

Die Landrätin

Kreis Soest . 59495 Soest

Gemeinde Lippetal
Bahnhofstraße 7
59510 LippetalAusschließlich per Mail:
Lisa.brede@lippetal.de**Planung und Entwicklung**

Gebäude Hoher Weg 1 - 3 . 59494 Soest

Name Herr Schmidt
Durchwahl 02921 30-3857
Zentrale 02921 30-0
E-Mail julian.schmidt@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.deSoest, **07.08.2024**Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:**Geschäftszeichen**

61.00.0011-61.26.06

Aktenzeichen

VLiHf028n

**46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lippetal
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 "Einzelhandelsstandort
Raiffeisen Vital", OT Herzfeld****Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 28.06.2024, Ihr Zeichen: Bre

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:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die parallel erfolgende Änderung des FNP Lippetal verfolgen das Ziel der Stärkung und Erweiterung sowie einer Neustrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts im ZVB des Ortsteils Herzfeld.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann die Beurteilung der Immissionssituation anhand des vorgelegten schalltechnischen Prognosegutachtens (Graner + Partner Ingenieure GmbH) nur eingeschränkt erfolgen, da wesentliche Punkte nicht berücksichtigt wurden. Die Prognose ist daher zu überarbeiten. U.a. werden keine Angaben gemacht zu:

- Vorbelastung
Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde ist nicht ersichtlich, warum keine weiteren gewerblichen Nutzungen in der Umgebung auf die Immissionsorte IP1-IP5 einwirken sollten. Insbesondere IP1 und IP2 liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbe (Autowerkstatt, Lippborger Straße 11). Auch ein Rewe-Markt (Lippestraße 2) ist im Umfeld vorhanden.
- Geräusche durch Einkaufswagen
- Anzahl der LKW/Tag (Anlieferung / Entsorgung)

2024-08-07 Stellungnahme Kreis Soest (002)

- Haustechnik

Die Darstellung, dass von der Haustechnik keine relevanten Immissionen ausgehen ist plausibel zu erläutern. Ansonsten ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht ersichtlich, warum die Haustechnik keinen relevanten Schalleistungspegel haben sollte. Diese erforderliche Erläuterung kann beispielsweise unter Vorlage geeigneter Datenblätter erfolgen.

Die Brandschutzdienststelle äußert zur Planung keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Bezüglich der Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind die entsprechenden Bestimmungen gem. § 5 BauO NRW 2018 und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2009) zu beachten.

In Anwendung des Arbeitsblattes W 405 des DVWG sollen Baugebiete zur Löschwasserversorgung geeignete Löschwasserentnahmen aufweisen. Unterflur eingebaute Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht auf Parkflächen installiert werden. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll einen Abstand von 75 Metern zum Zugang des jeweiligen Grundstücks nicht überschreiten.

Folgende Löschwasserentnahmestellen sind geeignet:

- Unterflurhydranten (DIN 14384)
- Überflurhydranten (DIN 14339)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14320)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Löschwasserteiche (DIN 14210)

Zu Löschwasserentnahmestellen mit Löschwasser-Sauganschlüssen (DIN 14244) auf Grundstücken, die nicht im öffentlichen Bereich liegen, ist von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Feuerwehrezufahrt und in unmittelbarer Nähe zur Saugstelle eine Feuerwehrebewegungsfläche gem. Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2009) zu errichten.

Die erforderliche Löschwassermenge ist von der Art und der Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um die Art von Nutzung, welche dem Plangebiet entspricht, zu ermöglichen, sind mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge soll innerhalb eines Radius von 300 Metern sichergestellt werden.

Die Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:

Vorliegend handelt es sich um eine verträgliche Folgenutzung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung eines bestehenden Einzelhandels- bzw. Gewerbestandortes.

Umweltprüfung und Eingriffsbilanzierung werden erst im weiteren Verfahren vorgelegt. Eine Prüfung dieser Planunterlagen erfolgt dann im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die vorliegende Planung sieht keine direkte bauliche Nutzung von Flächen in Schutzgebieten vor. Südlich angrenzend befinden sich schutzwürdige Bereiche wie z.B. das EU-VSG Lippeaue (DE-4314-401) sowie das FFH-Gebiet DE-4314-302, Teilabschnitt Lippe – Unna, Hamm, Soest, Warendorf.

Wie bereits im Vorfeld bestätigt, ist sicherzustellen, dass die vorgelegte Bauleitplanung die Natura 2000-Gebiete nicht in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt. Daher besteht die Verpflichtung, Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des

Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ergibt sich aus §§ 34 ff. BNatSchG sowie § 1a (4) BauGB.

Der Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West“ sieht Siedlungsraum vor und steht somit nicht entgegen.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausschließen zu können, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt. Die Notwendigkeit einer ASP Stufe I ist aus Sicht der UNB gegeben, da einer Ermittlung stattfinden muss, inwieweit die Planung die Belange des Artenschutzes voraussichtlich betreffen kann. In den späteren Genehmigungsverfahren der Einzelvorhaben könnte dann auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden.

Bei der beabsichtigten Planung, insbesondere bei Gebäudeabbrissen, sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die Gebäude durch eine fachkundige Person sowohl von innen als auch von außen auf Hinweise untersucht werden, die auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten.

Ebenso ist bei unvermeidbaren Baumfällungen vor Beginn der Maßnahme immer durch eine fachkundige Person eine Überprüfung von Höhlen, Spalten, Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen – auch hinsichtlich eines potentiellen Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen oder Kleinsäugetern.

Falls die Prüfung der Artenschutzbelange Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte durch die Realisierung der Planung ergibt, ist zu prüfen, ob diese artenschutzrechtlichen Verstöße durch (CEF-)Maßnahmen ausgeräumt werden können.

Bauleitpläne können Eingriffe vorbereiten, soweit sie die planungsrechtliche Grundlage für die Vorhaben und damit die Eingriffe schaffen. Gem. § 1a (3) S. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind Festsetzungen zu treffen, die das Ziel haben, eine ökologische Aufwertung der Flächen herbeizuführen.

Durch den landschaftspflegerischen Teil im noch zu erstellenden Umweltbericht ist nachzuweisen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, die verbleibenden Eingriffswirkungen minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Für Bäume und Sträucher, die entfernt werden müssen, ist ein qualitativ hochwertiger Ausgleich zu pflanzen.

In die Begründung zum Bebauungsplan sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Vegetations- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

Im Hinblick auf die lokale Klimasituation sollten die Möglichkeiten einer Dach- und Fassadenbegrünung in Betracht gezogen werden. Eine solche Begrünung trägt zum Schutz der Gebäudehülle bei, verbessert die Kühlung und Luftbefeuchtung, unterstützt die Dämmung, reduziert CO₂-Emissionen und fördert die Biodiversität. Zusätzlich wirkt sie als Feinstaubfilter, Lärmschutz und Sauerstoffproduzent. Dachbegrünungen und PV-Anlagen sind in der Regel miteinander kombinierbar.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeit für das Gebiet gültige wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.09.2021 (Aktenzeichen 280.153.21) am 01.10.2024 abläuft.

Aufgrund der geplanten Nutzung und dem damit verbundenen Parkaufkommen ist davon auszugehen, dass eine Behandlung des Regenwassers notwendig ist.

Die notwendige Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Tüchgraben kann nur bei einer entsprechenden Behandlung des Niederschlagswassers in Aussicht gestellt werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Bei der geplanten Umnutzung ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet aktuell eine Tankstelle vorhanden ist. Diese würde nach Betriebseinstellung als altlastenverdächtig eingestuft.

Daher ist im Rahmen des notwendigen Rückbaus eine Altlastenuntersuchung erforderlich. Art und Umfang sind vorab mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

Seitens der Abt. Straßenwesen sowie der Bauaufsichtsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

Julian Schmidt