

**STADT LIPPSTADT**  
Begründung und Umweltbericht

---

**Bebauungsplan Nr. 186**  
**Gewerbegebiet 'Am Mondschein'**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Bauleitplanung**
  - 1.1 Flächennutzungsplan
  - 1.2 Bebauungsplan
- 2. Bisheriger Verfahrensgang und Planungsziel**
  - 2.1 Bisheriger Verfahrensgang
  - 2.2 Planungsziel
- 3. Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Gewerbliche Bauflächen
  - 3.2 Sondergebiete
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzungen
  - 3.4 Bauweise
- 4. Verkehrserschließung**
  - 4.1 Äußere Erschließung
  - 4.2 Innere Erschließung
  - 4.3 Fuß- und Radwege
  - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
- 5. Umweltbericht**
  - 5.1 Grünflächen
  - 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
  - 5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles -
  - 5.4 Altlasten
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Kosten**

## **1 Bauleitplanung**

### **1.1 *Flächennutzungsplan***

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 186 gewerbliche Bauflächen dar, die u. a. zur Abschirmung der benachbarten Nutzungen mit einem Grüngürtel umgeben sind.

Im Planbereich sind weiterhin der Verlauf einer 110 KV-Leitung, einer Richtfunktrasse sowie einer Leitung zur Wasserversorgung dargestellt.

### **1.2 *Bebauungsplan***

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes Nr. 186 besteht der Bebauungsplan Nr. 33 (neu) sowie ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 Rixbeck-Dedinghausen, Gewerbegebiet Paderborner Straße. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 186 wird das Baurecht dieser überlagerten Pläne für die neu überplanten Bereiche aufgehoben.

## **2 Bisheriger Verfahrensgang und Planungsziel**

### **2.1 *Bisheriger Verfahrensgang***

Die Überarbeitung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Am Mondschein wurde bereits durch den Ratsbeschluss vom 14.03.1988 zugunsten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 eingeleitet. Ziel der Durchführung des Änderungsverfahrens war es, in diesem Bereich Flächen für das produzierende Gewerbe festzusetzen und über den Bestand an Handelsbetrieben hinaus keine weiteren zuzulassen.

Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen, die am 26.05.1989 in Kraft trat. Nach zweimaliger Verlängerung und letztmaliger Veröffentlichung am 23.05.1992 trat sie ein Jahr später außer Kraft.

Es war also ausdrücklich Grundlage der damaligen Planung und der Veränderungssperre, die Ausweitung der Handelsflächen insgesamt ohne jede Bezugnahme auf die Sortimentsstruktur auszuschließen.

Aufgrund der Altlastenproblematik ruhte das Verfahren zunächst, wurde dann jedoch durch den Beschluss zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes unter der Bezeichnung Nr. 186 wieder aufgegriffen.

Der Rat hat am 20.12.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 186 neu aufzustellen und die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Nach Abschluss mehrerer Gutachten der GMA zur Handelsstruktur der Stadt Lippstadt in dem Ablauf von 4 Jahren seit Auslaufen der Veränderungssperre wurde deutlich, dass die Planungsziele nicht mehr generell den Ausschluss des Handels in diesem Bereich vorsehen konnten, sondern den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente und Waren thematisieren mussten.

Der damalige Planungs- und Verkehrsausschuss hatte am 26.02.1998 dem Rat empfohlen, im Planverfahren zentrenrelevante Sortimente gänzlich auszuschließen. Dieser qualitativer Unterschied zu den Zielen der auslaufenden Veränderungssperre machte es möglich, für das neue Bauleitplanverfahren 186 eine Veränderungssperre zu erlassen.

Anlass für den Beschluss der Veränderungssperre war ein Antrag des Hammer - Heimtextil-Fachmarktes -, an der Straße "Am Mondschein" neben dem Baumarkt

Praktiker einen Fachmarkt für Heimtextilien zu errichten. Hierbei handelte es sich um einen großflächigen Betrieb gemäß dem Einzelhandelserlass NRW. Die Veränderungssperre für den Planbereich ist am 28.08.1998 in Kraft getreten. Der Antrag der Fa. Hammer wurde mit Bescheid vom 28.08.1998 sowie dem Widerspruchsbescheid des Kreises vom 29.12.1998 negativ beschieden. Die Fa. Hammer hat im Jahre 1999 den Standort der Fa. Liebelt an der Erwitter Straße übernommen.

Eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde zwischen dem 9.06.1999 und dem 16.07.1999 durchgeführt.

Hier wurde die Absicht, den zentrenrelevanten Handel weitgehend auszuschließen, begrüßt. Das Ziel, in diesem Bereich ein Sondergebiet für eine Erweiterung des Baumarktes auszuweisen, wurde ebenfalls positiv aufgenommen.

Am 19.06.2001 fand für die Flächennutzungsplanänderung und für den Bebauungsplan die förmliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die Bauleitpläne wurden in der Zeit vom 01.08.2002 bis 05.09.2002 öffentlich ausgelegt. Aufgrund von Anregungen und Änderungen der Sortimentsliste, der Neudefinition der zulässigen Kern- und Randsortimente sowie der Festlegung hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers ist es erforderlich, den Plan erneut öffentlich auszulegen, da die Grundlagen der Planung berührt werden.

## **2.2 Planungsziel**

Vor dem Hintergrund der bundesweit anhaltenden Verkaufsflächenexpansion und des Ansiedlungsdrucks auf dezentrale Standorte, wie auch in Lippstadt, wird empfohlen, die bauplanungsrechtlichen Instrumentarien zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aktiv zu nutzen. Dabei geht es nicht darum, bestimmten Einzelhandelsbranchen / Sortimentsbereichen oder Betriebstypen eine Ansiedlung in den Gewerbegebieten der Stadt Lippstadt zu verwehren. Angestrebt wird vielmehr eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die nach gängiger Einschätzung darauf ausgerichtet sein sollte, die zentrenrelevanten, hochwertigen Einzelhandelssortimente der Innenstadt Lippstadt vorzubehalten.

Die nicht zentrenrelevanten Sortimente können hingegen in einem angemessenen Umfang auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden.

Im Hinblick auf die bisher geführte Diskussion im Rahmen der Bürgerbeteiligung, der Gespräche mit betroffenen Anliegern sowie in den kommunal politischen Gremien wurde deutlich, dass in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbauflächen dargestellt werden sollen mit einer eng umrissenen Zweckbestimmung. Darauf aufsetzend sollte der Bebauungsplan Nr. 186 Sondergebiete mit einer Sortiments- und Randsortimentsbegrenzung festsetzen, die negative Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die Nebenzentren ausschließt.

Im Einzelnen sollten folgende Änderungspunkte in den Bebauungsplan Nr. 186 aufgenommen werden:

- Für die Fa. Praktiker soll im Zuge eines Neubaus auf der nördlich angrenzenden heute unbebauten Fläche ein neuer Standort in einem Sondergebiet zugelassen werden.
- Der vorhandene Fahrradfachmarkt der Fa. Löckenhoff und Schulte soll erweitert und um einen Handelsbetrieb mit den Schwerpunkten motorisierte Zwei-

räder und/oder Autozubehör ergänzt werden. Weiterhin soll das vorhandene Gartencenter an der Straße Am Siek in einen Fachmarkt für Gartendekoration/Teich- und Schwimmbadartikel umgewandelt werden.

- Der Fa. RCG (Kornhaus Lippstadt, Raiffeisen Zentral Genossenschaft Nordwest eG) soll eine Erweiterung des vorhandenen Fachmarktes für landwirtschaftliche und Gartenprodukte ermöglicht werden.
- Die Fa. Bach soll sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu einem Bau-fachzentrum für Groß- und Einzelhandel entwickeln können.

### **3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Gewerbegebiet Am Mondschein sind aktuell ca. 60 Betriebe ansässig. Das Branchenspektrum ist weniger vielfältig als z. B. im Gewerbegebiet Erwitter Straße und lässt im Bereich des Einzelhandels einen Schwerpunkt im Bereich Bau- und Handwerkerbedarf sowie im Garten- und im landwirtschaftlichen Bedarf erkennen. Neben dem Praktikermarkt, dominiert ein dem Großhandel zuzuordnender Baustoff-, Sanitär- und Heizungshandelsmarkt, die Fa. Bach. Beide Betriebe belegen ausgedehnte Flächen in exponierter Lage an der südwestlichen Flanke des Gewerbegebietes.

Die beiden weiteren Agglomerationen bestehen aus dem Aldi-Discountmarkt mit Konzessionären und dem Standortverbund Freizeitmarkt/Alwi-Teppichböden an der Zufahrt zu dem östlichen Teil des Gewerbegebietes.

Begrenzte Flächenreserven stehen zur Verfügung, einerseits ein unbebautes Grundstück, das für die Neuansiedlung der Fa. Praktiker beansprucht wird, andererseits eine Freifläche im nordöstlichen Plangebiet. Andere Freiflächen befinden sich im Eigentum ansässiger Gewerbebetriebe und werden als Reserveflächen für künftige Betriebserweiterungen vorgehalten.

#### **3.1 Gewerbliche Bauflächen**

Der Bebauungsplan setzt im Planbereich außer den Sondergebieten für alle anderen Baugrundstücke ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Im Hinblick auf die nördlich des Planbereiches angrenzenden Wohngebiete wurde das Gewerbegebiet hinsichtlich des Störgrades gegliedert. Im Nahbereich der Wohnnutzungen wurde die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen beschränkt.

Unter Berücksichtigung vorhandener Einrichtungen ist das Gewerbegebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben in vier Teilbereiche gegliedert worden. Der vorhandene Lebensmittelmarkt (Aldi) sowie der Einzelhandelsbetrieb mit Gartenmöbeln sind dadurch in ihrem Bestand gesichert. Des Weiteren wurde für das Handwerk und produzierende Gewerbe eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandel bis 150 m<sup>2</sup> zugelassen.

Unter Beachtung der Entwicklungen in der Innenstadt wurden in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist angesichts der zurückliegenden und prognostizierten Entwicklung für den Einzelhandel notwendig. Der Einzelhandel soll sich mit zentrenrelevanten Sortimenten vor allem auf die Innenstadt konzentrieren. Die Bauleitplanung strebt daher an, neben der Stabilisierung und Arrondierung vorhandener Standorte die näher gelegenen Standorte "Südertor" und "Verlängerte Bahnhofstraße" für den Einzelhandel zu öffnen und hier auch großflächige Verkaufsformen zuzulassen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte einerseits zur Attraktivitätssteigerung beitragen, kann jedoch auch städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen. Die Stadt Lippstadt hat innerhalb der Kernstadt mit dem Bebauungsplan Nr. 136 aus dem Jahre 1994 Standorte für Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind, festgelegt. In der Kernstadt sollen am Standort Südertor Möglichkeiten für ein breit gefächertes Angebot an Vergnügungsstätten geschaffen werden.

Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten generell aber auch ausnahmsweise nicht im Planbereich zulässig sein.

Ausgenommen von dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sind Verkaufsflächen für den Kfz-Handel und Kfz-Zubehörhandel, da diese Betriebe aufgrund der üblichen Präsentationsbedingungen und der Größe der Fahrzeuge eine größere Verkaufs- und Stellfläche für Fahrzeuge benötigen.

### **3.2 Sondergebiete**

**SO1** - Die Fa. Praktiker beabsichtigt, ihren Standort im Zuge eines Neubaus nach Norden auf die heute unbebaute Fläche an der Straße Am Mondschein/Am Siek zu verlagern. Da die geplante zusätzliche Verkaufsfläche des Praktikerbau- und Heimwerkermarktes etwa der Fläche des Baumarktes im Gewerbegebiet Erwitter Straße an der Planckstraße entspricht - diese soll aufgegeben werden - , ist die Zusammenlegung der beiden Betriebseinheiten vor dem Hintergrund der überregionalen Wettbewerbsentwicklung als bestandssichernde Maßnahme zu werten. Es soll eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente wurden analog dem Zulässigkeitskatalog für den Hagebaumarkt im Gewerbegebiet Am Wasserturm festgelegt.

**SO2** - Das Grundstück der Fa. Bach liegt im Eckbereich der Rixbecker Straße zur L 636 und der Straße Am Mondschein und hat eine Gesamtgröße von 37.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen sich ändernder Märkte und einer weiteren Ausdehnung der Baumärkte, sowohl räumlich als auch flächenmäßig und vom Umsatzvolumen her, ist eine alleinige Fokussierung des vorhandenen Marktes auf den Großhandel mittelfristig nicht möglich. Dieses vor allem vor dem Hintergrund, dass die Industrie nicht mehr ausschließlich auf der "klassischen Schiene" über den Großhandel verteilt, sondern nahezu alle Produkte aus den Bereichen Baustoffe, Heizung, Sanitär und Fliesen auch direkt an die Baumärkte liefert, bzw. liefern lässt.

Hinzu kommt noch, dass der Endverbraucher durch die zunehmende Freizeit als "Do-it-yourself-Handwerker" eine immer größere Wirtschaftsgröße darstellt. Zur Ansprache der Endverbraucher ist jedoch eine entsprechende Fläche und Warenpräsentation notwendig. Aufgrund dieser Entwicklung ist der Baustoff-Großhandel in einem Umstrukturierungsprozess und muss sich vermehrt dem Endkunden öffnen, d.h., Einzelhandelsfunktionen übernehmen.

Um mittelfristig gegenüber den neuen Marktgegebenheiten gewappnet zu sein, wurde seitens der Fa. Bach beantragt, zugunsten eines Baufachzentrums für Groß- und Einzelhandel ein Sondergebiet festzusetzen. Durch die Nachbarschaft zum Praktikermarkt können, abgestimmt auf unterschiedliche Kernsortimentschwerpunkte, Synergieeffekte genutzt werden. Die Gesamt-

verkaufsfläche wurde auf 7.700 m<sup>2</sup> begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente wurden gänzlich ausgeschlossen.

**SO3** - Durch die Verlagerung des Praktikermarktes werden Flächenkapazitäten im vorhandenen Gebäude frei, die einer Erweiterung des Fahrradfachmarktes dienen sollen. Des Weiteren ist vorgesehen, einen zusätzlichen Fachmarkt für Auto und Motorradzubehör sowie Teich-, Schwimmbad- und Saunaartikel einzurichten.

Der Fachmarkt für Autozubehör bzw. Motorradzubehör könnte den Themenschwerpunkt "Mobilität" im Gewerbegebiet Am Mondschein abrunden. Begründet wird dies durch die vorhanden drei Autohäuser entlang der Straße Am Mondschein, zwei Großtankstellen, einen Karosseriebetrieb sowie den vorhandenen Fahrradfachmarkt.

**SO4** - Die Fa. RCG (Kornhaus Lippstadt, Raiffeisenzentralgenossenschaft Nordwest eG) beantragt, den vorhandenen Fachmarkt für Land-, Garten- und Heimbedarf auf folgende zulässige Sortimente zu begrenzen.

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| ▪ Gartenbedarf   | = 765 m <sup>2</sup>       |
| ▪ Tierbedarf   | = 400 m <sup>2</sup> davon |
| Aquaristik   | = 100 m <sup>2</sup>       |
| ▪ Arbeitsbekleidung/Arbeitsschuhe  | = 120 m <sup>2</sup>       |
| ▪ Lebensmittel   | = 30 m <sup>2</sup>        |
| ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf/<br>landwirtschaftlicher Bedarf/<br>Campingartikel | = 140 m <sup>2</sup> .     |

Der Raiffeisenmarkt bietet heute bereits ein allgemeines Sortiment Tierbedarf an, das nun um das Spezialangebot Aquaristik erweitert werden soll.

Dieses Angebot gehörte in der Vergangenheit zu den innenstadtrelevanten Warenangeboten, ist jedoch durch verschiedenen Faktoren zunehmend in die Randlagen bzw. Gewerbegebiete verdrängt worden:

- steigende Mieten in attraktiven Lagen der Innenstadt,
- sinkende Flächenumsätze und -erträge,
- steigende kundenseitige Anforderungen an die Warenvialfalt und -präsentation,
- Trend zur Bündelung der Angebote rund um das Tier, die Haltung und Pflege,
- Zusammenfassung der Angebote 'Grün' und 'Tier',
- Anforderungen an das Stellplatzangebot.

Im Gegensatz zu verschiedenen anderen innenstadtrelevanten Waren werden Tiere in der Regel im vorüberlegten Zielkauf erworben d.h., sie werden nicht im Rahmen eines sog. Erlebniseinkaufs in der Innenstadt neben anderen Produkten gekauft.

Es handelt sich hier um eine relativ kleine Kundengruppe, die aufgrund der durchaus unterschiedlichen Langlebigkeit der Tiere im Vergleich zu anderen Waren doch selten Tiere, jedoch periodisch Zubehör wie z.B. Futter einkauft. Verbunden mit dem Einkauf von insbes. Tieren ist heute überwiegend die Anfahrt mit dem PKW und - im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Tiere - eine umgehende Rückkehr zum Wohnort.

Unter diesen Umständen ist eine Innenstadtrelevanz zwar noch gegeben dadurch, dass die Vielfalt des Angebotes der Innenstadt gemindert wird, auch potenzielle Koppelungskäufe in Verbindung mit dem Tiererwerb entfallen. Diesen negativen städtebaulichen Auswirkungen stehen jedoch für den Kunden auch positive Entwicklungen gegenüber nicht nur auf der Seite des Anbieters: es lassen sich nun Kfz.-orientierte Zielkäufe zusammenfassen, verkehrliche Belastungen auf wenige Standorte jenseits der Altstadt konzentrieren. Mit dem Ziel, die Standorte der bestehenden Zoofachgeschäfte der Kernstadt nicht zu gefährden, soll jedoch die Verkaufsfläche für den Tierbedarf und die Abteilung Aquaristik beschränkt werden.

Bei einer derartigen Beschränkung und klaren Definition der zulässigen Sortimente ist davon auszugehen, dass von dem erweiterten Fachmarkt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden. Aufgrund der Struktur des Angebotes und der Überschreitung der Vermutungsgrenze wird dieser Betrieb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Sondergebiet festgesetzt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzungen**

Die Grundflächenzahl wurde wie bisher im Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Da sich die Festsetzung der Geschossflächenzahl für gewerbliche Gebäude als wenig praktikabel erwiesen hat, wird nunmehr eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt. Somit wird das Maß der baulichen Nutzungen wie bisher durch die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung begrenzt.

Einer optischen Beeinträchtigung der nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiete durch sehr hohe Gebäude soll entgegengewirkt werden. Deshalb wurde die zulässige Gebäudehöhe im Nahbereich der Wohngebiete auf 10 m Höhe begrenzt. Dies bewirkt keine besondere Einschränkung für die gewerbliche Nutzung, da die meisten gewerblichen Gebäude geringere Gebäudehöhen aufweisen. Für die übrigen Gewerbebebietsflächen erfolgte diese Höhenbeschränkung nicht, da hier sich weder für angrenzende Nutzungen noch für das Stadtbild nachteilige Auswirkungen ergeben.

Aufgrund der speziellen Betriebssituation eines Gewerbebetriebes wurde die überbaubare Fläche im Grundstücksbereich - in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW - dichter an die L 636 verlegt.

### **3.4 Bauweise**

Um den Anforderungen gewerblicher Gebäudelängen gerecht zu werden, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäude von über 50 m Länge zulässt.

## **4 Verkehrerschließung**

### **4.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist im Süden durch die Rixbecker Straße, im Norden durch die Salzkottener Straße sowie im Westen durch die das Plangebiet tangierende Berliner Straße (B 55) – mit Auffahrt zu dieser – an das überörtliche Straßennetz angeschlos-

sen. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt dabei über die durch Lichtzeichen geregelte Einmündung Rixbecker Straße/Am Mondschein. Im weiteren Verlauf der Rixbecker Straße wurde aus Sicherheitsgründen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden Auswirkungen aufgrund der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastungen gutachterlich untersucht.

Ein Ergebnis der Prüfung der verkehrlicher Auswirkungen wurde im August 2002 vorgelegt:

Auf Veranlassung des Straßenbaulastträgers - Landesbetrieb Straßen in Meschede - sollte, als Ergänzung dazu, eine Zunahme der vorhandenen Verkehrsmengen von jährlich 2 % auf 10 Jahre berücksichtigt und deren Auswirkungen auf die Signalprogramme der drei Einmündungen - Auffahrt B 55/Rixbecker Straße West, Auffahrt B 55/Rixbecker Straße Ost, Einmündung der Rixbecker Straße L 636 in die Straße Am Mondschein - untersucht werden.

Ein Ingenieurbüro für Signaltechnik hat für die neuen Verkehrsmengen zunächst die Leistungsfähigkeit der einzelnen Signalgruppen des derzeitigen Programms für die Nachmittagsspitze mit einer Umlaufzeit von 90 Sekunden berechnet und dargestellt. In einem zweiten Schritt wurde ein neues Signalprogramm mit der maximal möglichen Umlaufzeit von 120 Sekunden entwickelt. Dessen Leistungsfähigkeit wurde mit den Prognosewerten dargestellt und mit dem derzeitigen Programm verglichen. Ein dritter Schritt, die Darlegung von Leistungssteigerungen durch bauliche Maßnahmen, vervollständigte die Untersuchung.

Um den zeitlichen Ablauf der Auslastung mit den erhöhten Belastungszahlen zu verdeutlichen, wurde für die Signalgruppen jeden Knotens die Leistungsfähigkeit in einem 2-Jahresintervall ohne und mit Zusatzbelastung aus dem Gewerbegebiet ermittelt und gegenübergestellt.

Dabei konnte gezeigt werden, dass

- beide Auffahrtsknoten zur B 55, besonders jedoch die Auffahrt Ost, bereits heute mit den aktuellen Verkehrsmengen und dem derzeitigen Programm, z. T. erheblich überlastet sind. Ohne die zusätzlichen Verkehre aus der Umnutzung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet würde in Kürze ein Handlungsbedarf zur Leistungsfähigkeitssteigerung bestehen.
- der Knoten Am Mondschein auch nach Erreichen der vollen Gebietsauslastung mit dem 90-Sekunden-Programm geregelt werden kann, wenn eine zusätzliche Rechtsabbiegespur in der Rixbecker Straße von Ost kommend angelegt wird.
- für beide Auffahrtsknoten zur B 55 von der Rixbecker Straße aus auch mit dem 120-Sekunden-Programm nach dem Jahre 2012 bauliche Veränderungen durch die Einrichtung getrennter Rechts- und Linksabbiegespuren erforderlich werden.

Als Fazit der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass

1. auch ohne Zusatzverkehre aus dem Gewerbegebiet in Kürze Änderungen an der Knotengestaltung oder den Signalprogrammen der beiden Auffahrten zur B 55 erforderlich werden.

2. bei der Anlage einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur im Einmündungsbereich der Rixbecker Straße in die Straße Am Mondschein der Knoten auch mit dem 90-Sekunden-Programm weiter betrieben werden kann.

Die Festsetzung der Sondergebiete im Gewerbegebiet Am Mondschein ist nicht als Auslöser der erforderlichen Änderungen der Auffahrtsknoten B 55 anzusehen. Der direkt betroffene Knoten Rixbecker Straße L 636 zur Straße Am Mondschein kann mit dem Bau einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur in der Rixbecker Straße von Osten her kommend die Verkehre für den geforderten Betrachtungszeitrahmen und darüber hinaus bewältigt werden.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straßen 'Am Mondschein', 'Am Siek', Ostfeldmark und 'Am Pulverhäuschen' entsprechend den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 33 (neu) abgeschlossen. Durch die Ausweisung der Sondergebiete ergibt sich eine stärkere Frequentierung des Erschließungsnetzes, die sich in der Regel jedoch nicht mit den Verkehrsspitzen aus der gewerblichen Nutzung überlagert.

#### **4.2 Fuß- und Radwege**

Neben den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen wurden auch die vorhandenen in Ost-West-Richtung separat geführten Fuß- und Radwege als Bestand festgesetzt. Neben der Funktion der inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist der vorhandene Radweg von Rixbeck über den Ziegeleiweg durch das Gewerbegebiet 'Himmelreich' wie auch über die Rixbecker Straße zur Innenstadt gesichert.

#### **4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über die im Taktverkehr fahrende Buslinie 538 (Lippstadt-Hörstegarfen) mit Haltepunkten an der Straße 'Am Mondschein' und Dedinghauser Weg an das städtische ÖPNV-System angebunden.

### **5 Umweltbericht**

#### **5.1 Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen wurden entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplanes Nr. 33 (neu) in den Bebauungsplan Nr. 186 übernommen. Diese wurden überwiegend aus Immissionsschutzgründen zur benachbarten Wohnbebauung festgesetzt und hergestellt. Im Nordosten wurde neben dem Immissionsschutzgrün eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Erholung der dort Arbeitenden dienen soll. Der in diese Fläche integrierte Spielplatz ist für den Bedarf der angrenzenden Wohnnutzung vorgesehen. Die Herstellung dieser Anlage ist ebenfalls als abgeschlossen anzusehen.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Durch den Bebauungsplan werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, als dies aufgrund des bisherigen Planungsrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 33 (neu) möglich war. Daher ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 186 vorzusehen.

## **5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls -**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) regelt die Frage, ob in einem Bebauungsplanverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, gewerbliche Bauflächen in Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' umzuwidmen. Natürliche Ressourcen werden aufgrund der Tatsache, dass es sich um Nutzungsänderungen handelt, nicht verstärkt in Anspruch genommen. Lediglich das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung ist unter dem Gesichtspunkt der Umweltauswirkungen ein beachtliches Merkmal der Vorhaben.

Die Standorte der Vorhaben sind dadurch gekennzeichnet, dass sie inmitten von gewerblichen Flächen liegen. Die Flächen sind, abgesehen von zwei Grundstücken, insgesamt gewerblich genutzt und überwiegend bebaut. Die ökologische Empfindlichkeit der Standorte ist daher als äußerst gering anzusetzen und stellt im konkreten Fall kein Kriterium dar, das es im Zusammenhang mit der Frage der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten gilt.

Es bleibt festzustellen, dass es sich vorrangig um Auswirkungen aufgrund der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung handelt. Das Ausmaß dieser Auswirkungen ist jedoch auf einen räumlich eng begrenzten Bereich beschränkt. Auch die Schwere und Komplexität der Auswirkungen der Vorhaben sind nicht als gravierend einzustufen. Vielmehr handelt es sich um überschaubare prognostizierbare Folgewirkungen.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit sich bringen. Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchzuführen.

## **5.4 Altlasten**

Im südwestlichen Planbereich ist eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet worden.

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Tongrube, die als Deponie genutzt und mit Haus- und Industriemüll, Klärschlamm, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde.

Um das Gefährdungspotenzial für die vorhandene Gewerbegebiets- und geplante Sondergebietsnutzung beurteilen zu können, wurde in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde und dem Staatlichen Umweltamt eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung sind die geplanten Nutzungen bei Berücksichtigung von Sicherungsmaßnahmen, die auf die jeweilige bauliche Nutzung abgestimmt werden, ohne Gefahren für Menschen und Umwelt befürchten zu müssen möglich. Für die Bauherren ergeben sich je nach baulicher Nutzung

dieser Flächen höhere finanziellen Aufwendungen für die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass nach dem Ergebnis einer Gefährdungsabschätzung bei der Bebauung der Flächen folgende Maßnahmen erforderlich sind:

- Aushubmaterial ist hinsichtlich des Entsorgungsweges gutachterlich zu bewerten.
- Bei der Bebauung ist durch geeignete Maßnahme sicherzustellen, dass die vorhandenen Methanausgasungen nicht in Gebäude oder sonstige Räume eindringen könne, sowie explosive Methangasgemische entstehen können.
- Bei den auch an der Oberfläche belasteten Böden ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenauftrag, Versiegelung) sicherzustellen, dass ein Kontakt mit dem belasteten Bodenmaterial ausgeschlossen ist.
- Bei der Bebauung der Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, können Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen und Vorkehrungen erforderlich werden, die mit zusätzlichen Kosten für die Bauherren verbunden sind.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

### 5.5.1 Gas, Wasser, Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke.

### 5.5.2 Versorgungs- und Feuerlöschdruck

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

### 5.5.3 Entsorgung

#### Schmutzwasserkanalisation

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Zentralkläranlage in Hellinghausen zugeführt.

#### Regenwasserkanalisation

Der Bau der Kanalisation im Gewerbegebiet Am Mondschein erfolgte auf der Grundlage des Hauptentwässerungsentwurfes aus dem Jahre 1968. Dieser Entwurf wurde am 23.04.1969 von der zuständigen Wasserbehörde genehmigt.

Der Bemessung der RW-Kanalisation wurde damals in Abstimmung zwischen der Stadt Lippstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Lippstadt eine Regendauer von 15 Min., eine Regenhäufigkeit von  $N = 1$ , d. h. ein Regen, der durchschnittlich 1 x jährlich erreicht oder überschritten wird und eine Regenspende von 100 l/s ha zu Grunde gelegt.

Die Festlegungen entsprachen den damaligen technischen Regelungen.

In der Zwischenzeit wurde, veranlasst durch die europäische Normung, ein neuer Stand der Technik eingeführt. Insbesondere ist hier das Arbeitsblatt A 118 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) vom November 1999 zu nennen.

Allein eine Betrachtung der Regenhäufigkeit als Bemessungskriterium, wie in der Vergangenheit praktiziert, reicht danach nicht mehr aus. Vielmehr wurde das Be-

messungskriterium Oberstauhäufigkeit eingeführt, wobei als Überstau ein Austreten des Regenwassers aus den Schächten zu verstehen ist. Rückstauenebene ist die Straßenoberfläche.

Entsprechend diesen im November 1999 formulierten technischen Regelungen wurde das Kanalnetz in dem v. g. Bereich zunächst nach einem statischen Verfahren (Zeitbeiwertverfahren) überrechnet. Diese Überrechnung führte zu einem erheblichen Sanierungsaufwand der Kanalisation.

In einem 2. Schritt wurde das gleiche Kanalnetz mit einem neueren hydrodynamischen Kanalnetzmodell überrechnet. In Abhängigkeit von der Jährlichkeit der Niederschlagsereignisses wurden die beiden Varianten:

1. "komplette Entwässerung über das städt. Regenwassernetz" und
2. "Einleitung des Regenwassers des Praktiker und RLIG-Geländes in den Vorfluter"

untersucht. Die daraus resultierenden Überstauungen des Kanalnetzes sind sehr unterschiedlich. Im günstigsten Fall tritt überhaupt kein Überstau mehr ein. Dies setzt allerdings voraus, dass Teilmengen nicht der Regenwasserkanalisation sondern unmittelbar dem Gewässer zugeleitet werden.

Bei zusätzlicher Flächenversiegelung kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn der Nachweis einer Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück geführt wird.

#### Regenrückhaltung

Zurzeit wird das Niederschlagswasser aus den Regenkanälen in den Straßen "Am Mondschein" und "Im Siek" ohne Regenrückhaltung unmittelbar in den Vorfluter eingeleitet. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse für diese Einleitungen sind von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bis zum 01.07.2009 erteilt worden.

Ein Antrag auf Verlängerung der Einleitungserlaubnis wird nur dann gewährt, wenn der Zufluss zum Gewässer auf den natürlichen Abfluss aus diesem Gebiet gedrosselt wird. Dies bedingt den Bau von Regenrückhalteeinrichtungen (evtl. in Kombination mit einer Regenklärung)." Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen.

## **6 Flächenbilanz**

<b>Flächenart</b>	<b>ca. m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Bauflächen GE	271.104,541	55,8910
Bauflächen SO	87.365,672	18,0113
Grünflächen	30.493,519	6,2865
Bahnflächen	12.403,552	2,5571
Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege	82.907,020	17,0921
Wasserflächen	784,956	0,1618
<b>Bruttofläche</b>	<b>485.059,261</b>	<b>100,0000</b>

## **7 Kosten**

Mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 186 entstehen voraussichtlich Kosten für eine Rechtsabbiegespur in der Rixbecker Straße in Höhe von 60.000,00 €.

Lippstadt, 18. September 2003

gez. Plack