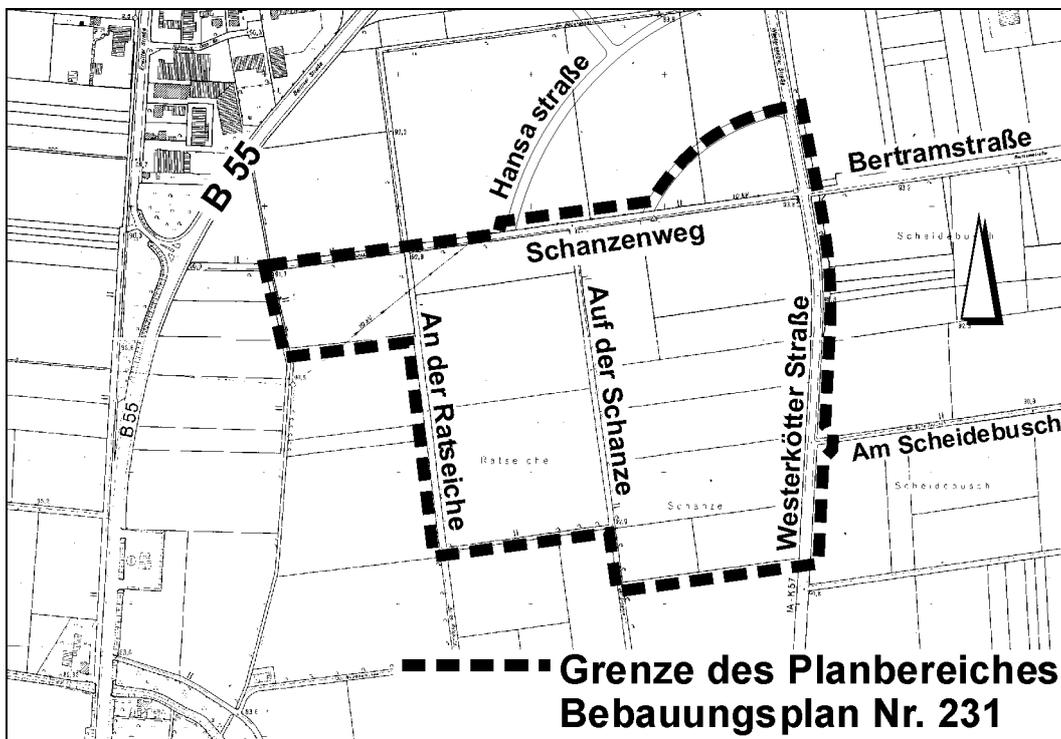


STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 231 Auf der Schanze

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



1. Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Ausgangssituation und Planungsziele	3
2. Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan.....	4
2.3 Planverfahren	5
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.1.1 Industriegebiet.....	5
3.1.2 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen.....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl	6
3.2.2 Bauweise / Bauhöhen.....	6
3.2.3 Überbaubare Flächen.....	7
4. Erschließung.....	7
4.1 Äußere Erschließung.....	7
4.2 Innere Erschließung	8
4.3 Fuß- und Radwege.....	8
4.4 Öffentlicher Nahverkehr.....	9
5. Ver- und Entsorgung	9
6. Umweltbericht.....	10
6.1 Einführung	10
6.2 Standortbeschreibung	11
6.3 Ziele des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	11
6.4 Untersuchungsrelevante Schutzgüter.....	12
6.4.1 Schutzgut Boden	13
6.4.2 Schutzgut Klima / Luft.....	13
6.4.3 Schutzgut Wasser	14
6.4.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.....	14
6.4.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	16
6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
6.4.7 Entwicklungsprognose ohne das geplante Vorhaben	17
6.5 Konfliktanalyse	17
6.6 Ergebnisübersicht und Ergebnisaussage	18
6.7 Schutzgüterübergreifende Gesamtbetrachtung.....	20
6.8 Vermeidungsmaßnahmen	20
6.9 Verminderungsmaßnahmen	20
6.10 Ausgleichsmaßnahmen.....	21
6.11 FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	22
6.11.1 Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	23
6.12 Darstellung von Kenntnislücken	23
6.13 Zusammenfassung.....	24
8. Flächenbilanz	25
9. Kostenbilanz.....	26

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 "Auf der Schanze" ist aus dem Titelblatt ersichtlich.

Das Plangebiet liegt südlich des Schanzenweges und westlich der Westernkötter Straße und grenzt südlich an den nördlich des Schanzenweges vorhandenen Gewerbe- und Industriebereich an.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lippstadt den Gewerbe- und Industriebereich "Am Wasserturm" zunächst durch den Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Am Wasserturm" und anschließend durch den Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Schanzenweg" entwickelt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 hat die Stadt Lippstadt aus den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes ein Zielkonzept für die zukünftige Erweiterung dieses Gewerbe- und Industriebereiches entwickelt, das durch mehrere Bebauungspläne bedarfsorientiert und sukzessiv umgesetzt werden soll.

Da nur noch ein geringer Teil der im Gebietsentwicklungsplan vorgesehenen Gewerbe- und Industrieflächenerweiterungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen für diesen Bebauungsplan vorgenommen. Die Bezirksregierung hat nach Prüfung der Bedarfssituation die Anpassung dieser Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 LPlG NW mit Schreiben vom 10.01.2002 bescheinigt.

Bereits in der Vergangenheit hat die Stadt Lippstadt im Vorfeld der Bauleitplanung in diesem Gewerbe- und Industriebereich vorbereitenden Grunderwerb durchgeführt, um ansiedlungswilligen Unternehmen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. So ist auch im Bebauungsplangebiet die Fläche überwiegend bereits im Eigentum der Stadt Lippstadt. Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sollen die öffentlichen Bedarfsflächen, die sich heute noch in Privatbesitz befinden, in das Eigentum der Stadt Lippstadt überführt werden, um die Verkehrserschließung und Entwässerung des Gebietes realisieren zu können.

Anlass für die nun vorgesehene Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes ist der Umstand, dass aufgrund der Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegebietsflächen, die insbesondere nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 eingetreten ist, heute nur noch wenige Grundstücke für Neuansiedlungen verfügbar sind. Diese Grundstücksflächen sind auch aufgrund ihrer Lage, Größe und ihres Zuschnitts oder aufgrund planungsrechtlicher Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes für bestimmte Nachfrager nicht geeignet. Um diese Ansprüche zukünftig befriedigen zu können, soll mit der nun vorgesehenen Erweiterung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden.

Die westlich des Bebauungsplanes geplante Neutrassierung der B 55n ist zwar planfestgestellt, ein konkreter Zeitpunkt ihrer Realisierung und damit eine verkehrliche Anbindung der Industriestraße-Süd allerdings noch nicht absehbar. Der Planbereich des Bebauungsplanes ist deshalb nach Westen so abgegrenzt worden, dass hier nur

die Flächen einbezogen worden sind, die über die Erweiterung vorhandener und angebundener Straßen erschlossen werden können.. Mit Realisierung der B 55n sollen dann in einem weiteren Bebauungsplanverfahren die zwischen der B 55n und dem Plangebiet befindlichen Flächen erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll dann auch die als Interimslösung geplante vorhandene Trasse des Schanzenweges zwischen der HansasträÙe und der B 55 als Industriegebiet überplant werden.

Ihre verkehrliche Funktion wird dann von der westlichen Fortführung der IndustriestraÙe-Süd und ihrer Anbindung an die B 55n übernommen werden.

Um die mit der langfristigen Rahmenplanung für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes "Am Wasserturm" zu erwartenden Umweltauswirkungen abschätzen zu können, wurde für den ca. 88 ha großen Bereich des Rahmenkonzeptes IndustriestraÙe-Süd eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet. Hierdurch sollte die Grundlage für die Bewertung der umweltrelevanten Wirkungen geschaffen werden, die bei der zukünftigen in Teilabschnitten vorgesehenen Realisierung des Gesamtkonzeptes entstehen.. Im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren bildet sie die Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung und den Abwägungsprozess.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Da der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan nur die im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Teilflächen als gewerbliche Bauflächen und die in der Gebietsentwicklungsplanung von 1996 vorgesehene südliche Erweiterung noch als Flächen für die Landwirtschaft darstellt, war es erforderlich, eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Im Rahmen dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, wird die vorbereitende planungsrechtliche Grundlage für die südliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes "Am Wasserturm" zwischen der B 55 und der Westernkötter Straße geschaffen. Neben der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sind darüber hinaus der Trassenverlauf der geplanten Straßenverbindung zwischen der B 55 und der L 586 nach Süden verschoben worden und die bisher vorgesehene StraÙentrasse mit ihren begleitenden Grünflächen zu gewerblichen Bauflächen umgewandelt worden.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet sind überwiegend keine verbindlichen Bebauungspläne vorhanden. Lediglich die Straßenverbindung östlich der HansasträÙe und westlich des radial verlaufenden Schanzenweges und Teile der nördlich angrenzenden Industriegrundstücke, die bereits im Bebauungsplanbereich Nr. 121 erfasst waren, wurden in den Bebauungsplan einbezogen. Dies mit dem Ziel, die nicht mehr erforderliche Straßenverbindung östlich der HansasträÙe als Industriegebiet zu überplanen und die bisher im Bebauungsplan Nr. 121 endende überbaubare Fläche südlich weiterzuführen.

2.3 Planverfahren

Bereits im August 1996 wurde im Planungs- und Verkehrsausschuss und dem Rat das Rahmenkonzept für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes "Am Wasserturm" beraten und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das anschließende Bebauungsplanverfahren Nr. 121 beschränkte sich jedoch zunächst nur auf Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt waren. Nachdem nun diese Baugebietspotenziale nahezu aufgebraucht sind, ist es erforderlich, eine weitere Erweiterung vorzunehmen. Am 18.04.2002 wurden in einem Bürgergespräch die allgemeinen Ziele und Zwecke der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes Nr. 231 "Auf der Schanze" dargestellt. Von den anwesenden Bürgern wurden keine Anregungen zu den Planungsinhalten vorgetragen.

Am 16.05.2002 hat der Planungs- und Umweltausschuss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten, den Planentwürfen zugestimmt und die erforderlichen Beschlüsse für die weitere Durchführung der Planverfahren gefasst.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte die Stadt Erwitte angeregt, den zur Abschirmung des Gewerbe- und Industriegebietes vorgesehenen Grünstreifen mindestens in einer Breite von 50m vorzusehen, um eine wirksamere Abschirmung zu erreichen. Der geplante Grünstreifen weist Breiten von 30 bis 50m auf. Entscheidend für eine ausreichende Abschirmung ist hingegen nicht allein die Breite dieser Fläche, sondern sind die in ihr vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen. Der landschaftspflegerische Begleitplan des Bebauungsplanes Nr. 231 "Auf der Schanze" sieht auf diesen Flächen eine Kulissenpflanzung aus standortgerechten, höhen- und altersstrukturierten Gehölzen vor, die auch bei den vorgesehenen Breiten eine ausreichende Abschirmung bewirken.

Auch der Kreis Soest trug im Rahmen dieses Verfahrens Anregungen bezüglich der Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsbelangen vor. Zu diesen Anregungen wurden in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Gutachter Stellungnahmen erarbeitet und dargelegt, aus welchen Gründen diesen Anregungen nicht entsprochen wird.

Den Stellungnahmen zu den Anregungen wurde im Rahmen der Beratung zum Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Lippstadt gefolgt.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Industriegebiet

Unter dem Aspekt, ein weites Spektrum gewerblicher und industrieller Nutzungen in den Erweiterungsflächen dieses Gewerbe- und Industriestandortes ansiedeln zu können, ist unter Berücksichtigung der Entfernung zu nächstgelegenen emissionsempfindlichen Nutzungen ein Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung festge-

setzt worden. Ausgehend vom Rand des Bebauungsplangebietes befinden sich im Nordwesten in über 500 m Entfernung die Wohnsiedlungen an der Erwitter Straße und der Süderhöhe. Südlich des Plangebietes befinden sich in über 1000 m Entfernung Wohnsiedlungsbereiche des Kurortes Bad Westernkotten. Darüber hinaus liegen ca. 400 m nördlich des Bebauungsplangebietes 3 sonstige Wohngebäude im Bebauungsplan Nr. 121 sowie südlich des Planbereiches in 430 bzw. 500 m Entfernung zwei Wohngebäude im Außenbereich.

3.1.2 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Ausgehend von der zurückliegenden Entwicklung des Einzelhandels in anderen Gewerbegebieten, den begleitenden negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel, - hier ist insbesondere auf das jenseits der B 55 vorhandene Gewerbegebiet an der Erwitter Straße zu verweisen - soll das Industriegebiet "Am Wasserturm" von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit frei gehalten werden.

Auf der Grundlage der im Einzelhandelserlass aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als auch der Ergebnisse des GMA-Gutachtens zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Lippstadt wurde eine Sortimentsliste nicht zulässiger Einzelhandelsnutzungen erarbeitet.

Hiervon ausgenommen ist lediglich der Vertrieb eigener Produkte im Plangebiet ansässiger Produktions- und Handwerksbetriebe. Dieser ist ausnahmsweise zugelassen worden, soweit die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Von einem derartigen an den Produktionsstandort gebundenen untergeordneten Einzelhandel sind i. d. R. keine zentrenrelevanten negativen Auswirkungen zu befürchten.

Es soll hierdurch jedoch im Plangebiet produzierenden Betrieben die Möglichkeit des Verkaufs eigener Produkte an Endverbraucher in untergeordnetem Umfang eingeräumt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächen- und Baumassenzahl

Für die Industriegebietsflächen wurden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) und die Baumassenzahl (BMZ = 10) festgesetzt, um eine größtmögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Intention dieser Festsetzung ist es, die entstehenden Baugrundstücke möglichst optimal nutzen zu können und damit den Landschaftsverbrauch für eine zukünftig erforderliche Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen zu minimieren.

3.2.2 Bauweise / Bauhöhen

Eine abweichende Bauweise, die im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m Länge zulässt wurde festgesetzt, um den baulichen Anforderungen gewerblicher und industrieller Nutzungen gerecht zu werden.

In den Industriegebieten nördlich des geplanten Teilstückes der Industriestraße-Süd, die im Zielkonzept die B 55n und die L 586 verbinden wird, wurde die zulässige Gebäudehöhe auf 120 m ü.NN festgesetzt.

Bei Geländehöhen von ca. 91,5 m - ca. 94,5 m ü.NN. sind somit Gebäudehöhen von 25,5 - 28,5 m Höhe zulässig.

Bei der Festsetzung dieser maximal zulässigen Gebäudehöhe wurde sowohl der Schutzbereich der Richtfunktrasse in einer Höhe von 121 m ü.NN. , der über Teilflächen dieses Bereiches verläuft, als auch die sich aus den Belangen des Denkmalschutzes gestellten Anforderung zum Schutz der Silhouette des Wasserturmes als Wahrzeichen berücksichtigt. Dieser hat bei einer Gebäudehöhe von ca. 82,5 m eine Gesamthöhe von ca. 46 m (128,5 m ü.NN.).

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben ist davon auszugehen, dass diese Höhenbeschränkung kein restriktives Hindernis für die weitere bauliche Entwicklung darstellt. Da selbst die Errichtung von Hochregallagern möglich wird, wird sich hier diese Festsetzung nicht negativ auf die Ansiedlung weiterer Betriebe auswirken.

Südlich der Industriestraße-Süd ist zur Entwicklung eines höhengestaffelten Ortsrandes die maximal zulässige Bauhöhe auf 106m ü.NN festgesetzt worden. Hier sind bei Geländehöhen von ca. 91,1-93,6m ü.NN. Gebäude mit einer Höhe von ca. 12,4-14,9 m Höhe zulässig.

3.2.3 Überbaubare Flächen

Von der Ausweisung überbaubarer Flächen wurden lediglich 5 m breite Streifen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und 3 m breite Streifen entlang der Flächen für die Abwasserbeseitigung ausgenommen. Somit wird gewährleistet, dass Gebäude zu den Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten haben und zu den übrigen öffentlichen Flächen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

Diese Flächen dienen tlw. darüber hinaus aufgrund der festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen der Eingrünung der einzelnen Betriebsgrundstücke.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die Stadt Lippstadt liegt am Schnittpunkt zweier bedeutender Entwicklungsachsen (§ 23 Landesentwicklungsprogramm). Erstens ist hier die in Ost-West-Richtung verlaufende "großräumige Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung" zu nennen, die im Wesentlichen der Konzentration der Verkehrsinfrastruktur Bundesautobahn 44, Bundesstraße 1 und der Schienenverbindung Ruhrgebiet-Paderborn-Kassel entspricht. Zum Zweiten stellt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 55 als überregionale Achse die Verbindung zu anderen "großräumigen Achsen" her.

Durch die direkte Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes "Am Wasserturm" an die Bundesstraße 55 ist das Plangebiet gut an das überregionale Straßennetz

angeschlossen. Die Autobahn A 2 (Ruhrgebiet-Hannover-Berlin) ist 25 km, die Autobahn A 44 (Dortmund-Kassel) 8 km entfernt.

Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt ist ca. 30 km entfernt. Im Rahmen der langfristigen Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes "Am Wasserturm" ist darüber hinaus ein Containerumschlagplatz im Bereich der WLE-Trasse / Knoten B 55n optional vorgesehen. Frühere Planungen, von dieser Trasse aus ein Anschlussgleis in den Gewerbe- und Industriebereich "Am Wasserturm" hineinzuführen, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 aufgrund verkehrlicher Probleme, die sich aus dieser Anbindung, der Realisierung der B 55n und ihres Anschlusses an die vorhandenen Straßen ergeben, aufgegeben.

Darüber hinaus war bei den ansiedelnden Betrieben kein Bedarf für einen Gleisanschluss erkennbar.

Zur Zeit ist der Gewerbe- und Industriestandort "Am Wasserturm" über die Bökenförder Straße (L 536) und den Schanzenweg an die B 55 verkehrlich angebunden. Zukünftig wird nach dem Bau der B 55n und ihres neuen Anschlussknotens der Anschluss über den Schanzenweg entfallen und über die im Rahmenkonzept als "Industriestraße-Süd" bezeichnete Verbindung der B 55n mit der L 536 ersetzt werden. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Realisierung des Anschlussknotens noch nicht konkret erkennbar ist, erfasst der Bebauungsplan nur ein Teilstück dieser geplanten Trasse und setzt im westlichen Abschnitt eine Wendeanlage fest, um bis zur Realisierung der Weiterführung und Anbindung an die B 55n das Wenden von Lkw-Verkehren in diesem westlichen Abschnitt der Hansastrasse zu gewährleisten, der sich zunächst als Stichstraße darstellt.

4.2 Innere Erschließung

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Schanzenweg" festgesetzten radialen Erschließungsstraßen, die am ost-west-gerichteten Schanzenweg enden, werden nach Süden bis auf das im Bebauungsplan enthaltene Teilstück der Industriestraße-Süd verlängert. Mit dem heute vorhandenen Anschluss des Schanzenweges an die B 55 ist somit ein funktionsfähiges Erschließungsnetz sichergestellt.

Die provisorische und nun nicht mehr verkehrlich erforderliche Trasse des Schanzenweges zwischen den radial verlaufenden Trassen wird in das Industriegebiet einbezogen.

Um sicherzustellen, dass die südlich an den als Interimslösung vorgesehenen Schanzenweg angrenzenden Industriegebietsflächen nicht an diesen angebunden werden können, wurde südlich des Schanzenweges ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Mit der Überplanung der Flächen zwischen der B 55n und dem Plangebiet ist beabsichtigt, die Trasse des Schanzenweges als Verkehrsfläche aufzugeben und als Industriegebietsfläche festzusetzen. Dies soll zeitnah erfolgen mit der Realisierung der B 55n, wenn ein verkehrlicher Anschluss der Industriestraße-Süd an die B 55n möglich wird.

4.3 Fuß- und Radwege

Das Gewerbe- und Industriegebiet "Am Wasserturm" soll mit der geplanten Überführung über die B 55n durch einen zentralen Grünzug mit integriertem Rad- und Fuß-

weg frei von Kfz-Verkehren direkt an das Fuß- und Radwegesystem der südlichen Kernstadt im Bereich des Wohnparks Süd angebunden werden. Während im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 dieser Grünzug bereits als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich fixiert ist, ist seine südliche Weiterführung bis zur südlichen Grenze des Erweiterungsbereiches als Fläche für die Abwasserbeseitigung in diesem Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind naturnah gestaltete Gräben vorgesehen, die aufgrund der überarbeiteten Entwässerungsplanung für die Oberflächenentwässerung erforderlich sind. Neben dieser vom Kfz-Verkehr freien Fuß- und Radwegeverbindung sind entlang der Westernkötter Straße und der Industriestraße Süd beidseitige separate Rad- und Fußwege, die an das vorhandene System anschließen, geplant. Über die kombinierten Rad- und Fußwege der radial verlaufenden Erschließungsstraßen Hansastrasse und Schanzenweg werden die Rad- und Fußwege miteinander vernetzt.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Der geplante Industriebereich ist über die im Stundentakt am Tag über die Westernkötter Straße verlaufende Regionalbuslinie R 61 (Lippstadt-Warstein) mit Haltestelle in Höhe der Bertramstraße an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden. Darüber hinaus verkehrt an Wochenenden zusätzlich noch in den Abend- und Nachstunden die Nachtbuslinie N 1 (Lippstadt-Anröchte) auf dieser Strecke.

5. Ver- und Entsorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Die Gebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird entsprechend der Topographie im Freigefälle zum Gebietstiefpunkt abgeführt und von dort über ein provisorisches Pumpwerk an die vorhandene Kanalisation in der Hansastrasse angeschlossen.

Eine Versickerung der RW-Abflüsse ist im Plangebiet grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund des sehr hohen Grundwasserstandes nur über flache Mulden zulässig. Diese Randbedingung kann für den öffentlichen Bereich aufgrund der engen Platzverhältnisse, der zahlreichen Grundstückszufahrten (Muldenunterbrechungen und Dükierung der Muldenverbindung zwecks Einhaltung der Mindestüberdeckung) und des relativ steilen Gefälles nicht eingehalten werden.

Die Planungen sehen deshalb vor, das anfallende Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum über konventionelle Kanalisation zu sammeln, einer Regenwasser-Behandlungsanlage - bestehend aus einem Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken - zuzuführen und anschließend gedrosselt in den angrenzenden Wegeseitengraben einzuleiten.

Die Oberflächenabflüsse aus den privaten Flächen sind je nach den örtlichen Verhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern (nur Flächen-/Muldenversickerung) und / oder zurückzuhalten. Lediglich ein Drosselabfluss von

max. 10 % des anzunehmenden Spitzenabflusses kann an die öffentlichen Anlagen (Regenwasser-Kanalisation oder Grabensystem im geplanten Grünzug) angeschlossen werden.

Die geplanten Grabensysteme in dem Grünzug werden direkt an den nächstliegenden Wegeseitengraben angeschlossen. Eine Anbindung an die geplante Regenwasser-Behandlungsanlage ist nicht erforderlich, da die Rückhaltung bzw. Versickerung und somit gleichzeitig die Vorreinigung bereits innerhalb der Grundstücke erfolgt.

6. Umweltbericht

6.1 Einführung

Zur langfristigen Bedarfsdeckung und zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes hat die Stadt Lippstadt ein langfristiges Entwicklungskonzept zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandortes "Am Wasserturm" erarbeitet, das sukzessiv und bedarfsentsprechend realisiert werden soll. Insgesamt umfasst dieses Entwicklungskonzept Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 88 ha. Der Bebauungsplan Nr. 231 "Auf der Schanze" stellt den ersten Realisierungsabschnitt dieses Entwicklungskonzeptes mit einer Größe von ca. 35 ha dar. Die Baugebietsflächen sind als Industriegebiet vorgesehen, wobei Betriebe der Abstandsklassen I - III des Abstandserlasses ausgeschlossen werden. Bei einer vorgesehenen baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 ergeben sich aus dem Planentwurf überbaubare Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 21,1 ha. Es ergibt sich somit ausgehend von den in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführten Kriterien (>10 ha) bei diesem Bebauungsplan die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Stadt Lippstadt hat zur Ermittlung der umweltrelevanten Wirkungen, die bei der Realisierung des gesamten Entwicklungskonzeptes zu erwarten sind, eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) durch das Büro WWK erarbeiten lassen. Hierdurch sollen Erkenntnisse und Abschätzungen zur Realisierbarkeit des Gesamtkonzeptes erlangt werden. In den jeweiligen Bebauungsplanverfahren, die zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes aufgestellt werden, sollen die Ergebnisse dieser Studie in die Umweltverträglichkeitsprüfung eingehen.

Abgeleitet aus den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsstudie wurde vom Büro WWK für das Bebauungsplangebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet, der die mit dem Bebauungsplan Nr. 231 "Auf der Schanze" verbundenen Eingriffe ermittelt und bewertet, die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft aufzeigt.

Die Umweltverträglichkeitsstudie wurde nach Vorgaben der Stadt Lippstadt sowie nach den Ergebnissen eines Scoping-Termins erstellt. Darüber hinaus wurde zu diesem Termin von der Bezirksregierung und der Unteren Landschaftsbehörde aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, für das Plangebiet, das im Randbereich des sog. potenziellen Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" liegt, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführen.

Diese FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde ebenfalls vom Büro WWK für den gesamten Bereich des Entwicklungskonzeptes erarbeitet und ist Grundlage für die Beurteilung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens.

6.2 Standortbeschreibung

Das ca. 35 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 231 "Auf der Schanze" grenzt im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbegebiet Schanzenweg" an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Westernkötter Straße an, im Nordosten an den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Wasserturm". Beide Bebauungspläne umfassen den Gewerbe- und Industriebereich "Am Wasserturm" mit einer Gesamtfläche von ca. 124 ha, der heute bereits im Wesentlichen baulich genutzt ist.

Das Bebauungsplangebiet stellt sich heute als ein offener, ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägter Raum dar, der rasterförmig von asphaltierten Wirtschaftswegen durchzogen ist. Als gliedernde und belebende Landschaftselemente kommen wegbegleitend (Obst-) Baumreihen vor. Neben diesen wesentlichen zusammengefassten Nutzungsmerkmalen ist eine detaillierte Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet dem Kapitel 3 der Umweltverträglichkeitsstudie zum Rahmenkonzept "Industriestraße-Süd" sowie dem Kapitel 2 des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan Nr. 231 "Auf der Schanze" zu entnehmen.

Die nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereiche befinden sich nordwestlich im Bereich der Erwitter Straße in über 500 m Entfernung und südlich in Bad Westernkotten in über 1000 m Entfernung zum Plangebiet.

Darüber hinaus liegen ca. 400 m nördlich des Bebauungsplangebietes 3 sonstige Wohngebäude im Bebauungsplan Nr. 121 sowie südlich des Planbereiches in ca. 430 bzw. 500 m Entfernung zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit zugehöriger Wohnnutzung.

Aufgrund dieser zu berücksichtigenden immissionsempfindlichen Nutzung wurden in dem geplanten Industriegebiet die nach dem Abstandserlass (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 43 vom 2. Juli 1998) in der Abstandsliste unter der Abstandsklasse I - III aufgeführten Betriebsarten, die Abstände von 700 - 1500 m zu reinen Wohngebietsnutzungen erfordern, ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind somit Betriebe der Abstandsklassen IV - VII, die Abstände von 100 - 500 m zu reinen Wohngebietsnutzungen erfordern. Bei dieser vorgenommenen Nutzungsbeschränkung kann daher davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der dem Stand der Technik entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten entstehen können. Auch für die übrigen vorab aufgeführten emissionsempfindlichen Nutzungen (sonstiges Wohnen im Gewerbegebiet, Wohnen im Außenbereich), die nicht so einen hohen Schutzanspruch wie reine Wohngebiete beanspruchen können, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.3 Ziele des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Stadt Lippstadt als größte und wirtschaftlich stärkste Kraft im Kreis Soest beabsichtigt, zur langfristigen Bedarfsdeckung und zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Lippstadt, den Gewerbe- und Industriestandort "Am Wasserturm" in südlicher

Richtung zu entwickeln. Andere Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet bieten keine adäquaten Erweiterungspotenziale bzw. sind noch vorhandene ungenutzte Flächen im Besitz vorhandener Gewerbe- und Industriebetriebe und dienen der langfristigen Standortsicherung für zukünftig erforderliche Erweiterungen.

Lediglich im Ortsteil Benninghausen sieht der Flächennutzungsplan noch ein größeres ungenutztes Gewerbeflächenpotenzial vor, das aufgrund der Lage an der Bahnlinie geeignet ist für Betriebe, die eines Bahnanschlusses bedürfen. Die Anbindung dieses Standortes an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist hingegen nicht optimal, insbesondere, weil die frühere Planung einer noch im Flächennutzungsplan dargestellten L 636n (Lipperandstraße) nicht mehr weiter verfolgt wird. Darüber hinaus befindet sich dieser Standort nicht im Siedlungsschwerpunkt.

Aufgrund dieser negativen Standortfaktoren stellt diese Fläche für ansiedlungsinteressierte Betriebe keine attraktive Standortalternative dar.

Günstige Standortbedingungen und Entwicklungspotenziale hingegen bieten im Stadtgebiet nur Bereiche im Umfeld der B 55, angrenzend an den Standort "Am Wasserturm". Auf diese Bereiche konzentriert sich daher die langfristige Entwicklungsplanung für gewerblich und industriell nutzbare Flächen.

Der Bebauungsplan Nr. 231 weist eine Flächengröße von ca. 35,28 ha auf. Er umfasst im Norden jedoch auch Flächen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 121 als Industrie- bzw. Verkehrsflächen festgesetzt wurden sowie auch die Fläche der vorhandenen Westernkötter Straße.

Durch die geplanten Festsetzungen werden folgende Flächengrößen über die bereits heute vorhandene Nutzung hinausgehend in Anspruch genommen.

1.	Flächen für die Abwasserbeseitigung (Grünzug mit Regenversickerungs- und Regenrückhalteeinrichtungen)	ca. 50.030 m ²
2.	Industriegebietsflächen GRZ 0,8 / BMZ 10,0	ca. 261.320 m ²
3.	Verkehrsflächen (neue Straßen und seitliche Er- weiterungsflächen f. d. Western- kötter Straße)	ca. 22.770 m ²

Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich für die geplanten Industriegebietsflächen eine maximal zulässige versiegelte Fläche von ca. 209.056 m².

6.4 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In der UVS sind die durch die Industriegebietsplanung bedingten möglichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Projektwirkungen für die im Folgenden aufgeführten Schutzgüter

- Boden
- Klima/Luft
- Wasser

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild und Erholungswert
- Mensch und Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter

untersucht worden.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbedingten Wirkungen beeinträchtigt werden, werden nachfolgend in Zusammenfassung der Ergebnisse der UVS, des Landschaftspflegerischen Begleitplans und der FFH-Verträglichkeitsstudie gem. § 34 BNatSchG aufgezeigt.

6.4.1 Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht liegt das Gebiet am Südrand des von unterschiedlich mächtigen, quartären Sedimenten bedeckten Münsterländer Kreidebeckens.

Die kreidezeitlichen Schichten werden im Plangebiet von Sedimenten unterschiedlicher Mächtigkeit und Herkunft überdeckt. Das östliche und südöstliche Plangebiet liegt im geschlossenen Verbreitungsbereich der Plänerschotter, die von Auelehm oder jüngeren Lössedimenten überlagert werden. Dem übrigen Plangebiet fehlt eine geschlossene Verbreitung der Plänerschotter; der Emscher-Mergel wird hier unmittelbar von tlw. mächtigen Lössedimenten überdeckt.

- Im Plangebiet haben sich hieraus Braunerden entwickelt. Es handelt sich um die landwirtschaftlich besten Böden des gesamten Raumes, die hohe bis sehr hohe Ernteerträge erbringen. Nach den Ergebnissen der Reichsbodenschätzung werden Bodenzahlen von 65-69 erreicht.
- Dieser Bodentyp weist aufgrund seines Ausprägungsgrades und seines natürlichen Entwicklungszustandes, seines genetischen Wertes und hinsichtlich seines Erfüllungsgrades ökologischer Bodenfunktionen eine mittlere ökologische Bedeutung auf.

6.4.2 Schutzgut Klima / Luft

Das Bearbeitungsgebiet gehört dem nordwestdeutschen Klimabereich an und liegt damit in einer überwiegend maritim geprägten Zone mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern.

Über den zusammenhängenden Ackerflächen des Bearbeitungsgebietes können bei sog. Strahlungswetterlagen, die häufig mit den genannten nordosteuropäischen Hochdruckgebieten einhergehen, nachts durch langweilige Ausstrahlung Kaltluftmassen entstehen. Auf Grund des natürlichen Gefälles kann diese Kaltluft hauptsächlich in südliche, untergeordnet auch in westliche und östliche Richtung abfließen, wo sie jedoch keine besondere lokalklimatische Bedeutung hat.

Die straßenbegleitenden Gehölzbestände südöstlich der B 55, an der Westernkötter Straße sowie an den Wirtschaftswegen übernehmen aufgrund ihrer geringen Breite und ihrer lückigen Ausprägung nur eine sehr geringe Filterfunktion.

Lufthygienische Beeinträchtigungen des Gebietes sind heute durch den Kfz-Verkehr auf der B 55 und der Westernkötter Straße vorhanden. Hinzu kommen verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet.

6.4.3 Schutzgut Wasser

Oberirdische Gewässer

Natürliche Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Feldflur wird von einer geringen Anzahl landwirtschaftlicher Vorfluter durchzogen, die jedoch nur periodisch Wasser führen. Der geringe Oberflächenabfluss dieser Gräben lässt auf eine gute Durchlässigkeit bzw. Drainage-Wirkung der Lösssedimente schließen. Die Gräben übernehmen als künstlich geschaffene Entwässerungsrinne derzeit keine für den Gewässerschutz relevanten Funktionen.

Grundwasser

Der sog. Emscher-Mergel trennt als sehr gering durchlässiger (Verwitterungs-) Ton das quartäre Grundwasserstockwerk von dem darunter liegenden Festgesteinsaquifer der Oberkreideschichten.

Der östliche Bereich des Plangebietes liegt im geschlossenen Verbreitungsbereich der Plänerschotter, so dass hier zur Nutzung geeignete Grundwasservorkommen liegen können.

6.4.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Das Plangebiet wird von Ackerschlägen dominiert, die großräumig durch Baumreihen und einige wenige Einzelbäume gegliedert werden. So stockt eine lichte Baumreihe aus Ahorn und Obstbäumen an der Südgrenze des Plangebietes zwischen den Straßen "An der Ratseiche" und "An der Schanze".

Weiterhin wachsen innerhalb des Plangebietes beidseitig der K 57 Westernkötter Straße Baumreihen aus vorwiegend Linden, Eichen und Ahorn.

Zahlreiche nitrophytische Arten des krautigen Unterwuchses (Straßenrand) dokumentieren den Einfluss der Stickstoffdüngung aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aus vegetationskundlicher Sicht handelt es sich bei dem Gehölzunterwuchs um artenarme, tlw. ruderalisierte Glatthaferwiesen, die pflanzensoziologisch als Arrhenatherion-Fragmentgesellschaft eingestuft werden. Zu dieser Pflanzengesellschaft sind auch die geradlinig verlaufenden Gräben zu zählen, die häufig im Regelquerschnitt als Trapezprofil ausgebaut sind und einer intensiven Instandhaltung unterliegen. Aufgrund von Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen haben sich an und in den Vorflutern meist von Gräsern dominierte Vegetationsbestände entwickelt, denen typische Feuchtezeiger meistens fehlen.

Im Mündungsbereich der Straße "Schanzenweg" / Westernkötter Straße ist durch verschiedene Bodenbewegungen nördlich des Schanzenweges eine kleine, ver-

gleichsweise strukturreiche Brachfläche entstanden, die je nach Alter der Bodenbewegungen von Arten der Pioniervegetation, der Ackerunkrautfluren bzw. von trockenen Ruderalfluren bestanden ist.

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes haben eine mittlere ökologische Bedeutung, während die Gras- und Krautsäume des Straßenrandes, die Ackerbrache und die Gräben eine geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Die Ackerflächen haben aus vegetationskundlicher Sicht eine sehr geringe Bedeutung.

Das festgestellte floristische Arteninventar des Bearbeitungsgebietes ist durch allgemein verbreitete, sog. "Allerweltsarten" gekennzeichnet, die keine besonderen Ansprüche an ihren Standort stellen. Seltene und / oder gefährdete Arten nach der Roten Liste NW (1999) oder der Bundesliste (1996) wurden im Gebiet nicht festgestellt.

Fauna

Innerhalb des Plangebietes kommen Kiebitz, Schafstelze und Rebhuhn als gefährdete bzw. stark gefährdete Arten vor. Die Rohrweihe tritt als Teilsiedler / Nahrungsgast auf. Damit hat das Offenland eine hohe avifaunistische Bedeutung.

Im Bereich des Schanzenweges wird die ökologische Bedeutung für die Avifauna als mittel und im Bereich der Westernkötter Straße aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehr als gering bewertet.

Besondere Lebensräume / Landschaftsschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG, Geschützte Landschaftsbestandteile gem. §§ 23, 47 LG NW, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 LG NW etc.) sowie schutzwürdige Lebensräume nach LÖBF-Biotopkataster oder Stadtbiotopkataster Lippstadt.

Ca. 250 m südwestlich des Plangebietes verläuft der FFH-Gebietsvorschlag mit der Natura 2000-Nr. DE-4315-302 Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des potenziellen Vogelschutzgebietes Hellwegbörde.

Nutzungsstrukturen

Derzeit unterliegt das Plangebiet großflächig der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau). Lediglich nördlich des Schanzenweges im Kontaktbereich zum bestehenden Gewerbegebiet Schanzenweg befinden sich kleinflächig Ackerbrachen.

Im östlichen Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Westernkötter Straße von Lippstadt nach Bad Westernkotten. Daneben findet sich ein Netz von asphaltierten Wirtschaftswegen.

Nördlich grenzt das Plangebiet an das Gewerbe- und Industriegebiet "Am Wasserturm" an.

Landschaftsbild

Insgesamt bietet das Landschaftsbild im Bearbeitungsgebiet nur eine geringe Vielfalt. Die Eigenart des Raumes wird bestimmt durch die traditionelle Ackernutzung mit heute großen Ackerschlägen und einer geringen Vielfalt an Anbaufrüchten.

Die wenigen landschaftsbelebenden und gliedernden Baumreihen bieten zwar Orientierung, betonen aber gleichzeitig zusammen mit den Wirtschaftswegen und Straßen des Gebietes die lineare Raumgliederung, die als deutlich geordnet wahrgenommen wird.

Negativ fällt die derzeit fehlende oder mangelnde Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes auf, die die optische Wirkung der tlw. großvolumigen Baukörper mindern könnte.

Erholungswert

Im Plangebiet sind keine markierten Wander- und Radwanderwege, Sehenswürdigkeiten oder Erholungseinrichtungen vorhanden. Der Radweg entlang der Westerkötter Straße wird von Radfahrern stark frequentiert, da er im Bereich der B 55 eine kreuzungsfreie Verbindung von der Innenstadt nach Bad Westernkotten hat. Das asphaltierte Wirtschaftswegesystem wird ebenfalls für die stille Erholung genutzt.

6.4.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft und Klima stehen die Funktionsfähigkeit dieser Teilelemente bzw. die Erhaltung eines bestimmten Gleichgewichtszustandes im Naturhaushalt als Lebensgrundlage für den Menschen und der übrigen Organismen im Vordergrund. Beim Schutzgut Mensch und Gesundheit werden die Schutzziele direkt aus den menschlichen Ansprüchen abgeleitet und auf bestimmte Leistungen des Naturhaushaltes bezogen. Derartige Leistungen sind z. B.

- akustisch, visuell und stofflich unbelastete Siedlungsflächen
- akustisch, stofflich und visuell unbelastete Freizeiträume
- ein attraktives Landschaftsbild für die ruhige Erholung

Viele Aspekte hierzu werden bereits bei den übrigen Schutzgütern bearbeitet und brauchen für die Betrachtung dieses Schutzgutes nicht noch einmal dargestellt zu werden.

Innerhalb des Plangebietes und seinem 500 m Umfeld liegen keine Bereiche geschlossener Wohnbebauung.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich liegen ca. 500 m südwestlich bzw. 430 südlich des Plangebietes. Darüber hinaus befinden sich ca. 400 m nördlich des Plangebietes 3 sonstige Wohngebäude im Bebauungsplangebiet Nr. 121 "Gewerbegebiet Schanzenweg".

Erhebliche akustische, visuelle und stoffliche Vorbelastungen sind für das in 40 m Abstand zur B 55 gelegene vorhandene Wohnhaus südwestlich des Plangebietes gegeben. Die Wohnqualität und das Wohnumfeld werden hier erheblich belastet. Bei

den übrigen Wohngebäuden sind hingegen nur geringe Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbeemissionen festzustellen.

Das Plangebiet - als Teil des südlichen Offenlandbereiches Lippstadts - wird für die stille Erholung (Feierabenderholung, Spazieren gehen, Rad fahren) mitgenutzt, die Wege des Gebietes übernehmen insofern noch Erschließungs- bzw. Verbindungsfunktionen. Für sich betrachtet besitzt das Gebiet jedoch keine besondere Attraktivität bzw. Aufenthaltsqualität.

Traditionelle Wege- und Sichtbeziehungen sind bereits durch das Gewerbegebiet "Schanzenweg" überprägt bzw. aufgehoben worden.

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der landwirtschaftlichen Nutzflächen, deren Bewirtschaftungserträge und Flächengröße finanzielle Werte darstellen.

Kulturgüter liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

6.4.7 Entwicklungsprognose ohne das geplante Vorhaben

Ohne Verwirklichung des Vorhabens erscheint folgendes Entwicklungsszenario denkbar:

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und damit die großflächige Landschaftsstruktur wird sich nicht wesentlich ändern. Damit bleibt die Nutzung des Raumes zur stillen Erholung bzw. als attraktive Verbindung zwischen Lippstadt und Bad Westernkotten erhalten. Auch die Bedeutung der Flächen für die Avifauna bleibt größtenteils erhalten.

Lediglich für den nördlichen Teil können durch den Ausbau des Schanzenweges und die endgültige Anbindung an die geplante B 55n höhere Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

6.5 Konfliktanalyse

Die sich aus der Planung ergebenden Wirkfaktoren auf die verschiedenen Umweltbelange sowie die ermittelten Schutzwürdigkeiten / Empfindlichkeiten bilden die Grundlage der Wirkungs- bzw. Konfliktanalyse, die die umwelterheblichen anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen und Schutzgüter differenziert und bewertet. In Kapitel 4.1 der Umweltverträglichkeitsstudie wird differenziert die Methodik der Bewertung der Auswirkungen beschrieben. In den Kapiteln 4.2 - 4.8 der Umweltverträglichkeitsstudie werden die einzelnen Schutzgüter unterschieden nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen, bewertet und Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen aufgezeigt. Nachfolgend werden die wesentlichen umweltrelevanten Wirkungen und Ergebnisaussagen zusammengefasst dargestellt.

6.6 Ergebnisübersicht und Ergebnisaussage

Als wesentliche umweltrelevante Wirkungen werden in der nachfolgenden Tabelle solche dargestellt, die in der Konfliktanalyse (Kap. 4 der UVS) als mäßige ↘↘ oder starke bis extreme ↘↘↘ Verschlechterung für einzelne Umweltbelange eingestuft wurden.

Es ist zu berücksichtigen, dass für die betriebsbedingten Umweltwirkungen zurzeit noch keine konkreten Auswirkungen (Art und Umfang stofflicher Emissionen, Geräusche) benannt werden können, die Wirkungen aber durchaus geeignet sind, die Schutzgüter erheblich (= mäßige bis extreme Verschlechterung) zu beeinträchtigen. In diesem Fall ist in der Tabelle das Risiko mit einem ? gekennzeichnet.

Erwartungsgemäß erfolgen durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Darüber hinaus können weitere bau- und betriebsbedingte Wirkungen wie Inanspruchnahme und Schadstoffeinträge die natürlichen Bodenfunktionen erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind hinsichtlich der Veränderung der bioklimatischen Situation deutliche Verschlechterungen innerhalb des Gebietes zu erwarten. Schadstoff- und Lärmbelastungen werden zu einer Verschlechterung der Luftqualität innerhalb und in der Umgebung des Gebietes führen, das Risiko dieser Verschlechterung bzw. die Wirkungserheblichkeit ist zurzeit jedoch nicht beurteilbar.

Insgesamt werden für die Oberflächengewässer und das Grundwasser keine wesentlichen umweltrelevanten Verschlechterungen prognostiziert.

Die Arten- und Lebensgemeinschaften und ihre Lebensraumfunktionen werden durch die großflächige und irreversible Veränderung der Biotopstrukturen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Für die Avifauna bedeutet der Verlust der angestammten Lebensräume insbesondere gefährdeter (Kiebitz, Schafstelze) sowie stark gefährdeter (Rebhuhn) Arten eine erhebliche und nachhaltige Verschlechterung. Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich zudem durch Funktionsverluste (u. a. pot. Nahrungshabitate von Rohrweihe und Steinkauz).

Für das Landschaftsbild ergeben sich erhebliche und nachhaltige Veränderungen, da die Eigenart des Raumes mit seinem Offenlandcharakter vollständig verloren geht. Die Nutzung des bisherigen Freiraumes zur ruhigen Erholung wird aufgehoben, die bisherigen Wegeverbindungen in das südliche Offenland entfallen.

Neben der visuellen Änderung des gewohnten Wohnumfeldes können für die umgebenden Siedlungspunkte im Außenbereich gegenüber der heutigen Situation akustische und stoffliche Belastungen eintreten, deren Umfang derzeit jedoch nicht prognostiziert werden kann.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Genehmigung emissionsrelevanter Betriebe und Anlagen durch die Anwendung der Rechtsvorschriften durch die zuständigen Behörden sichergestellt wird, dass keine schädigenden Umwelteinwirkungen eintreten können.

**Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlich wesentlichen
Umweltwirkungen**

	Konflikt	Art und Umfang	Erheblichkeit (Risiko)
Schutzgut Boden			
	großflächige Versiegelung	dauerhafter Verlust von ca. 23,9 ha Boden mittlerer ökologischer Bedeutung	↓ ↓ ↓
	Bodenbeanspruchung durch Baumaschinen, Baubetrieb, Umlagerung, Vermischung	dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, schädliche Bodenveränderungen, Art und Umfang derzeit nicht prognostizierbar	?
	Schadstoffeintrag durch betriebsbedingte Emissionen	dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, schädliche Bodenveränderungen, Art und Umfang derzeit nicht prognostizierbar	?
Schutzgut Klima / Luft			
	großflächige Errichtung wärmeerzeugender Oberflächen	dauerhafte Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur, Verschlechterung des Lokalklimas bzw. der bioklimatischen Situation	↓ ↓ ↓
	Emissionen aus Verkehr und Anlagenbetrieb	dauerhafte Zunahme der Schadstoffbelastung der Luft / Verlust des Absorptionsvermögens, Verlärmung	?
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften			
	Flächeninanspruchnahme und Umwandlung in Gewerbefläche	Verlust oder Veränderung von Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen in einem Gesamtumfang von ca. 31,7 ha, maximal versiegelte Fläche 23,9 ha. Verlust linearer Biotopstrukturen (Baumreihen, Gebüsche etc.) mittlerer ökologischer Bedeutung (ca. 1.185 lfd. m). Verlust von ca. 32 ha avifaunistisch hochwertigem Offenland (u.a. Lebensraum (stark) gefährdeter Arten (Rebhuhn, Kiebitz, Schafstelze), Funktionsverluste (als Nahrungs-/Brutbiotop) für Arten mit differenzierter Biotopnutzung (Rohrweihe)	
	Beseitigung von Vegetationsstrukturen	vollständiger Verlust des Lebensraumes für ausschließlich an Kleinstrukturen gebundene Arten Funktionsverluste (Brutbiotop) für Arten mit differenzierter Biotopnutzung (Steinkauz)	↓ ↓ ↓
	großflächige Errichtung wärmeerzeugender Oberflächen	dauerhafte Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur, Verschlechterung des Lokalklimas bzw. der bioklimatischen Situation	↓ ↓ ↓
Schutzgut Landschaftsbild / Ruhige Erholung			
	Flächeninanspruchnahme und großflächige Überbauung	Verlust der Landschaftselemente und der Eigenart des Raumes (Offenlandcharakter) sowie Vielfaltverlust vollständige Überformung des Reliefs, Verlust der Wahrnehmung der Oberflächenform Verlust und / oder Beeinträchtigung von Wegeverbindungen, Verlust der Aufenthaltsqualität	↓ ↓ ↓
	betriebsbedingte Emissionen (Geräusche, Schadstoffe) durch Quell- und Zielverkehr, Anlagenbetrieb	Verstärkung der Wahrnehmung des negativen Landschaftswandels akustische und stoffliche Beeinträchtigung des Freiraumes	?
Schutzgut Mensch und Gesundheit			
	betriebsbedingte Emissionen	akustische und stoffliche Beeinträchtigung von Wohnbereichen sowie des Wohnumfeldes	?

6.7 Schutzgüterübergreifende Gesamtbetrachtung

Insgesamt wird deutlich, dass die Umwandlung des im gesamten Planbereich vorhandenen Offenlandes in einen Industrie- und Gewerbestandort zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild und die ruhige Erholung führt.

Eine Vermeidung dieser Beeinträchtigungen wäre nur möglich, wenn auf die Planung verzichtet würde.

Durch die schutzgutspezifisch formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Kap. 4.2 - 4.8 der UVS, Kap. 3.1 - 3.6 u. 4.1 - 4.3 des LBP) können die Beeinträchtigungen zwar verringert werden. Insgesamt sind aber auch dann erhebliche Konflikte für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild / Ruhige Erholung zu erwarten.

6.8 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt ist wie oben angesprochen primär und durch einen Verzicht der Planung möglich. Im Rahmen der Bebauungsplan-konzeption für die Erweiterung eines regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrie-standortes wird eine hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht. Um zukünftige Flächenansprüche für Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich möglichst gering zu gestalten, sind folgende planerischen Vermeidungsmaßnahmen in Teilbereichen des Plangebietes zu nennen:

- Freihalten einer ca. 5 ha großen Fläche zur Schaffung naturnaher Regenversickerungs- und -rückhaltmaßnahmen und Schaffung eines durchgehenden Grünzuges mit Einbindung der Gewerbe- und Industrieflächen in den angrenzenden Landschaftsraum

Dadurch können in diesem Teilbereich höherwertige Biotope entwickelt, die Inanspruchnahme dieser Flächen durch eine Bebauung gesichert und der Verlust schutzgutbezogener Funktionen hier vermieden werden.

6.9 Verminderungsmaßnahmen

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind die nachfolgend aufgeführten Verminderungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung:

Boden

- Beschränkung von baubedingten Auswirkungen (Begrenzung des Baufeldes, Sicherung und Schutz von Standorten - z. B. Versickerungsmulden / Grünzüge - vor Befahren und Verdichtung)
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodens
- Entsorgung der Baustellen von Restbaustoffen, Betriebsstoffen

Klima / Luft

- weitest mögliche Vermeidung der Bodenversiegelung
- umfangreiche Durchgrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

- Fassaden- und Dachbegrünung
- Anlage von Versickerungs- bzw. Regenrückhaltebecken für Niederschlagswasser
- Versickerung und Rückhaltung der Niederschlagswasser

Arten- und Lebensgemeinschaften

- Abschirmung der Gewerbe- und Industrieflächen vom Offenland zur Vermeidung von Stoffeinträgen und Lärm durch dichte Gehölzanpflanzung an der Südgrenze des Gebietes
- Auflagen zur Beschränkung des Baubetriebes zur Sicherung zu erhaltender Biotopstrukturen

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

- Schutz von naturraumtypischen Landschaftsbestandteilen, Erhaltung markanter Obstbaumreihen innerhalb der Grünzüge
- intensive Durchgrünung des Gebietes

Mensch / Gesundheit

- Beschränkung der industriellen Nutzung gem. Abstandserlass

Sachgüter

- Veräußerungsgewinn beim Verkauf der bisher landwirtschaftlichen Flächen als Bau- bzw. Bauerwartungsland

6.10 Ausgleichsmaßnahmen

Offenlandverluste mit Lebensräumen gefährdeter Arten sind im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbar und müssen durch Neuanlage und Aufwertung vorhandener Biotope außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmen müssen sich im Verbreitungsraum der Rohr- und Wiesenweihe befinden. Die Flächen müssen entsprechend der Habitatansprüche dieser Arten optimiert werden. Zur Aufwertung kommen insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht, die zudem auch für die Offenlandarten (Kiebitz, Schafstelze) geeignete Habitatverbesserungen bzw. Lebensräume zur Wiederbesiedlung bieten:

- Anlage von naturnahen Röhricht- und Schilfbeständen möglichst in Gewässernähe (Gieseler, Weihe und / oder Lippe) oder in grundwassernahen Ackergebieten
- Schaffung von Kleinstrukturen wie z.B. Brachflächen, Acker-, Wege- und Uferlandstreifen
- Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzungen
- Lenkung von Aufforstungsmaßnahmen (Neuanlagen nicht im Bereich der offenen Landschaft, Beschränkung auf Waldrandgestaltungen, Arrondierung bestehender Wälder und / oder Erstaufforstungen in Ortsnähe)

Unter Einbeziehung dieser Grundsätze wurden die für eine Kompensation geeigneten und verfügbaren Flächen ausgesucht und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Es handelt sich hierbei um Flächen der Stadt Lippstadt im Südwesten von Cappel, im Bereich des Naturschutzgebietes Lusebredde und im Bereich der Lippeaue, die mit

den darauf vorgesehenen Maßnahmen die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Bebauungsplanbereich angemessen kompensieren werden.

Im Kapitel 5 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind detailliert die Eingriffsbilanzierung und die Ersatzmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs beschrieben.

Ausgleichsfläche Cappel

Gemarkung Cappel, Flur 2, Flurstück 230, ca. 2,65 ha

Die Fläche befindet sich östlich der Glenne zwischen dem Stift Cappel und der Einmündung des Boker Kanals. Durch Öffnung des Deiches soll die Fläche an die Überflutungsdynamik der Gewässer angebunden werden. Sie soll als feucht bis nasses Grünland extensiv genutzt werden. Die Ufergehölze am Boker Kanal werden erhalten.

Ausgleichsfläche Lusebredde

Gemarkung Overhagen, Flur 9, Flurstück 10

Gemarkung Lippstadt, Flur 55, Flurstücke 60 und 906

Gesamtfläche ca. 7,2 ha

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen im Bereich des Naturschutzgebietes Lusebredde. Es ist vorgesehen, ca. 7 ha. Acker in Grünland umzuwandeln. Darüber hinaus sind Blänken innerhalb der Grünlandfläche und die Entfesselung eines Grabens vorgesehen. Entlang des Wirtschaftsweges ist die Anlage einer 2-reihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen sowie am Rand der Flächen die Pflanzung von Einzelbäumen beabsichtigt.

Ausgleichsfläche Lippeaue

Gemarkung Lippstadt, Flur 59, Flurstück 73, ca. 7,4 ha

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche zwischen der Lippe und dem Hellinghäuser Weg. Durch Extensivierung der Grünlandnutzung für eine anteilige Fläche von 3,8 ha wird zusammen mit den vorab beschriebenen Maßnahmen die für den Bebauungsplan Nr. 231 erforderliche Kompensation bewirkt.

Der im Plangebiet verlorene Erholungsraum kann durch die vorgesehene Planung des Grünzuges mit den darin vorgesehenen Wegeverbindungen und ihrer kreuzungsfrei über die B 55n vorgesehene Anbindung an den Wohnpark Süd zumindest teilweise ausgeglichen werden. Er wird nach erfolgter Realisierung eine attraktive vom Wohnpark Süd ausgehende Grünachse darstellen, die in den Offenlandbereich südlich des Gewerbegebietes in Richtung Bad Westernkotten führt. Neben dieser verbindenden Funktion bietet er während der Pausenzeiten Möglichkeiten der Ruhe und Erholung für im Gewerbegebiet Beschäftigte.

6.11 FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Da das Plangebiet im Randbereich des sog. potenziellen Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" liegt, wurde gleichzeitig mit der Umweltverträglichkeitsstudie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG für das Planverfahren durchgeführt. Dieses Vorgehen wurde auf dem Scoping-Termin von der Bezirksregierung und der Unteren Landschaftsbehörde aus Gründen der Plansicherheit empfohlen.

6.11.1 Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Durch das geplante Projekt werden Flächen- und Funktionsverluste hervorgerufen, die zu Beeinträchtigungen der für den Schutzzweck maßgebenden Arten (Wiesenweihe, Rohrweihe, Kiebitz) sowie zu einer Beeinträchtigung bestimmter Erhaltungsziele führen.

Die Untersuchung kommt dabei im Einzelnen zu folgendem Ergebnis:

- geringe Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf die definierten vorläufigen Erhaltungsziele für das "Gebiet als solches" bzw. den Zustand des Gebietes
- keine Beeinträchtigung von Brutplätzen der Wiesenweihe durch Verkleinerung des potenziellen Lebensraumes bezogen auf das Brutplatzangebot
- keine erhebliche Beeinträchtigung der Wiesenweihe durch die geringfügige Reduzierung ihres potenziellen Jagdgebietes
- keine Inanspruchnahme naturnaher (potenzieller) Brutstandorte der Rohrweihe
- geringe (bisher nicht nachgewiesene) Bedeutung der Ackerflächen des Plangebietes als potenzieller Neststandort für die Rohrweihe
- flächenmäßig unbedeutender Verlust potenzieller Jagdgebiete für die Rohrweihe
- Lebensraumverluste für sieben Kiebitz-Vorkommen, das entspricht etwa 0,5 - 0,7 % des geschätzten Kiebitz Brutbestandes innerhalb des potenziellen Vogelschutzgebietes, gleichwertige Ackerflächen sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorhanden
- keine erkennbare besondere Bedeutung des Plangebietes für rastende Vogelarten gem. Art. 4 Abs. 2 und VV-FFH
- keine erkennbaren beeinträchtigenden Kumulationswirkungen mit anderen Projekten (B 55n)

Im Hinblick auf das gesamte Vogelschutzgebiet Hellwegbörde betreffen die Beeinträchtigungen kleinflächige und randliche Teile und insgesamt untergeordnete bzw. unbedeutende Funktionen des Gebietes.

Für die betrachteten maßgebenden Arten führt die geplante Maßnahme entweder zu keinen bis sehr geringen negativen Veränderungen.

Es ist deshalb aus gutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass die aufgezeigten Wirkungen geeignet sind, das potenzielle Vogelschutzgebiet Hellwegbörde als solches derart erheblich zu beeinträchtigen, dass die für den Schutzzweck maßgebenden Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang funktionsfähig sind.

6.12 Darstellung von Kenntnislücken

Wie bereits mehrfach angesprochen, kann im Rahmen des Bebauungsplanes die Bedeutung der spezifischen betriebsbedingten Emissionen nicht ausreichend konkret untersucht bzw. dargestellt werden. Insofern sind nur sehr eingeschränkte bzw. allgemeine Aussagen zu den Wirkungen betriebsbedingter Emissionen auf die verschiedenen Schutzgüter möglich.

Unter Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Bestimmungen ist jedoch davon auszugehen, dass erhebliche umweltrelevante Belastungen nicht entstehen werden.

6.13 Zusammenfassung

Der Bereich südlich des Schanzenweges stellt die wichtigste Reserve für gewerblich und industriell nutzbare Baulandflächen im Stadtgebiet dar. Vorgesehen ist eine eingeschränkte industrielle Nutzung. Durch Ausschluss der Abstandsklassen I - III des Abstandserlasses werden Betriebe, deren Emissionen vorhandene Wohnnutzungen beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen. Die Ausnutzung der Baugrundstücke orientiert sich an den höchstzulässigen Werten der BauNVO. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für einen sparsamen Flächenverbrauch geschaffen werden.

Zur Entwicklung eines höhengestaffelten Ortsrandes sollen südlich der Hauptschließung die Gebäude nur eine max. Höhe von bis zu ca. 14,6 m aufweisen; nördlich sind Bauhöhen bis zu ca. 28,5 m ü. Gelände zulässig.

Während zurzeit die verkehrliche Anbindung über die Westernkötter Straße und den Schanzenweg erfolgt, soll mit Realisierung der B 55n die Anbindung Schanzenweg durch die geplante Industriestraße-Süd ersetzt werden. Diese schließt in einem späteren Planungsstadium im Westen an die Verknüpfung Erwitter Straße / B 55n an und wird in östlicher Richtung über die Westernkötter Straße bis zur Rüthener Straße geführt werden. Die bisher radial geführte Hansastrasse und Schanzenweg werden bis zur geplanten Industriestraße-Süd verlängert.

Westlich der Westernkötter Straße ist die südliche Fortführung des bereits nördlich geplanten Grünzuges bis an die südliche Eingrünungsfläche vorgesehen. Dieser Grünzug soll zukünftig neben der Funktion als Erholungsfläche für die im Gebiet arbeitenden Beschäftigten eine Fuß- und Radwegeverbindung erhalten, die eine verkehrliche Verbindung vom Wohnpark Süd über eine Brücke über die geplante B 55n zu den vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sicherstellen soll. Darüber hinaus erfolgt über den Grünzug eine Anbindung aus dem Stadtgebiet zu den Frei- und Erholungsflächen von Bad Westernkotten.

Mit der Realisierung dieser Planung werden im Rahmen ihres Baus, ihrer Anlage und ihrer Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die zuvor aufgeführten Schutzgüter und deren jeweilige Ausprägung ausüben. Eine Reihe dieser Auswirkungen lassen sich vermeiden oder vermindern. Innerhalb des Gebietes können durch die vorgesehenen Maßnahmen im geplanten Grünzug Eingriffe in Natur und Landschaft vermindert werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden in externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bau- bzw. Bauerwartungsland finanziell kompensiert.

Bestimmte Beeinträchtigungen während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich befristet.

Beeinträchtigungen durch den Betrieb bestimmter Einrichtungen, die heute noch nicht bekannt sind, sind zu erwarten. Im Rahmen der Anwendung und Einhaltung der für die Vorhabengenehmigung anzuwendenden Rechtsvorschriften sind jedoch keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu befürchten.

Insgesamt gesehen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftspflege / Ruhige Erholung bewirkt werden.

Durch die formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen nur verringert oder durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Eine gänzliche Vermeidung hingegen ist nur durch einen Planungsverzicht erreichbar.

7. Bodenordnung

Im Rahmen des vorbereitenden Grunderwerbes konnten zwei Eigentumsflächen nicht von der Stadt Lippstadt erworben werden. Die Flächen dieser Eigentümer werden in Teilbereichen für öffentliche Verkehrsflächen sowie für Flächen, die für die Regenwasserentwässerung erforderlich sind, benötigt. Um in den Besitz der öffentlichen Bedarfsflächen zu gelangen und um die Baugrundstücksflächen den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend zu arrondieren, soll ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

8. Flächenbilanz

1. Fläche für die Abwasserbeseitigung (Grünzug mit Gräben und Regenrückhalteeinrichtungen)	ca. 50.030 m²
2. Verkehrsflächen	ca. 38.930 m²
davon vorhanden ca. 16.160 m ²	
geplant ca. 22.770 m ²	
3. Industriegebietsflächen	ca. 263.870 m²
davon vorhanden ca. 2.550 m ²	
geplant ca. 261.320 m ²	_____
Gesamtfläche	ca. 352.830 m²

9. Kostenbilanz

1. Kanalisation	
Regen- und Schmutzwasser	954.000,- €
(einschließlich Gräben, Regenrückhaltebecken, Regen- und Schmutzwasserpumpwerk)	
2. Straßenbau	1.560.000,- €
3. Beleuchtung	60.000,- €
Summe der Erschließungskosten	<u>2.574.000,- €</u>
4. Kompensations- und Ausgleichsflächen	
Bepflanzungs- und Herrichtungsmaßnahmen	
Grünzüge im Bebauungsplan	812.000,- €
Externe Ausgleichsflächen	60.000,- €
Grunderwerb externer Ausgleichsflächen	300.000,- €
(Lusebredde, Cappel, Lippeaue)	
Summe der Kompensationskosten	<u>1.172.000,- €</u>
<u>Gesamtkosten</u>	<u>3.746.000,- €</u>

Lippstadt, den 31. März 2003

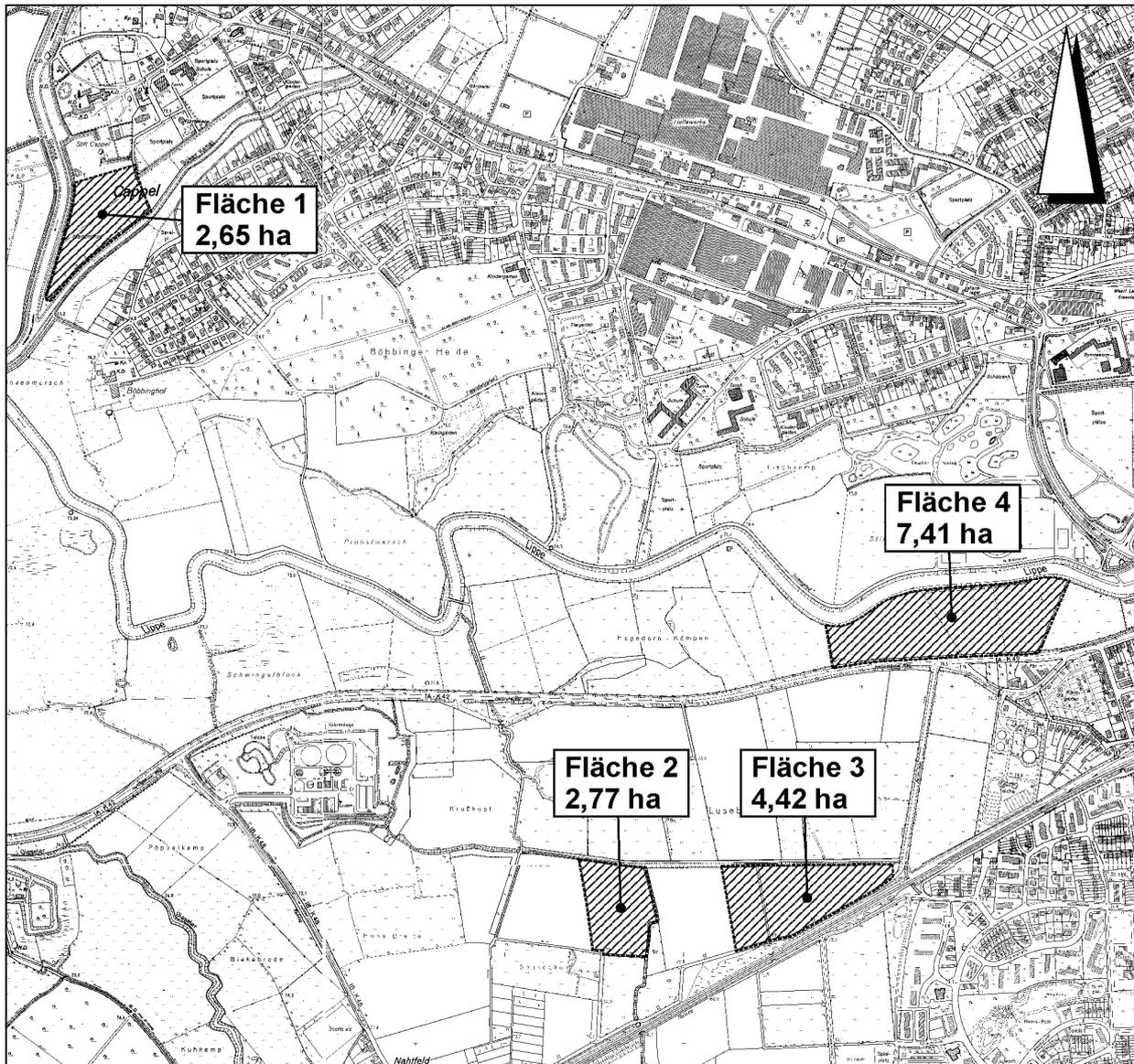
(Wollesen)

Anlagen: Lage der externen Kompensationsflächen

Abstandsliste

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 231 "Auf der Schanze"

Lage der externen Kompensationsflächen



Kompensationsfläche: 1

Cappel

Kompensationsfläche: 2 und 3

Lusebredde

Kompensationsfläche: 4

Lippeaue

Lageplan

Maßstab
1:15 000