015). Daneben gibt es vermutlich über 60 gebietsfremde Vorkommen, die auf Aussetzungen beziehungsweise Ansiedlungen durch den Menschen in den letzten 20 Jahren zurückgehen. (LANUV 2023B)

Seit dem Jahr 2017 ist bekannt, dass es im Osten Lippstadts ein Vorkommen von Mauereidechsen gibt. „Mauereidechsen sind im Kreis Soest der Definition nach als ‚Neozoen‘ anzusehen, sie gehören also zu den nicht heimischen Tierarten, die ungewollt oder absichtlich vom Menschen angesiedelt wurden.“ (ABU 2017)

### Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Es ist anzunehmen, dass sich die Population ursprünglich auf der östlichen Brachfläche angesiedelt hatte und bei Inanspruchnahme dieser Fläche auf das Plangebiet ausgewichen ist. Da die Strukturen im Plangebiet keinen optimalen Lebensraum für die Mauereidechse darstellen, ist fraglich, ob sich die Population auf so begrenztem Raum etablieren kann. Eine mögliche Nutzung der Rabatte als Winterquartier ist jedoch nicht auszuschließen.

Der Bereich, in dem die Mauereidechsen festgestellt wurden, wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung vorhandener Bäume festgesetzt. Bei einer Neugestaltung der Ra-

**Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**

---

batte kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Mauereidechse nicht sicher ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten während der Winterruhe der Mauereidechsen (ab Ende September bis März) auf der Fläche keine Bodenbearbeitung erfolgen.

Da im Plangebiet keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen sind, im Bereich der Stellplätze eine weitere Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsiegelt werden soll und vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet auch jetzt schon kein geeignetes Habitat darstellt, sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## Zusammenfassung

---

### 8.0 Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Lebensmitteldiscounters in Lippstadt. Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken

Für den Quadranten 1 des Messtischblattes 4316 „Lippstadt“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 34 Arten als planungsrelevant genannt (9 Säugetierarten und 25 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Im Zuge der Ortsbegehung am 10.10.2023 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Gebäude im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen sind generell geeignet, gebäudebewohnenden Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. Am Gebäude des Aldi-Marktes sowie an Gebäudefassaden und -dächern in der unmittelbaren Umgebung wurden keine Nisthabitate von Vogelarten festgestellt. Ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten in oder an den Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden.

Horst- oder Koloniebäume wurden bei der Ortsbegehung nicht nachgewiesen. In einem Baum in dem Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets wurde ein Taubennest festgestellt. Die übrigen Gehölze im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung wiesen keine ehemalige oder aktuelle Nutzung als Niststätte auf. Sie können jedoch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und

## Zusammenfassung

---

Versteckplätze sowie als Leitlinie für an Strukturen jagenden Fledermausarten übernehmen. Auch eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist nicht gänzlich auszuschließen.

In der Rabatte an der südlichen Plangebietsgrenze wurde bei der Ortsbegehung ein Vorkommen (mindestens 5 Individuen) der Mauereidechse festgestellt. Es ist anzunehmen, dass sich die Population ursprünglich auf der östlichen Brachfläche angesiedelt hatte und bei Inanspruchnahme dieser Fläche auf das Plangebiet ausgewichen ist.

### Häufige und verbreitete Vogelarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, 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.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### Planungsrelevante Arten

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Breitflügelfledermaus, die Große Bartfledermaus, die Kleine Bartfledermaus, die Zwergfledermaus und die Mauereidechse nicht ausgeschlossen werden.

## Zusammenfassung

---

### Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem zum Abbruch vorgesehenen Aldi-Markt Quartiere der genannten Fledermausarten befinden. Daher kann es beim Abbruch des Gebäudes zu einer artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und Nr. 3 kommen.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung des Gebäudes wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung von Gebäuden methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle des Gebäudes.

Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.

### Mauereidechse

Da die Strukturen im Plangebiet keinen optimalen Lebensraum für die Mauereidechse darstellen, ist fraglich, ob sich die Population auf so begrenztem Raum etablieren kann. Eine mögliche Nutzung der Rabatte als Winterquartier ist jedoch nicht auszuschließen.

Der Bereich, in dem die Mauereidechsen festgestellt wurden, wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung vorhandener Bäume festgesetzt. Bei einer Neugestaltung der Rabatte kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Mauereidechse nicht sicher ausgeschlossen werden.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten während der Winterruhe der Mauereidechsen (ab Ende September bis März) auf der Fläche keine Bodenbearbeitung erfolgen.

Da im Plangebiet keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen sind, im Bereich der Stellplätze eine weitere Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsiegelt werden soll und vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet auch jetzt schon kein geeignetes Habitat darstellt, sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## Zusammenfassung

---

### Ergebnis

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Warstein-Hirschberg, Oktober 2023



Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt



## Quellenverzeichnis

---

### Quellenverzeichnis

- ABU (2017): ABU - Biologische Station Soest. Vierhaus, H. Neozoen – neue Tierarten im Kreis Soest. (WWW-Seite): [https://www.abu-naturschutz.de/fileadmin/user\\_upload/Veroeffentlichungen/ABU\\_Info/2017/2017\\_Vierhaus\\_Neozoen\\_Abu\\_info.pdf](https://www.abu-naturschutz.de/fileadmin/user_upload/Veroeffentlichungen/ABU_Info/2017/2017_Vierhaus_Neozoen_Abu_info.pdf)  
letzter Zugriff: 11.10.2023.
- HEMPEL + TACKE (2023A): Hempel + Tacke GmbH. Stadt Lippstadt. Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. Stand 06/ 2023. Bielefeld.
- HEMPEL + TACKE (2023A): Hempel + Tacke GmbH. Stadt Lippstadt. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. Planzeichnung. Stand 06/ 2023. Bielefeld.
- HEMPEL + TACKE (2023C): Hempel + Tacke GmbH. Stadt Lippstadt. Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“. Stand 06/ 2023. Bielefeld.
- LANUV (2023A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) <https://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>  
letzter Zugriff am 04.10.2023.
- LANUV (2023B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (WWW-Seite) <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/43161>  
letzter Zugriff am 04.10.2023.
- MKULNV (2016): Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz), Rd. Erl. d. MKULNV v. 06.06.2016, - III 4 – 616.06.01.17.
- MWEBWV (2010): Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010.

## **Anlage 1**

### **Gesamtprotokoll einer Artenschutzprüfung**

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): B-Plan Nr. 343 „Lebensmittelmarkt Am Mondschein“ i.V.m. 2. FNP-Änderung Stadt Lippstadt

Plan-/Vorhabenträger (Name): \_\_\_\_\_ Antragstellung (Datum): \_\_\_\_\_

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Lebensmitteldiscounters in Lippstadt. Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

#### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

#### Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Säugetiere: Abendsegler, Braunes Langohr, Flughörnchen, Wasserfledermaus  
Vögel: Baumfalke, Bluthänfling, Feldschwirl, Habicht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Pirol, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Star, Steinkauz, Turmfalke, Waldkauz

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

#### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

#### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

#### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

#### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

**Anlage**

---

**Anlage 2**

**Art-für-Art-Protokolle**

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)														
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)</span>														
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art														
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span>	<b>Messtischblatt</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 100px; height: 20px;">4316-1</span>												
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <span style="background-color: green; color: white; padding: 2px;">■ grün</span> günstig <span style="background-color: yellow; color: black; padding: 2px;">■ gelb</span> ungünstig / unzureichend <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">■ rot</span> ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht													
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<p>Die Breitflügelfledermaus ist eine typische Gebäudefledermaus, die vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vorkommt.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem zum Abbruch vorgesehenen Aldi-Markt Quartiere der Breitflügelfledermaus befinden. Daher kann es beim Abbruch des Gebäudes zu einer artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und Nr. 3 kommen.</p>														
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements														
<p>Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle des Gebäudes. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.</p> <p>Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.</p>														
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<p>Unter Berücksichtigung der in Arbeitsschritt II.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit einer negativen Bestandsentwicklung der Breitflügelfledermaus zu rechnen.</p>														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; vertical-align: top;">           1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?  <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> </td> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: top;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: top;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">           2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">           3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">           4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> </table>			1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Große Bartfledermaus (Myotis brandtii)</span>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span>	<b>Messtischblatt</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">4316-1</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <span style="color: green;">■ grün</span> günstig <span style="color: yellow;">■ gelb</span> ungünstig / unzureichend <span style="color: red;">■ rot</span> ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
<p>Große Bartfledermäuse sind Gebäude bewohnende Fledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommen.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem zum Abbruch vorgesehenen Aldi-Markt Quartiere der Großen Bartfledermaus befinden. Daher kann es beim Abbruch des Gebäudes zu einer artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und Nr. 3 kommen.</p>		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
<p>Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle des Gebäudes. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.</p> <p>Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.</p>		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
<p>Unter Berücksichtigung der in Arbeitsschritt II.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit einer negativen Bestandsentwicklung der Großen Bartfledermaus zu rechnen.</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> </ol>		



### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)														
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)</span>														
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art														
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3</span>	<b>Messtischblatt</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 100px; height: 20px;">4316-1</span>												
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <span style="background-color: green; color: white; padding: 2px;">■ grün</span> günstig <span style="background-color: yellow; color: black; padding: 2px;">■ gelb</span> ungünstig / unzureichend <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">■ rot</span> ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht													
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<p>Die im Sommer meist Gebäude bewohnende Kleine Bartfledermaus ist in strukturreichen Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen zu finden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem zum Abbruch vorgesehenen Aldi-Markt Quartiere der Kleinen Bartfledermaus befinden. Daher kann es beim Abbruch des Gebäudes zu einer artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und Nr. 3 kommen.</p>														
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements														
<p>Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen, um so eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle des Gebäudes. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung des abzubrechenden Gebäudes ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich. Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können.</p>														
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<p>Unter Berücksichtigung der in Arbeitsschritt II.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit einer negativen Bestandsentwicklung der Kleinen Bartfledermaus zu rechnen.</p>														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</td> <td style="width: 10%; text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="width: 10%; text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> </table>			1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)														
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <b>Mauereidechse (Podarcis muralis)</b>														
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art														
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>2</td></tr></table> Nordrhein-Westfalen <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>2</td></tr></table>	2	2	<b>Messtischblatt</b>  <table border="1" style="width: 100%;"><tr><td style="text-align: center;">4316-1</td></tr></table>	4316-1									
2														
2														
4316-1														
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>grün</td><td>günstig</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFFF00; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>gelb</td><td>ungünstig / unzureichend</td></tr> <tr><td style="background-color: #FF0000; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></td><td>rot</td><td>ungünstig / schlecht</td></tr> </table>		grün	günstig		gelb	ungünstig / unzureichend		rot	ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht				
	grün	günstig												
	gelb	ungünstig / unzureichend												
	rot	ungünstig / schlecht												
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<p>In der Rabatte an der südlichen Plangebietsgrenze wurde bei der Ortsbegehung ein Vorkommen der Mauereidechse festgestellt. Es ist anzunehmen, dass sich die Population ursprünglich auf der östlichen Brachfläche angesiedelt hatte und bei Inanspruchnahme dieser Fläche auf das Plangebiet ausgewichen ist. Da die Strukturen im Plangebiet keinen optimalen Lebensraum für die Mauereidechse darstellen, ist fraglich, ob sich die Population auf so begrenztem Raum etablieren kann. Eine mögliche Nutzung der Rabatte als Winterquartier ist jedoch nicht auszuschließen.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem zum Abbruch vorgesehenen Aldi-Markt Quartiere der Breitflügelfledermaus befinden. Daher kann es beim Abbruch des Gebäudes zu einer artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und Nr. 3 kommen.</p>														
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements														
<p>Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten während der Winterruhe der Mauereidechsen (ab Ende September bis März) auf der Fläche keine Bodenbearbeitung erfolgen. Da im Plangebiet keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen sind, im Bereich der Stellplätze eine weitere Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsiegelt werden soll und vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet auch jetzt schon kein geeignetes Habitat darstellt, sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p>														
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<p>Unter Berücksichtigung der in Arbeitsschritt II.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit einer negativen Bestandsentwicklung der Mauereidechse zu rechnen.</p>														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</td> <td style="width: 10%; text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="width: 10%; text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> nein</td> </tr> </table>			1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <b>Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)</b>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland * Nordrhein-Westfalen *	<b>Messtischblatt</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">4316-1</div>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <div style="display: flex; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></div> <span>grün</span> </div> <span style="margin-left: 20px;">günstig</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></div> <span>gelb</span> </div> <span style="margin-left: 20px;">ungünstig / unzureichend</span>		

rot

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein







# Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt

- Bericht -

**BBE** Standort- und  
Kommunalberatung  
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster  
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19  
Internet: [www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)  
E-Mail: [info@bbe-muenster.de](mailto:info@bbe-muenster.de)

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Ing. Christian Paasche  
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Februar 2016

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung &amp; Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
<b>2 Bedeutung der Nahversorgung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Einordnung in das Planungsrecht .....	6
2.2 Qualität der Nahversorgung .....	8
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	10
2.4 Exkurs: Nicht stationärer Handel.....	13
<b>3 Planstandort &amp; Planvorhaben</b> .....	<b>14</b>
3.1 Makrostandort.....	14
3.2 Mikrostandort.....	16
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	20
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens .....	21
<b>4 Untersuchungsraum</b> .....	<b>24</b>
<b>5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>35</b>
<b>6 Angebotssituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>38</b>
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum .....	38
6.1.1 Hauptzentrum Innenstadt .....	38
6.1.2 Stadtteilzentrum Lipperode.....	41
6.1.3 Stadtteilzentrum Esbeck .....	43
6.1.4 Nahversorgungslagen & solitäre Nahversorgungsstandorte.....	46
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum .....	48
<b>7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b> .....	<b>49</b>
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen .....	49
7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben .....	50
7.3 Exkurs: Randsortimente .....	52

---

---

7.4 Umlenkungswirkungen .....	54
<b>8 Städtebauliche Bewertung .....</b>	<b>56</b>
8.1 Bedeutung von Schwellenwerten .....	56
8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum .....	59
8.2.1 Exkurs: Städtebauliche Auswirkungen bei 1.400 qm VKF .....	62
8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens .....	63
8.4 Bewertung des Gesamtvorhabens .....	64
8.5 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten.....	66
<b>9 Bewertung weiterer Fragestellungen .....</b>	<b>69</b>
9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt .....	69
9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung .....	71
<b>10 Zusammenfassung .....</b>	<b>73</b>
<b>11 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>76</b>

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

---

# 1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Lippstadt liegen Planungen zur Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens vor. Die Firma ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG mit Sitz in Schloss-Holte Stukenbrock plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätte an der Straße Am Mondschein 29 in 59557 Lippstadt. Der Discountmarkt soll um rd. 400 qm auf dann 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden.<sup>1</sup>

---

Großflächige Planung

Für das Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächen-erweiterung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in Lippstadt bzw. innerhalb des Untersuchungsraumes in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LEP NRW - Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" eintreten können.

---

Prüfung nach § 11  
Abs. 3 BauNVO  
bzw. LEP NRW

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der örtlichen Zentrenstruktur,
  - zentraler Versorgungsbereiche,
  - der wohnungsnahen Versorgung,

---

Untersuchungsrelevante  
Fragestellungen

---

<sup>1</sup> Optional soll auch eine Erweiterung auf 1.400 qm geprüft werden.

- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
- zukünftiger Entwicklungspotenziale?

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Untersuchung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wengleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

Weitere Bewertungen

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Regionalplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Dezember 2015 durch die Firma HECKER beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans Nord-

rhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.<sup>2</sup>

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in Lippstadt bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Datengrundlage

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich um nachfolgende Quellen:

Sekundärstatistische  
Daten

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt – Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine, GMA 2010<sup>3</sup>
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine weitere Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2015

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer

Beurteilung der  
Angebotsstrukturen

<sup>2</sup> Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

<sup>3</sup> Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt befindet sich in Aktualisierung, nach Kenntnisstand der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung allerdings noch kein öffentlich zugänglicher Entwurf vor.

Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)<sup>4</sup> vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebspezifischer Flächenproduktivitäten<sup>5</sup> erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotsituation.

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015.

---

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

---

Städtebauliche Analyse

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

---

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

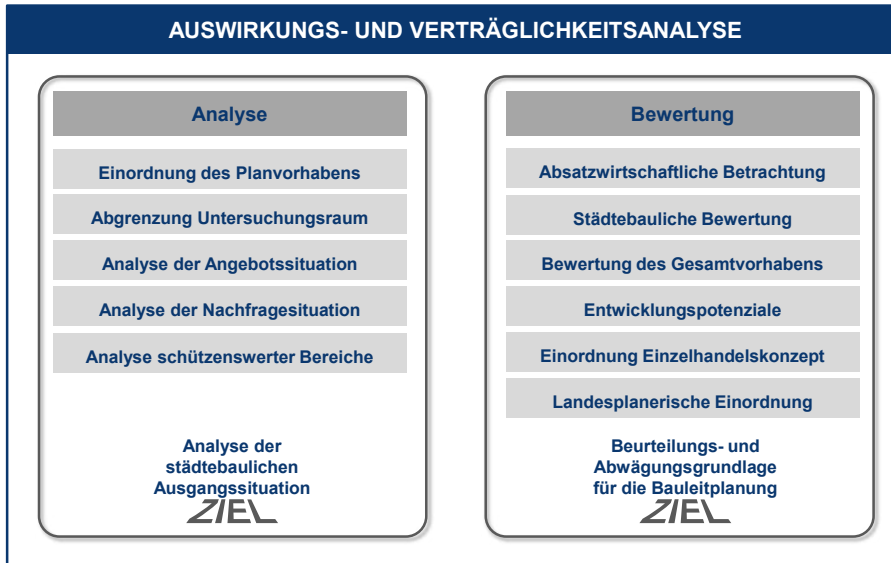
Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

---

<sup>4</sup> Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

<sup>5</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung



## 2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach ein Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

### 2.1 Einordnung in das Planungsrecht

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

„Regelvermutung“

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Nach gültiger Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Großflächigkeitsgrenze  
800 qm VKF

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

Widerlegung  
„Regelvermutung“

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage) ,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

ergeben.

Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 ist ein Prüfauftrag an eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände zu Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung erteilt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich die Vermutungsregel in der Praxis bewährt hat, allerdings hinsichtlich des Phänomens Agglomeration weiterentwickelt werden müsste.

Der LEP „Großflächiger Einzelhandel“ NRW greift die besondere Bedeutung der Nahversorgung für die Zentrenentwicklung explizit auf. Grundsätzlich können großflächige Nahversorgungseinrichtungen nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden.

Zielvorgaben  
Landesplanung

Ausnahmsweise sind diese jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie gemäß den Ausführungen zum sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich.
- Das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Vom Vorhaben werden zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie in Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf die Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll in einem separaten Kapitel (siehe Kapitel 9.2) eingegangen werden.

## 2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die so genannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.<sup>6</sup>

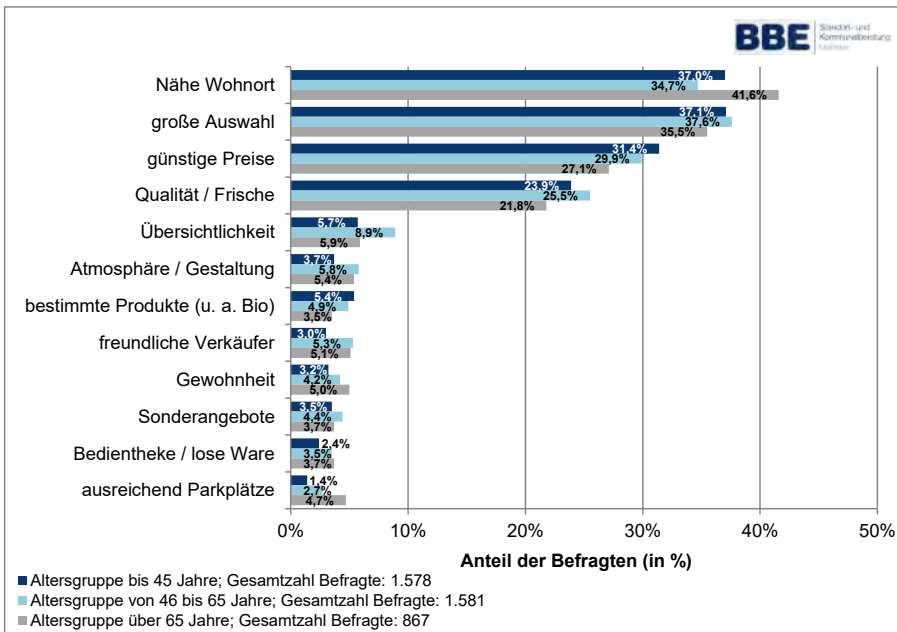
Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Qualitätsmerkmale  
Nahversorgung

sog. 35 %-Regel

<sup>6</sup> Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

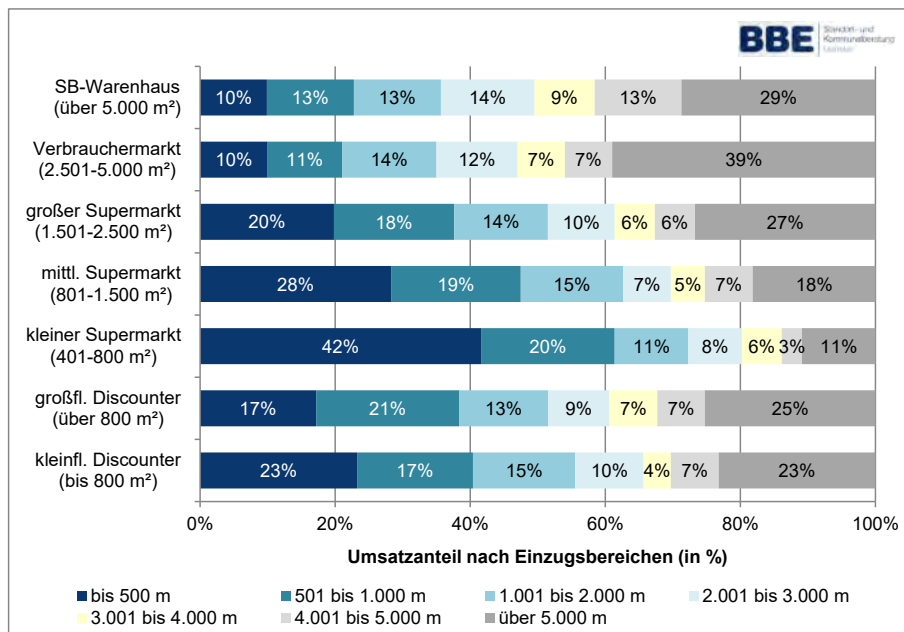


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung bestehender Bindungs- oder Deckungsquoten innerhalb eines Raumes mit der zukünftigen Umsatzleistung eines Vorhabens stellt keine adäquate Abbildung der zukünftigen Versorgungssituation dar, da Effekte wie Umsatzumverteilungen oder eine Veränderung der Flächenleistungen hierüber nicht berücksichtigt werden können.

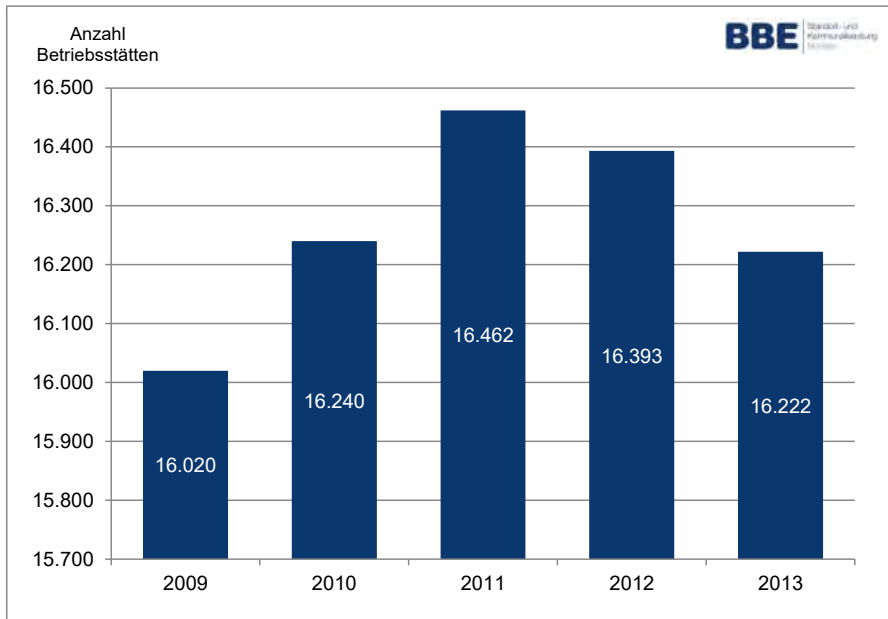
Keine rechnerische  
Addition von Umsätzen

## 2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2012 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

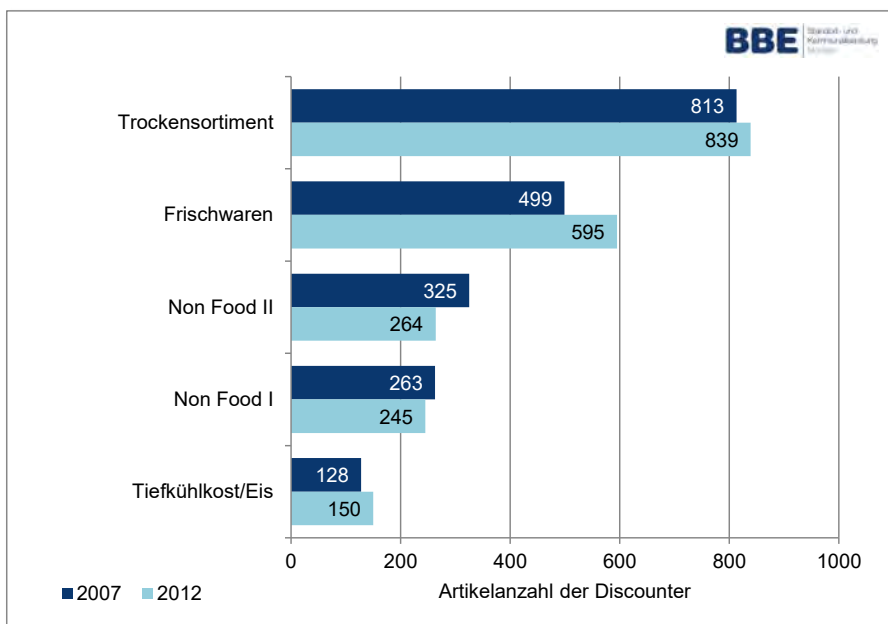
Stagnierende Anzahl  
Betriebsstätten

**Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern**

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Zugleich haben sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren verschoben. Die anteilig größten Verschiebungen des Sortimentes haben im Bereich Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl im Bereich Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Veränderte  
Sortimentsgestaltung

**Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern**

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Die Verkaufsflächenausweitungen sind insbesondere gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl<sup>7</sup> führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

<sup>7</sup> Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

Auch wenn somit aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

worst-case-Ansatz

## 2.4 Exkurs: Nicht stationärer Handel

Während die Bedeutung des Online-Handels in zahlreichen Sortimenten, (u. a. Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik) stetig wächst, konnte der Online-Handel sich in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. Lebensmittel werden nach wie vor fast ausschließlich im stationären Handel gekauft. Der Umsatzanteil des Online-Handels liegt augenblicklich bei etwa 0,4 %<sup>8</sup>, wird aber angesichts der Ankündigungen nahezu aller großen Handelskonzerne deutlich steigen.

Derzeit etwa 0,4 %  
Marktanteil

So liefert der weltgrößte Versender AMAZON bereits heute zumindest in den USA auch Frischeartikel und somit Produkte, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Dem setzt die Firma LIDL mit seinem Bestellservice „VORRATSBOX“ ein Angebot entgegen, das im Gegensatz zu Amazon PANTRY zumindest derzeit keine Versandkosten erhebt.

Neben dem reinen Vertriebskanal Online-Handel haben sich, allerdings insbesondere im benachbarten Ausland wie Frankreich, neue Vertriebsformen mit Mischcharakter etabliert, die als „drive through“ bezeichnet werden. Der Verbraucher gibt hierbei seine Bestellung online ein. Diese wird dann fertig kommissioniert an einem Autoschalter zur Abholung bereitgestellt.

„drive through“

Allerdings ist die gute Nahversorgungssituation in Deutschland sicherlich dafür verantwortlich, dass bis dato eine ähnliche hohe Durchdringung des Lebensmittelmarktes wie in anderen Ländern nicht stattgefunden hat. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt somit angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

Bedeutung örtlicher  
Versorgungssituation

<sup>8</sup> Quelle: HDE 2015



### 3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer langjährig etablierten Betriebsstätte<sup>9</sup> an der Straße Am Mondschein 29 in 59557 Lippstadt. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

#### 3.1 Makrostandort

Lippstadt liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Soest zwischen dem Münsterland und dem Paderborner Land. Die Stadt grenzt östlich an die Stadt Geseke, südlich an die Stadt Erwitte, südwestlich an die Gemeinde Bad Sassendorf und im Westen an die Gemeinde Lippetal (alle Kreis Soest). Im Nordwesten liegt die zum Kreis Warendorf gehörende Gemeinde Wadersloh, im Norden die Gemeinde Langenberg und die Stadt Rietberg (beide Kreis Gütersloh) sowie im Nordosten und Osten die Städte Delbrück und Salzkotten (beide Kreis Paderborn).

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Kreises Soest im Regierungsbezirk Arnsberg die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

---

Lage im Raum

---

Ausweisung als  
Mittelzentrum

---

<sup>9</sup> Der ALDI-Markt Am Mondschein existiert am Standort seit mehr als 30 Jahren (Eröffnung 1984).

Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Zum 31.12.2014 weist die Stadt 66.518 Einwohner (ohne Zweitwohnsitze) auf<sup>10</sup>, die sich auf die Kernstadt<sup>11</sup> sowie die weiteren Stadtteile Capel, Lipperbruch, Bad Waldliesborn, Lipperode, Rebbeke, Hörste, Garfeln, Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck, Bökenförde, Overhagen, Hellinghamen, Herringhausen, Benninghausen, Eickelborn und Lohe verteilen, wobei rd. 58 % der Wohnbevölkerung auf die Kernstadt entfallen. Bei einer Fläche von insgesamt 113,68 km<sup>2</sup> entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 585 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2040 auf insgesamt rd. 65.800 Einwohner verringern.

Etwa 66.500 Einwohner

Rückläufige  
Bevölkerungsprognose

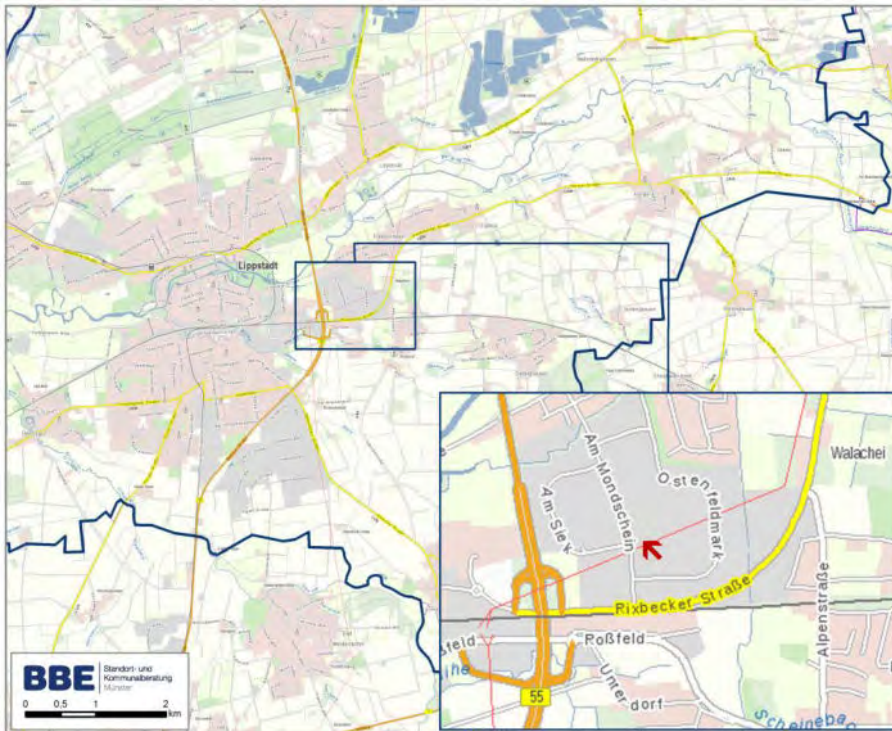
<sup>10</sup> Amtliche Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

<sup>11</sup> Mit den statistischen Bezirken Stadtkern, LP-Nord-West, LP-Nord-Ost, LP-Süd-Ost, LP-Süd-West

### 3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des östlichen Kernstadtgebiets von Lippstadt.

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht nicht integrierte Lage im östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt im Übergang zu den weiteren Stadtteilen Esbeck und Rixbeck ein. Die Entfernung zum Innenstadtbereich von Lippstadt beträgt rd. 2 km Fahrdistanz.

Nicht integrierte Lage

Das nähere Standortumfeld wird neben weiteren Fachmärkten des Einzelhandels (u. a. GLOBUS-Baumarkt, Zweirad LÖCKENHOFF, RCG-Markt, Fachmarkt für Gartenmöbel) sowie Anbietern des atypischen Einzelhandels (insb. Autohäuser) auch durch eine gewerbliche Nutzung sowie deren Verwaltungssitze bestimmt. Der Standort weist keine nennenswerte fußläufige Anbindung auf, so dass er als vorwiegend auto-kundenorientiert einzuordnen ist.

Standortumfeld

**Abb. 8: Fotos Standortumfeld**

Quelle: eigene Fotos

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Gewerbegebietserschließungsstraße „Am Mondschein“, die in ihrer südlichen Verlängerung einen Anschluss an die Rixbecker Straße / Paderborner Straße und damit an die westlich gelegene Kern- / Innenstadt sowie an die regional bedeutsame Bundesstraße B 55 und in östlicher Richtung an die weiteren Stadtteile von Lippstadt herstellt. In nördlicher Richtung werden das weitere Gewerbegebiet sowie der sich hieran anschließende Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils Esbeck erschlossen. Zudem besteht am Standort eine Anbindung an das städtische Radwegenetz.

Auf Höhe des Planstandorts befindet sich zudem eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mit den Linien 662 und R64.

Der Regionalplan (Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellt für den Standortbereich einen Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen (GIB) dar.

---

Einbindung in das  
Verkehrsnetz

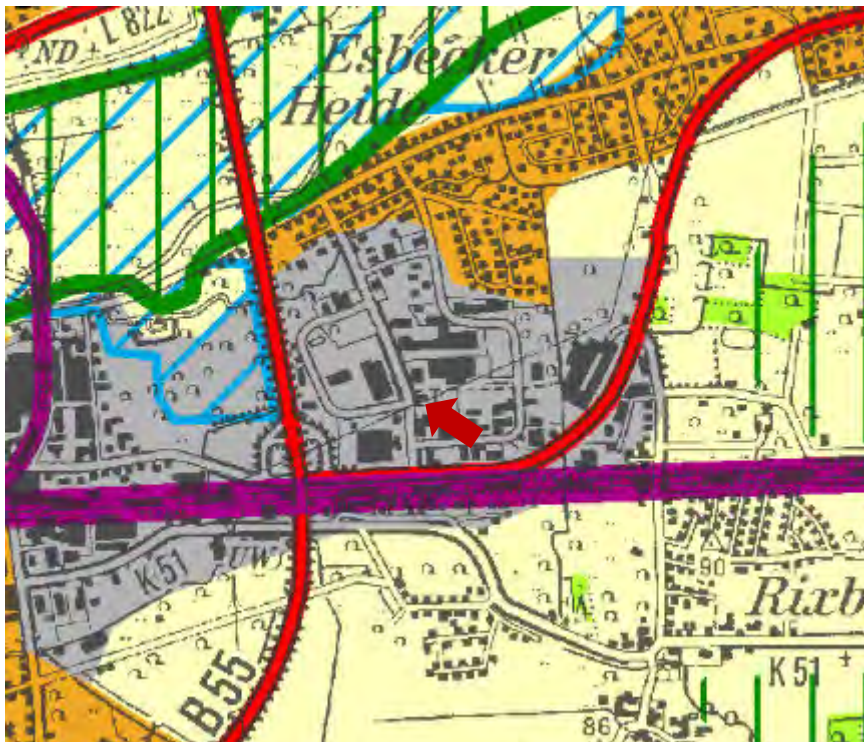
---

Einbindung in das  
ÖPNV-Netz

---

Regionalplan

Abb. 9: Regionalplan



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „gewerbliche Baufläche (987)“ ausgewiesen, wenngleich er hinsichtlich seiner tatsächlichen Nutzungsstrukturen nicht dem Charakter eines reinen Gewerbegebiets entspricht.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 186 „Am Mondschein“. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungen definiert, wonach lt. Bebauungsplan u. a. ein Lebensmittelmarkt mit maximal 800 qm zulässig ist.

Planungsrechtliche  
Einordnung

Abb. 10: BPlan Nr. 186



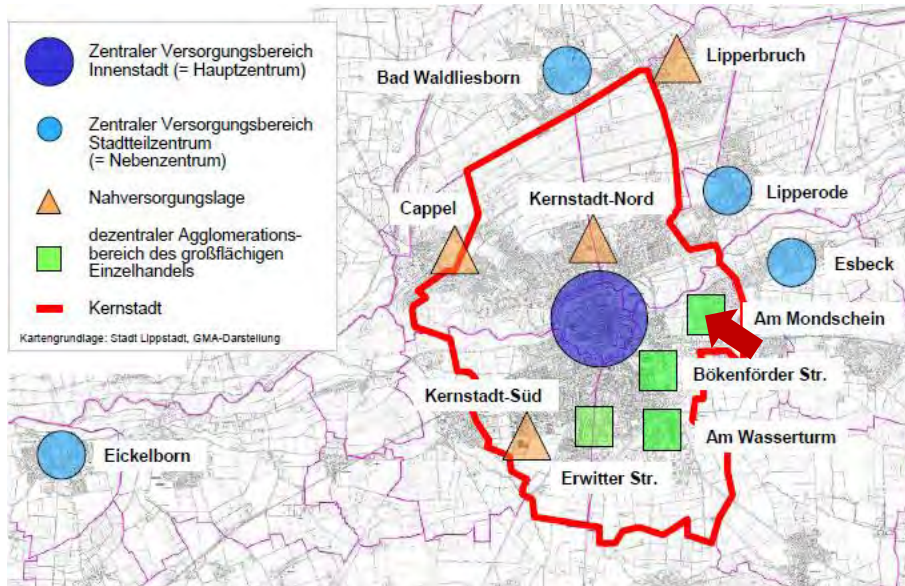
Quelle: Bebauungsplan Nr. 186 der Stadt Lippstadt; <http://www.lippstadt.de/planen>

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Lippstadt ist der Standort des Vorhabens als dezentraler Agglomerationsbereich eingeordnet worden.<sup>12</sup>

Einordnung in das  
Zentrenkonzept

<sup>12</sup> Siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt – Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine, 2010; S. 26

Abb. 11: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

### 3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Im Zuge betrieblicher Marktanpassungen soll eine Modernisierung realisiert und der Discountmarkt auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

Stellung und  
Flächenzuschnitt

Abb. 12: Fotos Planstandort



Quelle: eigene Fotos

Die Rückseite des derzeitigen Baukörpers mit Warenanlieferung befindet sich entlang der Straße Am Mondschein, so dass der Markteingang sowie die Stellplatzanlage straßenabgewandt und damit rückwärtig hierzu liegen.

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Markteingang überwiegend vorgelagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Weitere Stellplätze befinden sich entlang des Baukörpers und damit im Bereich der Zuwegung. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 95 bis 100 Parkflächen ausreichend, jedoch aufgrund seiner autokundenorientierten Standortlage nicht großzügig bemessen.

Stellplatzangebot

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen, d. h. es ist ein Ein- und Ausbiegen in alle Richtungen möglich.

Endanbindung

Die Sicht- und damit Wahrnehmbarkeit von der vorbeiführenden Straße ist trotz der straßenabgewandten Ausrichtung des Baukörpers gewährleistet.

Sicht- und Wahrnehmbarkeit

### 3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung<sup>13</sup> ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.<sup>14</sup> Es wird somit eine maximale Flächenleistung<sup>15</sup> angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.<sup>16</sup> Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Maximale Flächenleistung

<sup>13</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>14</sup> Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

<sup>15</sup> Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

<sup>16</sup> Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.



Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 6.000 € pro qm Verkaufsfläche aus.

**Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens<sup>17</sup>**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Discounter</b>						
Food	900	75%	6.000	5.400	5.400	4.860
Non Food I	144	12%	6.000	864	5.400	778
Non Food II	156	13%	6.000	936	5.400	842
<b>Gesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>100%</b>		<b>7.200</b>		<b>6.480</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.3). Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

Durch Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte kann unter Umständen eine Aufwertung des bestehenden Bestandes erfolgen. Anders als bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren ist bei Solitärstandorten durch eine Verkaufsflächenerweiterung bei ansonsten gleichbleibenden Rahmenbedingungen nicht von einer Steigerung der Flächenleistung für den bestehenden Bestand auszugehen, zumal eine Erweiterung des bestehenden Angebotes nicht stattfindet (siehe Kap. 2.3). Die zusätzlichen Flächen werden insbesondere für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. verwendet und führen zu prozentual geringeren Umsatzsteigerungen. Aus Gründen der Maximalbetrachtung soll für den Flächensaldo der Höchstwert angesetzt werden, auch wenn er in der wirtschaftlichen Realität so nicht eintreten wird.

Erweiterungssaldo

Keine Aufwertung des Bestandes

<sup>17</sup> Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm würde sich die absatzwirtschaftliche Gesamtleistung auf rd. 8,4 Mio. € erhöhen.

Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos<sup>18</sup>

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	300	75%	6.000	1.800	5.400	1.620
Non Food I	48	12%	6.000	288	5.400	259
Non Food II	52	13%	6.000	312	5.400	281
<b>Gesamt</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>		<b>2.400</b>		<b>2.160</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 400 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,4 Mio. € generieren.

Maximal 2,4 Mio. €  
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (348 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen<sup>19</sup> den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel<sup>20</sup>) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 52 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3).

Etwa 87 % nah-  
versorgungsrelevant

<sup>18</sup> Bei einer Flächendimensionierung von 1.400 qm würde sich die absatzwirtschaftliche Leistung im Saldo auf dann rd. 3,6 Mio. € belaufen.

<sup>19</sup> In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

<sup>20</sup> Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

## 4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie vorliegender räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

---

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

---

Differenzierung  
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und

---

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Eigenschaften eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

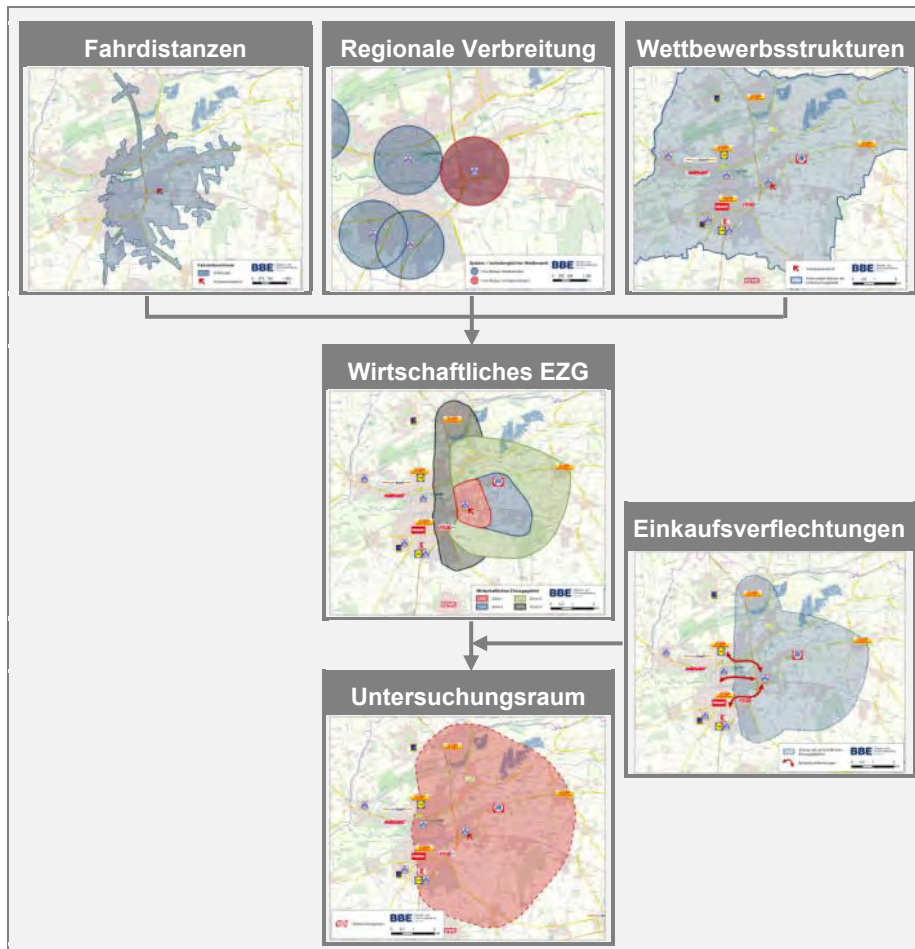
Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Bestehen darüber hinaus Einkaufsverflechtungen, die über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

---

Anhaltspunkte zur  
Festlegung des Unter-  
suchungsraumes

Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

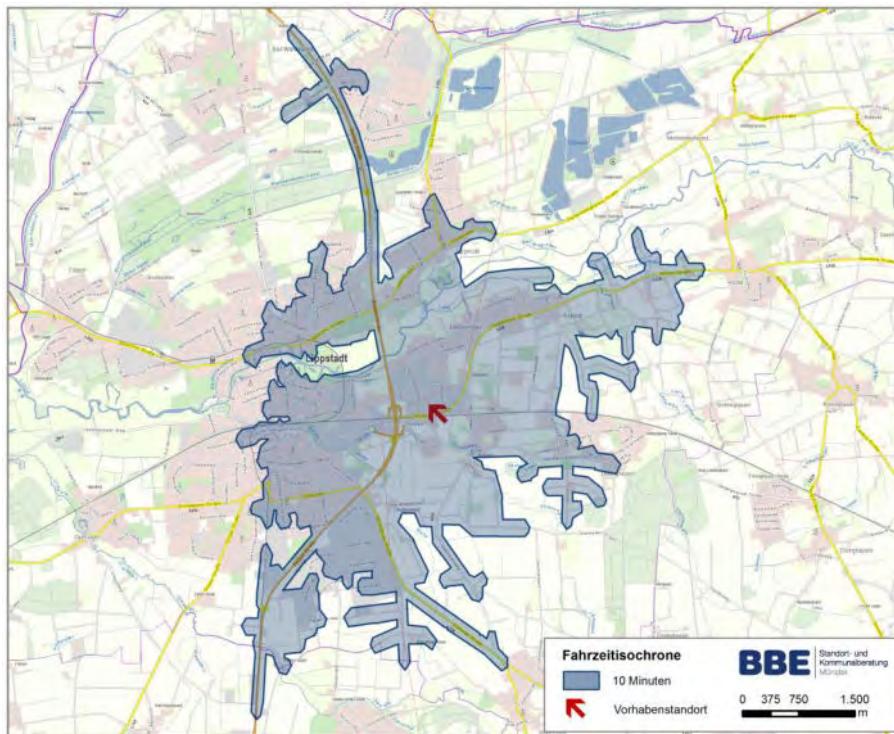
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende Anteile des Umsatzes nicht aus dem Nahbereich generiert werden können. Dies hängt damit zusammen, dass einzelne Betreiber auch bei nicht vorhandenem Wettbewerb innerhalb des Naheinzugsbereiches aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 10-Min-Fahrisonne (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Verhältnis zum Nahbereich

Anhaltspunkt: Fahrdistanzen

Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone

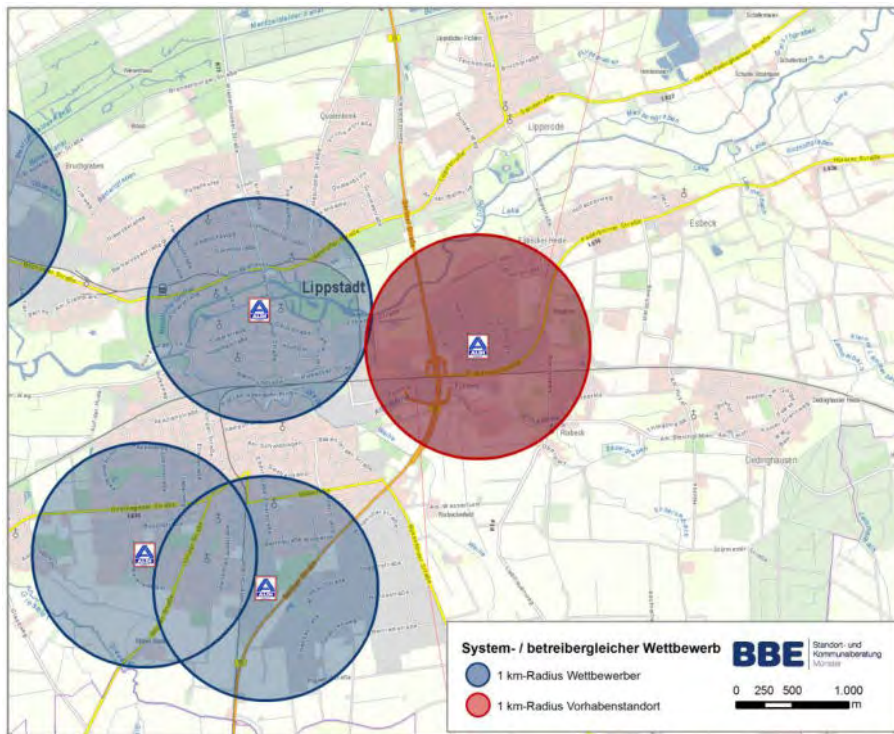


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Darüber hinaus spielen die weiteren Betriebsstätten des Betreibers im Stadtgebiet eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit eigene Einzugsgebiete generieren.

Anhaltspunkt:  
regionale Verbreitung

Abb. 17: Radiale Abgrenzung (r=1 km) betreibergleicher Märkte



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Daneben stellen weitere Angebotsstätten innerhalb des Stadtgebiets mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:  
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 18: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld



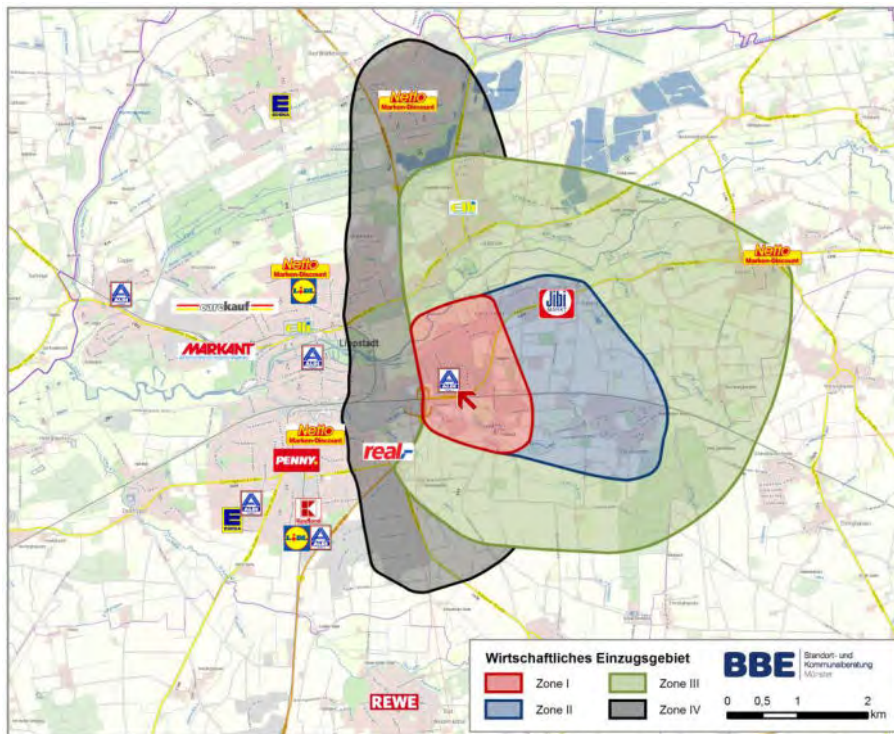
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet ab.

Ergebnis: Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet



Abb. 19: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

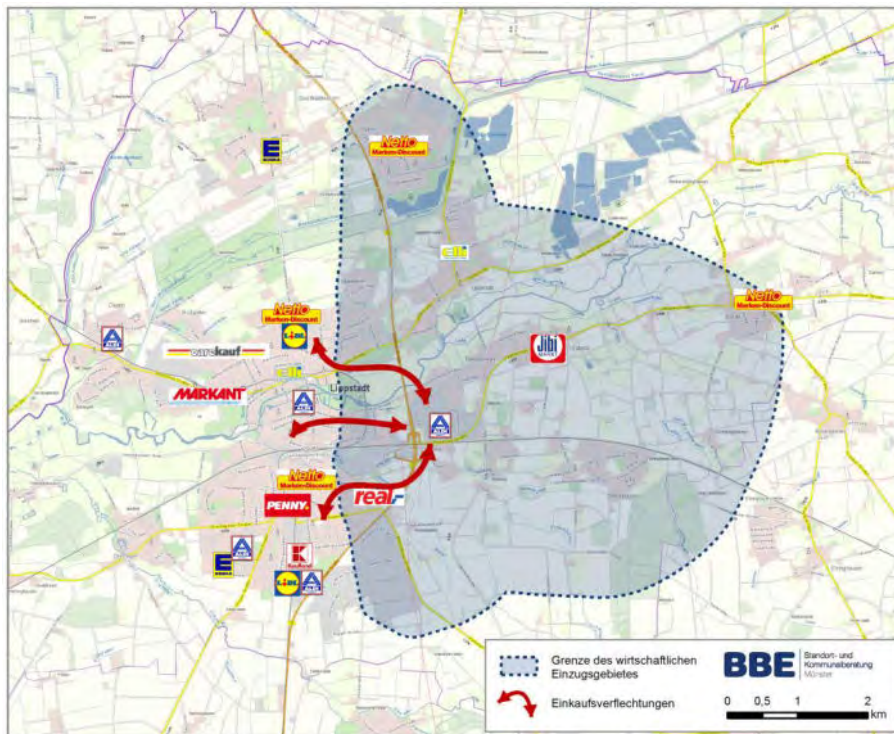
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des östlichen Stadtgebiets eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die weiteren Siedlungsbereiche von Lippstadt, wenn überhaupt, nur eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Unterschiedliche  
Einkaufsintensitäten

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens in Beziehung zu anderen Wettbewerbsstandorten die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft somit keine Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, aus der Aufwertung des Angebotes Neuorientierungen resultieren und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

Berücksichtigung von  
Einkaufsverflechtungen

Abb. 20: Einkaufsverflechtungen



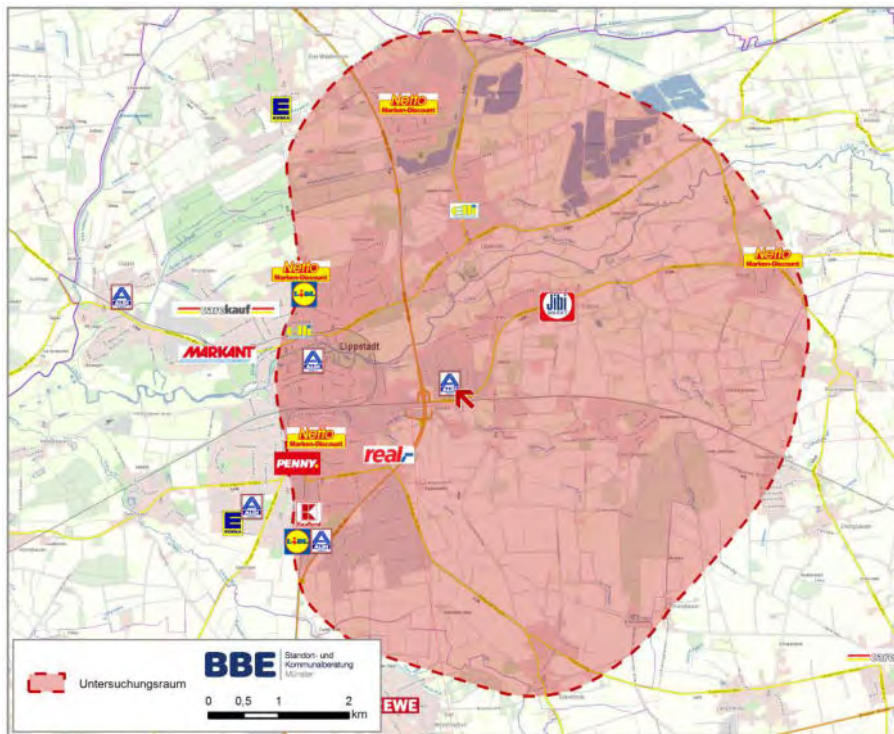
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.<sup>21</sup>

Abgrenzung  
Untersuchungsraum

<sup>21</sup> Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umorientierungen der Verbraucher derart statt, dass bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

Abb. 21: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es handelt sich somit um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Bestände die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen relativieren würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Gefahr des  
„Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Stadtkern
- Kernstadt Nord-Ost
- Kernstadt Süd-Ost
- Lipperbruch
- Lipperode

- Rebbeke
- Hörste
- Esbeck
- Dedinghausen
- Rixbeck
- Bökenförde

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

---

Kritische Würdigung  
begrenzender  
Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche<sup>22</sup>) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

---

Differenzierung nach  
Lagequalitäten

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben:

---

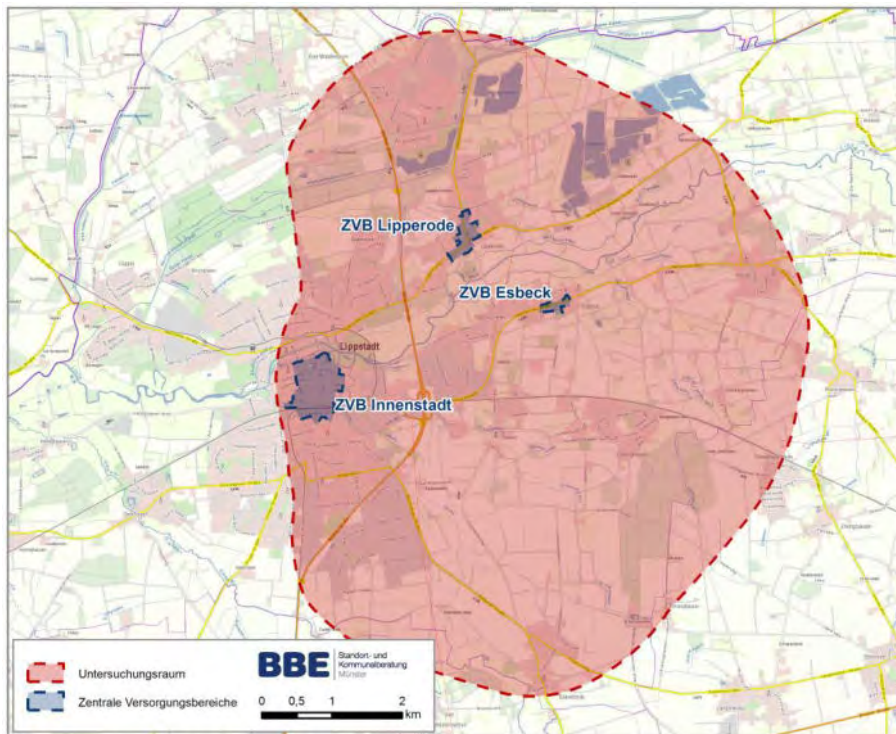
Standortkategorien

- Hauptzentrum Innenstadt
- Stadtteilzentrum Lipperode
- Stadtteilzentrum Esbeck

---

<sup>22</sup> Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 22: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016; Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die Nahversorgungslagen sowie die weiteren integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung einbezogen.

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die dezentralen Agglomerationsbereiche sowie die nicht integrierten Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht als schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen.

---

Nahversorgungslagen

---

Dezentrale Agglomerationsbereiche;  
sonstige Standorte

## 5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben<sup>23</sup> zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2015/2016 pro Kopf insgesamt 6.613 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

**Abb. 23: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt**

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.014
Bäckerei / Metzgerei	288
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261
<b>Gesamt</b>	<b>2.564</b>

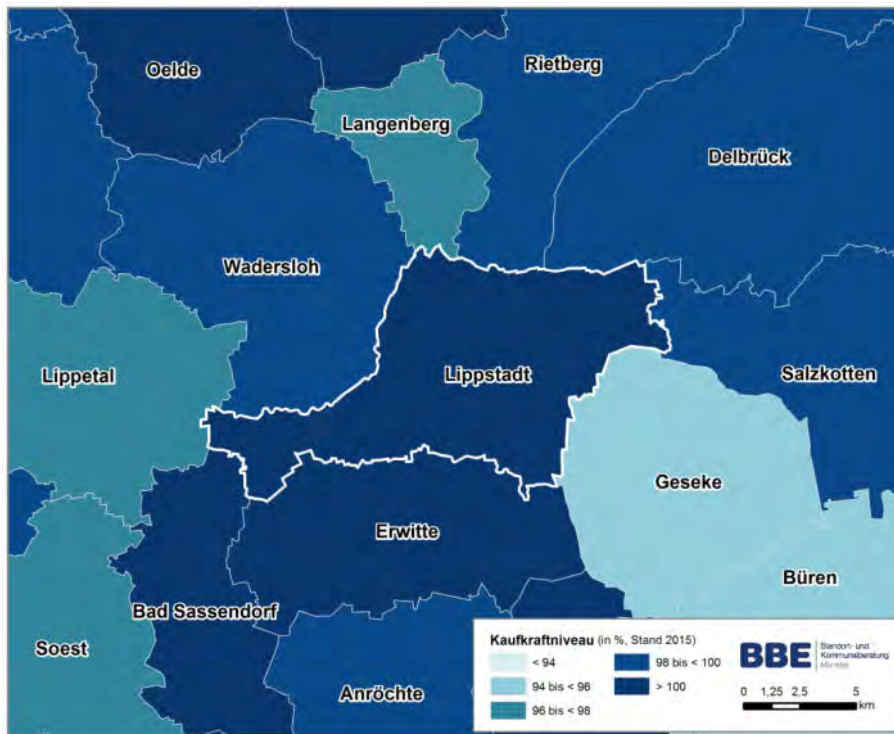
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2015/2016 in der Stadt Lipstadt eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,79 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 0,79 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

<sup>23</sup> Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 24: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016; © GeoBasis-DE / BKG 2016

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 87,9 Mio. € für das Jahr 2015/2016.<sup>24</sup>

Kaufkraftpotenzial

<sup>24</sup> Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

Abb. 25: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet		Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €			
Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Stadtkern	5.292	15,6%	100,79	10.737	1.540	1.398	13.676
Kernstadt Nord-Ost	5.244	15,4%	100,79	10.640	1.526	1.386	13.552
Kernstadt Süd-Ost	8.005	23,5%	100,79	16.242	2.329	2.115	20.687
Lipperbruch	2.433	7,2%	100,79	4.936	708	643	6.287
Lipperode	4.142	12,2%	100,79	8.404	1.205	1.095	10.704
Rebbeke	540	1,6%	100,79	1.096	157	143	1.395
Hörste	1.621	4,8%	100,79	3.289	472	428	4.189
Esbeck	2.200	6,5%	100,79	4.464	640	581	5.685
Dedinghausen	1.832	5,4%	100,79	3.717	533	484	4.734
Rixbeck	1.143	3,4%	100,79	2.319	333	302	2.954
Bökenförde	1.554	4,6%	100,79	3.153	452	411	4.016
<b>Gesamt</b>	<b>34.006</b>	<b>100%</b>		<b>68.997</b>	<b>9.895</b>	<b>8.986</b>	<b>87.879</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016



## 6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie weiterer Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

Schützenswerte  
Standortbereiche im  
Untersuchungsraum

- Hauptzentrum Innenstadt
- Stadtteilzentrum Lipperode
- Stadtteilzentrum Esbeck

Im Rahmen der Untersuchung gilt es die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird dabei insbesondere auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die Nahversorgungslagen bzw. integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung in die Modellrechnung einbezogen worden.

Sonstige Standortlagen

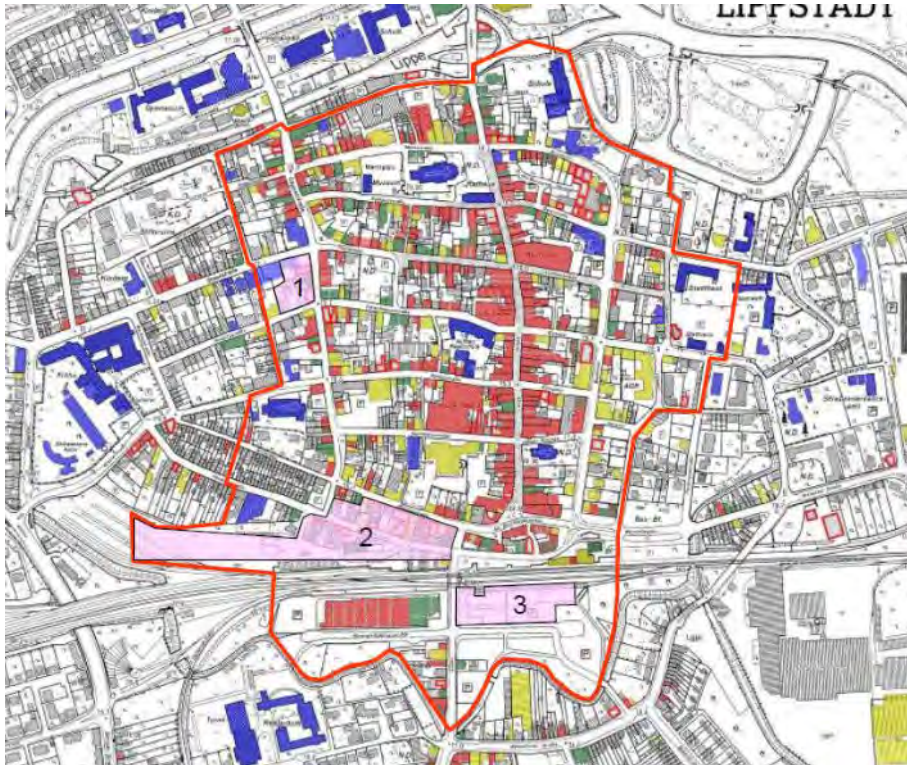
### 6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

#### 6.1.1 Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum der Stadt Lippstadt erstreckt sich im Wesentlichen vom Lippertor / Ecke Mühlenstraße im Norden entlang der Lange Straße sowie der Parallelstraßen über den Konrad-Adenauer-Ring hinweg bis einschließlich zum Südertor im Süden sowie im Westen ab der Cappelstraße bis etwa zum Ostwall bzw. Luisenstraße im Osten und umfasst damit den gesamten Altstadt kern einschließlich des Bereiches Südertor.

Räumliche Ausdehnung

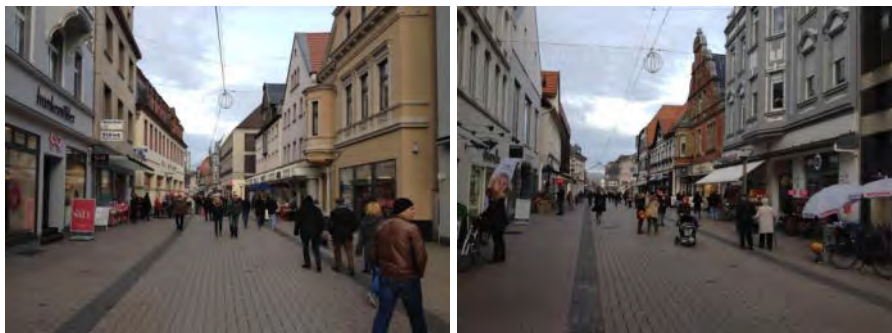
**Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Innenstadt**

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Das Hauptzentrum ist gekennzeichnet durch eine hohe Nutzungsdichte / -vielfalt öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen und übernimmt damit mittelzentrale Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt von Lippstadt sowie darüber hinaus für das angrenzende Umland. Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, und hier im Besonderen im Bereich der persönlichen Ausstattung (Textilien, Schuhe etc.). Neben einzelnen größeren Betriebseinheiten insbesondere des filialisierten Einzelhandels (z. B. C&A, H&M, MEDIA-MARKT) wird das Angebot zudem um Fachmärkte, um kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte sowie um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen ergänzt.

Der höchste Einzelhandelsbesatz innerhalb der Innenstadt von Lippstadt erstreckt sich entlang der Lange Straße als Haupteinkaufslage. Zudem konnten sich in den letzten Jahren im Bereich Südertor großflächige Einzelhandelsnutzungen (u. a. MEDIA-MARKT) zusammen mit Freizeiteinrichtungen (u. a. CINEPLEX) entwickeln. In den Randbereichen der gewachsenen Innenstadt nimmt die Besatzdichte hingegen ab.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

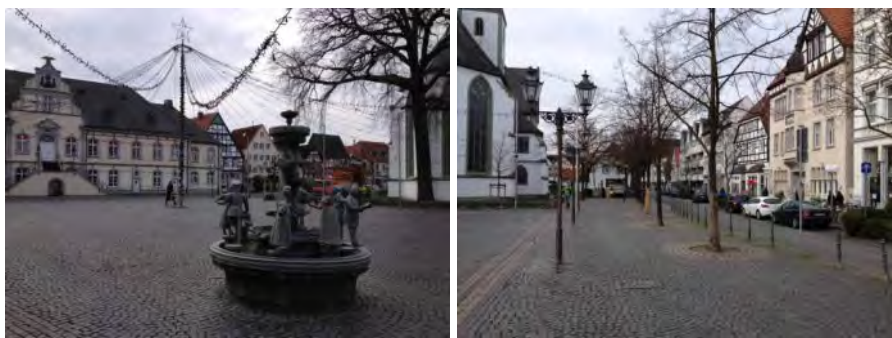
**Abb. 27: Fotos Hauptzentrum Innenstadt**

Quelle: eigene Fotos

Der Innenstadtbereich verfügt aufgrund seiner verkehrsberuhigten Gestaltung bzw. Ausgestaltung als Fußgängerzone und sein städtebaulich insgesamt attraktives Erscheinungsbild über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität. Hervorzuheben ist hier im Besonderen der Rathausplatz mit seinen historischen Bebauungsstrukturen.

---

Städtebauliche  
Qualitäten

**Abb. 28: Fotos städtebauliches Erscheinungsbild**

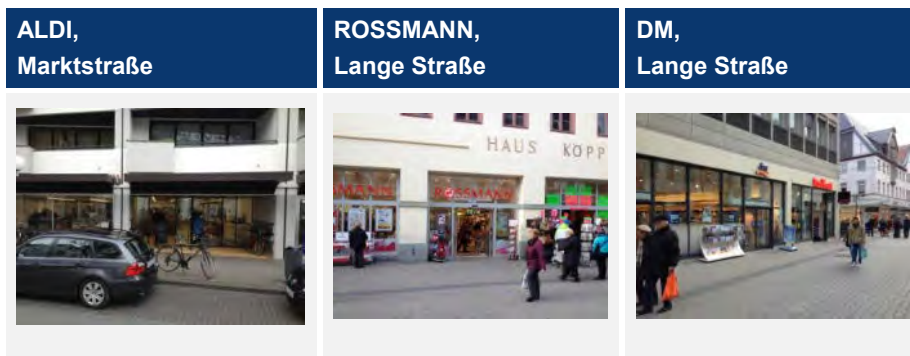
Quelle: eigene Fotos

Wesentliche vorhabenrelevante Magnetbetriebe für die Innenstadt sind eine Discounterfiliale des Betreibers ALDI sowie die beiden Drogeriefachmärkte der Betreiber ROSSMANN und DM. Ergänzende Angebotsstrukturen der Nahversorgung finden sich zudem vorrangig im Ladenhandwerk.

---

Nahversorgungs-  
relevante  
Magnetbetriebe

Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Die ALDI-Filiale als wesentlicher Wettbewerbsstandort befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses innerhalb des Haupteinkaufsbereichs der Stadt. Der Markt weist hierbei für innerstädtische Lagen typische Standort- und Betriebseigenschaften auf. Neben einer gewissen Nahversorgungsfunktion zielt der Markt auf Frequenzumsatzeffekte eines deutlich größeren Einzugsbereichs ab und unterscheidet sich damit hinsichtlich der Versorgungsfunktion vom Planvorhaben.

Insgesamt finden sich in der Innenstadt 33 Betriebe mit rd. 2.500 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als befriedigend bezeichnet werden kann, wenngleich ein größerer Lebensmittelvollversorgermarkt fehlt.

ALDI, Marktstraße

Ausstattung projektrelevanter Anbieter<sup>25</sup>

#### KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum mit seinem historisch geprägten Stadtbild kann durch eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden.
- Es kann insgesamt eine stabile städtebauliche Ausgangssituation im Kernbereich der Innenstadt konstatiert werden, mit abnehmender Besatzdichte in den Randbereichen.

Fazit

#### 6.1.2 Stadtteilzentrum Lipperode

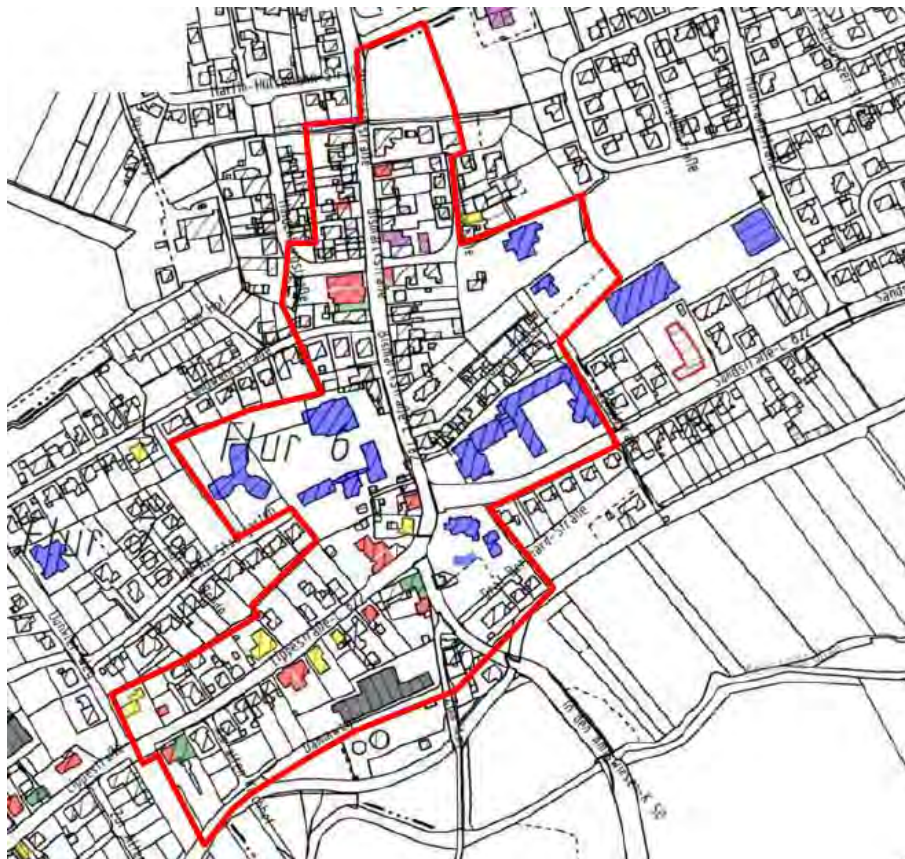
Das Stadtteilzentrum in Lipperode erstreckt sich im Wesentlichen vom ELLI-Markt im Norden entlang der Bismarckstraße bis zum Kreuzungsbereich Sandstraße / Lippestraße sowie darüber hinaus entlang der Lippestraße in südwestlicher Richtung bis zur Einmündung Dunkler Weg

Räumliche Ausdehnung

<sup>25</sup> Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

und umfasst damit alle wesentlichen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils.

**Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Lipperode**



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Dieser Bereich übernimmt eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für die Stadtteile Lipperode und Rebbeke. Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Stadtteilzentrum weist insgesamt allerdings nur eine geringe Nutzungsmischung einzelner, kleinteiliger Fachgeschäfte z. T. auch mit untersuchungsrelevanten Angeboten (insb. Ladenhandwerk) sowie ergänzender Nutzungen und damit auch nur einen mäßigen Zentrencharakter auf. Flächengrößter Anbieter ist ein Lebensmittelvollsortimenter im Norden des gewachsenen Ortskerns, welcher die wohnungsnah Grundversorgung mit Frequenzwirkung für weitere ansässige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sichert. Die weiteren Angebotsstrukturen des Einzelhandels finden sich wiederum eher im südlichen Abschnitt der Bismarckstraße.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

**Abb. 31: Fotos Stadtteilzentrum Lipperode**

Quelle: eigene Fotos

Der vorgenannte Lebensmittelmarkt des Betreibers ELLI als wesentlicher Magnetbetrieb verfügt über eine moderne Betriebsanlage und ist damit wettbewerbs- und leistungsfähig aufgestellt.

Magnetbetrieb

**Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**

Quelle: eigenes Foto

Insgesamt finden sich in der Ortslage 6 Betriebe mit etwa 1.200 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung als ausreichend bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

#### KURZBEURTEILUNG

- Das Stadtteilzentrum kann seine Versorgungsfunktion im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung für das zugeordnete Versorgungsgebiet im Wesentlichen erfüllen.

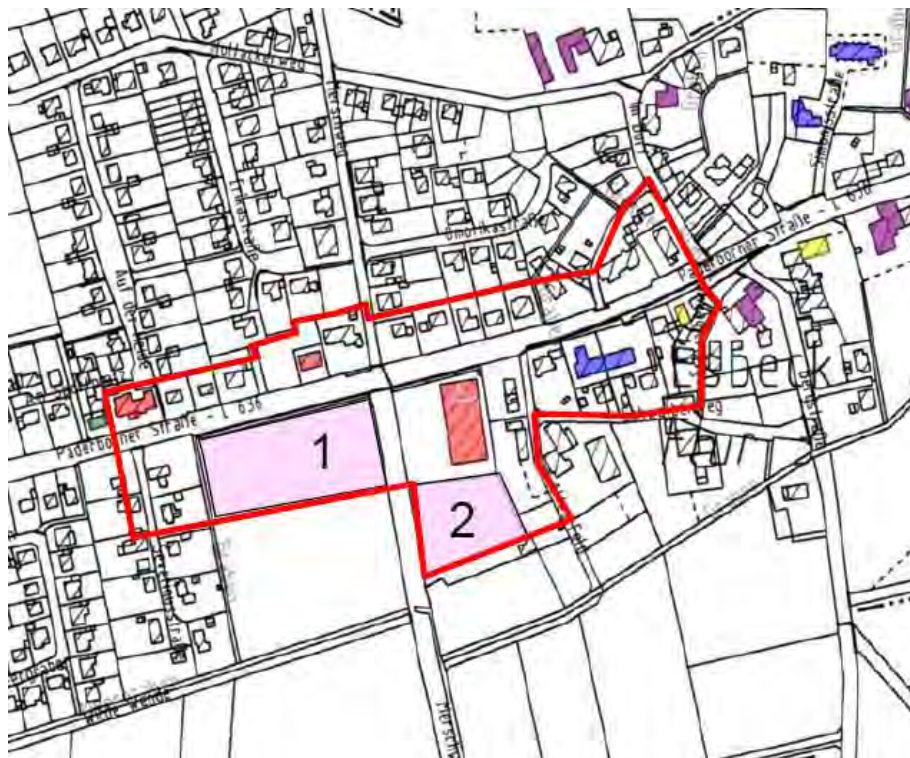
Fazit

#### 6.1.3 Stadtteilzentrum Esbeck

Das Stadtteilzentrum in Esbeck erstreckt sich von der Einmündung Am Sportplatz im Westen entlang der Paderborner Straße bis etwa zur Einmündung Im Dorf im Osten.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Esbeck



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Die siedlungsstrukturelle bzw. städtebauliche Situation ist gekennzeichnet durch einen ländlich geprägten Wohnsiedlungsbereich mit geringer Ausprägung der Versorgungsstrukturen. Innerhalb des Standortbereichs befinden sich ein straßenflankierender Geschäfts- und Dienstleistungsstreubesatz und ein ausschnittsweises Angebot der öffentlichen Infrastruktur bei einer geringen städtebaulichen Verdichtung bzw. fehlenden baulich geprägten Ortsmitte. Das Stadtteilzentrum weist somit nur einen rudimentären Besatz bestehend aus einem Supermarkt des Betreibers JIBI mit Vorkassenzone sowie einzelnen, kleinteiligen Fachgeschäften in Streulage und nur wenigen ergänzenden Nutzungen und damit keinen nennenswerten Zentrencharakter auf.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Die in 2010 ausgewiesenen Potenzialflächen werden aktuell zudem einer Wohnnutzung zugeführt (Nr. 1) bzw. sind bis heute nicht entwickelt worden (Nr. 2). Vor diesem Hintergrund sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellten Kriterien gegenwärtig nicht (vollumfänglich) erfüllt.<sup>26</sup> Die maßgebliche Einordnung dieses Standortbereichs erfolgt in

Einordnung ZVB?

<sup>26</sup> Die Beurteilung fußt auf der derzeitigen Situation ohne Berücksichtigung etwaiger Entwicklungsoptionen.

den weiteren Ausführungen allerdings anhand des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010.<sup>27</sup>

**Abb. 34: Fotos Stadtteilzentrum Esbeck**



Quelle: eigene Fotos

Wesentlicher Magnetbetrieb für diesen Standortbereich ist o. g. JIBI-Supermarkt, der die wesentliche stadtteilbezogene Versorgungsfunktion sicherstellt. Der Markt verfügt über eine befriedigende Betriebsanlage mit ausreichenden Stellplätzen, so dass dieser auch in die weiter östlich bzw. südlich angrenzenden Ortsteile ausstrahlt und für die hier ansässige Wohnbevölkerung eine Einkaufsoption darstellt.

Magnetbetriebe

**Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**



Quelle: eigenes Foto

Insgesamt finden sich in der Ortslage 5 vorhabenrelevante Betriebe mit etwa 1.200 qm Verkaufsfläche, so dass zumindest die wesentliche Grundversorgung sichergestellt ist.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

#### KURZBEURTEILUNG

- Das Stadtteilzentrum weist nur einen rudimentären Einzelhandelsbesatz mit nur wenigen ergänzenden Nutzungen und damit keinen

Fazit

<sup>27</sup> Kenntnisse zur Einordnung dieses Standortbereichs im Rahmen der derzeit laufenden Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes liegen nicht vor.



nennenswerten Zentrencharakter auf.

- Der hier ansässige Lebensmittelmarkt übernimmt jedoch eine wesentliche Versorgungsfunktion im Sinne einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung und ist von daher schützenswert.

#### 6.1.4 Nahversorgungslagen & solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben den vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen<sup>28</sup> werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht unmittelbar innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Sie sind somit ebenfalls schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hervorzuheben sind zum einen die im Einzelhandelskonzept 2010 ausgewiesenen Nahversorgungslagen und damit die Standorte u. a. nachfolgender Lebensmittelmärkte<sup>29</sup>:

- LIDL, Wiedenbrücker Straße
- NETTO, Bastertweg
- NETTO, Ostlandstraße

Die Märkte verfügen über grundsätzlich discounttypische Betriebsanlagen bei ausreichender Stellplatzanzahl, wenngleich sich im Zuge betrieblicher Marktanpassungen auch hier mittelfristig etwaige Erweiterungsabsichten einstellen können, um den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

Nahversorgungslagen

<sup>28</sup> Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

<sup>29</sup> Siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010; S. 25 bzw. S. 27ff; hier die Lagen im Untersuchungsraum

Abb. 36: Beispiele für Nahversorgungslagen



Quelle: eigene Fotos

Neben den Nahversorgungslagen tragen die nachfolgenden Lebensmittelmärkte ebenfalls zur flächendeckenden, wohnungsnahen Nahversorgung bei, wenngleich diese im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2010 zunächst keine Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen haben bzw. zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht am Markt gewesen sind:

- NETTO, Hörster Straße
- NETTO, Erwitter Straße
- PENNY, Overhagener Straße
- ELLI, Am Nordbahnhof

Sonstige integrierte  
Standortlagen

Abb. 37: Beispiele für sonstige integrierte Lagen von Lebensmittelmärkten



Quelle: eigene Fotos

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in kleineren Lebensmittelmärkten sowie sonstigen Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

Sonstige Angebots-  
strukturen

Abb. 38: Beispiel für sonstige Angebotsstrukturen



Quelle: eigenes Foto

## 6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den schützenswerten Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind auch die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst rein wirtschaftlicher Art sind und nicht für die städtebauliche Entwicklung bzw. Abwägung relevant sind. Hierzu zählen im Besonderen die dezentralen Agglomerationsbereiche.

Sonstige Lagen

Abb. 39: Beispiel für nicht integrierte Lagen / dezentrale Agglomerationsbereiche



Quelle: eigene Fotos

## 7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

### 7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

---

Gravitationsmodell

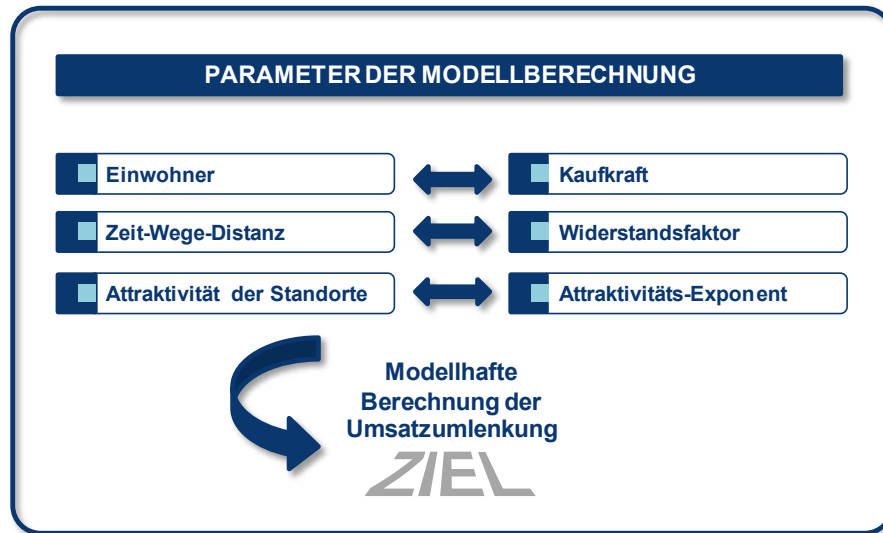
---

Absatzwirtschaftliche  
Umverteilung

---

Modellparameter

Abb. 40: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Hierbei erlauben die Ergebnisse der Modellberechnung lediglich eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung<sup>30</sup> vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

## 7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Neue Verflechtungen

<sup>30</sup> Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

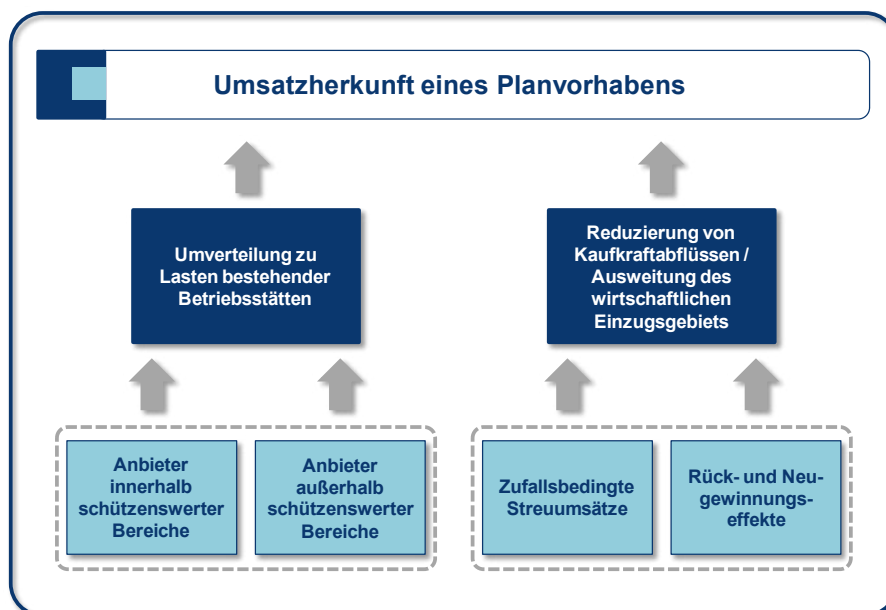
vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, so genannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Streuumsätze

Abb. 41: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungszusammenhänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten

In der späteren städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

### 7.3 Exkurs: Randsortimente

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 2,4 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung (Flächensaldo).

Maximal 2,4 Mio. €  
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den Untersuchungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

Relevanz der Sortimente

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente einzuordnen.
- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll im Nachfolgenden die Struktur und Beschaffenheit der Randsortimente näher betrachtet werden.

Sowohl Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment als auch Discountmärkte weisen einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf. Das Kernsortiment beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

Differenzierung nach  
Warenbereichen /  
-gruppen

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Randsortimente

Abb. 42: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma ALDI, 2016

In den Abbildungen 13 und 14 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die dort ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe quer durch alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 312.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist somit die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzeleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsfächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Keine Differenzierung  
möglich



## 7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar<sup>31</sup>, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Abb. 43: Umlenkungswirkungen<sup>32</sup>

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
Stadtteilzentrum Esbeck	5	1.200	4.450	223	5,0%	201	4,5%
Stadtteilzentrum Lipperode	6	1.200	4.350	169	3,9%	152	3,5%
Nahversorgungslagen - EZG	5	900	3.750	80	2,1%	72	1,9%
sonstige Standortlagen - EZG	6	800	3.650	95	2,6%	85	2,3%
dezentrale Agglomerationsbereiche - EZG	10	4.600	17.500	525	3,0%	473	2,7%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
Hauptzentrum Innenstadt	33	2.500	16.700	161	1,0%	145	0,9%
Nahversorgungslagen - U-Raum	4	1.800	7.650	148	1,9%	133	1,7%
sonstige Standortlagen - U-Raum	13	3.200	12.600	190	1,5%	171	1,4%
dezentrale Agglomerationsbereiche - U-Raum	9	6.200	29.000	288	1,0%	259	0,9%
Streuumsätze	---	---	---	209		188	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

\*\* ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

<sup>31</sup> Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

<sup>32</sup> Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

---

Streuumsätze

## 8 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten städtebaulichen Umlenkungswirkungen im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

### 8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen bzw. zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab  
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie<sup>33</sup> zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.<sup>34</sup> Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.<sup>35</sup> In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Frage eines „Umschlagens“

Rechtsprechung

<sup>33</sup> Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>34</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>35</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.<sup>36</sup>

---

Städtebauliche  
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrumschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

---

Funktionsstörung

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgeabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

---

Modellparameter

- Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative

---

<sup>36</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen bzw. zentrenschädlichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein<sup>37</sup>:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtiger Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene  
Magnetbetriebe

Umschlagen der  
Umlenkungen

Letztendlich ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.
- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.

<sup>37</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und entziehen sich einer Abwägung.

Um auch die unterhalb des 10 %-Schwellenwertes mögliche Folgewirkungen zu erfassen, soll die städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung bereits ab einer Umlenkung von 7 % vorgenommen werden.

Abwägungsrelevante  
Spannbreite

## 8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen, wobei zunächst die Standortlagen<sup>38</sup> im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bewertet werden:

Umschlagen der  
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Stadtteilzentrum Esbeck zu Umlenkungseffekten von maximal 5,0 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

Stadtteilzentrum Esbeck

Absatzwirtschaftlich betroffen ist im Besonderen der JIBI-Supermarkt, der eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortsteil Esbeck wie auch für angrenzende Siedlungsräume übernimmt. Der JIBI-Markt befindet sich jedoch bereits heute im Wettbewerb mit dem Erweiterungsvorhaben. Durch die Erweiterung eines bereits seit Jahren etablierten Discounters ist somit nicht von einem Marktaustritt des JIBI auszugehen, zumal die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet werden.

JIBI-Markt, Esbeck

Eine wesentliche Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums und damit zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Lipperode finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % der Bestandsumsätze.

Stadtteilzentrum  
Lipperode

Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier vorrangig der örtliche ELLI-Markt. Der in der jüngeren Vergangenheit neu positionierte Markt verfügt über eine moderne Betriebsanlage. Der Markt ist zudem kon-

ELLI, Lipperode

<sup>38</sup> In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

zeptionell auf die Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Lipperode ausgerichtet, so dass sich eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Stadtteils nur bedingt auswirkt.

Zentrenchädliche Auswirkungen sind somit auch für das Stadtteilzentrum Lipperode nicht zu erwarten.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 2,1 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte, zumal der absolute Wert nur knapp oberhalb definierter Messbarkeitsschwelle von 50 T€ liegt.

Nahversorgungslagen  
EZG

Neben den kleinteiligen Angebotsstrukturen u. a. des Ladenhandwerks ist hier namentlich der NETTO-Markt im Stadtteil Lipperbruch anzuführen. Dieser ist auf die Versorgung seines Stadtteils ausgerichtet, so dass auch aufgrund der bereits sehr großen räumlichen Entfernung nur begrenzte absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte zu erwarten sind und sich hieraus keine Zentrenchädlichkeit ergibt.

NETTO, Lipperbruch

- Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet bewegen sich bei max. 2,6 % und damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte.

Sonstige Lagen EZG

Auch hier handelt es sich vorrangig um eine Discountfiliale des Betreibers NETTO, hier im Stadtteil Hörste. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung erschließen beide Märkte allerdings z. T. ein anderes wirtschaftliches Einzugsgebiet, wobei der NETTO-Markt neben seiner Versorgungsfunktion für Hörste auch für die Geseker Ortsteile Verlar und Mönninghausen eine Einkaufsalternative darstellt. Aufgrund der begrenzten Umverteilungseffekte sind zentrenchädliche Auswirkungen auszuschließen.

NETTO, Hörste

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Einzugsgebiet (hier: REAL) und damit den nicht integrierten Standortlagen bewegen sich bei max. 3,0 %. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

Dezentrale  
Agglomerationsbereiche  
im EZG

Neben den Umverteilungseffekten innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sind zudem die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes zu bewerten:

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 1,0 % deutlich unterhalb definierter Schwelle zur Zentrenchädlichkeit.

Hauptzentrum

Der hier ansässige ALDI-Discountmarkt übernimmt aufgrund seiner Lage- und Anlageeigenschaften zum einen eine Versorgungsfunktion für den angrenzenden Nahbereich. Zum anderen profitiert der Markt aufgrund seiner innenstadtintegrierten Lage von den hier herrschenden Passantenfrequenzen und generiert damit (Streu-)Umsatzanteile aus einem erweiterten Einzugsbereich. Da das Erweiterungsvorhaben wiederum als autokundenorientierter Fahrstandort einzuordnen ist, unterscheiden sich beide Märkte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion deutlich.

Wesentliche absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte und hieraus resultierende zentrenschädliche Auswirkungen für das Hauptzentrum der Stadt Lippstadt sind von daher auszuschließen.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den Nahversorgungslagen bzw. den sonstigen integrierten Lagen im Untersuchungsraum zu Umlenkungseffekten von maximal 1,9 % bzw. 1,5 % der Bestandsumsätze und liegen damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für eine wohnortnahe Versorgung sind auch hier auszuschließen.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Untersuchungsraum (hier: ALDI, LIDL, KAUFLAND) bewegen sich bei max. 1,0 %. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

Nahversorgungslagen /  
sonstige Lagen U-Raum

Dezentrale  
Agglomerationsbereiche  
U-Raum

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen.

#### ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit abgeleitet werden.

Zwischenfazit



### 8.2.1 Exkurs: Städtebauliche Auswirkungen bei 1.400 qm VKF

Wie angeführt soll optional auch die Flächenerweiterung des ALDI auf bis zu 1.400 qm Verkaufsfläche geprüft werden. Bei einer solchen Erweiterung der Verkaufsfläche würde sich die absatzwirtschaftliche Gesamtleistung auf rd. 8,4 Mio. € und die absatzwirtschaftliche Leistung im Saldo auf dann rd. 3,6 Mio. € erhöhen.

3,6 Mio. € im Saldo

Bei Anpassung der Umsatzleistung bei ansonsten vergleichbaren Modellparametern ergeben sich nachfolgende Umlenkungswirkungen gegenüber den einzelnen Standortlagen.

Umlenkungswirkungen

**Abb. 44: Umlenkungswirkungen bei erweitertem Flächensaldo**

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
Stadtteilzentrum Esbeck	5	1.200	4.450	330	7,4%	297	6,7%
Stadtteilzentrum Lipperode	6	1.200	4.350	251	5,8%	226	5,2%
Nahversorgungslagen - EZG	5	900	3.750	119	3,2%	107	2,9%
sonstige Standortlagen - EZG	6	800	3.650	141	3,8%	127	3,5%
dezentrale Agglomerationsbereiche - EZG	10	4.600	17.500	795	4,5%	716	4,1%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
Hauptzentrum Innenstadt	33	2.500	16.700	245	1,5%	221	1,3%
Nahversorgungslagen - U-Raum	4	1.800	7.650	220	2,9%	198	2,6%
sonstige Standortlagen - U-Raum	13	3.200	12.600	283	2,2%	255	2,0%
dezentrale Agglomerationsbereiche - U-Raum	9	6.200	29.000	435	1,5%	391	1,4%
Streuumsätze	---	---	---	313		282	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

\*\* ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Auch bei einer veränderten Verkaufsflächendimensionierung liegen die prognostizierten Umlenkungseffekte für die Standortlagen im Untersuchungsraum unterhalb der definierten Schwelle von 7 bzw. 10 %. Zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten.

Bewertung

Allein für das Stadtteilzentrum Esbeck ergibt sich mit 7,4 % eine Umverteilung über der Prüfschwelle, allerdings deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Aus fachgutachterlicher Sicht ist auch mit einer erhöhten Verkaufsflächengröße des Planvorhabens auf 1.400 qm nicht von einem Marktaustritt des JIBI-Marktes auszugehen. Zentrenschädliche Auswirkungen sind nicht herleitbar.

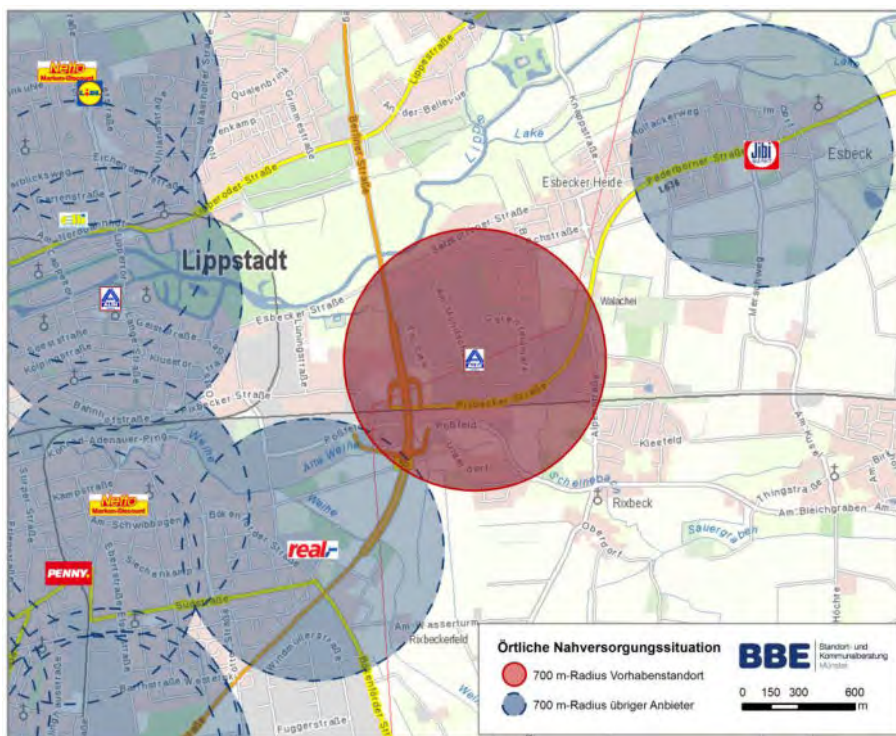
### 8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens

Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch mehrere auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten als auch kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius<sup>39</sup> gezogen worden.

Fußläufige Erreichbarkeit

Abb. 45: Nahversorgungssituation in Lippstadt (Auszug)



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es besteht in Lippstadt eine gute räumliche Versorgung, wengleich sich die Angebotsstätten hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden. Diesen örtlichen Gegebenheiten ist im Einzelhandelskonzept durch die Ableitung räumlich-funktionaler Standortkategorien Rechnung getragen worden.

Gute räumliche Verteilung

<sup>39</sup> Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Der Vorhabenstandort befindet sich hierbei außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches in einer gewerbegebietsorientierten, nicht integrierten Standortlage. Wie der Karte zu entnehmen ist, deckt der fußläufige Radius von etwa 700 Metern dennoch Wohnquartiere ab, die ansonsten außerhalb der Radien sonstiger größerer Anbieter von Nahversorgungssortimenten liegen. Der Markt übernimmt somit zumindest für die Wohnquartiere entlang der Salzkottener Straße und damit in Teilen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenngleich der Markt insgesamt als autokundenorientierter Fahrstandort einzuordnen ist.

Einordnung  
Planvorhaben

#### ZWISCHENFAZIT

- Der Markt übernimmt zumindest in Teilen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenngleich der Markt insgesamt als autokundenorientierter Fahrstandort einzuordnen ist.

Zwischenfazit

## 8.4 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,<sup>40</sup> da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.<sup>41</sup>

Vorschädigungen durch  
den Bestand?

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist insbesondere, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise bereits negative Auswirkungen eingetreten sind, die zu Vorschädigungen schützenswerter Bereiche geführt haben. Zugleich soll so vermieden werden, dass durch mehrere jeweils für sich verträgliche Erweiterungen in der Summe Auswirkungen entstehen, die über den Einzelwirkungen liegen („Salamitaktik“).

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksich-

<sup>40</sup> OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

<sup>41</sup> BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

tigen, dass an dem Planstandort bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Eine Bewertung des Gesamtvorhabens kann sich lediglich an der Bedeutung des Objektes für die örtlichen Versorgungsstrukturen oder aber an möglicherweise schon eingetretenen (Vor-)Schädigungen durch das Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, inwieweit mögliche Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort etabliert wurden.

Eine Prüfung hat sich daher an den tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Es ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum bestimmt wird. Somit ist zu prüfen, ob der bestehende Bestand möglicherweise dazu geführt hat, dass diese Nutzungen nicht in städtebaulich schützenswerten Lagen und Standorten vertreten sind.

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,
- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,
- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass mit Ausnahme einzelner Siedlungsbereiche keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind (siehe Kap. 8.3), die auf das Vorhaben zurückzuführen sind. Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten im Wesentlichen auf das gesamte Stadtgebiet. Auch besteht insgesamt ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben, wobei hierbei allerdings ein erhöhter Flächenanteil in den dezentralen Agglomerationslagen festzustellen ist. Dies ist wiederum im Besonderen auf die größeren Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser (REAL, KAUFLAND) zurückzuführen. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich zudem um einen im Versorgungsnetz der Stadt Lippstadt langjährig etablierten Standort.

Die Untersuchungen und Bewertungen haben zudem ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugedachte Versorgungsfunktion im Wesentlichen übernehmen

---

Bedeutung für  
Versorgungsstrukturen

---

Einordnung der  
tatsächlichen Situation

---

Anhaltspunkte für  
Vorschädigungen

---

Keine Vorschädigungen

können. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht unmittelbar ableiten.

Hinweise auf die Gesamtwirkung eines Vorhabens können sich auch aus dem Verhältnis der prognostizierten Umsatzwirkungen gegenüber den relevanten Kaufkraftpotenzialen ergeben. Dieses Verhältnis kann insbesondere Anhaltspunkte für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standorte aufzeigen (siehe Kap. 8.3).

Für das Vorhaben ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose festzustellen, dass ein bereits genehmigter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wengleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.<sup>42</sup>

Verhältnis zu Entwicklungspotenzialen

Prognose nur Saldo

#### ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

Zwischenfazit

## 8.5 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

Gegenüber den in der Fachpraxis sehr häufig angewendeten Methoden einer modellhaften Betrachtung auf Grundlage der Bestandsumsätze wird eine Bewertung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten nur vereinzelt vorgenommen. Dies mag mit der Schwierigkeit zusammenhängen, zukünftige Entwicklungen angesichts nachfrage- und angebotsseitiger Veränderungen sowie oftmals bereits eingetretener Erosions- und Verdrängungsprozesse zu Gunsten verkehrsorientierter Standortlagen zu prognostizieren.

Mögliche Maßstabsgröße einer Bewertung kann der Anteilswert einer Planung (hier: Erweiterungssaldo) im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft sein. Dieser beträgt

Entwicklung im Fokus

Anteil am Besatz bzw. Potenzial

<sup>42</sup> OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

im vorliegenden Fall etwa 1,6 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 2,4 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum<sup>43</sup>.

**Abb. 46: Anteilsverhältnisse**

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufsfläche Planvorhaben*	Besatz im U-Raum**	Anteil in %	Umsatz worst-case Planvorhaben	Kaufkraft im U-Raum	Anteil in %
Erweiterungssaldo	348	22.268	1,6%	2.088	87.879	2,4%
Bestandsflächen	696		3,1%	4.176		4,8%
<b>Gesamt</b>	1.044		4,7%	6.264		7,1%

\* ohne Non-Food II; \*\* ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Berechnungen

Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.

Auch bei einer Betrachtung des Gesamtvorhabens beläuft sich der künftige Anteil des ALDI-Marktes lediglich auf 4,7 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 7,1 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum. Eine marktdominierende Stellung innerhalb der örtlichen Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt lassen sich hieraus nicht ableiten.

Keine marktdominierende Stellung

Die Erweiterung dient zudem der Sicherung eines bestehenden Betriebes. Die Erweiterung der Verkaufsfläche führt nicht zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten anderer Standortlagen im Untersuchungsraum.

Zwischenfazit

**ZWISCHENFAZIT**

- Aus den Anteilswerten wird deutlich, dass sich auch unter Einbeziehung des bestehenden Besatzes kein marktdominierender Anteil durch das Planvorhaben vereinnahmt wird.
- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kauf-

<sup>43</sup> Bei einer anvisierten Größenordnung von insgesamt 1.400 qm beträgt der Erweiterungssaldo etwa 2,3 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 3,6 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum

kraftpotenzial lassen keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen erkennen.

## 9 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

### 9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt<sup>44</sup>

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lippstadt mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Zielvorstellungen  
des Konzeptes

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert worden:

- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und Versorgungsfunktion der Stadt Lippstadt als Mittelzentrum
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt
- Sicherung und Ausbau der Stadtteilzentren als Nebenzentren in den Stadtteilen

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnungsnahen Versorgungsstruktur ist die Zulassung von großflächigen Neuan siedlungen und Erweiterungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Einzelfall zu prüfen.<sup>45</sup> Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hierbei an den sonstigen Lagen zulässig sein, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird.<sup>46</sup>

Zielvorstellungen für die  
Nahversorgung

<sup>44</sup> Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

<sup>45</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010; S. 6

<sup>46</sup> Ebenda, S. 32



Hierzu zählen im Besonderen die definierten Nahversorgungslagen mit Versorgungsfunktion im Bereich der Lebensmittelversorgung.<sup>47</sup>

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines dezentralen Agglomerationsbereichs und damit innerhalb einer nicht integrierten, auf den Pkw-Kunden ausgerichteten Standortlage. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, ist in den dezentralen Agglomerationsbereichen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (großflächig, nicht großflächig) auszuschließen.<sup>48</sup>

Bei dem Planvorhaben handelt es sich allerdings nicht um eine (Neu-) Ansiedlung, sondern um die Erweiterung eines bereits bestehenden Marktes. Hinsichtlich bestehender Betriebe führt das Einzelhandelskonzept weiter an: „Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.“<sup>49</sup>

Einordnung  
Planvorhaben

#### ZWISCHENFAZIT

- Gemäß Einzelhandelskonzept ist innerhalb dezentraler Agglomerationsbereiche die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (großflächig, nicht großflächig) auszuschließen.
- Allerdings wäre gemäß Konzept zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von bestehenden Betrieben nach Einzelfallprüfung eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

Zwischenfazit

<sup>47</sup> Ebenda; S. 8

<sup>48</sup> Ebenda; S. 31, S. 34

<sup>49</sup> Ebenda; S. 33

## 9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

LEP –  
Sachlicher Teilplan

Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) sowie Ziel 2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen) wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.

Ziele der Landesplanung

Der gültige Regionalplan stellt für den Standortbereich einen Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) dar. Damit stehen die Ziele der Landesplanung einer möglichen Sondergebietsausweisung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich entgegen. Es wäre somit eine Anpassung des Regionalplanes notwendig, zumal das Gebiet hinsichtlich seiner tatsächlichen, aktuellen Nutzungsstrukturen nicht mehr dem ursprünglichen Charakter eines reinen Gewerbegebiets entspricht.<sup>50</sup> Bei Regionalplanänderung wären dann zudem das Ziel 2 (Ausnahmeregelung von der Zentrenpflicht) sowie ggf. das Ziel 8 (Einzelhandelsagglomerationen) anhand der örtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Lage im GIB

Gemäß Ziel 7 dürfen vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche abweichend von den Festlegungen des LEP Großflächiger Einzelhandel als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen jedoch auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht kommen, wenn von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erfolgen. Nach Kenntnis der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster bestehen bis dato keine abschließenden, rechtsverbindlichen Aussagen zur Bemessung einer solchen Geringfügigkeit. Der LEP Großflächiger Einzelhandel weist darauf hin, dass eine Einordnung als „geringfügig“ vom Einzelfall abhängig ist und im Verhältnis angemessen sein muss. So ist das Planvorhaben auch vor dem Hintergrund der im Gutachten dargelegten fehlenden negativen städtebaulichen Folgewirkungen sowie auch der insgesamt veränderten Marktanforderungen hinsichtlich steigender Flächenansprüche (u. a. verbesserte

Ziel 7

<sup>50</sup> Vgl. Kap. 3.2

Warenpräsentation und logistische Abläufe; großzügigere Gangbreiten; vgl. Kap. 2.3) zu bewerten.

#### ZWISCHENFAZIT

- Aufgrund der Lage innerhalb eines Bereichs für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) stehen die Ziele und Grundsätze der Landesplanung einer möglichen Sondergebietsausweisung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegen. Es wäre somit eine Anpassung des Regionalplanes auch angesichts der tatsächlich Nutzungsstrukturen notwendig.
- Da von dem Vorhaben keine zentrenschädlichen Beeinträchtigungen ausgehen, wäre eine Realisierung über Ziel 7 grundsätzlich denkbar, wenngleich nach Kenntnis des Gutachters bis dato keine rechtsverbindlichen Aussagen zur Bemessung der Geringfügigkeit bestehen. Im Sinne der Einzelfallbetrachtung ist das Planvorhaben hier neben der Zentrenunschädlichkeit auch vor dem Hintergrund der insgesamt veränderten Marktanforderungen bzw. Flächenansprüche zu bewerten.

Zwischenfazit

## 10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in Lippstadt. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Keine wesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Stadtteilzentrum Esbeck zu Umlenkungseffekten von maximal 5,0 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine wesentliche Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums und damit zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Lipperode finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % der Bestandsumsätze. Zentrenschädliche Auswirkungen sind auch für das Stadtteilzentrum Lipperode nicht zu erwarten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 2,1 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte, zumal der absolute Wert nur knapp oberhalb definierter Messbarkeitsschwelle von 50 T€ liegt.
- Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet bewegen sich bei max. 2,6 % und damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Aufgrund der begrenzten Umverteilungseffekte sind zentrenschädliche Auswirkungen auszuschließen.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Einzugsgebiet und damit den nicht integrierten Standortlagen bewegen sich bei max. 3,0 %. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum im Untersuchungsraum belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 1,0 % deutlich unterhalb definierter Schwellen zur Zentrenschädlichkeit.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den Nahversorgungslagen bzw. den sonstigen in-

Einzugsgebiet

Untersuchungsraum

tegrierten Lagen im Untersuchungsraum zu Umlenkungseffekten von maximal 1,9 % bzw. 1,5 % der Bestandumsätze und damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Zentrenschädliche Auswirkungen sind auch hier auszuschließen.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Untersuchungsraum bewegen sich bei max. 1,0 %. Zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal, wie angeführt, dieser Standortbereich nicht als schützenswert einzuordnen ist.
- Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der Schwelle zur Zentrenschädlichkeit liegen. Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit abgeleitet werden.
- Auch bei einer Erhöhung des Erweiterungssaldos und damit der künftigen Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 qm ist keine Zentrenschädlichkeit gegeben.
- Der Markt übernimmt in begrenztem Umfang die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wengleich der Markt insgesamt als autokundenorientierter Standort einzuordnen ist.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Aus den Anteilswerten wird deutlich, dass auch unter Einbeziehung des bestehenden Besatzes kein marktdominierender Anteil durch das Planvorhaben vereinnahmt wird. Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen erkennen.
- Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist gemäß Einzelhandelskonzept bestehenden Betrieben nach Einzelfallprüfung eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen, wengleich innerhalb dezentraler Agglomerationsbereiche die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (großflächig, nicht großflächig) auszuschließen ist.

- Aufgrund der Lage innerhalb eines Bereichs für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) stehen die Ziele der Landesplanung einer möglichen Sondergebietsausweisung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegen. Es wäre eine Anpassung des Regionalplanes notwendig, zumal das Gebiet hinsichtlich seiner tatsächlichen, aktuellen Nutzungsstrukturen nicht mehr dem ursprünglichen Charakter eines reinen Gewerbegebiets entspricht.<sup>51</sup>
- Da von dem Vorhaben keine zentrenschädlichen Beeinträchtigungen ausgehen, wäre eine Realisierung über Ziel 7 grundsätzlich denkbar, wengleich nach Kenntnis des Gutachters bis dato keine rechtsverbindlichen Aussagen zur Bemessung der Geringfügigkeit bestehen. Im Sinne der Einzelfallbetrachtung ist das Planvorhaben hier insbesondere vor dem Hintergrund der im Gutachten dargestellten Zentrenunschädlichkeit sowie auch der insgesamt veränderten Marktanforderungen bzw. Flächenansprüche zu bewerten.

Münster, 08.02.2016

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

---

<sup>51</sup> Vgl. Kap. 3.2

## 11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise .....	5
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes .....	9
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	10
Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern .....	11
Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern .....	11
Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region .....	15
Abb. 7: Lage im Raum.....	16
Abb. 8: Fotos Standortumfeld.....	17
Abb. 9: Regionalplan .....	18
Abb. 10: BPlan Nr. 186.....	19
Abb. 11: Einordnung des Planstandorts in das Konzept .....	20
Abb. 12: Fotos Planstandort.....	20
Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	22
Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos .....	23
Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	26
Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone .....	27
Abb. 17: Radiale Abgrenzung ( $r=1$ km) betreibergleicher Märkte .....	28
Abb. 18: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld .....	29
Abb. 19: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets .....	30
Abb. 20: Einkaufsverflechtungen .....	31
Abb. 21: Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	32
Abb. 22: ZVB im Untersuchungsraum.....	34
Abb. 23: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	35
Abb. 24: Regionales Kaufkraftniveau.....	36
Abb. 25: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	37
Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Innenstadt .....	39

---

Abb. 27: Fotos Hauptzentrum Innenstadt .....	40
Abb. 28: Fotos städtebauliches Erscheinungsbild .....	40
Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	41
Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Lipperode .....	42
Abb. 31: Fotos Stadtteilzentrum Lipperode.....	43
Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	43
Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Esbeck .....	44
Abb. 34: Fotos Stadtteilzentrum Esbeck.....	45
Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	45
Abb. 36: Beispiele für Nahversorgungslagen.....	47
Abb. 37: Beispiele für sonstige integrierte Lagen von Lebensmittelmärkten.....	47
Abb. 38: Beispiel für sonstige Angebotsstrukturen .....	48
Abb. 39: Beispiel für nicht integrierte Lagen / dezentrale Agglomerationsbereiche .....	48
Abb. 40: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	50
Abb. 41: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	51
Abb. 42: Beispiel Randsortimente .....	53
Abb. 43: Umlenkungswirkungen.....	54
Abb. 44: Umlenkungswirkungen bei erweitertem Flächensaldo .....	62
Abb. 45: Nahversorgungssituation in Lippstadt (Auszug).....	63
Abb. 46: Anteilsverhältnisse .....	67



Anlage 8

## Stellungnahme

# Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt

---

Überarbeitung April 2021

für  
August Hecker  
Sauerfeld 4  
59558 Lippstadt

**Ihre Ansprechpartner**  
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
(Senior Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt  
(Niederlassungsleiter)

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**  
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, April 2021

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangssituation und Zielsetzung ..... 3
2	Einordnung des Planvorhabens ..... 4
3	Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsstrukturen der Stadt Lippstadt ..... 6
4	Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens ..... 8
5	Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen ..... 12
6	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung und Fazit der Vorprüfung ..... 15

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Nahbereich .....9
Abbildung 2:	Prognoseumsatz aufgrund maximaler Kaufkraftabschöpfung im Verflechtungsbereich (Worst-Case) .....13
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....18
Abbildung 4:	Zentraler Versorgungsbereich Bad Waldliesborn.....19
Abbildung 5:	Zentraler Versorgungsbereich Lipperode .....21

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Eigentümer und Betreiber beabsichtigen, den Aldi-Markt am Standort Am Mondschein 29 in der Stadt Lippstadt zu modernisieren und die Verkaufsfläche von aktuell 821 m<sup>2</sup> auf 1.267 m<sup>2</sup> zu erweitern. Der für diesen Standortbereich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 186 (Gewerbegebiet Am Mondschein) wurde im Zuge eines Klageverfahrens für inzident unwirksam erklärt und kann nicht mehr angewendet werden. Der nunmehr maßgebliche Vorgängerplan lässt nach Auskunft der Stadt Lippstadt grundsätzlich eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> (bzw. 1.500 m<sup>2</sup> BGF) zu.

Die Realisierung des Aldi-Vorhabens macht die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Grundvoraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist, dass der Lebensmittelmarkt einen starken Nahversorgungsbezug aufweist. Denn gemäß dem in Ziel 6.5-2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) vorgegebenen städtebaulichen Integrationsgebot ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt weist zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt (Hauptzentrum) sowie in den Stadtteilen Bad Waldliesborn und Lipperode (Nahversorgungszentren) aus, im östlichen Stadtgebiet besteht hingegen keine zentraler Versorgungsbereich. In Abstimmung mit der Stadt Lippstadt sollen mit der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme folgende Aspekte beleuchtet werden:

- Zusammenstellung und differenzierte Erläuterung möglicher Sachverhalte und Argumente, die die Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung belegen können.
- Plausibilitätsprüfung der im Rahmen der von der BBE Münster erarbeiteten Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (Februar 2016) ermittelten Daten zu Kaufkraftpotenzial, Kaufkraftbindung/ Umsatz und Umsatzumverteilung durch das Vorhaben.
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum weiteren Verfahren.

## 2 Einordnung des Planvorhabens

Der Aldi-Markt soll auf dem Grundstück Am Mondschein modernisiert und von ca. 821 m<sup>2</sup> auf ca. 1.267 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Die angestrebte Flächenentwicklung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter:

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dabei realisieren die Lebensmitteldiscounter einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern den Kunden den Warenzugang (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden).

Betrachtet man das Aldi-Sortimentskonzept genauer, so ist festzustellen, dass die Ausrichtung der im Aldi-Markt vorgehaltenen Waren auch nach der Erweiterung von ca. 820 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen wird. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen werden, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Dagegen wird das Sortiment außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches nicht ergänzt. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation im Kernsortiment, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zur Weiterentwicklung des bestehenden Marktes zu bewerten, die der Stabilisierung und des

## Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Ausbaus der erreichten Marktposition dienen. Insbesondere folgende Aspekte begründen die Notwendigkeit der Filialerweiterung:

- Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit (Zusatzfläche wird überwiegend für eine Erweiterung der Verkehrsflächen genutzt),
- Ausweitung der Regalmeter, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern,
- Reduzierung der Regalhöhen, um den Zugang zu Artikeln zu erleichtern,
- Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren (beispielsweise die Erhöhung der Palettenanzahl im Getränkesortiment).

Der Verkaufsflächenzuwachs führt daher zu keiner Sortimentserweiterung, da das standardisierte Warenangebot von Aldi Nord zwischenzeitlich bei knapp 2.000 Artikeln<sup>1</sup> - unabhängig von der Größe des Marktes - liegt. Neben einer weiteren Festigung der Marktposition ist vor allem die Steigerung der Rentabilität Grund für die projektierte Filialerweiterung. Denn die Filiale kann mit einer größeren Verkaufsfläche seltener beliefert, dadurch können gleichermaßen Transportkosten eingespart und positive ökologische Effekte erreicht werden. Darüber hinaus erlaubt der vergrößerte Verkaufsraum eine effektivere Bestückung der Warenpräsentation, sodass der Personalaufwand für die Warenlogistik reduziert werden kann.

Im Fazit positioniert sich Aldi-Nord mit einer großen Angebotstiefe im Frische- und Trockensortiment, sodass der Lebensmitteldiscountmarkt umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

---

<sup>1</sup> Vgl. Anzahl der Einzelartikel in Lebensmittel-Discountern in Deutschland nach Unternehmen im Jahr 2019, Lebensmittel Zeitung, Ausgabe Nr.29, 19.07.2019, Seite 6

### 3 Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsstrukturen der Stadt Lippstadt

Die Stadt Lippstadt übernimmt die Funktionen eines Mittelzentrums im ländlichen Raum ein. Lippstadt setzt sich aus der Kernstadt und 17 Stadtteilen zusammen und verfügt aktuell über ca. 72.140 Einwohner.<sup>2</sup> Die Kernstadt stellt mit ca. 58 % der Einwohner den Siedlungsschwerpunkt dar. Die einwohnerstärksten Stadtteile liegen mit Bad Waldliesborn (ca. 5.300 Einwohner) und Lipperode (ca. 4.200 Einwohner) im Norden des Stadtgebietes. Das östliche Stadtgebiet ist durch die Stadtteile Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck, Hörste und Garfeln geprägt. Die Einwohnerzahlen der Ortschaften liegen zwischen 600 (Garfeln) und knapp 2.300 Personen (Esbeck), sodass der dörfliche Charakter der Siedlungsstrukturen erhalten geblieben ist.

Naturräumlich fungiert die zwischen den Stadtteilen Lipperode und Esbeck verlaufende Lippeaue als städtebauliche Zäsur. Daher stellen die wichtigsten Straßenverbindungen im östlichen Stadtgebiet die in West-Ost-Richtung verlaufenden Achsen L 636 (Rixbecker Straße/ Paderborner Straße/ Hörster Straße) und die K 51 (Roßfeld/ Unterdorf/ Am Bleichgraben) dar. In Nord-Süd-Richtung schafft neben der regional bedeutsamen B 55 (Erwitte – Rheda-Wiedenbrück) die K 50 die Anbindung zwischen Lipperode und Bökenförde. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Buslinien 63 (Lippstadt Bahnhof – Lippstadt-Oechtringhausen) und 64 (Lippstadt Bahnhof – Geseke Bahnhof) sowie durch die Regionalbahn 89 (Münster – Paderborn) mit Haltestelle u. a. in Dedinghausen hergestellt. Darüber hinaus ist eine sehr gute Einbindung in das Radwegenetz der Stadt Lippstadt gegeben. So sind ausgebaute Radwege u. a. in Richtung Innenstadt, Esbeck/ Hörste, Rixbeck/ Bökenförde, Dedinghausen/ Geseke/ Salzkotten bzw. Bad Westernkotten sowie Lipperode gegeben, die auch im Alltagsradverkehr eine hohe Bedeutung haben.

Der zu untersuchende Aldi-Markt ist der östlichen Kernstadt zugeordnet, die durch große Gewerbeanlagen (u. a. Hella) geprägt ist. Das Gewerbegebiet Am Mondschein weist Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Jobcenter) und Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Fahrräder) auf. Westlich der als Umgehungsstraße fungierenden Bundesstraße 55 ist der Campus der Hochschule Hamm-Lippstadt mit knapp 3.000 Studierenden gelegen. Nördlich schließt sich im Umfeld der Lippeaue ein attraktives Wohngebiet mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern an. Damit ist neben der Wohnbevölkerung auch eine hohe Tagbevölkerung im Standortumfeld vorhanden.

Nahversorgungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum vor allem mit den Nahversorgungslagen in Esbeck (u. a. Combi Lebensmittelmarkt, Bäckereien, ca. 2,3 km entfernt) und Hörste (u. a. Netto Lebensmittelmarkt, Bäckerei, ca. 5,6 km entfernt) vorhanden. Im Stadtteil Dedinghausen ist eine Bäckerei ansässig, Rixbeck verfügt über keinen nahversorgungsbezogenen Einzelhandel.

<sup>2</sup> Quelle: Angaben der Stadt Lippstadt, Stand: 30.12.2019 (Wohnbevölkerung)

## Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Die westlich, in einer Entfernung von ca. 2 km zum zu untersuchenden Aldi-Markt gelegene Innenstadt weist aktuell mit einem Aldi-Markt, einem Frischemarkt und ergänzenden Fachgeschäften und Ladenhandwerksbetrieben nur ein geringes Lebensmittelangebot auf. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs („Quartier südliche Altstadt“) soll außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Weitere gesamtstädtisch ausstrahlende Nahversorgungsstandorte stellen die Fachmarkt-agglomeration Erwitter Straße (u. a. Kaufland, Aldi, Lidl) und der SB-Warenhaus-Standort Bökenförder Straße (Real) dar.

Der Stadtteil Lipperode, ca. 3,3 km nördlich des Untersuchungsstandortes gelegen, weist einen zentralen Versorgungsbereich entlang der Lippestraße/ Bismarckstraße mit einem Elli Lebensmittelmarkt und ergänzenden kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen auf.

Einen weiteren zentralen Versorgungsbereich weist das städtische Zentrenkonzept im nördlich gelegenen Stadtteil Bad Waldliesborn aus (ca. 6 km entfernt). Mit einem Rewe Supermarkt, einem Rossmann Drogeriemarkt sowie einem begrenzten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot kommt dem Geschäftsbereich eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Bad Waldliesborn zu.

In der östlichen Kernstadt stellt der zu untersuchende Aldi-Markt gemeinsam mit einer Bäckerei in unmittelbarer Nachbarschaft des Campus der Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) und einem Asia-Markt an der Rixbecker Straße die einzigen Nahversorgungsangebote dar. Im Bereich Am Mondschein sind darüber hinaus eine Bäckerei und eine Metzgerei als Konzessionäre des Globus Baumarktes und die Firma Bodo Getränke und Lebensmittel (Italien-Importe) ansässig.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt<sup>3</sup> weist das östliche Stadtgebiet eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf. So liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkte in den Stadtteilen Esbeck/ Dedinghausen/ Rixbeck bei ca. 0,24 m<sup>2</sup> und in Hörste/ Garfeln bei ca. 0,37 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von ca. 0,43 m<sup>2</sup> je Einwohner. Dies schlägt sich auch in einer geringen Kaufkraftbindung nieder. So ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln in den vorgenannten Siedlungsbereichen mit ca. 51 % (Esbeck/ Dedinghausen/ Rixbeck) bzw. 67 % (Hörste/ Garfeln) relativ gering und verdeutlicht ein starkes Defizit bei der Nahversorgung. Per Saldo werden damit ca. 7 Mio. € der im östlichen Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelkaufkraft nicht vor Ort gebunden. Damit kommt dem zu untersuchenden Aldi-Markt eine wichtige Ergänzungsfunktion zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung zu.

---

<sup>3</sup> Vgl. BBE-Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, Endbericht nach Beschlussfassung vom 27.06.2016

## 4 Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Vor dem Hintergrund der vorab skizzierten Wettbewerbssituation mit einer geringen Angebotsdichte von Nahversorgungsbetrieben ist dem Untersuchungsobjekt ein Versorgungsbereich zuzurechnen, der über einen fußläufig erreichbaren 700 – 1.000 m-Radius hinausreicht.<sup>4</sup> In diesem Zusammenhang ist auch auf die gute Fahrraderreichbarkeit des Standortes sowie die Einbindung in das Busliniennetz der Stadt Lippstadt hinzuweisen. So ist eine unmittelbare Erreichbarkeit mit der Buslinie 64 von Esbeck und der östlichen Kernstadt gegeben. Die Anbindung in Richtung der Ortsteile Rixbeck und Dedinghausen erfolgt über die Buslinie 63 (nächstgelegene Haltestelle: Hochschule/ HBPO). Auch das Fahrradwegenetz in die benachbarten Siedlungsbereiche weist eine hohe Alltagstauglichkeit auf, so dass der Aldi-Markt von einer hohen Zahl von „Fahrradkunden“ aufgesucht wird.

Im Rahmen der von der BBE Münster bearbeiteten Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (2016) wurde das wirtschaftliche Einzugsgebiet unter Berücksichtigung von Fahr- und Gehzeiten (resultierend aus Siedlungsstruktur und Verkehrswegen), betreibergleichen Einkaufsalternativen und sonstigen Wettbewerbsstrukturen abgegrenzt (vgl. ebenda, Seite 26 ff). Innerhalb der abgegrenzten Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten, so ist aufbauend auf den dort durchgeführten Analyseschritten, d. h. unter Berücksichtigung der topografischen, siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und versorgungsstrukturellen Situation, dem zu untersuchenden Aldi-Markt ein Nahbereich zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung zuzuweisen, der die Siedlungsbereiche Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck und der östlichen Kernstadt mit zusammen ca. 6.000 Einwohnern umfasst.

Die Ortsteile Dedinghausen und Rixbeck sowie die angrenzende östliche Kernstadt verfügen über kein Lebensmittelmarktangebot und sind damit in starkem Maße auf den Aldi-Markt als nächstgelegenen Anbieter ausgerichtet. Darüber hinaus ist auch der benachbarte Ortsteil Esbeck dem Nahbereich zuzurechnen. Hier besteht zwar mit dem Lebensmittelsupermarkt Combi ein Nahversorgungsangebot, das jedoch nur rund die Hälfte der verfügbaren Lebensmittelkaufkraft binden kann. Der nahegelegene Aldi-Markt fungiert – auch aufgrund des als Discountmarkt anders ausgerichteten Sortiments – als ergänzender Anbieter und sichert damit die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in Esbeck. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass insbesondere für die westlichen Siedlungsbereiche von Esbeck

<sup>4</sup> Bereits im Rahmen der Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Ausdehnung des Nahbereichs mit der Einwohnerdichte zu variieren, um den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits gerecht zu werden. Hierfür werden folgende Größenordnungen vorgeschlagen:

- Einwohnerdichte 2.500 Einwohner / km<sup>2</sup> oder mehr = Radius von 1.000 Metern
- Einwohnerdichte unter 2.500 Einwohner / km<sup>2</sup>, aber über 1.250 Einwohnern / km<sup>2</sup> = Radius von 1.500 Metern
- Einwohnerdichte 1.250 Einwohnern / km<sup>2</sup> oder weniger = Radius von 2.500 Metern

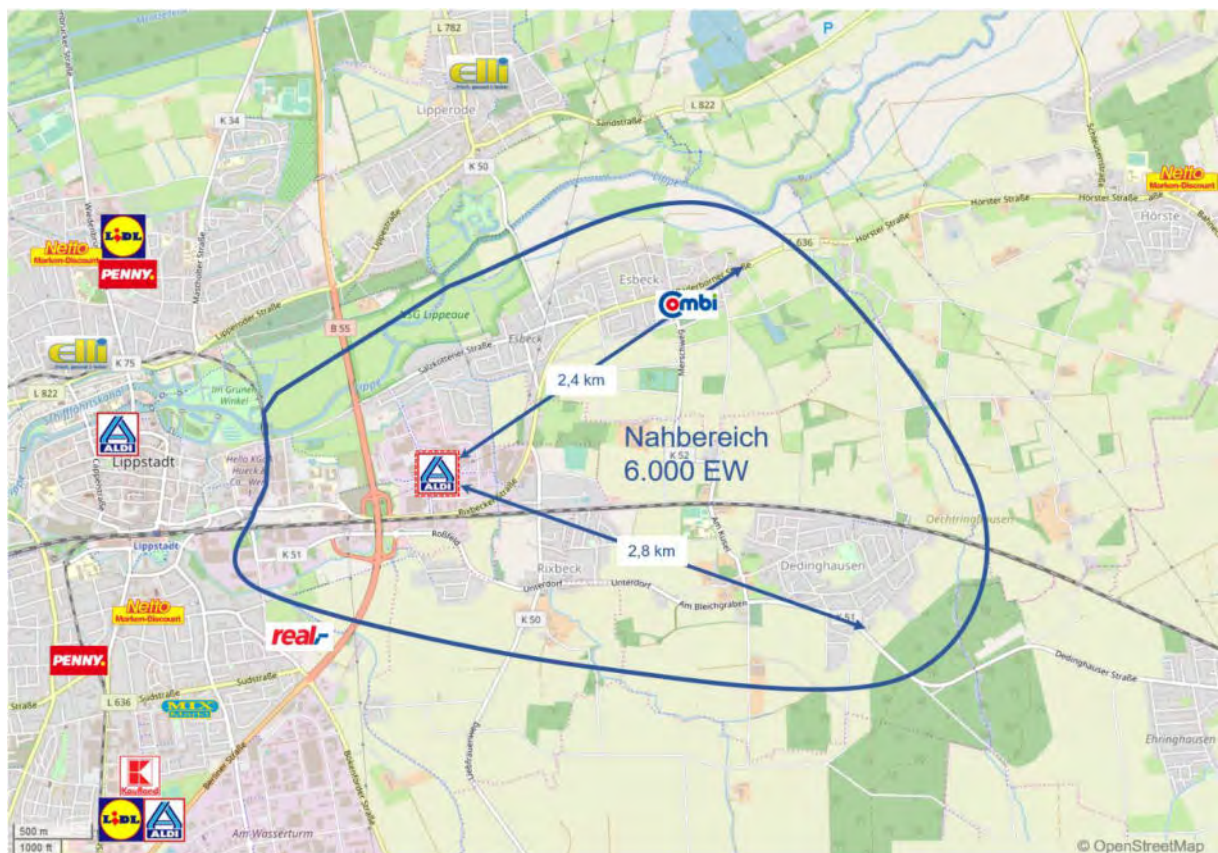


**Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein**

der Aldi-Markt in kürzerer Distanz als der Combi-Markt erreichbar ist und eine optimale Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz gegeben ist.

Im östlichen Stadtgebiet von Lippstadt verteilen sich die Einwohner dispers auf eine Vielzahl von Siedlungsbereichen. Um den Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dünn besiedelten ländlichen Räumen gerecht zu werden, können als Nahbereich die Stadtteile in einer Entfernung von bis zu 2.500 m bewertet werden.<sup>5</sup>

**Abbildung 1: Nahbereich**



Quelle: BBE-Darstellung 2020

Dem Nahbereich des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes sind somit ca. 6.000 Einwohner zugeordnet, die über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 16,5 Mio. € (Nahrungs- und

<sup>5</sup> Die Stadt Lippstadt weist insgesamt eine Einwohnerdichte von unter 600 Einwohnern je km<sup>2</sup> auf. Im östlichen Stadtgebiet dürfte die Einwohnerdichte noch deutlich niedriger als in der Gesamtstadt Lippstadt sein.

## Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Genussmittel/ Drogeriewaren) verfügen.<sup>6</sup> Darüber hinaus werden Streuumsätze mit Studierenden und Beschäftigten erzielt werden.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Leistungsfähigkeit von Aldi-Nord-Märkten in Deutschland und der konkreten Standortrahmenbedingungen ist für den erweiterten Aldi-Markt mit ca. 1.267 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Umsatz von max. 8,4 Mio. € zu veranschlagen, davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente max. 7,3 Mio. €. Dies entspricht ca. 44 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Nahbereich. Damit ist auch für den erweiterten Aldi-Markt ein hoher Nahversorgungsbezug abzulesen. Die projektierte Größe orientiert sich an der zu versorgenden Bevölkerung im zugeordneten Nahbereich.

Während der Einzelhandelserlass NRW zur Begründung einer städtebaulichen Atypik eines Lebensmittelmarktes (Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO im Sinne einer besonderen städtebaulichen Situation) als Bewertungskriterien für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung fordert, dass der nahversorgungsrelevante Vorhabenumsatz einen Anteil von 35 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet,<sup>7</sup> muss für einen sondergebietspflichtigen Lebensmittelmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden, dass der Markt **überwiegend** der Nahversorgung dient. Gerade aufgrund der besonderen räumlichen Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen Raum – könne auch eine höhere Umsatz-Kaufkraft-Relation als 35 % plausibel sein (vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 25.01.2010 – 7 D 97/09.NE).

Auch das regionale Einzelhandelskonzept weist – abweichend vom Standardfall – für solitäre, deutlich vom Kernort abgesetzten Ortslagen als Orientierungswert eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von bis zu 50 % aus.<sup>8</sup>

Wie bereits dargestellt, trägt der erweiterte Aldi-Markt wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet von Lippstadt mit einer ländlichen, sehr lockeren Siedlungsstruktur und einer geringen Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei, ohne dass wesentliche Kaufkraft aus anderen Versorgungsbereichen abgezogen wird. Die Bevölkerung aus den Siedlungsbereichen Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck und der östlichen Kernstadt sind in hohem Maße

<sup>6</sup> Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.770 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer von 98,9 % (Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Daten zum Marktvolumen 2019 des IFH, Institut für Handelsforschung, Köln sowie der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern von MB-Research 2019).

<sup>7</sup> Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008, Seite 21 bzw. Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.01.2020, Seite 88

<sup>8</sup> Vgl. Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013, Seite 87

## **Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein**

auf den bereit ansässigen Markt ausgerichtet. Durch die geplanten Erweiterung kann diese Nahversorgungsfunktion – in Aufgabenteilung mit dem Lebensmittelsupermarkt in Esbeck – bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Damit ist dem geplanten Lebensmittelmarkt eine Alleinstellung zuzuschreiben, die angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation ein Abweichen von dem pauschalen Ansatz rechtfertigt.

Für den projektierten Aldi-Markt ist damit ein hoher Nahversorgungsbezug bezogen auf die Einwohner im Nahbereich im Sinne der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5.2 LEP NRW nachzuweisen.

## 5 Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen

Im Februar 2016 hat die BBE Münster eine Auswirkungsanalyse zu dem projektierten Erweiterungsvorhaben vorgelegt.<sup>9</sup> Durch die Neuaufstellung des seit dem Jahre 1984 ansässigen Aldi-Marktes ist demnach ein nahversorgungsrelevanter Umsatzzuwachs um max. 1,9 – 2,1 Mio. € zu erwarten. Bezogen auf einen Bestandsumsatz von ca. 6,0 Mio. € (davon 5,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren<sup>10</sup>) entspricht dies einem zu erwartenden Umsatz nach Erweiterung des Marktes von ca. 8,4 Mio. € (davon ca. 7,3 Mio. für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren).

Die maximal zu erwartende Umsatzleistung kann für den geplanten Lebensmittelmarkt unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb des Einzugsgebietes ermittelt werden (vgl. Abbildung 2). Dabei wird das Einzugsgebiet nun konkretisiert, so entsprechen die in der Auswirkungsanalyse 2016 ausgewiesenen Zonen 1 und 2 dem „Nahbereich“. Das „erweiterte Einzugsgebiet“ umfasst die damalige Zone 3. Die Zone 4 weist eine so geringe Kaufkraftbindung auf, dass sie in der Rubrik „Streuumsatz“ berücksichtigt wird.

Demnach kann der neu aufgestellte Aldi-Markt innerhalb des Nahbereichs maximal 28 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen. Darüber hinaus kann der Betrieb voraussichtlich bis zu 1,7 Mio. € oder max. 10 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft mit Kunden aus einem großräumigen Umfeld (u. a. Hörste/ Garfeln, Lipperode) erzielen. Das Umsatzvolumen mit Studierenden der nahegelegenen Hochschule und sonstigen Beschäftigten im Umfeld ist auf ca. 1,0 Mio. € (gleichbedeutend ca. 12 % des Aldi-Umsatzes) zu prognostizieren. Dieses ist als Streuumsatz zu bewerten.

Somit kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von max. 6.650 € Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen kann – ein Leistungsparameter, der angesichts der geplanten Größe als hoch zu bewerten ist und die Versorgungsbedeutung des Marktes unterstreicht.

Die vorgenommene absatzwirtschaftliche Betrachtung stellt konkret dar, woher der zu erwartende Umsatz stammt (Kaufkraftabschöpfung in den Zonen des Einzugsgebietes), während in der vorangegangenen Betrachtung der Bewertung, ob das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient, die Gegenüberstellung von nahversorgungsrelevantem Planumsatz und des entsprechenden Kaufkraftpotenzials im Nahbereich herangezogen wird (7,3 Mio. € Umsatz : 16,5 Mio. € Kaufkraft = 44 % Umsatz-Kaufkraft-Relation).

<sup>9</sup> Vgl. BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt, Februar 2016  
Der Untersuchung liegt eine geplante Erweiterung des Aldi-Marktes auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde.

<sup>10</sup> Gleichbedeutend Food/ Nonfood I = nahversorgungsrelevante Kernsortimente

**Abbildung 2: Prognoseumsatz aufgrund maximaler Kaufkraftabschöpfung im Verflechtungsbereich (Worst-Case)**

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftabschöpfung	Erwarteter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahbereich (Stadtteile Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck, Kernstadt-Ost*)	16,5	28	4,6
Erweitertes Einzugsgebiet (Hörste, Garfeln, Lipperode)	17,4	10	1,7
Streumsatz u. a. mit Studierenden/ Beschäftigten	./.	./.	1,0
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt</b>	./.	./.	<b>7,3</b>
Nonfood-Sortimente	./.	./.	1,1
<b>Gesamt</b>	./.	./.	<b>8,4</b>

\* bis Weißenburgstraße  
Quelle: BBE-Prognose und –Berechnungen 2020

Die Auswirkungsanalyse aus dem Jahre 2016 hat auf Basis durchschnittlicher Flächenproduktivitätswerte eine Umsatzprognose von ca. 8,4 Mio. € für den auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweiterten Aldi-Markt ermittelt. Unter Zugrundelegung des aktuellen Kaufkraftpotenzials im Marktgebiet ist davon auszugehen, dass ein Umsatz von ca. 8,4 Mio. € auch mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.267 m<sup>2</sup> erzielt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Umsatz eines Lebensmittelmarktes nicht linear mit der Verkaufsfläche steigt, sondern vielmehr von Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und dem erreichbaren Nachfragepotenzial abhängig ist.

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird damit – trotz der absolut unveränderten Umsatzprognose – eine gegenüber der Auswirkungsanalyse 2016 höhere Leistungsfähigkeit des Planvorhabens unterstellt. In der vorliegenden Stellungnahme wird auftragsgemäß keine eigenständige Prognose der Umsatzumverteilungen erarbeitet, sondern eine Plausibilitätsprüfung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen vor dem Hintergrund der Entwicklung von Angebot und Nachfrage durchgeführt.

Die Prognoserechnung zu den Umlenkungswirkungen (vgl. Kap. 7.4 des Gutachtens der BBE Münster) zeigt auf, dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Esbeck, Lipperode und Hörste von den ausgelösten Wettbewerbsschwächen der Neuaufstellung des Aldi-Marktes betroffen sein werden. Für die Geschäftszentren sind dabei Umsatzverluste von max. 4 - 5 % des Wettbewerbsumsatzes zu erwarten. Für die Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei max. 1 – 2 % des Umsatzes. Die höchsten absoluten Umsatzverluste sind für die Lebensmittelmärkte an den dezentralen Agglomerationsstandorten Bökenförder Straße (Real) und Erwitter Straße (Aldi,

## **Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein**

Lidl, Kaufland) zu erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können angesichts der geringen ausgelösten Wettbewerbswirkungen ausgeschlossen werden.

Die der Auswirkungsanalyse zugrunde liegenden Daten sind plausibel. Damit liegt der Nachweis vor, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahe Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

## 6 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung und Fazit der Vorprüfung

Die anstehende Bauleitplanung für das Vorhaben hat die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

### ■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt zwischenzeitlich für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

### ■ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegten Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

## Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beim Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung** für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Mit der „Nahversorgungsausnahme“ im LEP NRW wollte der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung ergänzen und eine Ausnahme von der Integration in zentrale Versorgungsbereiche aufzeigen.

Nach einem aktuellen OVG NRW-Urteil (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann. Dies wird nachfolgend für die drei zentralen Versorgungsbereiche Lippstadts (ZVB Innenstadt, ZVB Bad Waldliesborn, ZVB Lipperode) überprüft. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist.

### ZVB Innenstadt

Die Innenstadt bildet innerhalb der Stadt Lippstadt den größten Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt mit einem differenzierten Besitz von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Es handelt sich bei dem Geschäftsbereich innerhalb der Zentrenhierarchie in Lippstadt um das Hauptzentrum. Der Hauptgeschäftsbereich wird durch die Lange Straße beschrieben. Ein nahezu durchgehender Besitz publikumsintensiver Nutzungen findet sich auch in der Marktstraße, Rathausstraße, Poststraße und im nördlichen Abschnitt der Cappelstraße, wobei hier auch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig sind. Der Einzelhandelsbesatz umfasst eine Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Betriebstypen (Fachgeschäfte, Fachmärkte). In der Fleischhauerstraße, Kahlenstraße, Spielplatzstraße, Blumenstraße, im südlichen Abschnitt der Cappelstraße, im Straßenzug Woldemei und den sonstigen Seitenstraßen der Lange Straße ist kein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorzufinden, sodass der Charakter von Nebenlagen besteht. Südlich der Bahntrasse befindet sich die Fachmarktlage Südertor, die gemeinsam mit Kino und Gastronomiebetrieben eine Innenstadt-Ergänzungslage darstellt. Die Anbindung durch den Fußgängertunnel unter der Bahntrasse ist funktionsfähig. Die Gestaltung der Tunnelanlage ist modern, hell und offen, sodass eine funktionsfähige Fußwegeanbindung besteht. In westlicher und östlicher Innenstadttrandlage konzentrieren sich öffentliche



**Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein**

Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung, Arbeitsagentur, Stadtarchiv, Kirchen, Schulen, Stadttheater, Kindergarten). Dienstleistungen (u. a. Banken) belegen vor allem Standorte in den nördlichen, östlichen und südlichen Nebenlagen. Die Gastronomiebetriebe konzentrieren sich um den Rathausplatz und die Cappelstraße sowie in den direkt angrenzenden Straßenabschnitten.

Die bauliche Struktur ist durch eine verdichtete, kleinteilige Altstadtbebauung geprägt, sodass sich relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergeben. Einzig entlang der Lange Straße sind größere Grundstücks- und damit Gebäudeeinheiten vorhanden. Zum Teil erstrecken sich Betriebe auch über mehrere Gebäude. Der Bereich der historischen Altstadt (gesamter Bereich innerhalb der sog. Umfluten) ist mit einer Gestaltungssatzung belegt, welche das historisch wertvolle Ortsbild schützen soll.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind keine Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglichen. Der zentrale Versorgungsbereich ist fast vollständig durch bauliche Nutzungen mit einer entsprechenden baulichen Dichte geprägt. Die wenigen größeren unbebauten Flächen sind auch in Nutzung und übernehmen wesentliche Funktionen für die Innenstadt und stehen vor dem Hintergrund der Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen sowie unter Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Ortsbild nicht zur Verfügung. Hierzu gehören insbesondere der Marktplatz und der Rathausplatz, aber auch die ebenerdigen Stellplatzanlagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt im Sinne der verkehrlichen Erreichbarkeit eine wesentliche Rolle spielen und gut ausgelastet sind.

Die einzige unbebaute Potentialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lippstadt und ist per Ratsbeschluss für den Neubau der Stadtverwaltung der Stadt Lippstadt vorgesehen. Nach Durchführung eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbes sind bereits die Aufträge für die Hochbauplanung und die weiteren Fachplanungen erteilt und im vollen Gange. Die Fläche steht entsprechend nicht zur Verfügung.

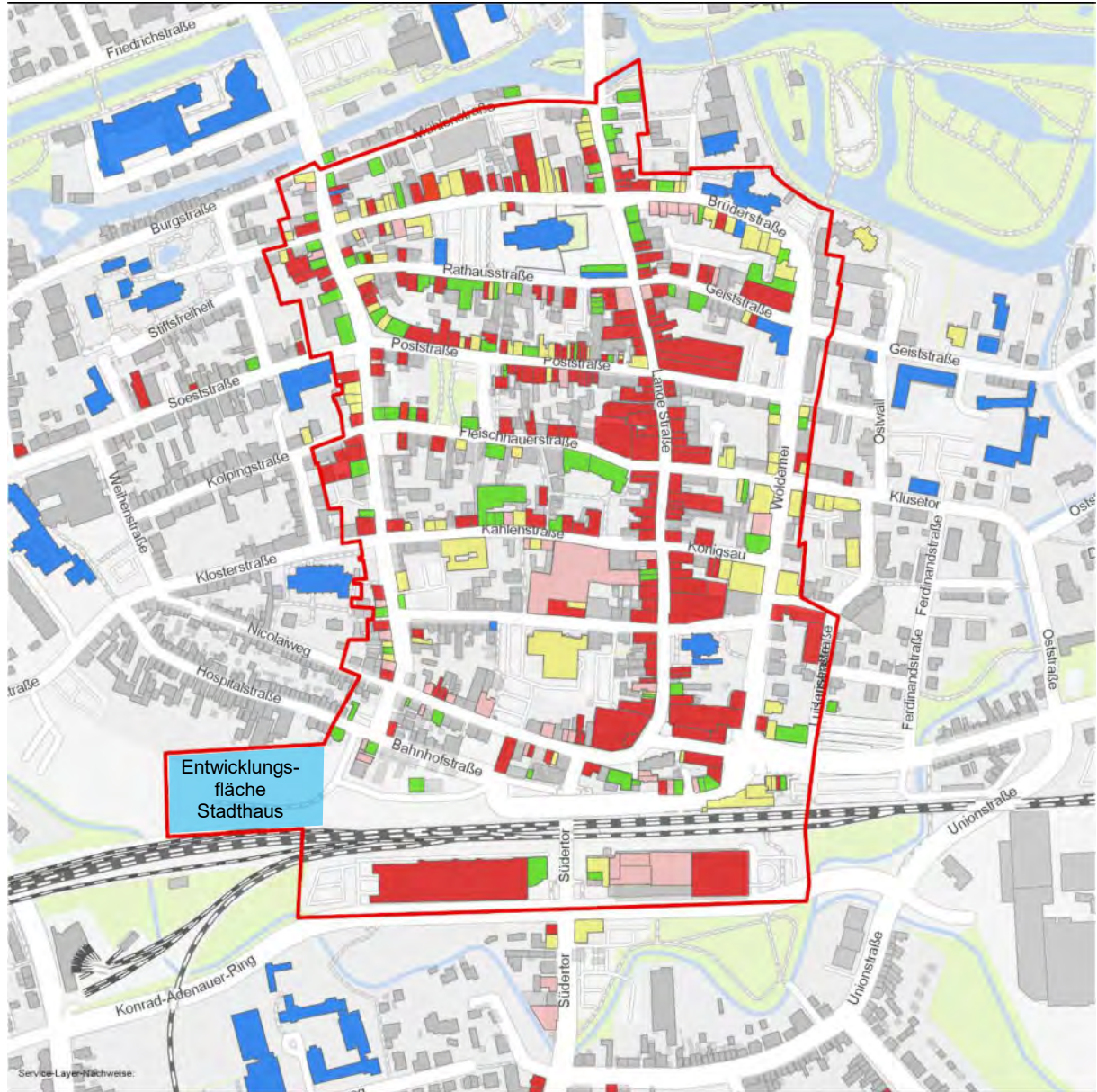
In Summe kann festgehalten werden, dass eine Lage des in Rede stehenden Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen, vor dem Hintergrund der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen und der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Stadt Lippstadt bestrebt ist, auf den weiteren ehemaligen Güterbahnhofflächen westlich des geplanten Stadthauses einen großflächigen Lebensmittelmarkt zur Stärkung der Nahversorgung in der Innenstadt anzusiedeln. Die Planungen sind Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Nachnutzung des Güterbahnhofes und Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313. Die Potentialflächen liegen jedoch nicht

**Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein**

innerhalb des festgelegten und von der Bezirksregierung testierten zentralen Versorgungsbe-  
reiches Innenstadt.

**Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



**Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**

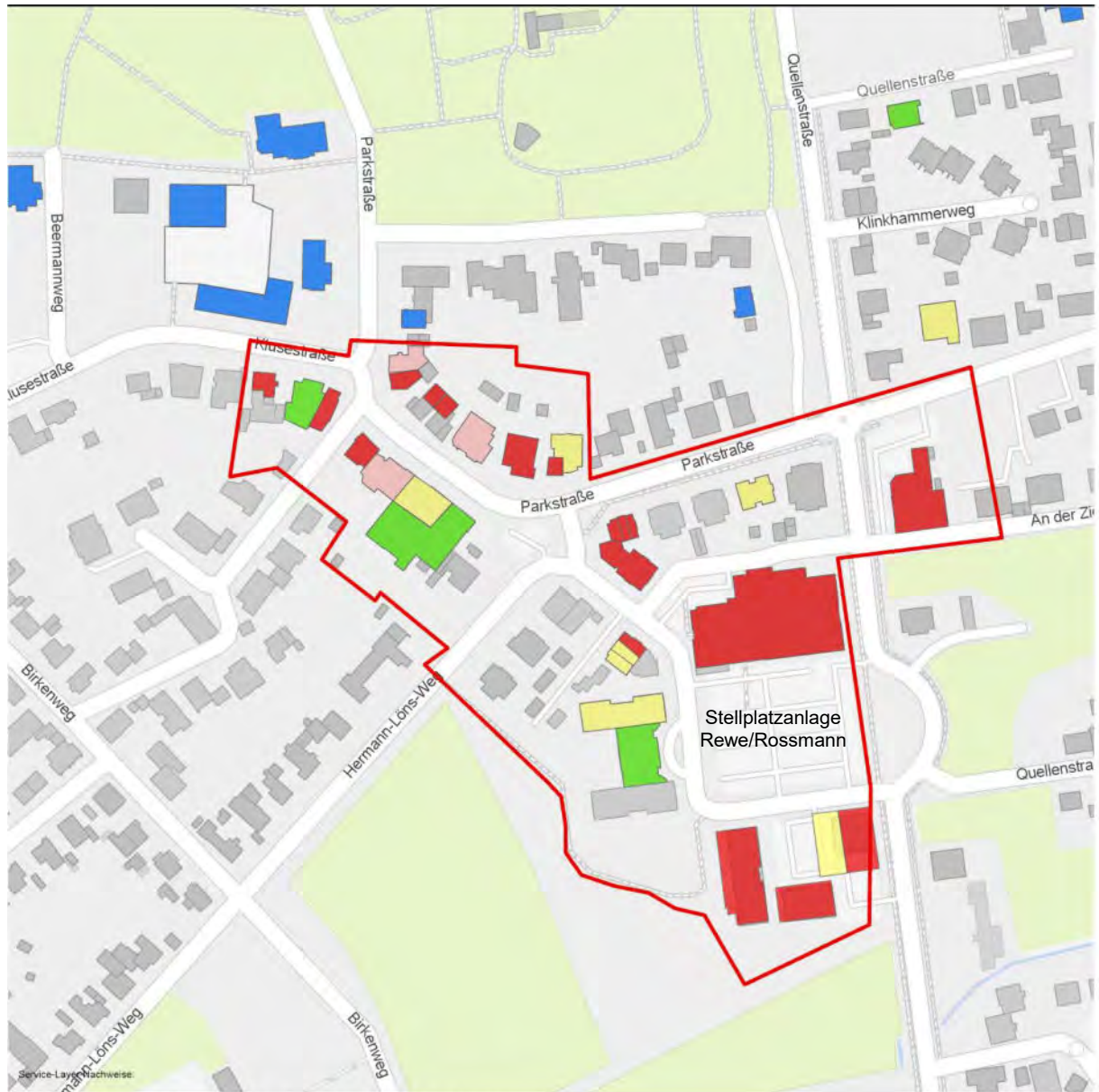
- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">■</span> Einzelhandelsbetriebe | <span style="color: green;">■</span> Gastronomie, Kino  |
| <span style="color: pink;">■</span> Leerstände           | <span style="color: blue;">■</span> öffentliche Einrichtungen   |
| <span style="color: yellow;">■</span> Dienstleistungen   | <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zentraler Versorgungsbereich |

0 25 50 100 m  
Kartengrundlage: © Esri Basemaps

Quelle: BBE-Darstellung 2020 (Datengrundlage: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2016)

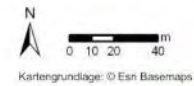
Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Bad Waldliesborn



**Zentraler Versorgungsbereich Bad Waldliesborn**

- |   |  |
|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Einzelhandelsbetriebe | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Gastronomie, Kino        |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> Leerstände           | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> öffentliche Einrichtungen |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Dienstleistungen   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid red;"></span> Zentraler Versorgungsbereich                        |



Quelle: BBE-Darstellung 2020 (Datengrundlage: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2016)

**ZVB Bad Waldliesborn**

Der Geschäftsbereich erstreckt sich entlang der Parkstraße, der Brauckstraße und des südlichen Abschnitts der Quellenstraße. Insgesamt sind 20 Betriebe mit etwa 4.140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekenwaren (vor allem Rewe, Rossmann). Das Angebot wird durch Fachgeschäfte für Bekleidung, Blumen, Optik und Geschenkartikel ergänzt. Es handelt sich bei dem Geschäftsbereich innerhalb der Zentrenhierarchie in Lippstadt um ein Nahversorgungszentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich ist fast vollständig bebaut. Es gibt dort keine größeren ungenutzten Flächen. Die größte Freifläche ist die Stellplatzanlage der Nahversorger Rewe und Rossmann. Es handelt sich um erforderliche Stellplätze für die benannten Nutzungen. Somit kann festgehalten werden, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) im zentralen Versorgungsbereich Bad Waldliesborn aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen (hier: keine verfügbaren freien Flächen innerhalb der örtlichen Strukturen, Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen der kurortprägenden Einzelhausbebauung) möglich ist.

**ZVB Lipperode**

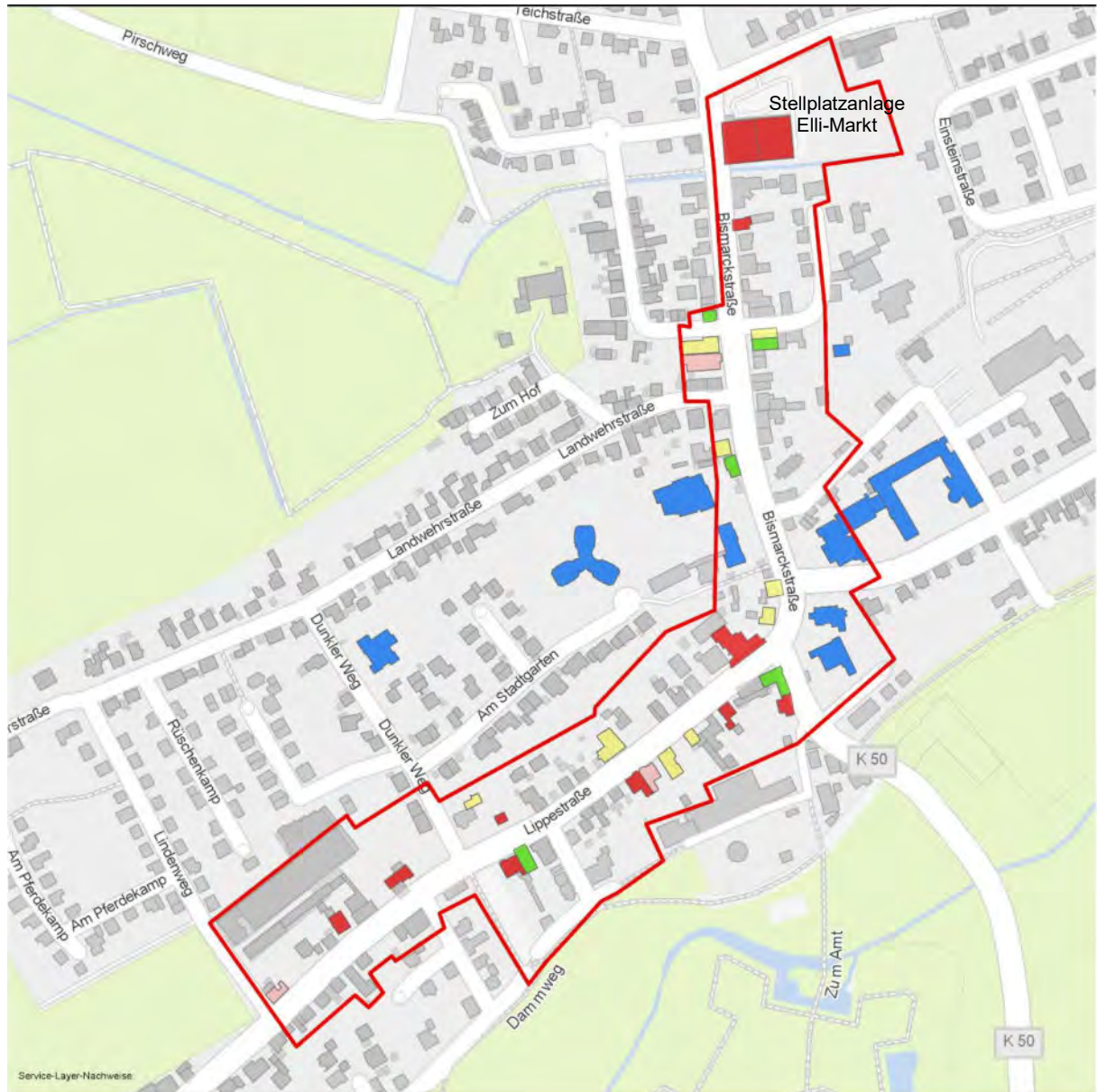
Der Geschäftsbereich Lipperode erstreckt sich entlang der Lippestraße und der Bismarckstraße. Den nördlichen Abschluss bildet der Elli Lebensmittelsupermarkt an der Bruchstraße. Straßenachsenbezogen sind mit geringer Verdichtung kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden. Insgesamt sind dem Geschäftsbereich 12 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 1.940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugeordnet. Den Angebotsschwerpunkt bildet das Lebensmittelangebot, während in den sonstigen Segmenten nur ein ausschnittweises Angebot vorhanden ist. Es handelt sich bei dem Geschäftsbereich innerhalb der Zentrenhierarchie in Lippstadt um ein Nahversorgungszentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich ist fast vollständig bebaut. Es gibt dort keine größeren ungenutzten Flächen. Die größte Freifläche ist die Stellplatzanlage des Nahversorgers Elli. Es handelt sich um erforderliche Stellplätze für die benannte Nutzung. Somit kann festgehalten werden, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Lipperode aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen (hier: keine verfügbaren freien Flächen innerhalb der örtlichen Strukturen, Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen der dorfprägenden Einzelhausbebauung) nicht möglich ist.







Damit weisen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lippstadt keine geeigneten Voraussetzungen auf, einen zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarkt mit knapp 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufzunehmen.

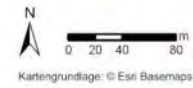
Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Lipperode



**Zentraler Versorgungsbereich Lipperode**

- |   |  |
|---|--|
|  Einzelhandelsbetriebe |  Gastronomie, Kino            |
|  Leerstände            |  öffentliche Einrichtungen    |
|  Dienstleistungen      |  Zentraler Versorgungsbereich |



Quelle: BBE-Darstellung 2020 (Datengrundlage: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2016)

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die **Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches** mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt ist dies flächendeckend erfolgt. Dabei können die Geschäftslagen im östlichen Stadtgebiet nicht die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Nutzungsvielfalt erreichen. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels fehlt die Entwicklungsfähigkeit, ein ausreichendes, zentren-typisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente zu etablieren. Angesichts der zu versorgenden Bevölkerung und der Wettbewerbssituation fehlen einerseits die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine rentable Betriebsführung differenzierter, auch kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Andererseits bestehen in den dörflichen Siedlungsstrukturen auch nicht die städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Demnach ist eine Entwicklung des Standortes Am Mondschein und des nächstgelegenen Geschäftsbereiches Esbeck zu einem zentralen Versorgungsbereich mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot für den zugeordneten Verflechtungsbereich aufgrund der Siedlungsstrukturen, der Wettbewerbssituation und des Fehlens von geeigneten Entwicklungsflächen nicht möglich.<sup>11</sup>

Gleichwohl kommt dem Untersuchungsstandort gemeinsam mit dem Nahversorgungsstandort Esbeck eine wichtige Bedeutung für die differenzierte wohnortnahe Versorgung im Verflechtungsbereich (Esbeck, Dedinghausen und Rixbeck sowie das östlich der B 55 gelegene Kernstadtgebiet) zu, sodass die beiden Standorte in gegenseitiger Funktionsergänzung langfristig im Bestand gesichert werden sollen.

Darüber hinaus muss das Vorhaben der **Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung** dienen (vgl. hierzu auch Kap. 4). Hierbei kann dem Standort eine Nahversorgungsfunktion beigemessen werden, die aufgrund der ländlichen Siedlungsstrukturen über den üblicherweise anzusetzenden fußläufig erreichbaren 700 - 1000 m-Radius hinausgeht. Vielmehr versorgt der Aldi-Markt am Standort Am Mondschein die umliegenden Siedlungsbereiche, die über keine bedarfsgerechte Lebensmittelmarktversorgung verfügen. In Anlehnung an die Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ aus dem Jahre 2002 kann als Nahbereich im ländlichen Raum ein Raum von bis zu 2.500 m Entfernung angesetzt werden.

Der Markt weist ein Kerneinzugsgebiet auf, das dem so zugewiesenen Nahbereich entspricht. Die Gegenüberstellung des nahversorgungsrelevanten Planumsatzes (max. 7,3 Mio. €) mit der im Nahbereich verfügbaren Kaufkraft (ca. 16,5 Mio. €) zeigt, dass die projektierte Dimensionierung von max. 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Aldi-Markt der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max.

<sup>11</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, Seite 112 ff

## Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

7,3 Mio. € für den Aldi-Markt erreicht einen Wert von ca. 44 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich. Das Vorhaben stellt damit auch zukünftig – in Aufgabenteilung mit dem Lebensmittel-supermarkt in Esbeck – die wohnungsnahen Versorgung für das östliche Stadtgebiet Lippstadts sicher.

Die geplante Dimensionierung des Marktes ist aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieser überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umsatz des Marktes und der Nachfragepotenzialbasis im Nahbereich einstellen wird.

Für den projektierten Aldi-Markt ist damit ein hoher Nahversorgungsbezug nachzuweisen. Dabei sind vor allem die besonderen räumlichen Strukturen des abgesetzten Siedlungsgebiets mit einer geringen Versorgungsdichte im ländlichen Raum zu berücksichtigen. Damit ist die geplante Dimensionierung des Marktes als bedarfsgerecht zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten, sodass angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation ein Abweichen von dem pauschalen Ansatz gerechtfertigt erscheint.

### ■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Münster aus dem Jahre 2016 wurde nachgewiesen, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

Unter Berücksichtigung eines an die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen angepassten Nahbereichs mit den Stadtteilen Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck und dem östlichen Kernstadtbereich kann aufgezeigt werden, dass die landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel von dem Erweiterungsvorhaben gewahrt werden.

Der Aldi-Markt fungiert als wichtiger Ergänzungsstandort zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet, da der Umsatz der sonstigen wohnungsnahen Versorgungsangebote nur rd. der Hälfte der örtlichen Kaufkraft entspricht. Geeignete Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung konnten im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes nicht aufgezeigt werden, sodass dem Aldi-Markt aufgrund der guten Einbindung auch in das ÖPNV-Netz auch zukünftig eine hohe Bedeutung zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung beizumessen ist.

Im Fazit stellt der Untersuchungsraum einen eigenständigen Siedlungsbereich mit ca. 6.000 Einwohnern dar, der keinen „eigenen“ zentralen Versorgungsbereich zur Nahversorgung aufweist und für den

**Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein**

auch die Voraussetzungen zur Ausweisung eines „neuen“ zentralen Versorgungsbereiches nicht gegeben sind. Die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche sind für eine Sicherung der fußläufigen Versorgung nicht geeignet und weisen keine geeigneten Entwicklungsflächen für einen zusätzlichen großflächigen Nahversorger auf, sodass der Tatbestand für eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Ausnahme von Ziel 6.5-2 gegen ist. Darüber hinaus kann nachgewiesen werden, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und dass keine zentralen Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.


---

Köln, im April 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Jörg Lehnerdt



Anlage 9**Abwägungstabelle (Stand: 22.03.2024)**

Verfahrensart: Flächennutzungsplan  
 Verfahrensname: 2 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
 Zeitraum: 14.08.2023 - 13.09.2023

**Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 33 - NL Soest (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)	Erstellt am: 31.08.2023  Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Arnsberg: Dezernat 53 - Immissionsschutz	Erstellt am: 13.09.2023  Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind.  Die Belange des Dezernates 53 als Obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft	Erstellt am: 07.09.2023  Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	deutschlandweit (T-NAB)	<p>bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen ausschließlich per Email an die: <a href="mailto:bauleitplanung@ericsson.com">bauleitplanung@ericsson.com</a></p>	
4	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	<p>Erstellt am: 25.08.2023</p> <p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise zu <b>Baugrund</b>:</p> <p>Im Plangebiet stehen quartärzeitliche Sande und Kiese über Tonmergelsteinen, z.T. Kalkmergelsteinen der Oberkreide an.</p> <p>Im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Gesteine der Erwitte-Formation (Oberkreide) verbreitet.</p> <p>Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus der Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland (Franziska Fretter)	<p>Erstellt am: 13.09.2023</p> <p>Durch die oben genannten Planungen sollen die Voraussetzungen zur Erweiterung und Modernisierung des Aldi-Marktes im Gewerbegebiet „Am Mondschein“ in Lippstadt um ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dann ca. 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden.</p> <p>Das Vorhaben entspricht nach Einschätzung der Stadt Lippstadt den Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten.</p> <p>Der Vorhabenstandort leistet an sich als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Wohnortnahe</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Versorgungsstrukturen im östlichen Bereich des Lippstädter Stadtgebiets. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstünde laut Stadt für den umgebenen Siedlungsbereich eine Versorgungslücke. Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt wird zu den Ergänzungsstandorten, und um einen solchen handelt es sich hier, darauf hingewiesen, dass „zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ... die Entwicklung der Ergänzungsstandorte auf eine Bestandssicherung der ansässigen Lebensmittelbetriebe beschränkt sein“ soll. Konkret zur Aldi-Erweiterung wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt „Für die projektierte Aldi-Erweiterung im Gewerbegebiet Am Mondschein lässt sich jedoch keine bestandssichernde Erweiterung nach Ziel 7 geltend machen, da der Bebauungsplan für das Grundstück nur kleinflächigen Einzelhandel zulässt und somit eine andere Gebietskategorie im Bebauungsplan (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel statt derzeit Gewerbegebiet = Schaffung von Baurecht für großflächigen Einzelhandel) notwendig wird. Die Schaffung von Baurecht für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (somit auch für einen erweiterten Aldi-Markt) wäre hingegen nur bei einer Regionalplanänderung möglich.“ Eine entsprechende Regionalplanänderung von einem GIB hin zu ASB wurde mittlerweile vollzogen.</p> <p>Für die Realisierung des Aldi-Vorhabens in der oben genannten Größe ist jedoch auch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.</p> <p>Voraussetzung für die Ausweisung eines solchen Sondergebietes ist unter anderem die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel. Bereits im Februar 2016 wurde bei der BBE eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt“ eingeholt. Aktuell wurde, ebenfalls erstellt durch die BBE, eine Stellungnahme zur Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

	<p>Mondschein in Lippstadt vorgelegt.</p> <p>Der zu untersuchende Aldi-Markt ist der östlichen Kernstadt zugeordnet, die durch große Gewerbeanlagen (u. a. Hella) geprägt ist. Das Gewerbegebiet Am Mondschein weist Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Jobcenter) und Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Fahrräder) auf.</p> <p>Nahversorgungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum vor allem mit den Nahversorgungslagen in Esbeck (u. a. Combi Lebensmittelmarkt, Bäckereien, ca. 2,3 km entfernt) und Hörste (u. a. Netto Lebensmittelmarkt, Bäckerei, ca. 5,6 km entfernt) vorhanden. Im Stadtteil Dedinghausen ist eine Bäckerei ansässig, Rixbeck verfügt über keinen nahversorgungsbezogenen Einzelhandel.</p> <p>Die Prognoserechnung zu den Umlenkungswirkungen (Laut Gutachten der BBE aus dem Jahr 2016) zeigt auf, dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Esbeck, Lipperode und Hörste von den ausgelösten Wettbewerbseffekten der Neuaufstellung des Aldi-Marktes betroffen sein werden.</p> <p>Es sind laut Gutachter Umsatzverluste von max. 4 - 5 % des Wettbewerbsumsatzes zu erwarten.</p> <p>Für die Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei max. 1 – 2 % des Umsatzes. Die höchsten absoluten Umsatzverluste sind für die Lebensmittelmärkte an den dezentralen Agglomerationsstandorten Bökenförder Straße (Real) und Erwitter Straße (Aldi, Lidl, Kaufland) zu erwarten.</p> <p>Städtebaulich relevante Auswirkungen können angesichts der geringen ausgelösten Wettbewerbseffekte laut Gutachter jedoch ausgeschlossen werden. Hieraus leitet der Gutachter den Nachweis ab, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.</p> <p>Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern hat der Gutachter im Weiteren</p>	
--	--	--

		<p>geprüft, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel im Sinne der landesplanerischen Vorgaben (Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) im konkreten Fall greift. Im Ergebnis weisen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lippstadt (Innenstadt, Lipperode, Bad Waldliesborn) keine geeigneten Voraussetzungen für einen zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarkt mit knapp 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Ebenso bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet keine städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Darüber hinaus nimmt der geplante Markt auch in seiner zukünftigen Größe eine wichtige Rolle zur Nahversorgung der Orte im östlichen Stadtgebiet Lippstadts ein, ohne – wie bereits ausgeführt – bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen.</p> <p>Im Ergebnis sieht der Gutachter das Vorhaben daher auf Grund der konkreten Rahmenbedingungen vor Ort als vereinbar sowohl mit den landesplanerischen Vorgaben als auch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt an.</p> <p>Wir halten die Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung und seiner Bedeutung als Nahversorger zwar für nachvollziehbar, eine Ausweitung von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten sehen wir allerdings nach wie vor sehr kritisch und sollten daher die absolute Ausnahme bleiben.</p>	
6	Kreisverwaltung Soest	<p>Erstellt am: 08.09.2023</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Das Plangebiet wird im Osten durch das Flurstück 465, im Süden durch die Flurstücke 706, 708 und 719, im Westen durch die Straße Am Mondschein und im Norden durch den Fuß- und Radweg „Im Wasen“ begrenzt. Immissionspunkte sind erst im weiteren Umfeld vorhanden. In der Begründung wird erläutert, dass die Erweiterung des Discounters nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes abzielt, sondern die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe schaffen soll.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:</p> <p>Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfolgt auf bereits versiegelter Fläche. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten und sogar erweitert werden.</p> <p>Eine Artenschutzprüfung sowie der Umweltbericht sollen im weiteren Verfahren erstellt werden. Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Prüfungen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken aus natur- und landschaftsfachlicher Sicht. Sollten sich aus den Prüfungen notwendige Vermeidungsmaßnahmen ergeben, sind diese in den Plan aufzunehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen das LANUV Bewertungsschema für Biotoptypen mit Stand März 2008 erwähnt wird. Seit 2021 existiert eine aktualisierte Fassung, die heranzuziehen ist.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Derzeit unterliegt die Fläche dem Anschluss- und Benutzungszwang. Sollte beabsichtigt sein, dass Niederschlagswasser vom Anschlusszwang zu befreien, stünde kein Gewässer zur Verfügung. Für</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

		<p>die Einleitung ins Grundwasser ist eine Regenrückhaltung und eine Regenwasserbehandlung erforderlich.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
7	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	<p>Erstellt am: 21.08.2023</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	Stadtentwässerung Lippstadt AÖR	<p>Erstellt am 13.09.2023</p> <p>Aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AÖR bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Durch die bereits vorhandene starke Versiegelung der Flächen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Abwasserwirtschaft zu erwarten.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch noch nicht erfolgen, weil keinerlei Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung getätigt werden. Diese Fragestellung soll erst im weiteren Verfahren geklärt werden (Seite 14 Begründung - Vorentwurf). In dem weiteren Verfahren (Gemeint dürfte das Baugenehmigungsverfahren sein) wären die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung hinsichtlich Rückhaltung und Behandlung zu prüfen und ein Überflutungsnachweis für Regenereignisse mit einer Jährlichkeit zwischen 5 und 30 Jahren vorzulegen.</p> <p>Die Ausführungen zum Hochwasserschutz sind korrekt. Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Gemäß der EU- Hochwasserrahmenmanagementrichtlinie (EU-HWRM-RL) ist das Gebiet auch nicht von einem Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen.</p> <p>Allerdings ist das Plangebiet nach den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) von seltenen und extremen Starkregen betroffen</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft allerdings nicht die vorbereitende Bauleitplanung. Aussagen zur Entwässerung werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

9	Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	<p>Erstellt am: 08.09.2023</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	Wasserverband Aabachtalsperre	<p>Erstellt am: 14.08.2023</p> <p>Die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Arnsberg	<p>Erstellt am: 29.08.2023</p> <p>Im Gebiet der Stadt Lippstadt betreibt die Westnetz als Eigentümerin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/Steuerleitungen</li> <li>- Strom-Hochspannungsanlagen</li> <li>- Strom-Verteilnetzanlagen:</li> <li>- Mittelspannungsanlagen</li> <li>- Fernmeldeanlagen / Glasfasernetze</li> </ul> <p>Strom Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer. Eine Ausfertigung Ihrer Unterlagen haben wir an die zuständige Abteilung der Strom-Hochspannungsanlagen weitergeleitet. Von dort erhalten Sie jeweils eine gesonderte Stellungnahme.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



	<p>Die Gas-Hochdrucknetze verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Nachtrag vom 12.09.2023</p> <p>Im Änderungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes verläuft die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung.</p> <p>Die Leitungsführung entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungssachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.</p> <p>Bei Ihren weiteren Planungen bitten wir Sie, Folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>Die bestehenden Hochspannungsleitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.</p> <p>In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.</p> <p>Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.</p> <p>Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Ihrer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 ist eine Bebauung entgegen dieser Stellungnahme bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m im Bereich des Schutzstreifens statthaft.</p> <p>Die Hinweise zu Gehölzen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch v. g. Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.</p> <p>Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes haben wir Bestandsschutz.</p> <p>Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen sind rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen über das Regionalzentrum Arnsberg, erhalten. Von dort erhalten Sie ggf. eine weitere Stellungnahme bezüglich der Anlagen des Verteilnetzes (Mittel-, Niederspannungs- bzw. Fernmeldenetz).</p> <p>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf <a href="http://www.westnetz.de/Datenschutz">www.westnetz.de/Datenschutz</a> oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p> <p>Abschließend bitten wir Sie, uns weiterhin am Verfahrensablauf zu beteiligen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p>	<p>Die Hinweise zu Planungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 30.01.2024 - 29.02.2024

**Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 33 - NL Soest (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)	Erstellt am: 08.02.2024  Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Arnsberg: Dezernat 53 - Immissionsschutz	Erstellt am: 14.02.2024  Die Darstellungen im FNP wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.  Gegen die Darstellungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.  Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland (Franziska Fretter)	Erstellt am: 21.02.2024  Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.09.2023 (siehe Anlage) und haben keine darüber hinaus gehenden Hinweise oder Bedenken.  <i>Stellungnahme vom 13.09.2023</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Voraussetzung für die Ausweisung eines solchen Sondergebietes ist unter anderem die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel. Bereits im Februar 2016 wurde bei der BBE eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt“ eingeholt. Aktuell wurde, ebenfalls erstellt durch die BBE, eine Stellungnahme zur Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt vorgelegt.

Der zu untersuchende Aldi-Markt ist der östlichen Kernstadt zugeordnet, die durch große Gewerbeanlagen (u. a. Hella) geprägt ist. Das Gewerbegebiet Am Mondschein weist Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Jobcenter) und Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Fahrräder) auf.

Nahversorgungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum vor allem mit den Nahversorgungslagen in Esbeck (u. a. Combi Lebensmittelmarkt, Bäckereien, ca. 2,3 km entfernt) und Hörste (u. a. Netto Lebensmittelmarkt, Bäckerei, ca. 5,6 km entfernt) vorhanden. Im Stadtteil Dedinghausen ist eine Bäckerei ansässig, Rixbeck verfügt über keinen nahversorgungsbezogenen Einzelhandel.

Die Prognoserechnung zu den Umlenkungswirkungen (Laut Gutachten der BBE aus dem Jahr 2016) zeigt auf, dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Esbeck, Lipperode und Hörste von den ausgelösten Wettbewerbsswirkungen der Neuaufstellung des Aldi-Marktes betroffen sein werden.

Es sind laut Gutachter Umsatzverluste von max. 4 - 5 % des Wettbewerbsumsatzes zu erwarten.

Für die Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei max. 1 – 2 % des Umsatzes. Die höchsten absoluten Umsatzverluste sind für die Lebensmittelmärkte an den dezentralen Agglomerationsstandorten Bökenförder Straße (Real) und Erwitter Straße (Aldi, Lidl, Kaufland) zu erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können angesichts der geringen ausgelösten Wettbewerbsswirkungen laut Gutachter jedoch ausgeschlossen werden. Hieraus leitet der Gutachter den Nachweis ab, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf

		<p>die wohnungsnaher Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern hat der Gutachter im Weiteren geprüft, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel im Sinne der landesplanerischen Vorgaben (Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) im konkreten Fall greift. Im Ergebnis weisen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lippstadt (Innenstadt, Lipperode, Bad Waldliesborn) keine geeigneten Voraussetzungen für einen zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarkt mit knapp 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Ebenso bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet keine städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Darüber hinaus nimmt der geplante Markt auch in seiner zukünftigen Größe eine wichtige Rolle zur Nahversorgung der Orte im östlichen Stadtgebiet Lippstadts ein, ohne – wie bereits ausgeführt – bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Im Ergebnis sieht der Gutachter das Vorhaben daher auf Grund der konkreten Rahmenbedingungen vor Ort als vereinbar sowohl mit den landesplanerischen Vorgaben als auch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt an.</p> <p>Wir halten die Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung und seiner Bedeutung als Nahversorger zwar für nachvollziehbar, eine Ausweitung von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten sehen wir allerdings nach wie vor sehr kritisch und sollten daher die absolute Ausnahme bleiben.</p>	
4	Kreisverwaltung Soest	<p>Erstellt am: 29.02.2024</p> <p>Siehe Stellungnahme im Verfahren Aufstellung B-Plan Nr. 343 "Lebensmittelmarkt Am Mondschein".</p> <p>Stellungnahme vom 29.02.2024: Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen</p>	<b>Beschlussvorschlag:</b>

	<p>gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Kreis-Stellungnahme vom 08.09.2023 im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 08.09.2023</i></p> <p><i>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken.</i></p> <p><i>Das Plangebiet wird im Osten durch das Flurstück 465, im Süden durch die Flurstücke 706, 708 und 719, im Westen durch die Straße Am Mondschein und im Norden durch den Fuß- und Radweg „Im Wasen“ begrenzt. Immissionspunkte sind erst im weiteren Umfeld vorhanden. In der Begründung wird erläutert, dass die Erweiterung des Discounters nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes abzielt, sondern die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe schaffen soll.</i></p> <p><i>Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p>Auch die Untere Wasserbehörde hält ihre Stellungnahme vom 08.09.2023 aufrecht. Weitere wasserrechtliche Hinweise werden nicht gegeben.</p> <p><i>Stellungnahme vom 08.09.2023</i></p> <p><i>Derzeit unterliegt die Fläche dem Anschluss- und Benutzungszwang. Sollte beabsichtigt sein, dass Niederschlagswasser vom Anschlusszwang zu befreien, stünde kein Gewässer zur Verfügung. Für die Einleitung ins Grundwasser ist eine Regenrückhaltung und eine Regenwasserbehandlung erforderlich.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---





		<p>informieren.</p> <p>Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da das geplante Vorhaben eine Fläche überplant, die bereits baulich in Anspruch genommen wurde.</p> <p>Im Umweltbericht ist nachvollziehbar festgestellt, dass sich kein Kompensationsdefizit ergibt. Es ist insgesamt festzustellen, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in den Erhebungen und Untersuchungen sowie in der Beurteilung ausreichend Berücksichtigung gefunden haben und die Möglichkeiten zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen ausgeschöpft sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	<p>Erstellt am: 05.02.2024</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	Stadtentwässerung Lippstadt AöR	<p>Erstellt am: 14.02.2024</p> <p>Aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AöR bestehen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 343 kann aber nach wie vor nicht erfolgen, weil immer noch keine Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht wurden. Diese Fragestellung soll erst im weiteren Verfahren geklärt werden (Seite 15 Begründung – Entwurf).</p> <p>Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass laut dem OVG NRW die Abwasserbeseitigung -und somit die Niederschlagswasserbeseitigung- zu den Belangen gehört, die in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind.</p> <p>Nur so lassen sich Aussagen, wie „Insgesamt sind die Belange des Gewässerschutzes durch die Planung nicht betroffen“ (Seite 15</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht das FNP-Änderungsverfahren. Die Aspekte der Entwässerung werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt.</p>

		<p>Begründung – Entwurf) tatsächlich begründen. Im Erläuterungsbericht ist aber noch nicht einmal ein Hinweis auf die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu finden.</p> <p>Der Hinweis, dass „das Plangebiet nach den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) von seltenen und extremen Starkregen betroffen ist“ (Seite 15 Begründung – Entwurf) ist korrekt. Aber auch hier fehlt unserer Meinung nach ein Lösungsansatz, wie mit diesem Umstand umgegangen werden soll.</p> <p>Die Verlagerung der Niederschlagswasserbeseitigung in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren sollte unserer Meinung nach vermieden und nach Möglichkeit in der Bauleitplanung behandelt und abgewogen werden.</p>	
7	Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	<p>Erstellt am: 20.02.2024</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.01.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8	Wasserverband	Erstellt am: 30.01.2024	

	Aabachtalsperre	Die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Arnsberg	<p>Erstellt am: 07.02.2024</p> <p>Mit dem Schreiben DRW-S-LG-TM/1563/Ru/164.934/Ts vom 12.09.2023 haben wir eine Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Stadt Lippstadt abgegeben. Die vorher genannte Stellungnahme liegt Ihnen vor und behält auch weiterhin ihre Gültigkeit, daher haben wir hier auch keine weiteren Anregungen vorzubringen.</p> <p>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfall erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf <a href="http://www.westnetz.de/Datenschutz">www.westnetz.de/Datenschutz</a> oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p> <p><i>Stellungnahme vom 12.09.2023</i></p> <p><i>Im Änderungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes verläuft die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung.</i></p> <p><i>Die Leitungsführung entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungssachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.</i></p> <p><i>Bei Ihren weiteren Planungen bitten wir Sie, Folgendes zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Die bestehenden Hochspannungsleitungen sind durch beschränkt</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><i>persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.</i></p> <p><i>In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.</i></p> <p><i>Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.</i></p> <p><i>Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch v. g. Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.</i></p> <p><i>Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes haben wir Bestandsschutz. Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen sind rechtzeitig mit uns abzustimmen.</i></p> <p><i>Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.</i></p> <p><i>Wir haben Ihre Unterlagen über das Regionalzentrum Arnsberg, erhalten. Von dort erhalten Sie ggf. eine weitere Stellungnahme bezüglich der Anlagen des Verteilnetzes (Mittel-, Niederspannungs- bzw. Fernmeldenetz).</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Ihrer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 ist eine Bebauung entgegen dieser Stellungnahme bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m im Bereich des Schutzstreifens statthaft.</p> <p>Die Hinweise zu Gehölzen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu Planungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf [www.westnetz.de/Datenschutz](http://www.westnetz.de/Datenschutz) oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.

Abschließend bitten wir Sie, uns weiterhin am Verfahrensablauf zu beteiligen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Im Gebiet der Stadt Lippstadt betreibt die Westnetz als Eigentümerin:

- Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/Steuerleitungen
- Strom-Hochspannungsanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen:
- Mittelspannungsanlagen
- Fernmeldeanlagen / Glasfasernetze

Strom Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer.

Eine Ausfertigung Ihrer Unterlagen haben wir an die zuständige Abteilung der Strom-Hochspannungsanlagen weitergeleitet. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme.

Die Gas-Hochdrucknetze verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Anlage 10**Abwägungstabelle (Stand: 22.03.2024)**

Verfahrensart: Bebauungsplan  
 Verfahrensname: 343 Lebensmittelmarkt Am Mondschein  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
 Zeitraum: 14.08.2023 - 13.09.2023

**Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 33 - NL Soest (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)	Erstellt am: 31.08.2023  Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Arnsberg: Dezernat 53 - Immissionsschutz	Erstellt am: 13.09.2023  Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzschutzbehörde vereinbar sind.  Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.  Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen, die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als Obere	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist der Kreis Soest beteiligt worden.

		Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB)	<p>Erstellt am: 07.09.2023</p> <p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
4	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	<p>Erstellt am: 25.08.2023</p> <p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise zu <b>Baugrund</b>:</p> <p>Im Plangebiet stehen quartärzeitliche Sande und Kiese über Tonmergelsteinen, z.T. Kalkmergelsteinen der Oberkreide an.</p> <p>Im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Gesteine der Erwitte-Formation (Oberkreide) verbreitet.</p> <p>Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus der Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.</p> <p>Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>



5	<p>Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Südwestfalen e. V. (Geschäftsstelle Arnsberg)</p>	<p>Erstellt am: 12.09.2023</p> <p>Es ist beabsichtigt, den Aldi-Markt am Standort Am Mondschein 29 in der Stadt Lippstadt zu modernisieren und die Verkaufsfläche von 821 qm auf 1267 qm zu erweitern. Der für den Standort aufgestellte Bebauungsplan Nr. 186 wurde im Klageverfahren für inzident unwirksam erklärt und kann nicht mehr angewendet werden. Der nun maßgebliche Vorgängerplan lässt nach Auskunft der Stadt Lippstadt grundsätzlich eine Verkaufsfläche von über 1000 qm zu.</p> <p>Die Realisierung des Vorhabens macht eine Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.</p> <p>Um die Auswirkungen der Erweiterung beurteilen zu können, wurde eine Stellungnahme der BBE Köln vorgelegt.</p> <p>Der zu untersuchende Aldi-Markt ist der östlichen Kernstadt zugeordnet, die durch große Gewerbeanlagen geprägt ist. Das Gewerbegebiet Am Mondschein weist Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf. Nahversorgungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum vor allem mit den Nahversorgungslagen in Esbeck (u. a. Comi-Lebensmittel, Bäckereien, ca. 2,3 km entfernt) und in Hörste (u. a. Netto, Bäckerei, ca. 5,6 km entfernt) vorhanden.</p> <p>Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt weist das östliche Stadtgebiet eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf.</p> <p>Die BBE-Gutachter gehen nach Erweiterung des Marktes von einem zu erwartenden Umsatz von 8,4 Mio. Euro aus. Demnach kann der Aldi-Markt innerhalb des Nahbereichs maximal 28 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen.</p> <p>Die Prognoserechnung zu den Umlenkungswirkungen (vgl. Kap. 7.4 des Gutachtens der BBE Münster aus 2016) zeigt auf, dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Esbeck, Lipperode und Hörste von den ausgelösten Wettbewerbseffekten betroffen sein werden. Dabei sind Umsatzverluste von max. 4 – 5 des Wettbewerbsumsatzes zu erwarten.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Es wird richtiggestellt, dass eine Erweiterung des Marktes auf 1270 m<sup>2</sup> und nicht auf 1267 m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Zusätzlich ist die Aussage über den vorherigen Bebauungsplan Nr. 186 nicht korrekt. Der Bebauungsplan Nr. 186 besitzt weiterhin seine Rechtsgültigkeit.</p>
---	---	---	---

		<p>Für die Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei max. 1 – 2 % des Umsatzes. Städtebaulich relevante Auswirkungen können angesichts der geringen ausgelösten Wettbewerbswirkungen ausgeschlossen werden. Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern haben die BBE-Gutachter geprüft, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Diesbezüglich wurden die drei zentralen Versorgungsbereiche Lippstadts ( ZVB Innenstadt, ZVB Bad Waldliesborn, ZVB Lipperode ). Demnach sind die untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche für eine Sicherung der fußläufigen Versorgung nicht geeignet und weisen keine geeigneten Entwicklungsflächen für einen zusätzlichen großflächigen Nahversorger auf, sodass der Tatbestand für eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Ausnahme von Ziel 6.5-2 gegeben ist. Der Aldi-Markt fungiert als wichtiger Ergänzungsstandort zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet, da der Umsatz der sonstigen Versorgungsangebote nur rd. die Hälfte der örtlichen Kaufkraft entspricht.</p> <p>Wir unterstützen das Vorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland (Franziska Fretter)</p>	<p>Erstellt am: 13.09.2023</p> <p>Durch die oben genannten Planungen sollen die Voraussetzungen zur Erweiterung und Modernisierung des Aldi-Marktes im Gewerbegebiet „Am Mondschein“ in Lippstadt um ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dann ca. 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht nach Einschätzung der Stadt Lippstadt den Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten. Der Vorhabenstandort leiste an sich als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im östlichen Bereich des Lippstädter Stadtgebiets. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstünde laut Stadt für den umgebenen Siedlungsbereich eine Versorgungslücke.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt wird zu den Ergänzungsstandorten, und um einen solchen handelt es sich hier, darauf hingewiesen, dass „zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ... die Entwicklung der Ergänzungsstandorte auf eine Bestandssicherung der ansässigen Lebensmittelbetriebe beschränkt sein“ soll. Konkret zur Aldi-Erweiterung wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt „Für die projektierte Aldi-Erweiterung im Gewerbegebiet Am Mondschein lässt sich jedoch keine bestandssichernde Erweiterung nach Ziel 7 geltend machen, da der Bebauungsplan für das Grundstück nur kleinflächigen Einzelhandel zulässt und somit eine andere Gebietskategorie im Bebauungsplan (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel statt derzeit Gewerbegebiet = Schaffung von Baurecht für großflächigen Einzelhandel) notwendig wird. Die Schaffung von Baurecht für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (somit auch für einen erweiterten Aldi-Markt) wäre hingegen nur bei einer Regionalplanänderung möglich.“ Eine entsprechende Regionalplanänderung von einem GIB hin zu ASB wurde mittlerweile vollzogen.</p> <p>Für die Realisierung des Aldi-Vorhabens in der oben genannten Größe ist jedoch auch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Voraussetzung für die Ausweisung eines solchen Sondergebietes ist unter anderem die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel. Bereits im Februar 2016 wurde bei der BBE eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt“ eingeholt. Aktuell wurde, ebenfalls erstellt durch die BBE, eine Stellungnahme zur Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt vorgelegt.</p> <p>Der zu untersuchende Aldi-Markt ist der östlichen Kernstadt zugeordnet, die durch große Gewerbeanlagen (u. a. Hella) geprägt ist. Das Gewerbegebiet Am Mondschein weist Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Jobcenter) und Einzelhandel mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Fahrräder) auf.</p> <p>Nahversorgungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum vor allem mit den Nahversorgungslagen in Esbeck (u. a. Combi Lebensmittelmarkt, Bäckereien, ca. 2,3 km entfernt) und Hörste (u. a. Netto Lebensmittelmarkt, Bäckerei, ca. 5,6 km entfernt) vorhanden. Im Stadtteil Dedinghausen ist eine Bäckerei ansässig, Rixbeck verfügt über keinen nahversorgungsbezogenen Einzelhandel.</p> <p>Die Prognoserechnung zu den Umlenkungswirkungen (Laut Gutachten der BBE aus dem Jahr 2016) zeigt auf, dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Esbeck, Lipperode und Hörste von den ausgelösten Wettbewerbswirkungen der Neuaufstellung des Aldi-Marktes betroffen sein werden.</p> <p>Es sind laut Gutachter Umsatzverluste von max. 4 - 5 % des Wettbewerbsumsatzes zu erwarten.</p> <p>Für die Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei max. 1 – 2 % des Umsatzes. Die höchsten absoluten Umsatzverluste sind für die Lebensmittelmärkte an den dezentralen Agglomerationsstandorten Bökenförder Straße (Real) und Erwitter Straße (Aldi, Lidl, Kaufland) zu erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können angesichts der geringen ausgelösten Wettbewerbswirkungen laut Gutachter jedoch ausgeschlossen werden. Hieraus leitet der Gutachter den Nachweis ab, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.</p> <p>Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern hat der Gutachter im Weiteren geprüft, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel im Sinne der landesplanerischen Vorgaben (Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) im konkreten Fall greift. Im Ergebnis weisen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lippstadt (Innenstadt, Lipperode, Bad Waldliesborn) keine geeigneten Voraussetzungen für einen zusätzlichen</p>	
--	--	--

		<p>großflächigen Lebensmittelmarkt mit knapp 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Ebenso bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet keine städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Darüber hinaus nimmt der geplante Markt auch in seiner zukünftigen Größe eine wichtige Rolle zur Nahversorgung der Orte im östlichen Stadtgebiet Lippstadts ein, ohne – wie bereits ausgeführt – bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen.</p> <p>Im Ergebnis sieht der Gutachter das Vorhaben daher auf Grund der konkreten Rahmenbedingungen vor Ort als vereinbar sowohl mit den landesplanerischen Vorgaben als auch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt an.</p> <p>Wir halten die Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung und seiner Bedeutung als Nahversorger zwar für nachvollziehbar, eine Ausweitung von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten sehen wir allerdings nach wie vor sehr kritisch und sollten daher die absolute Ausnahme bleiben.</p>	
7	Kreisverwaltung Soest	<p>Erstellt am: 08.09.2023</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet wird im Osten durch das Flurstück 465, im Süden durch die Flurstücke 706, 708 und 719, im Westen durch die Straße Am Mondschein und im Norden durch den Fuß- und Radweg „Im Wasen“ begrenzt. Immissionspunkte sind erst im weiteren Umfeld vorhanden. In der Begründung wird erläutert, dass die Erweiterung des Discounters nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes abzielt, sondern die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes,</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>

		<p>eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe schaffen soll.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:</p> <p>Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfolgt auf bereits versiegelter Fläche. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten und sogar erweitert werden.</p> <p>Eine Artenschutzprüfung sowie der Umweltbericht sollen im weiteren Verfahren erstellt werden. Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Prüfungen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken aus natur- und landschaftsfachlicher Sicht. Sollten sich aus den Prüfungen notwendige Vermeidungsmaßnahmen ergeben, sind diese in den Plan aufzunehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen das LANUV Bewertungsschema für Biotoptypen mit Stand März 2008 erwähnt wird. Seit 2021 existiert eine aktualisierte Fassung, die heranzuziehen ist.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Derzeit unterliegt die Fläche dem Anschluss- und Benutzungszwang. Sollte beabsichtigt sein, dass Niederschlagswasser vom Anschlusszwang zu befreien, stünde kein Gewässer zur Verfügung. Für die Einleitung ins Grundwasser ist eine Regenrückhaltung und eine Regenwasserbehandlung erforderlich.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Zuge der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des Umweltberichtes ermittelten Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Biotoptypenschema aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	<p>Erstellt am: 15.08.2023</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, bitten wir den Punkt "5.6 Denkmalschutz" wie folgt zu aktualisieren:</p> <p>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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise unter Punkt „5.6 Denkmalschutz“ sowie die Hinweise in den textlichen Festsetzungen werden gemäß der Stellungnahme aktualisiert.</p>
9	Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst	<p>Erstellt am: 11.09.2023</p> <p>Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 343 „Lebensmittelmarkt am Mondschein“</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Es wird richtiggestellt, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 343 nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p>

		<p>Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>1. Einhaltung von Hilfsfristen Es handelt sich hierbei um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in einem Ortsteil mit eigener Löschgruppe. Auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Beurteilung / Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist.</p> <p>2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.</p> <p>3. Zufahrt für die Feuerwehr Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straßen und Flächen gem. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu achten. Sollten die Flächen eingefriedet werden und Tore o. ä. den direkten Zugang zum Grundstück behindern, so sind diese mit der Feuerweherschließung der Stadt Lippstadt auszustatten.</p> <p>4. Löschwasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen</li> </ul>	<p>-/-</p> <p>-/-</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden lediglich überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Eine detaillierte Planung und die Einhaltung des § 5 BauO NRW erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---



		<p>stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 343 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.</li> <li>• Löschwasserentnahmemöglichkeiten Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384</li> <li>- Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339</li> <li>- Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230</li> </ul> </li> <li>• Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 300 m um den Bereich sicherzustellen.</li> </ul> <p>Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p>Stadtentwässerung Lippstadt AÖR</p>	<p>Erstellt am 13.09.2023</p> <p>Aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AÖR bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Durch die bereits vorhandene starke Versiegelung der Flächen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Abwasserwirtschaft zu</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>

		<p>erwarten.  Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch noch nicht erfolgen, weil keinerlei Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung getätigt werden. Diese Fragestellung soll erst im weiteren Verfahren geklärt werden (Seite 14 Begründung - Vorentwurf). In dem weiteren Verfahren (Gemeint dürfte das Baugenehmigungsverfahren sein) wären die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung hinsichtlich Rückhaltung und Behandlung zu prüfen und ein Überflutungsnachweis für Regenereignisse mit einer Jährlichkeit zwischen 5 und 30 Jahren vorzulegen.  Die Ausführungen zum Hochwasserschutz sind korrekt. Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Gemäß der EU- Hochwasserrahmenmanagementrichtlinie (EU-HWRM-RL) ist das Gebiet auch nicht von einem Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen.  Allerdings ist das Plangebiet nach den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) von seltenen und extremen Starkregen betroffen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
11	Stadtwerke Lippstadt GmbH	<p>Erstellt am: 16.08.2023</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Lippstadt bestehen aus Sicht der Stadtwerke Lippstadt GmbH grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings verläuft mitten über das Grundstück ein Stromkabel welches zur Versorgung des Gebäudes Osterfeldmark 1 benötigt wird. Diese muss im Vorfeld einer neuen Bebauung, in Absprache mit den Stadtwerken, umgelegt werden. Am westlichen Ende der Fläche ist ein Mittelspannungskabel verlegt welches auch in Zukunft weiter benötigt wird. Beide Kabel dürfen nicht überbaut werden. Wir fügen diesem Schreiben ein Lageplan bei, aus dem die Kabellage ersichtlich wird.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen zur Lage der Kabel und dem Vermeiden einer Überbauung werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
12	Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	<p>Erstellt am: 08.09.2023</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
13	Wasserverband Aabachtalsperre	<p>Erstellt am: 14.08.2023</p> <p>Die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
14	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Arnsberg	<p>Erstellt am: 30.08.2023</p> <p>Im Gebiet der Stadt Lippstadt betreibt die Westnetz als Eigentümerin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/Steuerleitungen</li> <li>- Strom-Hochspannungsanlagen</li> <li>- Strom-Verteilnetzanlagen:</li> <li>- Mittelspannungsanlagen</li> <li>- Fernmeldeanlagen / Glasfasernetze</li> </ul> <p>Strom Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer.</p> <p>Eine Ausfertigung Ihrer Unterlagen haben wir an die zuständige Abteilung der Strom-Hochspannungsanlagen weitergeleitet. Von dort erhalten Sie jeweils eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p>Die Gas-Hochdrucknetze verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Im Rahmen der Trägerbeteiligung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Nachtrag vom 12.09.2023</p> <p>Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 19,00 m = 38,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.</p> <p>Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 vom 12.09.2023 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</li> <li>• Eine Gebäudehöhe von 89,00 m über NHN, wie im Planentwurf eingetragen, ist im Schutzstreifen der o. g. Hochspannungsfreileitung nicht realisierbar.</li> <li>• Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 6,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 80,50 m über NHN, entspricht dies einer Bauhöhe von 86,50 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.</li> <li>• Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.</li> </ul> <p>Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Darstellung der Hochspannungsfreileitung entsprechend der Vorgaben im Plan angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die die Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens auf maximal 6 m (OK GH 86,5 m ü NHN) begrenzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Pflanzliste als Anlage in die Begründung aufgenommen. Des Weiteren wird ein Hinweis zur Gehölzpflege und den Wuchshöhen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
--	---	---

		<p>Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.</p> <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.</p> <p>Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“</li> </ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

	<p>Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen über die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg, erhalten. Bezüglich der weiteren von der Westnetz betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf <a href="http://www.westnetz.de/Datenschutz">www.westnetz.de/Datenschutz</a> oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p>	
--	---	--

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 30.01.2024 - 29.02.2024

**Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 33 - NL Soest (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)	Erstellt am: 08.02.2024  Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Arnsberg: Dezernat 53 - Immissionsschutz	Erstellt am: 14.02.2024  Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzschutzbehörde vereinbar sind.  Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.  Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen, die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als Obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Offenlage ist der Kreis Soest beteiligt worden.
3	Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland (Franziska Fretter)	Erstellt am: 21.02.2024  Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.09.2023 (siehe Anlage) und haben keine darüber hinaus gehenden Hinweise oder Bedenken.  <i>Stellungnahme vom 13.09.2023</i>	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.





großflächigen Einzelhandel. Bereits im Februar 2016 wurde bei der BBE eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt“ eingeholt. Aktuell wurde, ebenfalls erstellt durch die BBE, eine Stellungnahme zur Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt vorgelegt.

Der zu untersuchende Aldi-Markt ist der östlichen Kernstadt zugeordnet, die durch große Gewerbeanlagen (u. a. Hella) geprägt ist. Das Gewerbegebiet Am Mondschein weist Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Jobcenter) und Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Fahrräder) auf.

Nahversorgungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum vor allem mit den Nahversorgungslagen in Esbeck (u. a. Combi Lebensmittelmarkt, Bäckereien, ca. 2,3 km entfernt) und Hörste (u. a. Netto Lebensmittelmarkt, Bäckerei, ca. 5,6 km entfernt) vorhanden. Im Stadtteil Dedinghausen ist eine Bäckerei ansässig, Rixbeck verfügt über keinen nahversorgungsbezogenen Einzelhandel.

Die Prognoserechnung zu den Umlenkungswirkungen (Laut Gutachten der BBE aus dem Jahr 2016) zeigt auf, dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Esbeck, Lipperode und Hörste von den ausgelösten Wettbewerbsswirkungen der Neuaufstellung des Aldi-Marktes betroffen sein werden.

Es sind laut Gutachter Umsatzverluste von max. 4 - 5 % des Wettbewerbsumsatzes zu erwarten.

Für die Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei max. 1 – 2 % des Umsatzes. Die höchsten absoluten Umsatzverluste sind für die Lebensmittelmärkte an den dezentralen Agglomerationsstandorten Bökenförder Straße (Real) und Erwitter Straße (Aldi, Lidl, Kaufland) zu erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können angesichts der geringen ausgelösten Wettbewerbsswirkungen laut Gutachter jedoch ausgeschlossen werden. Hieraus leitet der Gutachter den Nachweis ab, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

		<p><i>Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern hat der Gutachter im Weiteren geprüft, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel im Sinne der landesplanerischen Vorgaben (Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) im konkreten Fall greift. Im Ergebnis weisen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lippstadt (Innenstadt, Lipperode, Bad Waldliesborn) keine geeigneten Voraussetzungen für einen zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarkt mit knapp 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Ebenso bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet keine städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Darüber hinaus nimmt der geplante Markt auch in seiner zukünftigen Größe eine wichtige Rolle zur Nahversorgung der Orte im östlichen Stadtgebiet Lippstadts ein, ohne – wie bereits ausgeführt – bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu schädigen. Im Ergebnis sieht der Gutachter das Vorhaben daher auf Grund der konkreten Rahmenbedingungen vor Ort als vereinbar sowohl mit den landesplanerischen Vorgaben als auch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt an. Wir halten die Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung und seiner Bedeutung als Nahversorger zwar für nachvollziehbar, eine Ausweitung von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten sehen wir allerdings nach wie vor sehr kritisch und sollten daher die absolute Ausnahme bleiben.</i></p>	
4	Kreisverwaltung Soest	<p>Erstellt am: 29.02.2024</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Kreis-Stellungnahme vom 08.09.2023 im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p><i>Stellungnahme vom 08.09.2023</i></p> <p><i>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken.</i></p> <p><i>Das Plangebiet wird im Osten durch das Flurstück 465, im Süden durch die Flurstücke 706, 708 und 719, im Westen durch die Straße Am Mondschein und im Norden durch den Fuß- und Radweg „Im Wasen“ begrenzt. Immissionspunkte sind erst im weiteren Umfeld vorhanden. In der Begründung wird erläutert, dass die Erweiterung des Discounters nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes abzielt, sondern die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe schaffen soll.</i></p> <p><i>Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Auch die Untere Wasserbehörde hält ihre Stellungnahme vom 08.09.2023 aufrecht. Weitere wasserrechtliche Hinweise werden nicht gegeben.</i></p> <p><i>Stellungnahme vom 08.09.2023</i></p> <p><i>Derzeit unterliegt die Fläche dem Anschluss- und Benutzungszwang. Sollte beabsichtigt sein, dass Niederschlagswasser vom Anschlusszwang zu befreien, stünde kein Gewässer zur Verfügung. Für die Einleitung ins Grundwasser ist eine Regenrückhaltung und eine Regenwasserbehandlung erforderlich.</i></p> <p><i>Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:</i></p> <p><i>Zur geplanten Erweiterung des "Lebensmittelmarktes am Mondschein" im Rahmen der Offenlage ergeben sich keine erheblichen Einwände.</i></p> <p><i>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nunmehr die Arbeitsschritte der ASP im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

	<p>Bebauungsplanes Nr. 343“ (Mestermann 2023) vollständig durchgeführt. Die Prüfung der Artenschutzbelange im B-Planverfahren hat Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte durch die Realisierung der Planung ergeben. So ist nicht auszuschließen, dass es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 und Nr. 3 u.a. für Fledermäuse kommen kann. Die artenschutzrechtlichen Verstöße können durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeräumt werden:</p> <p>Vor den Abbrucharbeiten ist zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Der artenschutzrechtliche Kurzbericht schlägt bei Bestätigung die Anbringung von zwei Fledermauskästen als Ersatzquartier an geeigneten Stellen vor.</p> <p>Um eine Betroffenheit der Mauereidechse gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sollte während der Winterruhe der Mauereidechsen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine Bodenbearbeitung erfolgen.</p> <p>Diese Maßnahmen finden sich im Bebauungsplan wieder. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.</p> <p>Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da das geplante Vorhaben eine Fläche überplant, die bereits baulich in Anspruch genommen wurde.</p> <p>Im Umweltbericht ist nachvollziehbar festgestellt, dass sich kein Kompensationsdefizit ergibt. Es ist insgesamt festzustellen, dass die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

		Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in den Erhebungen und Untersuchungen sowie in der Beurteilung ausreichend Berücksichtigung gefunden haben und die Möglichkeiten zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen ausgeschöpft sind.	
5	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	Erstellt am: 02.02.2024  Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Hinweis 1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde.  Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst	Erstellt am: 26.02.2024  Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 343 Lebensmittelmarkt am Mondschein  Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.  1.Einhaltung von Hilfsfristen Es handelt sich hierbei um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in einem Ortsteil mit eigener Löschruppe. Auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Beurteilung / Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist.  2.Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Es wird richtiggestellt, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 343 nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		<p>3.Zufahrt für die Feuerwehr  Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straßen und Flächen gem. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu achten.  Sollten die Flächen eingefriedet werden und Tore o. ä. den direkten Zugang zum Grundstück behindern, so sind diese mit der Feuerwehrschießung der Stadt Lippstadt auszustatten.</p> <p>4.Löschwasserversorgung  Bereitstellung von Löschwasser  Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.</p> <p>Dimensionierung der Löschwasserleitungen  Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 343 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m3/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.</p> <p>Löschwasserentnahmemöglichkeiten  Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle:  - Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384  - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339  - Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230</p> <p>Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen  Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 300 m um den Bereich sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden lediglich überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Eine detaillierte Planung und die Einhaltung des § 5 BauO NRW erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Mit Schreiben vom 05.03.2024 haben die Stadtwerke über die Leistungsfähigkeit der einzelnen Unterflurhydranten in der Nähe des Plangebietes informiert. Im Einzugsbereich von 300 m können mehrere Unterflurhydranten eine Entnahme von mindestens 96 m3/h gewährleisten.</p>
--	--	--	--

		<p>Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p>	
7	<p>Stadtentwässerung Lippstadt AÖR</p>	<p>Erstellt am: 14.02.2024</p> <p>Aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AÖR bestehen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 343 kann aber nach wie vor nicht erfolgen, weil immer noch keine Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht wurden. Diese Fragestellung soll erst im weiteren Verfahren geklärt werden (Seite 15 Begründung – Entwurf).</p> <p>Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass laut dem OVG NRW die Abwasserbeseitigung -und somit die Niederschlagswasserbeseitigung- zu den Belangen gehört, die in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind.</p> <p>Nur so lassen sich Aussagen, wie „Insgesamt sind die Belange des Gewässerschutzes durch die Planung nicht betroffen“ (Seite 15 Begründung – Entwurf) tatsächlich begründen. Im Erläuterungsbericht ist aber noch nicht einmal ein Hinweis auf die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu finden.</p> <p>Der Hinweis, dass „das Plangebiet nach den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) von seltenen und extremen Starkregen betroffen ist“ (Seite 15 Begründung – Entwurf) ist korrekt. Aber auch hier fehlt unserer Meinung nach ein Lösungsansatz, wie mit diesem Umstand umgegangen werden soll.</p> <p>Die Verlagerung der Niederschlagswasserbeseitigung in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren sollte unserer Meinung nach</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass eine Ableitung von Niederschlagswasser weiterhin über den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße Am Mondschein erfolgen soll. Detaillierte Planungen (Rückhaltung, Behandlung) sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtentwässerung abzustimmen.</p> <p>Im Vergleich zur derzeitigen Situation sieht die Planung eine teilweise Entsiegelung der bisher versiegelten Flächen vor, wodurch die Versickerung und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Überschreitung der GRZ im Verhältnis 2:1 durch eine Dachbegrünung auszugleichen ist. Durch die Errichtung eines Gründaches entstehen auf den baulichen Hauptanlagen Retentionsflächen, die Niederschlagswasser zurückhalten und für eine gedrosselte Ableitung eingesetzt werden können.</p> <p>Hinsichtlich der Starkregenhinweiskarten wird ergänzt, dass durch das Auffüllen von Senken oder das Anheben des Grundstückes eine Gefährdung/Gefahrenquelle durch das Auftreten von Starkregen entgegengewirkt werden kann.</p>

		vermieden und nach Möglichkeit in der Bauleitplanung behandelt und abgewogen werden.	
8	Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	Erstellt am: 20.02.2024  Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.01.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.  Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9	Wasserverband Aabachtalsperre	Erstellt am: 30.01.2024  Die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt.	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Arnsberg	Erstellt am: 27.02.2024  Mit dem Schreiben DRW-S-LG-TM/1563/Ru/164.935/Ts vom 12.09.2023 haben wir eine Stellungnahme zum obigen Bebauungsplan abgegeben. Die vorher genannte Stellungnahme liegt Ihnen vor und behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.  Wie bereits im vorher genannten Schreiben näher erläutert, sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 89,00 m über NHN, im	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



		<p>Schutzstreifen der o. g. Hochspannungsfreileitung, nicht realisierbar. Wir bitten Sie, dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren haben wir keine weiteren Anregungen zum o. g. Bebauungsplan vorzubringen.</p> <p>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfall erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf <a href="http://www.westnetz.de/Datenschutz">www.westnetz.de/Datenschutz</a> oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p> <p><i>Stellungnahme vom 12.09.2023</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 19,00 m = 38,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.</i></p> <p><i>Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 vom 12.09.2023 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</i></p> <p><i>Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</i></li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Darstellung der Hochspannungsfreileitung entsprechend der Vorgaben im Plan angepasst.</p>
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Gebäudehöhe von 89,00 m über NHN, wie im Planentwurf eingetragen, ist im Schutzstreifen der o. g. Hochspannungsfreileitung nicht realisierbar.</li> <li>• Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 6,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 80,50 m über NHN, entspricht dies einer Bauhöhe von 86,50 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.</li> <li>• Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.</li> </ul> <p>Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.</p> <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die die Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens auf maximal 6 m (OK GH 86,5 m ü NHN) begrenzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Pflanzliste als Anlage in die Begründung aufgenommen. Des Weiteren wird ein Hinweis zur Gehölzpflege und den Wuchshöhen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
--	--	--	---

		<p>berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.</p> <p>Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen über die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg, erhalten. Bezüglich der weiteren von der Westnetz betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf <a href="http://www.westnetz.de/Datenschutz">www.westnetz.de/Datenschutz</a> oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p> <p>Nachtrag vom 08.03.2024</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und der Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

Im Gebiet der Stadt Lippstadt betreibt die Westnetz als Eigentümerin:

- Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/Steuerleitungen
- Strom-Hochspannungsanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen:
- Mittelspannungsanlagen
- Fernmeldeanlagen / Glasfasernetze

Strom Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer.

Eine Ausfertigung Ihrer Unterlagen haben wir an die zuständige Abteilung der Strom-Hochspannungsanlagen weitergeleitet. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme.

Die Gas-Hochdrucknetze verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

*Im Rahmen der Trägerbeteiligung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 110/2024**

öffentlich

**FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz**

Auskunft erteilt: Frau Schalkowski

Telefon: 02941 980-414

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	11.04.2024

**TOP****3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt****Beschlussvorschlag**

- a) Für die in der Anlage 1 dargestellten Bereiche ist ein Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 „Bastertweg“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Anlage 1\_Flächennutzungsplan

**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

**keine**

### **Sachdarstellung**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 26.01.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 338 „Wiedenbrücker Straße Nord“ unter der Zielsetzung der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes beschlossen.

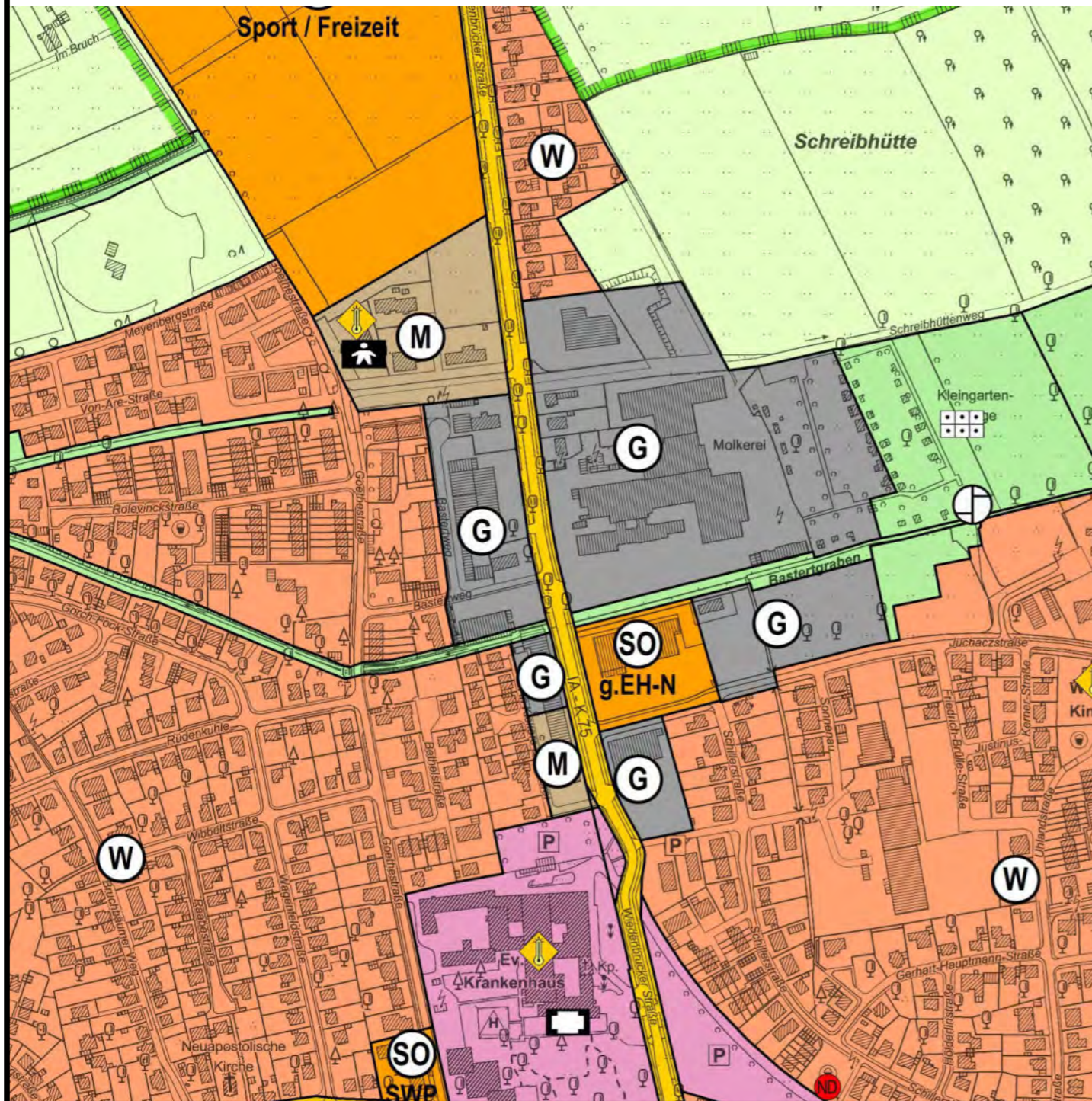
Aus diesem Beschluss resultiert die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 „Bastertweg“, welcher am 12.05.2023 öffentlich bekannt gemacht wurde. Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen sowie der gewerblichen Entwicklungen im Plangebiet.

Zwischenzeitlich haben mehrfach Abstimmungen zwischen den Mitarbeitern der Firma Aldi und der Verwaltung über die Errichtung eines Marktes im Plangebiet stattgefunden. Ziel war eine frühzeitige Genehmigung des geplanten Marktes, auch deutlich vor Abschluss der Bauleitplanung. Bisher ist allerdings kein genehmigungsfähiger Entwurf vorgelegt worden. Im Bauleitplanverfahren soll nun die frühzeitige Beteiligung erfolgen.

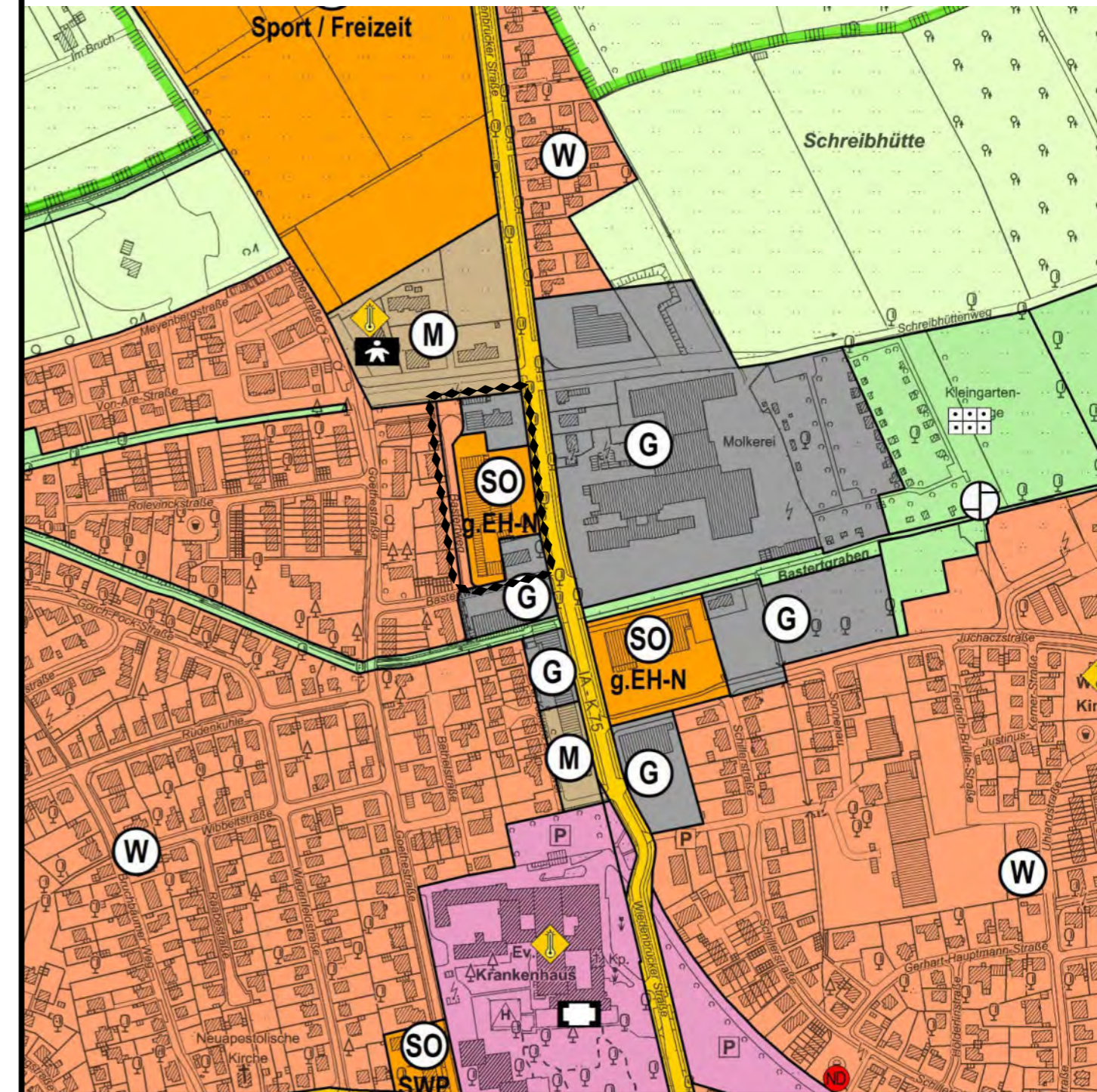
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 352 werden von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Entsprechend ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt das betrachtete Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes muss allerdings ein Sondergebiet für das Flurstück 824, Flur 22, Gemarkung Lippstadt im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Ausschuss wird gebeten die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung  
 ◆◆◆◆◆ Grenze des Änderungsbereiches



ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- G gewerbliche Bauflächen
- SO  
g.EH-N Sondergebiete / g.EH-N (großflächiger Einzelhandel Nahversorgung)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- W Wohnbauflächen
- M gemischte Bauflächen

GRÜNFLÄCHEN  
 § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Sonstige Grünfläche (Z. B. Verkehrsgrün, Uferböschungen und Kleinstflächen-Parkanlagen)



M 1:5 000





STADT **LIPPSTADT****FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz**

Auskunft erteilt: Herr Tröger  
 Telefon: 02941 980-441

**Vorlage Nr. 103/2024**

öffentlich

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

Stadtentwicklungsausschuss

11.04.2024

<b>TOP</b>	<b>Lärmaktionsplan 2023 der Stadt Lippstadt - Information über das Verfahren</b>
------------	--

**Inhalt der Mitteilung**

Städte und Gemeinden, die eine Kfz-Belastung auf Hauptverkehrsstraßen von mehr als 3 Millionen Fahrzeugen pro Jahr (= rd. 8.250 Kfz pro Tag) aufweisen, sind dazu verpflichtet, einen Lärmaktionsplan aufzustellen oder ihn alle fünf Jahre fortzuschreiben.

Die Lärmaktionsplanung erfolgt auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG und der Verordnung über die Lärmkartierung - 34.BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung). Es wird das Ziel verfolgt, ein europaweites Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm festzulegen, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern. Die Richtlinie wurde 2005 durch Einfügung der §§ 47 a-f („Lärminderungsplanung“) in das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in deutsches Recht umgesetzt.

Als Umgebungslärm werden laut Umgebungslärmrichtlinie belästigende oder gesundheitsschädliche Geräusche im Freien bezeichnet, die durch Aktivitäten von Menschen verursacht werden, einschließlich des Lärms, der von Verkehrsmitteln, Straßenverkehr, Eisenbahnverkehr, Flugverkehr sowie Geländen für industrielle Tätigkeiten ausgeht.

Zu beachten ist, dass die gesetzlichen Regelungen zur Umgebungslärminderung zwar ein formales Planverfahren, aber keine neue Rechtsgrundlage für verbindliche Lärminderungsmaßnahmen schaffen. Ein Rechtsanspruch auf die Durchführung von Lärminderungsmaßnahmen entsteht dadurch nicht.

Eine Unterstützung in Form der Berechnung der Lärmkarten erfolgt durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV). Für die nun anstehende 4. Runde sind die Lärmaktionspläne bis 18.07.2024 bei der zuständigen Landesbehörde einzureichen. Die letzte Fortschreibung des Lärmaktionsplans für die Stadt Lippstadt wurde 2018 durchgeführt.

Damals wie heute sind die mit über 8.250 Kfz/24 Stunden belasteten Straßen B 55, L 822, L 748, L 536 und L 636 in Abschnitten lärmkartiert worden (siehe Anlage).

Beratungsergebnis



---

 Unterschrift

**Ergänzungsblatt**

Es muss betont werden, dass es bei der Lärmaktionsplanung nicht um Lärmschutz für das gesamte Stadtgebiet geht, sondern nur um die Betrachtung der hier aufgeführten Bundesstraße und Landesstraßen.

Im Anschluss an diese Information im Stadtentwicklungsausschuss am 11.04.2024 folgt gemäß Vorgabe zum Verfahren die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die dort eingehenden Anmerkungen der Lippstädter Bürgerinnen und Bürger werden im finalen Bericht zum Lärmaktionsplan ebenso berücksichtigt wie die Stellungnahme von Straßen.NRW zu durchgeführten oder geplanten Maßnahmen an den oben genannten klassifizierten Straßen, für die Straßen.NRW zuständig ist.

Der finale Bericht wird am 06.06.2024 im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt.

Anlage 1 - Karte als Übersicht der lärmkartierten Straßen

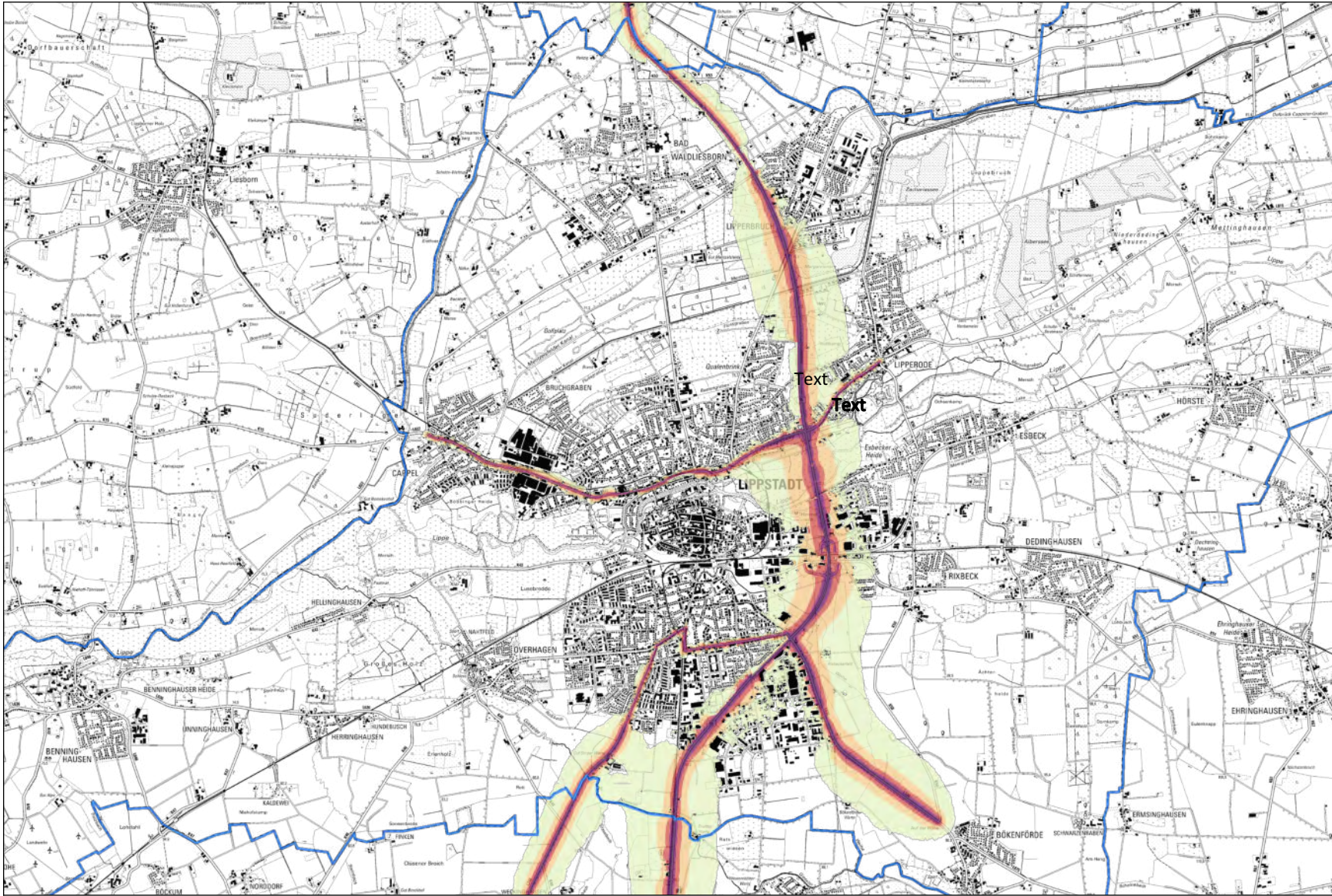


**Straßenverkehr 24h**

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen





STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 113/2024**

öffentlich

**FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz**

Auskunft erteilt: Frau Schalkowski

Telefon: 02941 980-414

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	11.04.2024

**TOP Unterstützung für Senioren und Familien - Wohnen und Leben generationengerecht gestalten, hier: Antrag der Ratsfraktion CDU**

**Beschlussvorschlag**

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der GWL zu prüfen, ob ein Wohntauschmodell auch für Lippstadt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnungswirtschaft sein kann und wie der Baulandentwicklungsplan „Gutes Wohnen 2030“ in diese Richtung weiterentwickelt werden kann;
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls ein Verfahren bzw. eine Richtlinie zu entwickeln, nach der Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen zusammengebracht werden können;
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit Fördermittel zur Verfügung stehen und diese gegebenenfalls in Anspruch zu nehmen.

Anlage 1\_Antrag CDU

**Beratungsergebnis**

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

---

 Unterschrift

-

**Sachdarstellung**

-

Anlage 1

CDU Fraktion Lippstadt – Lange Str. 14 – 59555 Lippstadt

An  
Bürgermeister  
Herrn Arne Moritz

**Peter Cosack**  
Fraktionsvorsitzender

19. März 2024

### **Unterstützung für Senioren und Familien – Wohnen und Leben generationengerecht gestalten**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Lippstadt ist eine lebendige, familienfreundliche, generationengerechte und wachsende Stadt. Das Bevölkerungswachstum wird den Prognosen zufolge noch bis 2040 anhalten. Das führt unweigerlich zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Attraktiver Wohnraum in einem qualitätvollen Wohnumfeld ist ein wichtiger Standortfaktor, nur wer Wohnraum findet, wird auch nach Lippstadt ziehen. In Lippstadt müssen bis 2030 von heute an über 1000 Wohneinheiten neu entstehen, um diesem Ziel gerecht zu werden, so beschreibt es das Lippstädter Modell für eine nachhaltige Baulandentwicklung „Gutes Wohnen 2030“. Die Nachfrage nach familienorientierten Wohnformen, preisgünstigem Wohnraum, nach kleineren und mittleren Wohnungen für Singlehaushalte, etwa für Studentena und alleinlebende ältere Menschen ist ungebrochen hoch.

Im Laufe eines Lebens ändern sich die Bedürfnisse. Als Auszubildender oder Student leben Menschen anders als mit einer jungen Familie und ältere Menschen bevorzugen wieder andere Wohnformen. Wir haben dafür zu sorgen, dass Wohnbedürfnisse in allen Lebensphasen befriedigt werden können.

Dabei gilt es, drei Herausforderungen Rechnung zu tragen:

- Es gibt zahlreiche Senioren, die in zu großen, nicht altersgerechten Wohnungen oder Häusern leben und sich einen Umzug in passenden und barrierefreien Wohnraum wünschen, der ihnen auch weiterhin ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht.
- Dagegen leben junge drei- oder vierköpfige Familien in kleinen Wohnungen und haben den dringenden Wunsch nach einem neuen Wohnumfeld. Der Wohnraum in Deutschland ist zwischen den Generationen ungleich verteilt.
- In Zeiten wachsender Wohnungsknappheit und des rasanten Flächenverbrauchs erscheint es sinnvoll und notwendig, neben dem Neubau von Wohnraum vorhandene Wohnungsressourcen effektiver zu nutzen. Diejenigen, die altersgerecht wohnen wollen müssen mit denjenigen zusammengebracht werden, die für ihre Lebensphase mehr Wohnraum benötigen, etwa junge Familien.

Das Projekt Wohnungstausch zwischen Jung und Alt wird bereits vielfach diskutiert und etwa in Regensburg erfolgreich angewandt. Zahlreiche Städte erproben verschiedene Modelle. Ein Hinderungsgrund für einen erfolgreichen Tausch liegt in der Höhe der Umzugskosten und der fehlenden Mietersparnis durch den Bezug einer kleineren Wohnung. Zudem wollen gerade Senioren ihr bisheriges soziales Umfeld nicht verlassen. Der Schwerpunkt eines Tauschmodells ist die Kooperation der betroffenen Stellen miteinander (z. B. Stadt Lippstadt, GWL), die persönliche und wenn erforderlich finanzielle Unterstützung der älteren Menschen und die Öffentlichkeitsarbeit. Möglicherweise kann eine Umzugskostenpauschale und ein Zuschuss zu möglichen Renovierungskosten gewährt werden. Selbst wenn mit einem solchen Wohntauschmodell nicht alle Probleme gelöst werden können, stellt es doch eine sinnvolle Ergänzung zu einer effizienteren Verteilung des vorhandenen Wohnraums dar und ist zugleich eine Unterstützung für Seniorinnen und Senioren, aber auch für junge Familien.

*Die CDU-Fraktion beantragt, der Stadtentwicklungsausschuss möge beschließen:*

1. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der GWL zu prüfen, ob ein Wohntauschmodell auch für Lippstadt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnungswirtschaft sein kann und wie der Baulandentwicklungsplan „Gutes Wohnen 2030“ in diese Richtung weiterentwickelt werden kann;
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls ein Verfahren bzw. eine Richtlinie zu entwickeln, nach der Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen zusammengebracht werden können;
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit Fördermittel zur Verfügung stehen und diese gegebenenfalls in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Cosack'.

Peter Cosack