

**STADT LIPPSTADT**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 239 "AM WSSERTURM"**

VERFAHRENSSTAND: SATZUNGSBESCHLUSS

---

<b>1</b>	<b>Das Plangebiet</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
	3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	2
	3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 239 .....	2
<b>4</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Einordnung des Vorhabens in die übergeordnete Stadtentwicklungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Anwendung des beschleunigten Verfahrens</b>	<b>4</b>
	6.1 Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	4
	6.2 Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens.....	6
<b>7</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239</b>	<b>6</b>
	8.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	6
	8.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	7
	8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	7
	8.4 Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB .....	8
	8.5 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB.....	8
<b>9</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Immissionen</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Altlasten</b>	<b>9</b>
<b>13</b>	<b>Bodendenkmalpflege</b>	<b>9</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>

## **1 Das Plangebiet**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239 liegt im Nordosten des Bebauungsplangebietes "Am Wasserturm", zwischen "Welserstraße", "Windmüllerstraße" und "Bökenförder Straße". Er umfasst in der Gemarkung Lippstadt, Flur 42, mit den Flurstücken Nr. 170, 274, 357, 364 und Teilen des Flurstückes Nr. 520 eine Fläche von insgesamt ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird bereits heute durch einen Möbelmarkt genutzt. Sie ist im Bestand überwiegend bebaut oder durch Zufahrt- und Stellplatzbereiche versiegelt.

Im östlichen Randbereich trennt das Betriebsgelände ein verhältnismäßig breiter Grünstreifen von dem Radweg und den Fahrbahnen der "Bökenförder Straße". Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die nach der Neutrassierung der "Bökenförder Straße" nicht mehr als Verkehrsflächen benötigt wurden und die in der Folge als straßenbegleitende Grünflächen in Erscheinung treten.

## **2 Anlass der Planung**

Der Betreiber des im Plangebiet ansässigen Möbelmarktes möchte eine bauliche Umstrukturierung des Möbelhauses vornehmen. Er plant den Abriss des östlich an der "Bökenförder Straße" gelegenen eingeschossigen Teilbaukörpers, um an dem Standort einen repräsentativen zweigeschossigen Neubau errichten zu können. Damit kann die Verkaufsfläche von bislang ca. 2.100 m<sup>2</sup> auf bis zu 4.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Der westlich gelegene zweigeschossige Teilbaukörper bleibt erhalten und wird auch zukünftig als Lager genutzt. Der Investor strebt gleichzeitig eine Neuordnung und Steigerung der Zahl der Kundenstellplätze von bislang 61 auf 86 an und hat zu diesem Zweck bereits Teile des Flurstücks Nr. 520 im östlichen Randbereich erworben.

Mit Schreiben vom 28.01.2009 hat der Marktbetreiber den Antrag gestellt, durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

## **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### 3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche" dar. Diese Darstellung umfasst das gesamte Gewerbegebiet "Am Wasserturm" und damit auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Entlang der "Bökenförder Straße" wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein begleitender Grünstreifen dargestellt.

### 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 239

Der Bebauungsplan Nr. 239 "Am Wasserturm" erlangte im Oktober 2003 Rechtskraft. Sein Geltungsbereich bildet zusammen mit den Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Schanzenweg" und "Auf der Schanze" die planungsrechtliche Grundlage für das in dem Segment zwischen "Bökenförder Straße" im Osten und "Berliner Straße" (B 55) im Nordwesten entwickelte größte Gewerbegebiet der Stadt Lippstadt.



## 5 Einordnung des Vorhabens in die Stadtentwicklungsplanung

Unter Betrachtung der Gesamtstadt – der Kernstadt mit ihren begrenzten Flächenreserven und der Gewerbegebiete - wurde bereits im Rahmen einer 1996 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg (GMA) erarbeiteten gutachterlichen Untersuchung empfohlen, die Einzelhandelsentwicklung großflächiger Betriebstypen gezielt auf das Baugebiet "Am Wasserturm" zu lenken. Die Stadt Lippstadt öffnet insbesondere den nördlichen Teilbereich dieses Gewerbegebietes für derartige Nutzungen. Dieser erfüllt mit seiner sehr guten verkehrliche Anbindung, der relativen Nähe zum Stadtkern und den ausreichenden Flächenpotenzialen die Voraussetzungen, hier großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> wird für dezentrale Standorte ein - wenn auch begrenzter - Verkaufsflächenzusatzbedarf für die Sortimentsgruppe "Hausrat, Möbel, Einrichtungen" gesehen.

Aus städtebaulicher Sicht und auch aus Sicht der langfristigen Stadtentwicklungsplanung ist damit der Standort für die vorgesehene Erweiterung des Möbelmarktes als geeignet zu bewerten und entspricht wie auch der Umfang der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung den strukturellen Zielsetzungen der Stadt Lippstadt zur Entwicklung des Einzelhandels.

## 6 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

### 6.1 Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

- Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Intensivierung einer vorhandenen Nutzung auf einem bereits heute gewerblich genutzten Grundstück geschaffen werden.

- Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>

Es ist vorgesehen, eine zulässige Grundfläche von weit weniger als dem unter § 13a (1) Nr. 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festzusetzen.

- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Überschreitet die zulässige Geschossfläche das Maß von 1200 m<sup>2</sup>, so ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die geplante Erweiterung des Möbel-Marktes auf eine Geschossfläche von ca. 2.680 m<sup>2</sup> (Lagergebäude) zuzüglich ca. 4.035 m<sup>2</sup> (Verkaufsgebäude) erfordert nach Anlage 1, Nr. 18.8 des UVP eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Dies bedeutet gemäß § 17 i.V.m. § 3c UVP, dass zunächst eine überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 zum UVP aufgeführten Kriterien dahingehend vorzunehmen ist, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Ist dies der Fall, so ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich.

---

<sup>1</sup> "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt",  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Köln, Oktober 2007

Entsprechend Anlage 2 des UVPG erfolgt im Folgenden eine tabellarische Auflistung der anzuwendenden Kriterien mit einer Bewertung der möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

1.	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
<b>1.1</b>	Größe des Vorhabens	Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um das bislang eingeschossige Verkaufsgebäude durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzen und so eine Vergrößerung der Verkaufsfläche realisieren zu können. Gleichzeitig soll die Zahl der Stellplätze von bislang 61 auf 86 angehoben werden.
<b>1.2</b>	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes und der damit möglichen Erweiterung des Möbelmarktes werden in erster Linie Flächen in Anspruch genommen, die auch im Bestand schon versiegelt sind. Die Grundfläche der Teilbaukörper bleibt nahezu unverändert. Durch die geplante Vergrößerung der Stellplatzanlage wird in einem Umfang von ca. 250-300 m <sup>2</sup> ein Grasstreifen zwischen dem Betriebsgelände und der Trasse der "Böckenförder Straße" in Anspruch genommen. Damit einher geht die Versiegelung dieser Teilfläche mit negativen Folgewirkungen auf die Bodeneigenschaften und den Niederschlagswassereintrag. Diese Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe der zusätzlich beanspruchten Fläche und ihres geringen ökologischen Wertes als nicht erheblich einzustufen.  Darüber hinausgehende Auswirkungen auf die Ressourcen Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.
<b>1.3</b>	Abfallerzeugung	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche werden nicht in erheblichem Umfang zusätzliche Abfälle erzeugt.
<b>1.4</b>	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Das Vorhaben soll sich positiv auf die Attraktivität des Möbelhauses auswirken und zu einer Steigerung der Kundenzahl beitragen. Damit sind in Folge der Realisierung vermehrte Kundenverkehre zu erwarten. Diese mögliche Auswirkung der Planung kann aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Gewerbegebietes ohne erhebliche zusätzliche Umweltverschmutzung und ohne erkennbare Belastung möglicherweise empfindlicher Nutzungen erfolgen.
<b>1.5</b>	Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein Umweltrisiko ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

Aufgrund der besonderen Merkmale des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass dieses keinerlei erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben wird. Dementsprechend ist die nach Prüfung der Merkmale des Vorhabens in Anlage 2 des UVPG aufgeführte weitere Prü-

fung des Standortes zur Bewertung der ökologischen Empfindlichkeit hier nicht erforderlich. Diese ist umso mehr entbehrlich, als es sich bei dem Plangebiet um die Teilfläche eines vorhandenen Gewerbegebietes mit sehr geringen ökologischen Empfindlichkeiten handelt. Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand sind im Plangebiet bzw. im Nahbereich des Plangebietes nicht bekannt. Ebenso befinden sich im näheren Umfeld keine ökologisch wertvollen Biotope oder Schutzgebiete.

Das geplante Vorhaben unterliegt damit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht.

## 6.2 Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach wird auch im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a (4) BauGB besteht nicht.

## **7 Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben und die in diesem Zusammenhang geplante Änderung des Bebauungsplanes entsprechen den städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Lippstadt. Die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes "gewerbliche Baufläche" und "öffentliche Grünfläche" können daher gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung in die Darstellung "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Möbelhaus" gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 10 und § 11 (3) BauNVO geändert. Dabei soll schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 4.000 m<sup>2</sup> erfolgen.

## **8 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239**

### 8.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" wird gem. § 11 (3) BauNVO die Nutzungsart "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Möbelhaus" festgesetzt.

Die durch den Neubau des Verkaufsgebäudes konkret geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 4.000 m<sup>2</sup> bewegt sich unter Berücksichtigung der in der jüngsten Vergangenheit zu beobachtenden Marktbewegungen im Rahmen des für Lippstadt gutachterlich ermittelten zusätzlichen Bedarfs an Verkaufsflächen in diesem Marktsegment und wird dementsprechend als maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt<sup>2</sup>.

Um negativen Auswirkungen auf den zentralen Einzelhandelsstandort "Innenstadt" vorzubeugen, wird festgesetzt, dass im Plangebiet ausschließlich die nicht zentrenrelevanten Sortimente "Möbel" und "Teppiche" angeboten werden dürfen<sup>3</sup>. Randsortimente und Aktionsartikel sind auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche möglich.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan, so erfolgt auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. §§ 19 und 21 BauNVO durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl. Während die maximal zulässige Baumassenzahl 10 unverändert beibehalten wird, wird zur maximal zulässigen Grundflächenzahl 0,8 eine ergänzende Festsetzung aufgenommen. Denn der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde bislang im Bestand und wird auch zukünftig nahezu vollständig von Baukörpern und Stellplätzen überlagert, so dass eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht eingehalten werden kann.

§ 17 (1) BauNVO bestimmt für ein Sondergebiet als Obergrenze der Grundflächenzahl den Wert 0,8. Davon abweichende Regelungen sind nach § 19 (4) BauNVO jedoch möglich "1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde." Mit der vorgesehenen Umbaumaßnahme, die vom Betreiber aus marktwirtschaftlichen Gründen für erforderlich gehalten wird und die auch aus Sicht der Stadtentwicklung unbedenklich ist, wird die Grundfläche der Baukörper zwar reduziert, dennoch steigt aufgrund der geplanten Stellplatzanlage der Umfang der versiegelten Flächen um insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche Inanspruchnahme von im Randbereich des Betriebsgrundstücks liegenden Flächen wird aufgrund des geringen Umfangs nur geringfügige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben. Die Summe der Grundflächen der Baukörper und der Stellplätze mit ihren Zufahrten wird jedoch insgesamt ca. 6.310 m<sup>2</sup> erreichen und damit ungefähr 84 % des ca. 7.520 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks. Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 ohne die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung ist daher mit der beabsichtigten Nutzung nicht vereinbar.

Um diese aus städtebaulicher Sicht ungewollte Härte zu vermeiden, wird mit der ergänzenden Festsetzung eine Inanspruchnahme von insgesamt 85 % der Fläche des Baugrundstücks ermöglicht. So wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung zwar an der Grundflächenzahl von 0,8 festgehalten, gleichzeitig wird aber gem. § 19 (4) BauNVO ein Überschreiten der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,85 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten zugelassen.

## 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 (1) und (3) BauNVO dreiseitig durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird zur "Welserstraße" wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan

---

<sup>2</sup> "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt",  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Köln, Oktober 2007

<sup>3</sup> Ebenda: Sortimentsliste für die Stadt Lippstadt

ein Abstand von 5 m eingehalten. Zur "Windmüllerstraße" wird die Baugrenze nicht wie bisher an den vorhandenen Gebäudeteilen entlang geführt, sondern parallel zur Verkehrsfläche, so dass zukünftig bei Um- oder Anbauten eine größere Flexibilität gegeben ist. Im Osten, zur "Bökenförder Straße", folgt die festgesetzte Baugrenze ungefähr der durch den Bebauungsplan Nr. 239 festgesetzten Abgrenzung der überbaubaren Fläche. Sie schließt an die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche findet im Süden ihre unmittelbare Fortsetzung in den durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, so dass hier keine Baugrenze festzusetzen ist.

Die gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise, die als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO aber ohne Begrenzung der jeweiligen Gebäudelängen definiert wird, wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

#### **8.4 Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Im Osten ist das "Abstandsgrün" zur "Bökenförder Straße" und insbesondere zu dem abgerückt von den Fahrbahnen geführten Radweg zu erhalten. Zwar werden mit der Planung die Grünflächen in diesem Bereich reduziert, jedoch sichert das festgesetzte Pflanzgebot ausreichende Abstandsflächen, so dass Irritationen oder gar Gefährdungen der Radwegnutzer ausgeschlossen sind und gleichzeitig die stadtgestalterisch erwünschte Einfassung des Gewerbegrundstücks durch Grünflächen gewährleistet ist.

#### **8.5 Von der Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die Festsetzung des "Sichtfeldes" im Einmündungsbereich "Welserstraße / Windmüllerstraße", welches aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten ist, erfolgt gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und entspricht der im Bebauungsplan "Am Wasserturm" getroffenen diesbezüglichen Festsetzung.

### **9 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz wird durch die Planänderung nicht berührt. Die Zufahrt kann wie bisher auch zukünftig über die "Windmüllerstraße" und die "Welserstraße" erfolgen. Durch die entlang der "Bökenförder Straße" und im Einmündungsbereich "Windmüllerstraße / Bökenförder Straße" festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" werden Ein- und Ausfahrten im Nahbereich der "Bökenförder Straße" unterbunden.

Auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes hat die vorgesehene Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und wird durch ein "Möbelhaus" genutzt. Die Planung ermöglicht eine Erweiterung der vorhandenen Nutzfläche, die voraussichtlich nur mit einem geringfügigen und von der vorhandenen Infrastruktur tragbaren Mehrbedarf an Wasser und Energie sowie in geringem Umfang steigenden Abwassermengen einhergehen wird.

### **10 Immissionen**

Erhebliche zusätzliche Emissionen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

**11 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

**12 Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

**13 Bodendenkmalpflege**

Belange der Bodendenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

**14 Kosten**

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Betreiber des Möbelhauses.

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Arnsberg, den 28.05.2009