STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 277

"Erweiterung Gewerbegebiet Damaschkestraße"

Begründung und Umweltbericht

Teil I Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung 4
1.1 Das Gewerbegebiet "Damaschkestraße" 4
1.2 Planungsanlass 4
1.3 Aufstellungsbeschluss 5
2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches 5
2.2 Derzeitige Nutzung des Geltungsbereiches 6
3 Planungsrechtliche Situation 7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung 7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung 7
3.3 Landschaftsplanung 9
4 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB ... 10
4.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB 12
4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB 13
4.4 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB 13
4.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB 14
4.6 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB 15
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB 15
4.8 Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB 15
4.9 Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB 15
4.10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 9 (1a) BauGB 18
5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW 19
5.1 Werbeanlagen 19
6 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB 20
6.1 Richtfunktrasse 20
7 Erschließung 20
7.1 Verkehr 20
7.2 Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung 20
7.3 Löschwasserversorgung 21
8 Immissionen 21

9 Altlasten / Kampfmittel 22
10 Denkmalschutz und Denkmalpflege 22
11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 23
12 Artenschutz 23
13 Klima 24
14 Flächenbilanz 24
15 Umweltbericht 24

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Das Gewerbegebiet "Damaschkestraße"

Im Osten der Kernstadt Lippstadt befindet sich das Gewerbegebiet "Damaschkestraße". Der ca. 5 ha große Bereich wird im Westen von der B 55, im Süden von der Straße "Roßfeld" und im Norden von der Bahntrasse begrenzt. In verkehrsgünstiger Lage zur B 55 haben sich in den letzten Jahren mehrere Betriebe an diesem Standort niedergelassen. Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen werden nahezu vollständig gewerblich genutzt.

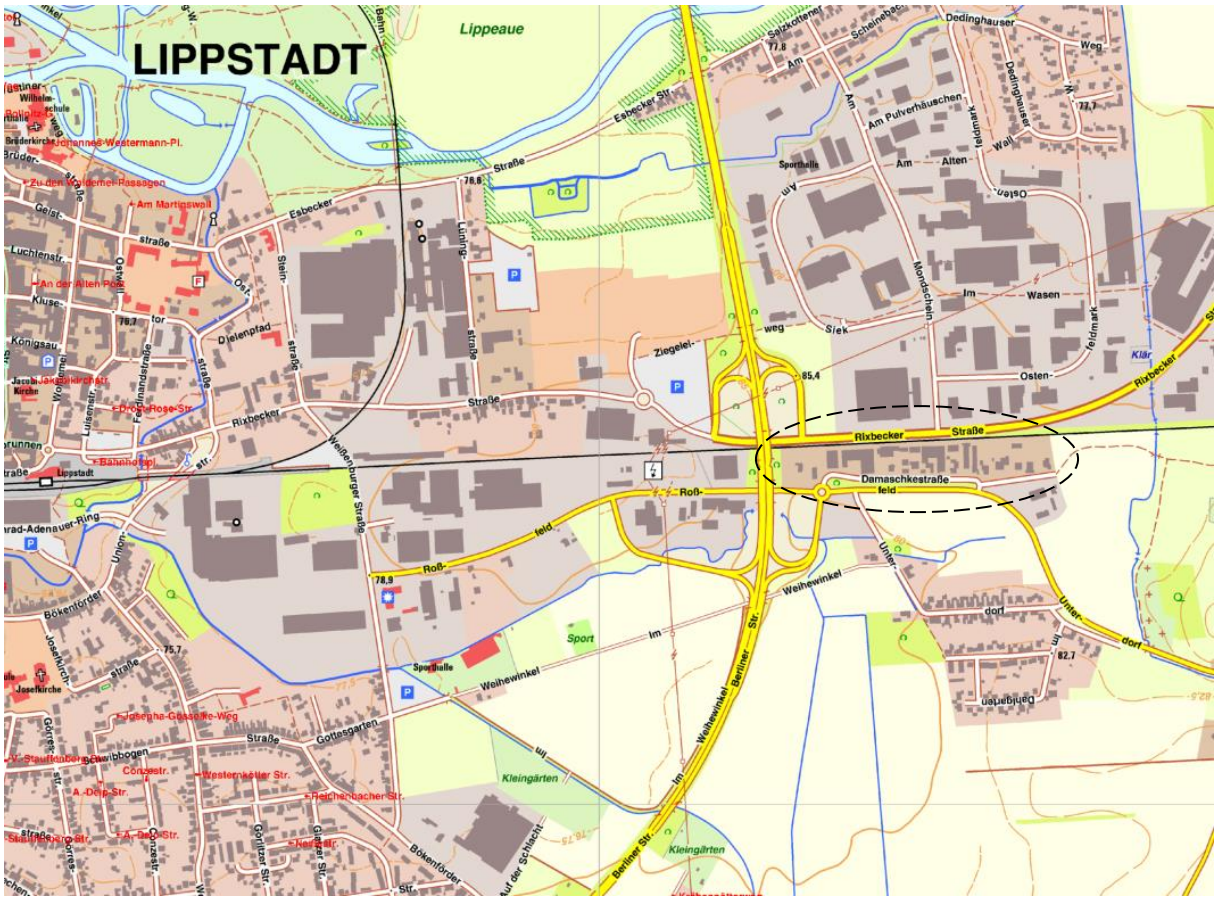

Abbildung 1: Lage des Gewerbegebietes "Damaschkestraße" im Stadtgebiet

1.2 Planungsanlass

Die Erweiterungsabsichten zweier Unternehmen, die ihren Sitz an der "Damaschkestraße" haben, sind Auslöser der Planung. Die Betriebe gehören mit insgesamt etwa 65 Beschäftigten zu wichtigen Arbeitgebern im Stadtgebiet und sollen auch zukünftig am Standort gehalten werden:

Seit 1964 hat ein Transportbetonwerk im Westen des Gewerbegebietes, unmittelbar an der B 55, seinen Standort. Der Firmeninhaber hat in der Vergangenheit bereits eine südlich der Straße "Roßfeld" gelegene Fläche erworben, um dort Stellplätze für Mitarbeiter- und Firmenfahrzeuge zu schaffen. Es handelt sich dabei um den Bereich zwischen dem Zubringer zur B 55 und der zur südlich gelegenen Wohnbebauung führenden Straße "Unterdorf". Entspre-

chend des damaligen Bedarfs ist diese Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 195, welcher in erster Linie aufgestellt wurde, um den Anschlussbereich "Roßfeld" / B 55 zu regeln, als "Fläche für Stellplätze" festgesetzt worden. Aufgrund der aktuellen Erfordernisse ist nun neben der weiterhin bestehenden Nutzung als Park- und Abstellfläche auch die Errichtung einer LKW-Waschhalle und eines Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Die dafür benötigte Fläche steht im Gewerbegebiet nördlich der "Damaschkestraße" nicht zur Verfügung. Infolge der durch diese Bauvorhaben bedingten Flächeninanspruchnahme wird es zudem notwendig, die Betriebsflächen des Transportbetonwerkes in östliche Richtung über die Straße "Unterdorf" hinaus zu vergrößern.

Auch ein seit 1980 im Gewerbegebiet "Damaschkestraße" ansässiger, metallverarbeitender Betrieb benötigt weitere gewerblich nutzbare Flächen als Park- und Abstellfläche. Langfristig ist auch der Neubau einer Halle nicht ausgeschlossen. Der Betriebsinhaber hat ebenfalls Interesse an dem Erwerb eines Grundstücks südlich der Straße "Roßfeld" und östlich der Straße "Unterdorf" bekundet.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Maßnahmen zu schaffen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lippstadt vom 18.06.2015 wurde daher der Beschluss gefasst, die 144. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und gleichzeitig den Bebauungsplan Nr. 277 "Erweiterung Gewerbegebiet Damaschkestraße" aufzustellen.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Lippstadt in etwa 1,5 km Entfernung zum Stadtkern. Es wird im Westen durch die B 55 und im Norden durch die Straße "Roßfeld" begrenzt. Im Osten reicht es bis an die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 143 heran, während im Süden Abschnitte der Grabenparzellen Nr. 85, 86 und 87 den Abschluss des Plangebietes bilden. Angrenzend befinden sich dort die Wohnbaugrundstücke "Unterdorf 10" und "Unterdorf 11".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit in der Gemarkung Lippstadt, Flur 36, die Flurstücke Nr. 143, 145, 188 und 664 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 85, 86, 87 und 534 und damit eine Fläche von ca. 1,95 ha.

Abbildung 2: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.2 Derzeitige Nutzung des Geltungsbereiches

Die von der Straße "Roßfeld" nach Süden führende Straße "Unterdorf" dient in erster Linie der Erschließung des südöstlich des Plangebietes gelegenen Wohngebietes. Diese Erschließungsstraße teilt das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Bereich.

Etwa 5.780 m² der insgesamt ca. 6.130 m² großen Fläche zwischen der Straße "Unterdorf" und dem Zubringer B 55 werden, wie bereits in Absatz 1.2 dieser Begründung erläutert, durch das Transportbetonwerk als Stellplatzanlage genutzt. Die Schotterfläche ist unbebaut und wird im Süden durch einen begrünten Wall begrenzt. Bis auf den zur Straße "Unterdorf" orientierten Ein- und Ausfahrtbereich sind die Randbereiche begrünt bzw. durch Baumreihen gefasst. Die restlichen 350 m² werden durch die entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Grabenparzelle eingenommen.

Der ca. 12.300 m² umfassende östliche Teil des Geltungsbereiches wird nahezu in vollem Umfang intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich im Süden dieser Fläche, an der Straße "Unterdorf", befindet sich ein ca. 45 m x 35 m großen Gehölzbestand sowie die entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Grabenparzelle.

Die ungefähr 11 m breite Parzelle der Straße "Unterdorf" wird in einer Größe von ca. 1.075 m² in den Geltungsbereich einbezogen. Die Wegetrasse beinhaltet eine relativ schmale Fahrbahn mit beidseitigen Grünstreifen, die nur teilweise offene Gräben aufnehmen und in denen in unregelmäßigen Abständen Straßenbäume (Obstbaumallee) aufstehen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahr 1980 stellt die westlich der Straße "Unterdorf" liegende Teilfläche entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als "Gewerbliche Baufläche" dar. Die östlich daran angrenzenden Bereiche sind als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Diese Darstellung gilt auch für den überwiegenden Teil des entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Grabens. Lediglich der westliche Abschnitt ist als "Grünfläche" dargestellt. Im Bereich des Plangebietes verläuft zudem eine Richtfunktrasse, die mit der entsprechenden Baubeschränkungszone von 100 m beidseits der Richtfunktrasse eingetragen ist.

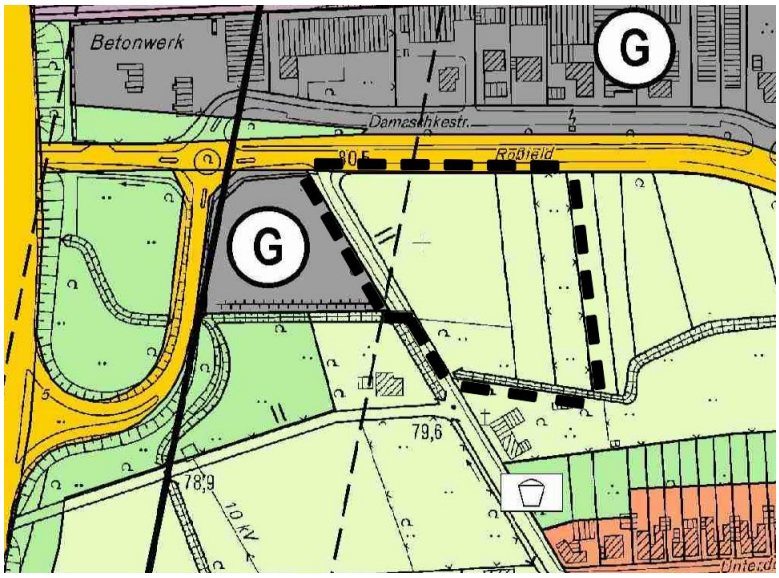

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt mit Darstellung der Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausweitung des Gewerbegebietes über die Straße "Unterdorf" hinaus in den östlichen Teilbereich kann folglich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Erforderlich ist daher die vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossene 144. Änderung des Flächennutzungsplanes für den östlich der Straße "Unterdorf" liegenden und in der Abbildung 3 gekennzeichneten Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Eine Einbeziehung des westlich der Straße "Unterdorf" liegenden und als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellten Abschnittes der Grabenparzelle in den Änderungsbereich wird aufgrund der maßstäblich bedingten Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den östlichen Teil des Plangebietes sowie für das südlich und östlich angrenzende Umfeld wurde bislang noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Dies gilt auch für die im Südosten

vorhandene Wohnbebauung "Unterdorf". Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 19a und Nr. 195 der Stadt Lippstadt treffen die planungsrechtlichen Regelungen für das nördlich der Straße "Roßfeld" liegende Gewerbegebiet "Damaschkestraße" und für die Bereiche westlich der Straße "Unterdorf".

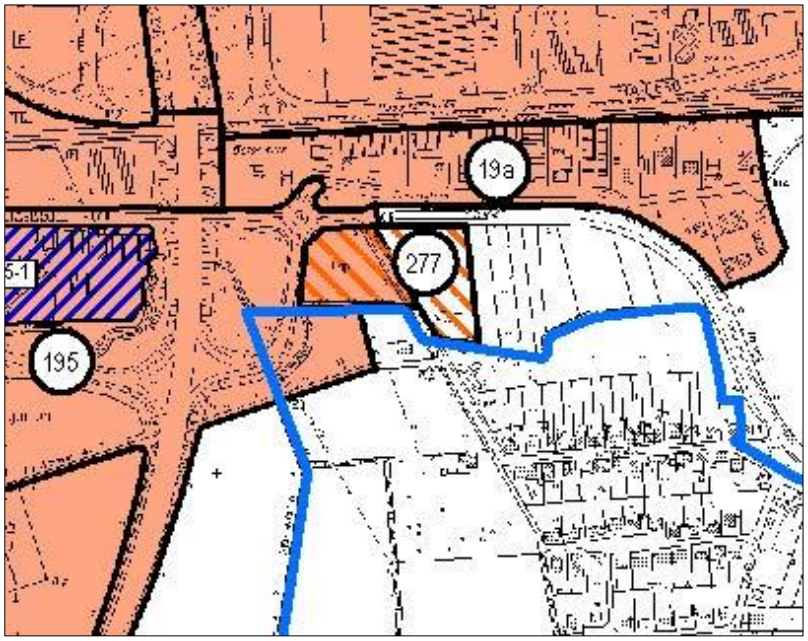

Abbildung 4: Übersicht: Bebauungspläne der Stadt Lippstadt

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 277 ist schraffiert dargestellt. Er überlagert das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195. Nördlich der Straße "Roßfeld" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19a erkennbar. Die blaue Linie ist die Grenze zwischen den Gemarkungen Lippstadt und Rixbeck.

3.2.1 Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 195 - "Anschluss Roßfeld (K51) an die Berliner Straße (B55)"

Der westlich der Straße "Unterdorf" liegende Teil des Geltungsbereiches und auch die Straßenparzelle selbst werden – mit Ausnahme der Grabenparzelle - durch den 1999 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 195 der Stadt Lippstadt erfasst. Dieser im Wesentlichen der Regelung des Anschlussbereiches B 55 / Roßfeld dienende Bebauungsplan setzt die Fläche anlässlich des damals gegebenen Bedarfs durch das Betontransportwerk als "Fläche für Stellplätze" fest und trifft darüber hinaus umfangreiche Festsetzungen zur Eingrünung. Die nun in diesem Bereich beabsichtigte Bebauung ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Sobald der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 277 Rechtskraft erlangt, verlieren die durch ihn überlagerten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 – dies ist von Bedeutung für die Flurstücke Nr. 664 und 534 - ihre Wirksamkeit und sind nicht mehr anzuwenden.

3.2.2 Bebauungsplan Nr. 19a – "Damaschkestraße"

Der Bebauungsplan Nr. 19a ist im Jahr 1994 rechtskräftig geworden. Er gibt die planungsrechtlichen Festsetzungen für das "Gewerbegebiet Damaschkestraße" vor und setzt darüber hinaus die Verkehrsfläche der das Gebiet erschließenden "Damaschkestraße" fest.

3.3 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I "Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde" des Kreises Soest vom 14. Juni 2003. Die Festsetzungskarte zeigt, dass durch die Planung keine Schutzgebiete betroffen sind.

In der Entwicklungskarte wird für die bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen das Ziel 2: "*Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen"* formuliert. In diesen Bereichen sollen insbesondere gliedernde Landschaftselemente, wie Hecken oder Baumreihen angelegt und Gewässer naturnah gestaltet werden. Eine über die land- und forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Inanspruchnahme im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Räume kann mit diesem Entwicklungsziel vereinbar sein, wenn wertvolle Biotopstrukturen erhalten und ggf. durch neu anzulegende Pflanzungen ergänzt oder vernetzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten und sie in den Randbereichen durch Pflanzung von Baumreihen bzw. Gehölzstreifen zu ergänzen. Somit finden die Ziele des Landschaftsplanes, soweit dies im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes möglich und sinnvoll ist, Berücksichtigung.

Neben dem Landschaftsplan wurde auch das Biotopkataster des LANUV auf Hinweise und Vorgaben für das Plangebiet geprüft. Das Biotopkataster zeigt, dass Teile des Geltungsbereiches in den Biotopkatasterflächen BK-4316-525, Gebietsname "Obstwiesen- und Gartenbrache südlich Rossfeld, östlich der Straße Unterdorf" und BK-4316-517 "Weihe und Nebenbach zwischen der B 55 und der Unionsstraße" liegen. Bei den Flächen handelt es sich um die im Süden vorhandene Gehölzfläche, die Obstbaumallee entlang der Straße "Unterdorf" sowie den an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Graben. Als Schutzziele für die Biotopkatasterfläche BK-4316-525 werden die Erhaltung und Pflege der Obstwiesenbestände u.a. durch Obstbaumpflege und Nachpflanzung genannt, die über die Bauleitplanung gesichert werden sollen. Für die Grabenparzelle wird als Schutzziel die Erhaltung des Wasserlaufes sowie der gewässerbegleitenden Vegetation zum Aufbau eines innerstädtischen Biotopverbundsystems formuliert. Diese Zielsetzungen fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB

4.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

4.1.1 Zulässige Nutzungen:

Im Plangebiet sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung von im Gewerbegebiet "Damaschkestraße" angesiedelten Betrieben geschaffen werden. Dementsprechend wird gemäß § 8 BauNVO die Festsetzung "Gewerbegebiet" aus dem Bebauungsplan Nr. 19a "Damaschkestraße" übernommen. Dies erfolgt jedoch mit einer stärkeren Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf "Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinne". Ausschließlich zulässig sind demnach im Plangebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

4.1.2 Ausschluss von Nutzungen:

- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO

Auch wenn die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu entwickelnden Gewerbeflächen aufgrund der im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens erfolgten konkreten Erweiterungsplanungen zweier Betriebe bereits "vergeben" sind, stellt der Bebauungsplan doch eine Angebotsplanung dar. Auch für die Zukunft muss die Ansiedlung unerwünschter Nutzungen verhindert werden. Die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO genannten und in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" werden ausgeschlossen. Beide Nutzungsarten entsprechen nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, hier Planungsrecht ausschließlich für "typische" Gewerbebetriebe bzw. für die Erweiterung vorhandener Betriebe zu schaffen.

- Ausschluss von Betrieben und Anlagen mit besonderen Eigenschaften gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO

Einzelhandelsbetriebe:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes "Damaschkestraße" nach Süden über die Straße "Roßfeld" hinaus dient dazu, den ansässigen Firmen Möglichkeiten zur Vergrößerung ihrer Betriebsflächen zu geben. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, ist im Plangebiet zum einen aufgrund der dort gegebenen Flächenknappheit, zum anderen wegen den damit möglicherweise einher gehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht

erwünscht. Diese Festsetzung folgt den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt (Stand: Juni 2016), welches am 27. Juni 2016 durch den Rat der Stadt Lippstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist. Demnach werden auf den Einzelhandel bezogene Entwicklungspotenziale an anderen Stellen im Stadtgebiet gesehen. Gewerbe- und Industriegebiete sollen demgegenüber vordringlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zur Verfügung stehen und nicht durch Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben belegt werden.

Werbeanlagen:

Die Flächen weisen aufgrund der Nähe zur B 55 und der direkten Lage an der Straße "Roßfeld" eine hohe Attraktivität für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen auf. In solchen Gebieten kommt es daher oftmals zu einer Häufung von Werbeanlagen, die andere als im Plangebiet ansässige Betriebe bewerben. Da die Flächen für das produzierende Gewerbe vorgehalten werden sollen, wird in Ergänzung zu den "örtlichen Bauvorschriften" (s. Kap. 5) festgesetzt, dass größere bauliche Werbeanlagen, also "selbstständige Werbeanlagen" als Unterart der in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten, allgemein zulässigen "Gewerbebetriebe aller Art" unzulässig sind. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Auffahrt der B 55 soll an dieser Stelle aus Gründen der Verkehrssicherheit zudem eine Überfrachtung mit Werbeanlagen verhindert werden.

Die "örtlichen Bauvorschriften" treffen überdies Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe (s. Kap. 5).

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Alle nach § 8 (3) BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Wohnungen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind am Standort, der vordringlich der Erweiterung vorhandener Betriebe dienen soll, nicht erforderlich und werden daher sowohl zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebietes als auch, um die Flächen den gewerblichen Nutzungen nicht zu entziehen, nicht zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe zu schaffen, nicht entsprechen.

Vergnügungsstätten:

Für Vergnügungsstätten könnte das Gebiet aufgrund seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung und der Lage "hinter" dem Damm der B 55 eine hohe Attraktivität aufweisen. Entsprechende Ansiedlungsbestrebungen würden mit den Betrieben des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes um die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen konkurrieren. Oftmals können Spielhallen u.a. Vergnügungsstätten in der Regel höhere Kauf- oder Mietpreise tragen, sodass langfristig eine Verdrängung der regulären Nutzungen denkbar ist. Um derartige Entwicklungen mit ihren negativen Folgewirkungen auch auf das Wohnumfeld anzuwenden, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch Vorgaben zur Grundflächenzahl sowie zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl 0,8 und damit das nach § 17 (1) BauNVO mögliche Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt. So wird eine intensive Ausnutzung der im Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht und gleichzeitig wird das weitere Vordringen von Siedlungsflächen in den offenen Landschaftsraum nicht unnötig beschleunigt.

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Das Plangebiet weist aktuell Geländehöhen von 79,2 bis 80,7 m ü. NHN auf; die maximal zulässige Höhe der Baukörper wird gemäß § 18 BauNVO mit 94,0 m über NHN (Meeresspiegel) festgesetzt. Dementsprechend können Gebäude bzw. Hallen von ca. 14,0 m Höhe errichtet werden. Dies entspricht den Anforderungen insbesondere des Transportbetonwerkes, die unter anderem Krananlagen benötigen. Eine Überschreitung dieser Höhe durch technisch erforderliche Bauteile, wie Schornsteine und Antennen ist ausnahmsweise zulässig, sofern dargelegt werden kann, dass dies aus technischen Gründen oder aufgrund von Betriebsabläufen notwendig ist.

Am vorhandenen Standort ist die Zulässigkeit relativ hoher Gebäude aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. So ist der Bereich einerseits geprägt durch die ihn umgebenden Verkehrstrassen – insbesondere durch die Lage der B 55 auf einem Damm - und die gewerblichen Nutzungen, andererseits durch die südöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutz-

ten Flächen. Bedeutende Sichtbeziehungen, die durch eine Bebauung gestört werden könnten, bestehen nicht. Das Plangebiet befindet sich in einiger Entfernung zu der südlich gelegenen Wohnbebauung. Verschattungen der Grundstücke durch zukünftige Gewerbebauten sind ausgeschlossen und Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit der Grundstücke sind nicht zu erwarten.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese wird definiert als offene Bauweise ohne Begrenzung der Länge der Baukörper. Damit müssen die Gebäude lediglich seitliche Grenzabstände einhalten. Die Begrenzung auf eine Gebäudelänge von 50 m, wie sie bei der offenen Bauweise gegeben ist, ist im Gewerbegebiet nicht sinnvoll.

4.3.2 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. Die Baugrenzen halten zu den in den Randbereichen festgesetzten und mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten belegten Grünstreifen Abstände von 3,0 m ein. Damit können Baumreihen und Gehölze mit einer realistischen Chance auf eine angemessene Entwicklung angepflanzt werden.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches reicht die überbaubare Grundstücksfläche bis unmittelbar an den 3,0 m breiten Pflanzstreifen heran. Es wird davon ausgegangen, dass mittelfristig erneut eine Ausweitung des Gewerbegebietes nach Osten notwendig wird. Daher wird dieser nur als "vorläufig" anzusehender Randeingrünung gegenüber der gewünschten intensiven Grundstücksausnutzung eine nur untergeordnete Bedeutung beigemessen. Auch das festgesetzte "Abstandsgrün" (Pf-3) im Süden des westlichen Teilgebietes grenzt unmittelbar an die überbaubare Grundstücksfläche an.

4.4 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Straße "Unterdorf" dient im Bestand der Erschließung sowohl der südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung als auch der vom Transportbetonwerk genutzten Stellplatzfläche. Auch zukünftig sollen die daran anliegenden Gewerbegrundstücke und unverändert die Wohnbebauung über diese Straße erschlossen werden. Eine Ausweitung der Fahrbahnbreiten oder Änderung des Querschnitts der gesamten Straßenparzelle ist nicht vorgesehen. Daher wird der im Geltungsbereich liegende Teilabschnitt der Straßenparzelle in seiner bestehenden Breite als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

Eine Festsetzung weiterer Verkehrsflächen für die "innere" Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke direkt entweder von der Straße "Unterdorf" oder von der nördlich verlaufenden Straße "Roßfeld" erschlossen werden können.

Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück Nr. 664 (im Bestand: Stellplatzfläche) von der Straße "Unterdorf" wird in einer Breite von 11,0 m beibehalten. Auf der gegenüberliegenden Seite wird zum dort geplanten Gewerbegebiet ein ebenso breiter Zufahrtsbereich ermöglicht. Die übrigen Abschnitte dieser Straße werden als "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Dies ist angesichts der bereits bekannten Grundstücksteilung sinnvoll. Für den westlichen Teil des Plangebietes, der vollständig dem Transportbetonwerk zuzuordnen ist und dessen Randbereiche durchgängig von Baumreihen begleitet werden, wird kein weiterer Ein- und Ausfahrtsbereich notwendig. Dementsprechend können die Grundstücksgrenzen zur Straße "Roßfeld" und zum Bundesstraßenzubringer durchgängig als "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt werden. Um auch das östlich gelegene und zukünftig vom metallverarbeitenden Betrieb zu nutzende Grundstück erschließen zu können, wird für den östlichen Abschnitt der Straße "Roßfeld" festgesetzt, dass je Baugrundstück maximal eine bis zu 6,5 m breite Zufahrt zulässig ist. Da noch keine konkreten Baupläne für diesen Bereich vorliegen, ist eine Festlegung von Zufahrtsbereichen zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckdienlich.

4.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Aufgrund der zu erwartenden bzw. durch die Planung ermöglichten Versiegelung von Flächen sollen in den topographisch tiefer gelegenen südlichen Bereichen des Gewerbegebietes verschiedene Regenrückhaltebecken angelegt werden, die das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und gedrosselt in den Graben einleiten. Die dafür benötigten Flächen werden als "Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" festgesetzt:

Westlich der Straße "Unterdorf" soll im Bereich des dort vorhandenen Walls ein bedingt naturnahes Regenrückhaltebecken in Form eines Grabenprofils ausgebildet werden, welches die in diesem Teilgebiet anfallenden Niederschläge aufnehmen und ableiten kann. Da der Wall keine Bedeutung bspw. in Bezug auf den Immissionsschutz besitzt, kann er zugunsten der Regenrückhaltung teilweise abgetragen werden.

Darüber hinaus sollen naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken im Teilgebiet östlich der Straße "Unterdorf" angelegt werden. Die vorgesehenen Flächen für die Regenrückhaltung sind so bemessen, dass die Uferbereiche teils geschwungen und mit unterschiedlich stark ausgeprägten Böschungen sowie Bodenvertiefungen ausgebildet werden können. Die textlichen Festsetzungen enthalten zudem Vorgaben zur Gestaltung, Begrünung und Eingrünung der Becken.

Durch die naturnahe Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken können ein Teil des Eingriffes direkt im Plangebiet kompensiert und darüber hinaus wertvolle Ersatzlebensräume und Habitate insbesondere für Amphibien und feuchtigkeitsliebende Arten geschaffen werden.

Die Berechnungen zur Dimensionierung der Regenrückhalteanlagen wurden mit der Stadtentwässerung abgestimmt.

4.6 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Graben sowie ein daran anschließender Streifen von jeweils 5,0 m werden als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Langfristig ist dort die Anlage einer attraktiven Fußwegeverbindung parallel zum Bachlauf mit begleitenden Grünstrukturen vorgesehen. Gleichzeitig dient diese Festsetzung dem Schutz und Erhalt des Gewässers sowie der gewässerbegleitenden Vegetation entsprechend den Vorgaben des Biotopkatasters (s. Kap. 3.3).

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu beschränken, wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) anzulegen sind. So kann ein Teil des Niederschlagswassers direkt vor Ort versickern.

4.8 Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf dem Flurstück Nr. 664 verläuft im Bereich des Grabens eine Stromleitung. Diese Leitungstrasse wird im Bebauungsplan dargestellt und es wird ein 3,0 m breiter Streifen als "mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche" festgesetzt. Der Versorgungsträger ist in diesem Fall die "Westnetz GmbH".

4.9 Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

4.9.1 Flächen bzw. Standorte zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt, die die Teilflächen westlich und östlich der Straße "Unterdorf" nahezu vollständig umschließen. Dabei sind die formulierten Festsetzungen zur Bepflanzung auf die unterschiedlichen Funktionen, die diese Grünbereiche übernehmen sollen, zugeschnitten:

"Pf-1" - Niedrigwüchsige Bepflanzung entlang der Straßen:

Zu den Straßen "Roßfeld" und Unterdorf" werden 3,0 bzw. 5,0 m breite Grünstreifen festgesetzt, die mit "Pf-1" gekennzeichnet sind. Im Bereich dieser Pflanzstreifen bleibt es den Eigentümern überlassen, ob sie dort eine vollflächige Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Bodendeckern oder möglicherweise doch eine Abschirmung oder Gestaltung mit höherwachsenden Gehölzen anlegen möchten. In jedem Fall wird ihnen die Option gegeben, die Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum auf ihr Betriebsgrundstück zu wahren.

Eine Unterbrechung dieser Pflanzstreifen ist nur zur Straße "Roßfeld" hin für das Anlegen von bis zu 2,50 m breiten Fußwegen bzw. notwendigen Zufahrten (siehe dazu Kapitel 4.4) zulässig.

"PF-2" - Abschirmende Bepflanzung zum Landschaftsraum und zur Wohnnutzung:

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein ebenfalls 3,0 m breiter Streifen für Bepflanzungen festgesetzt, der sich im Süden zu einer größeren Fläche aufweitet, die dann an den dort vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestand anbindet. Im Bereich dieser mit "Pf-2" gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Kulisse aus heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Bäumen gemäß der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste anzulegen. Dadurch soll mit Blick auf die östlich anschließenden offenen, landwirtschaftlichen Flächen eine Eingrünung der Gewerbegrundstücke gewährleistet werden. Die festgesetzte Breite von 3,0 m ist für diesen Zweck knapp bemessen. Hintergrund ist, dass mittelfristig eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Osten zu erwarten ist. Die nun anzulegende Bepflanzung wird dementsprechend nur vorläufig den Übergang in den Freiraum gestalten. Um die Nutzbarkeit des ohnehin schmalen Grundstücks, welches dort als Erweiterungsfläche für den metallverarbeitenden Betrieb vorgesehen ist, nicht weiter einzuschränken, ist die geringe Breite des Pflanzstreifens sinnvoll.

Von wesentlich größerer Bedeutung ist die - zumindest optische - Abschirmung der benachbarten Wohnnutzung durch die im Süden des Geltungsbereiches vorgesehene zu bepflanzende Fläche. Diese schließt an den vorhandenen Gehölzbestand östlich der Straße "Unterdorf" an und bildet mit ihm zusammen einen breiten Grünzug, der auch zukünftig ein weiteres Heranrücken der gewerblichen Nutzungen an die empfindliche Wohnnutzung unterbindet. In diesem Bereich sollen in Ergänzung zu den Arten der empfohlenen Pflanzliste auch Obstbäume, wie Wild-Apfel und Pflaume, gepflanzt werden. Mit dieser Pflanzvorgabe werden die für den westlich angrenzenden Gehölzbestand (Obstwiesenbrache) geltenden Zielsetzungen des Biotopkatasters aufgegriffen (s. Kap. 3.3).

Eine Unterbrechung der mit "Pf-2" gekennzeichneten Pflanzstreifen durch Zuwegungen, Zufahrten o.a. ist nicht zulässig.

"Pf-3" - Abstandsgrün:

Im Süden des westlich der Straße "Unterdorf" gelegenen Teilgebietes befindet sich ein ca. 1,50 m hoher Erdwall. Dieser weist keinen nennenswerten Bewuchs auf und besitzt – wie die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen - keine Bedeutung in Bezug auf das Thema "Immissionen" (s. Kap. 7). Der Wall wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Fläche des Wallfußes von dem ansässigen Transportbetonwerk für die Betriebsabläufe nicht benötigt wird und sich in geringer Entfernung das Wohnhaus "Unterdorf Nr. 10" befindet, wird der Bereich im Bebauungsplan als 9,0 m breites "Abstandsgrün" festgesetzt. In Verbindung mit dem südlich angrenzenden und als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzten Bereich ist gewährleistet, dass die gewerblich genutzten Flächen auch zukünftig einen relativ großen Abstand zur Wohnbebauung einhalten.

Der mit "Pf-3" gekennzeichnete Bereich ist vollflächig mit einer Graseinsaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft zu begrünen. Angaben zum Saatgut sowie Artenvorschläge für die Flächen "Pf-1" und "Pf-2" können der Planzeichnung entnommen werden.

- Anpflanzen von Bäumen

Während entlang der Straße "Unterdorf" und im westlichen Abschnitt der Straße "Roßfeld" bereits Baumreihen aufstehen, werden für den östlichen Abschnitt der Straße "Roßfeld" in Abständen von ca. 10,0 m insgesamt 12 Standorte für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Durch die geplante Baumreihe kann trotz möglicherweise nur niedriger Randbepflanzung ein optischer Abschluss des Gewerbegebietes zum Straßenraum und gleichzeitig eine räumliche Fassung desselben gelingen. Darüber hinaus werden entlang der Straße "Unterdorf" insgesamt 3 Baumanpflanzungen in Bereichen festgesetzt, in denen die bereits vorhandene Baumreihe Pflanzlücken aufweist. In der Planzeichnung sind entsprechende Artenvorschläge sowie Angaben zur Pflanzqualität aufgeführt.

4.9.2 Flächen bzw. Standorte mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der ca. 1.150 m² große Gehölzbestand aus Weißdorn, Hasel und Eiche im Süden des Flurstücks Nr. 188 wird durch die Festsetzung als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" in seinem Bestand

gesichert. Bei dieser Fläche handelt es sich um die im Biotopkataster als "Obstwiesenbrache" ausgewiesene Fläche, auf der jedoch nur noch vereinzelt Obstbäume vorkommen (s. Kap. 3.3). Die relativ große zusammenhängende Biotopstruktur ist dennoch von ökologischer Bedeutung und bildet darüber hinaus eine natürliche optische Abschirmung zur nahegelegenen Wohnsiedlung. Aus diesem Grund soll der Gehölzbestand langfristig gesichert werden.

- Erhalten von Bäumen

Im nördlichen und westlichen Randbereich des westlich der Straße "Unterdorf" gelegenen Flurstücks Nr. 664 wurden im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Nutzung der Fläche durch das Transportbetonwerk straßenbegleitende Baumreihen angepflanzt. Die noch jungen Bäume werden als "zu erhalten" festgesetzt, zum einen wegen ihrer ökologischen Bedeutung, zum anderen, weil sie das Gewerbegebiet zum Straßenraum und insbesondere zur Kreisverkehrsanlage hin räumlich gut fassen und zukünftig eine die Stadtgestalt prägende Wirkung entfalten können.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Einzelbäume der Obstbaumallee entlang der Straße "Unterdorf" werden ebenfalls als "zu erhalten" festgesetzt. Damit folgt die Bauleitplanung den Schutzzielen der Biotopkatasterfläche BK-4316-525 (s. Kap. 3.3) und sichert diese wichtigen Landschaftselemente. Lediglich ein einzelner Baumbestand kann aufgrund der erforderlichen Zufahrt zum Flurstück Nr. 188 nicht erhalten werden.

4.10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 9 (1a) BauGB

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Die Stadt Lippstadt verfügt allerdings über eine größere Fläche nördlich von Bad Waldliesborn, die den Baugrundstücken des eingeschränkten Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilsmäßig als externe Ausgleichsfläche zugeordnet wird. Bei dieser Fläche in der Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 45, Flurstück 1, handelt es sich um eine vormals intensiv genutzte Ackerfläche, auf der Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Von den insgesamt 17.951 m² werden 3.514 m² den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes Nr. 277 als Ausgleichsfläche zugeordnet.

5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5.1 Werbeanlagen

Ergänzend zu den planerischen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW zum Thema "Werbeanlagen" (hier: Eigenwerbung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel der Vorschriften ist es, die Art, die Größe und den Anbringungsort der Werbeanlagen in dem Gewerbegebiet so zu gestalten, dass diese verträglich in Bezug auf die Nachbarnutzungen (insbesondere die südlich angrenzende Wohnbebauung) sind und gleichzeitig die Interessen der Betriebsinhaber im Plangebiet gewahrt bleiben. Zudem sollen negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und des Straßenraumes vermieden werden.

Um zu verhindern, dass Werbeanlagen in den Grün- und Freiflächen errichtet und diese in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden, wird festgesetzt, dass diese ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Aus gestalterischen Gründen und um keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung hervorzurufen, werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder blinkendem Licht sowie Laserwerbungen ausgeschlossen. An den nach Süden ausgerichteten Fassaden sind zudem beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen aufgrund ihrer möglichen Blend- und Störwirkung ausgeschlossen. In den anderen Bereichen sind diese Arten von Werbeanlagen zugelassen, da die Sichtbarmachung der Werbeanlagen auch am Abend und in der Nacht zu den wesentlichen Aspekten der Werbung zählt.

Aufgrund der guten Einsehbarkeit der Fläche auch vom Umland, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit Fahnen an Fahnenmasten ausgeschlossen und es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht oberhalb der Traufe, an Schornsteinen oder anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden dürfen. Gleichzeitig wird die Größe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden auf eine Höhe von maximal 2 m und eine Fläche von höchstens 5 m² beschränkt mit dem Zusatz, dass die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Gebäudeseite 5 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten darf. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen in einer angemessenen Proportion zu den Gebäuden stehen und sich diesen deutlich unterordnen.

6 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

6.1 Richtfunktrasse

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunktrasse mit beidseits eingetragener Baubeschränkungszone (100 m) wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die B 55 stellt die Verbindungen zur A 2 und A 44 her. Wichtige Straßen wie bspw. die K 51 ("Roßfeld") und die L 636 ("Rixbecker Straße") knüpfen ein dichtes Verkehrswegenetz Richtung Innenstadt, in die benachbarten Gewerbegebiete hinein und in die Region.

Die Teilung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wird so sein, dass die Flächen entweder unmittelbar von der Straße "Unterdorf" oder von der Straße "Roßfeld" aus angefahren werden können. Der Bau zusätzlicher Verkehrswege für die "innere" Erschließung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Erweiterung bestehender Betriebe. Zusätzliche Quell- und Zielverkehre sind daher nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten; die betroffenen Erschließungsstraßen werden keine spürbare Mehrbelastung erfahren.

7.2 Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität kann über Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der mit der Planung ermöglichten zukünftigen Nutzungen ist mit einer Zunahme der Schmutzwassermenge zu rechnen, die in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden kann.

Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Anschließend kann es gedrosselt dem vorhandenen Grabensystem zugeführt und schließlich in die "Alte Weihe" als Vorfluter eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt in den Graben, da in dem betreffenden Abschnitt der Straße „Roßfeld“ kein Regenwasserkanal verlegt ist. Die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken ist in Abstimmung mit der Stadtentwässerung erfolgt. Durch einen Flächenzuschlag wird eine naturnahe Ausgestaltung insbesondere der östlich der Straße "Unterdorf" liegenden Regenrückhalteanlagen ermöglicht.

7.3 Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Brandschutzdienststelle ist es erforderlich, dass für das Plangebiet gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW) eine Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet. Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 150 m um den Bereich sicherzustellen.

8 Immissionen

Bislang ist es zu keinen Konflikten zwischen der Wohnnutzung und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen gekommen. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass bspw. das Transportbetonwerk in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen durchgeführt hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein weiteres Heranrücken der Gewerbegrundstücke an die Wohnnutzung ermöglicht. Aus diesem Grund wurde die DEKRA Automobil GmbH mit der Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterungen in Bezug auf die Geräuscheinwirkungen im Bereich der umgebenden Wohnnutzung beauftragt. Da im vorliegenden Fall bekannt ist, welche Firmen sich im Plangebiet niederlassen werden und diese entsprechende Angaben zu Anlagen und Betriebsabläufen machen konnten, wurde über die allgemeine Bewertung hinaus ermittelt, dass die Erweiterungsabsichten *"aus schalltechnischer Sicht"* realisierbar sind. Das erstellte schalltechnische Gutachten[1] kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bei Annahme der für eingeschränkte Gewerbegebiete geltenden typischen flächenbezogenen Schallleistungspegel als auch bei Prognose der Immissionen, die durch die beiden Firmen verursacht werden, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Immissionspunkten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. *"Eine Nutzung der Planflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet ist somit auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung aus schalltechnischer Sicht gegeben."*

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Blick auf die Belange des Immissionsschutzes möglich ist und diesbezügliche Konflikte bei Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen nicht ausgelöst werden. Konkrete Aussagen und ggf. Nachweise zur Immissionssituation sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Die schalltechnische Untersuchung ist Anlage dieser Begründung.

---

[1] "Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 277 'Erweiterung Gewerbegebiet Damaschkestraße' der Stadt Lippstadt“, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, August 2016

9 Altlasten / Kampfmittel

Während im Änderungsbereich das Vorkommen von Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Nutzung als Abstellfläche nicht zu erwarten ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden Kampfmittel- oder Kampfmittelrückstände befinden. In den Bebauungsplan wird daher vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen, der die Vorgehensweise für den Fall erläutert, dass im Plangebiet Anzeichen für Kontaminationen oder Kampfmittel entdeckt werden:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind die Stadt Lippstadt als Untere Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-537), und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Da das Plangebiet innerhalb des in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraumes liegt, wies die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch darauf hin, dass Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet bestehen. Es wurde daher angeregt eine Oberflächenprospektion auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches durchzuführen. Diese fand im September / August 2016 statt.

Während der Begehung wurden zahlreiche archäologische Oberflächenfunde aufgelesen - insbesondere frühmittelalterliche Scherben sowie steinzeitliche Artefakte -, die auf Siedlungs- und / oder Bestattungsplätze aus diesen Epochen hinweisen. Folglich wies die LWL-Archäologie auf das Vorhandensein von "Vermuteten Bodendenkmälern" nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hin. In Abstimmung mit der LWL-Archäologie wurden daher ergänzend zu der Oberflächenprospektion Baggersondagen im Plangebiet durchgeführt, bei denen jedoch keine erhaltenden archäologischen Befunde festgestellt werden konnten. Mit Schreiben vom 28. November 2016 wurde das Plangebiet daher durch die LWL-Archäologie für die geplante Bebauung freigegeben.

In den Bebauungsplan wird dennoch folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.:

02941 / 980-438) und / oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die gewerbliche bzw. bauliche Nutzung der im östlichen Teil des Plangebietes bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Für den westlichen Teilbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 195 die Nutzung durch Stellplätze und gleichzeitig eine intensive Eingrünung derselben fest. Der Bebauungsplan Nr. 277 ermöglicht auch für diesen Bereich durch die überwiegende Festsetzung als "überbaubare Grundstücksfläche" einen stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft. Die Vermeidung und der Ausgleich des durch die Planung möglichen Eingriffs gemäß § 18 (1) BNatSchG sind nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch das Büro Stelzig[2] wurde eine detaillierte Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten im Bestand und im Planungszustand erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet ein Defizit von 17.566 Biotopwertpunkten verursacht wird. Dieses durch die beabsichtigte Planung verursachte Defizit kann auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden (s. Kap. 4.10).

12 Artenschutz

Die Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde durch das Fachbüro Stelzig vorgenommen. Als Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden können. Zwar kann ein Vorkommen einiger planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, der von diesen Arten potenziell genutzte Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes bleibt jedoch erhalten, sodass kein Verbotstatbestand vorliegt. Unter Berücksichtigung einiger Vermeidungsmaßnahmen (u.a. zeitliche Beschränkung für Rodungs- und Räumungsmaßnahmen) werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst. Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen. Detaillierte Informationen sind dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung, der Anlage zu dieser Begründung ist, zu entnehmen.

[2] Büro Stelzig – Landschaft l Ökologie l Planung l, Thomä-Grandweger-Wallstr. 16, 59494 Soest

13 Klima

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird aufgrund der zu erwartenden Versiegelung umfangreicher bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen kleinräumig zu Erwärmungen und im Sommer zur Aufheizung von Dach- und Hofflächen führen. Eine Beeinträchtigung von wichtigen Frischluftschneisen ist aufgrund der Lage angrenzend an die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und am Damm der B 55 nicht zu erwarten.

Die Wohnsiedlung "Unterdorf" ist durch den vorhandenen Gehölzbestand und die daran anschließende geplante Pflanzfläche vom Gewerbegebiet getrennt, sodass klimatische Auswirkungen der Planung dort kaum zu spüren sein werden. Zudem werden die für die Frischluftzufuhr relevanten Freiflächen im Umfeld der Wohnbebauung durch die Planung weder tangiert noch in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

14 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,95 ha.

Davon entfallen:

- ca. 10.015 m² auf die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- ca. 1.570 m² auf die zeichnerisch festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- ca. 1.075 m² auf öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- ca. 860 m² auf Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- ca. 4.510 m² auf Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- ca. 1.510 m² auf öffentliche Grünflächen (einschließlich des Grabens).

15 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Anlage zu dieser Begründung.

Meschede, den 13. Februar 2017

-

Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke

Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

Anlagen:

- Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros Stelzig
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 des Büros Stelzig
- Ergebnisbericht der schalltechnischen Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH