



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 306 Erwitter Str. Süd-West

Begründung und Umweltbericht

Teil I Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben und Ausgangssituation..... | 4 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.2 | Planerische Rahmenbedingungen..... | 5 |
| 1.2.1 | Regionalplan..... | 5 |
| 1.2.2 | Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 1.2.3 | Bebauungsplan..... | 7 |
| 1.2.4 | Landschaftsplan..... | 7 |
| 1.3 | Derzeitiger Zustand des Plangebietes..... | 8 |
| 1.4 | Planverfahren..... | 10 |
| 2 | Planungserfordernis und -ziele..... | 11 |
| 2.1 | Bisherige Entwicklung des Plangebietes..... | 11 |
| 2.2 | Planungserfordernis..... | 12 |
| 2.3 | Planungsziele und städtebauliche Konzeption..... | 14 |
| 3 | Festsetzungen zur baulichen Nutzung..... | 17 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 3.1.1 | Sonstiges Sondergebiet..... | 17 |
| 3.1.2 | Gewerbegebiet..... | 20 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 23 |
| 3.3 | Bauweise..... | 24 |
| 4 | Sonstige Festsetzungen..... | 24 |
| 5 | Gestaltungsvorschriften..... | 25 |
| 6 | Verkehr..... | 29 |
| 6.1 | Äußere Erschließung..... | 29 |

| | |
|---|-----------|
| 6.2 Innere Erschließung..... | 29 |
| 6.3 Öffentlicher Nahverkehr | 29 |
| 7 Ver- und Entsorgung | 30 |
| 7.1 Versorgung | 30 |
| 7.2 Entsorgung | 30 |
| 7.2.1 Schmutzwasserentsorgung..... | 30 |
| 7.2.2 Regenwasserentsorgung | 30 |
| 7.2.2.1 Bodenverhältnisse..... | 30 |
| 7.2.2.2 Regenwasserableitung..... | 31 |
| 8 Belange der Umwelt..... | 32 |
| 8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht | 32 |
| 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 34 |
| 8.3 Immissionsschutz | 35 |
| 8.4 Artenschutz..... | 40 |
| 9 Sonstige Belange..... | 40 |
| 9.1 Denkmalschutz/Archäologie | 40 |
| 9.2 Belange der Landwirtschaft | 41 |
| 10 Bodenordnung | 41 |
| 11 Flächenbilanz | 41 |

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Ausgangssituation

Für den Bereich der Erwitter Str. Süd-West wird der Bebauungsplan Nr. 306 der Stadt Lippstadt aufgestellt. Im östlichen Teil wird ein Sondergebiet für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Im westlichen Teil entsteht ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Da die geplanten Baugebiete nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durch die 174. Änderung geändert werden.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 „Erwitter Str. Süd-West“ liegt in der Gemarkung Lippstadt Flurnummer 52 und umfasst die Flurstücke 561 (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, zurzeit landwirtschaftlich genutzt), 562 (Regenrückhaltebecken) und 563 (öffentliche Verkehrsfläche). Der Geltungsbereich wird, wie in nachfolgender Abbildung dargestellt, abgegrenzt.

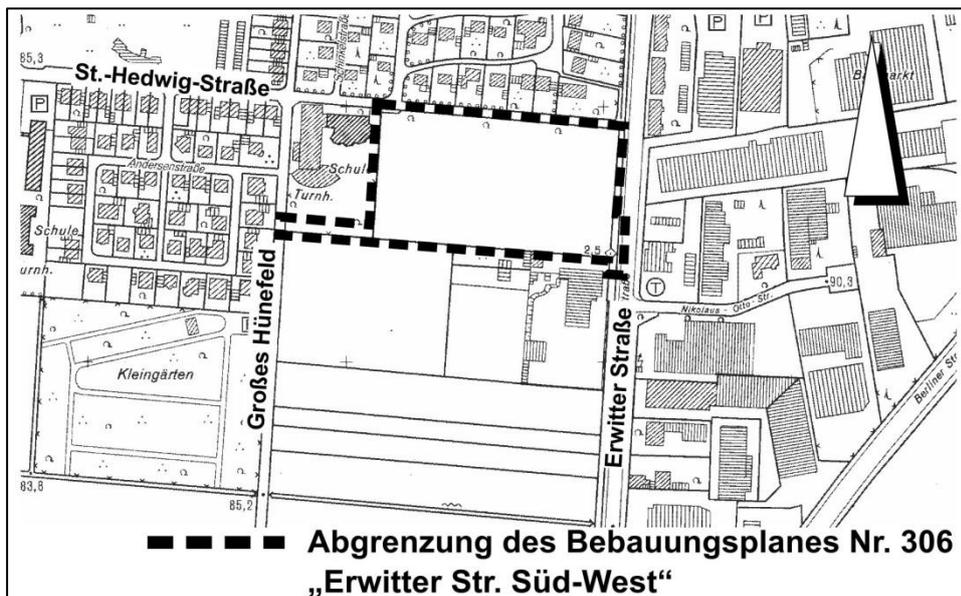


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 306

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 1,9 ha und ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Erwitter Str. und im Norden durch die St. Hedwig-Straße begrenzt. Im Westen schließt sich die Hans-Christian-Andersen-Schule an; im Süden befinden sich Gebäude mit einer gewerblichen und einer Wohnnutzung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

Hinsichtlich der planerischen Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan sind insbesondere der Regionalplan Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest/ Hochsauerlandkreis), der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt, der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 253a sowie der Landschaftsplan zu beachten und zu berücksichtigen.

1.2.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis und ist als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind gemäß den §§ 3,4,5 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Mit Schreiben vom 23.09.2014 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NW) bestätigt.

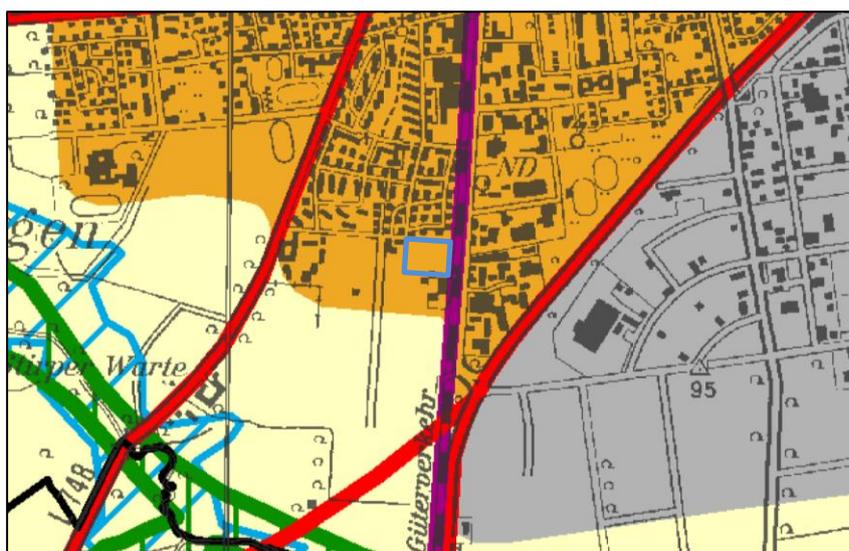


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.500m² dar. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Wohngebiet gekennzeichnet. Die östlich an das Plangebiet angrenzende WLE-Bahnstrecke ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die westlich des Plangebiets liegende Hans-Christian-Andersen-Schule ist als Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Sport-/Turnhalle) ausgewiesen. Die Flächen südlich des Plangebiets sind als Flächen für Landwirtschaft dargestellt; der dort befindliche Gewerbebetrieb als gewerblicher Betrieb im Außenbereich.

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird somit entsprochen. Mit oben genanntem Schreiben vom 23.09.2014 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Anpassung dieser Planung an die Ziele der Landesplanung gemäß § 34 (1) LPlG NW bestätigt.

1.2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet weist der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 253a „Erwitter Str. Süd-West“ ein Sondergebiet für einen Möbelmarkt, öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Sondergebiets sowie ein Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Möbelmarkt wurde nicht realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 306 überlagert und ersetzt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei Erlangung der Rechtskraft den rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 253a. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 306 wirkt der Bebauungsplan Nr. 253a weiterhin. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 253a ist daher nicht notwendig und nicht vorgesehen.

1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Landschaftsplan III Lippetal/Lippstadt-West als zum Festsetzungsraum D.2.27 „Agrarraum südwestlich Lippstadt und Gieselerniederung“ dargestellt sowie zum Entwicklungsraum E 2.14 „Agrarraum südwestlich von Lippstadt“ zugeordnet. Für den Planbereich werden keine Schutzfestsetzungen getroffen.

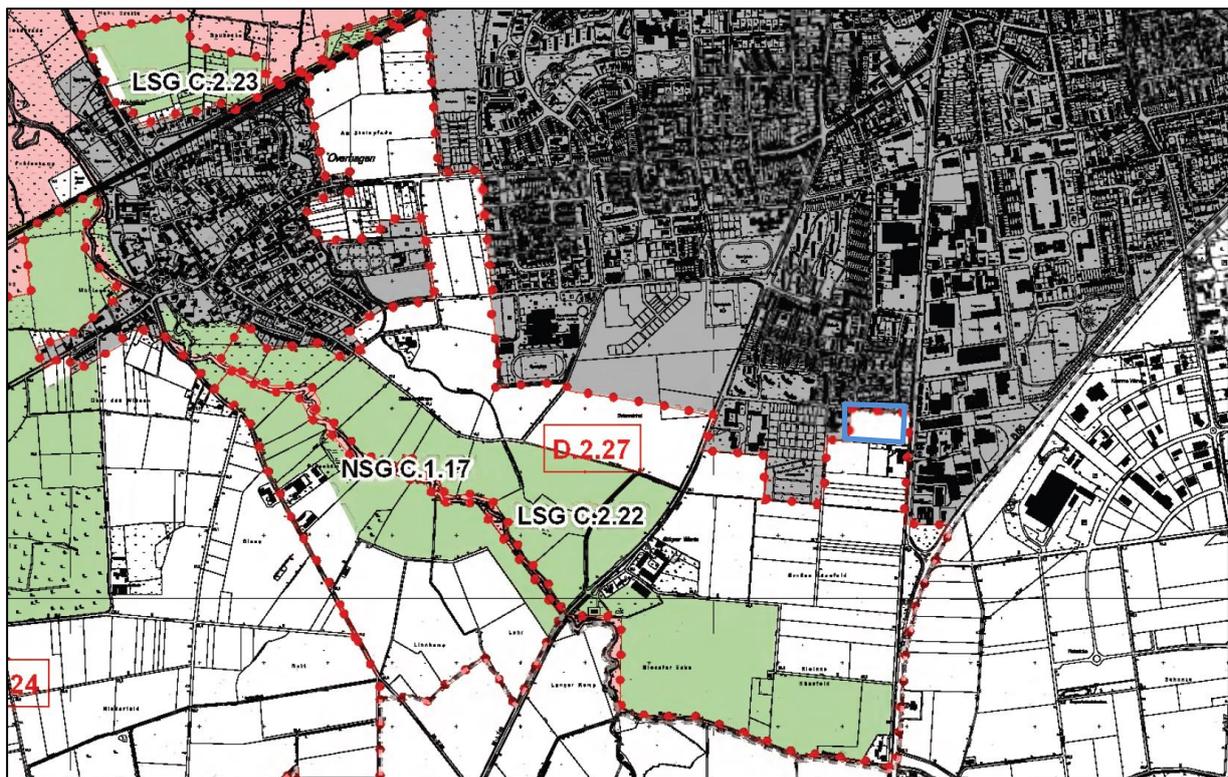


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan III Lippetal/Lippstadt-West

Sowohl im Festsetzungsraum als auch im Entwicklungsraum bildet das Plangebiet eine Randzone zum bebauten Bereich bzw. streckt sich keilförmig in den Siedlungsbereich herein und markiert somit den Übergang zwischen Siedlungsraum und Freiraum. Die für diesen Übergangsbereich maßgeblichen Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind der Erhalt, die Pflege und Ergänzung der Gehölzbestände an Straßen- und Wegrändern, die Verbesserung der Übergänge vom bebauten Bereich in die Landschaft durch die Anlage von Pufferzonen und die Ergänzung und Neuanlage von Gebüsch, Feldgehölzen und Einzelbäumen. Insbesondere das erst- und letztgenannte Ziel wird bei der Planung aufgegriffen und berücksichtigt. So entsteht durch die Pflanzgebotfläche F1 eine Hecke mit Einzelbäumen sowie eine Wiesenfläche mit Strauch- und Baumgruppen in der Pflanzgebotfläche F2. Weiterhin ist entlang des Fuß- und Radwegs an der Ostseite des Plangebietes eine Hainbuchenhecke anzupflanzen. Diese Maßnahmen greifen die Maßnahmenvorschläge für den Festsetzungsraum D.2.27 auf.

Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele, die Festsetzung von Schutzgebieten, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen, forstliche Festsetzungen sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen. Als widersprechende Festsetzung zählt auch der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Aus diesem Grund ist der Bereich des Plangebietes aus dem Landschaftsplan zu entlassen und den Siedlungsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes) hinzuzufügen. Die Bebaubarkeit des Plangebietes ist schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 durch den Bebauungsplan Nr. 253a gegeben. Weiterhin stellt die Nutzung dieser laut Regionalplan im ASB liegenden Fläche eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsraums und eine Abrundung des Stadtgebietes dar. Die in diesem Teil des Landschaftsplanes für den Übergang zwischen Siedlungsraum und Freiraum definierten Ziele und Maßnahmen werden bei der Planung durch die oben stehenden Maßnahmen berücksichtigt.

1.3 Derzeitiger Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Erwitter Straße welche die Verbindung der Lippstädter Kernstadt zur B 55 darstellt und somit eine Stadteingangsfunktion hat. Es wird derzeit zu einem überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Der im Zuge des Bebauungsplanes 253a geplante Bahnübergang über die Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) im

südwestlichen Teil des Plangebiets ist inklusive Lichtsignalanlage ausgebaut worden. Die Erschließungsstraße (Planstraße) des im Bebauungsplan 253a festgesetzten Sondergebietes für einen großflächigen Möbelmarkt wurde als Baustraße erstellt. Der Endausbau sollte mit der baulichen Erschließung des Sondergebietes erfolgen. Die für die Erschließung dieses Baugebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter der Baustraße verlegt. Auch das für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von der Planstraße erforderliche Regenrückhaltebecken wurde erstellt. Die erforderliche Regenklärung dieses Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Kürze der Straße noch über Filtereinsätze. Bei einem weiteren längenmäßigen Ausbau der Straße soll der Bau eines Regenklärbeckens erfolgen.



Abbildung 6: Zustand des Plangebiets im Juni 2014

Das Plangebiet weist im Osten einen Höhenversatz von der Erwitter Str./WLE-Trasse zum Baugebiet auf, sodass die vorhandene Geländeoberfläche des Baugebietes zurzeit ca. 0,5 m tiefer liegt als die Erwitter Str./WLE-Trasse. Insgesamt fällt die vorhandene Geländeoberfläche von der Erwitter Str. aus nach Südosten leicht ab.

1.4 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 05.12.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 „Hammer Markt/Küchenstudio Azoulay“ beschlossen. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 21.08.2014 beschlossen das Plangebiet auszuweiten und das Verfahren unter dem Namen „Erwitter Straße Süd-West“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB fortzuführen.

Aufgrund eines Urteils des OVG NRW zum § 13a BauGB, welches auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 zu beachten ist und die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan in Frage stellt, soll das Verfahren nicht mehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, sondern als Vollverfahren gem. §§ 2ff BauGB durchgeführt werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 10.04.2014, -Az 7 D 5712.NE-). Da die geplanten Baugebiete nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durch die 174. Änderung geändert werden.

In der Zeit vom 22.09.2014 bis 30.10.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

In der Zeit vom 10.10.2014 bis 12.11.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB als einfache Bürgerbeteiligung gemäß der Richtlinie des Stadtrates der Stadt Lippstadt statt.

Am 15.01.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt die öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 09.03.15 bis 10.04.15 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB statt.

In der Zeit vom 18.02.2015 bis 22.03.2015 fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB statt.

Sowohl in der frühzeitigen als auch in der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht. In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere Stellungnahmen zur Entwässerung (Regenwasser u. Schmutzwasser) der Baugebiete durch die Stadtentwässerung Lippstadt AöR, zu dem Verkaufsflächenumfang der Aktionswaren durch die IHK Arnsberg-Hellweg-Sauerland sowie zum Immissionsschutz bezogen auf

Lärmimmissionen durch den Kreis Soest vorgebracht. Diese führten hinsichtlich der Regenwasserentwässerung (Sicherung einer Entwässerungsmulde zwischen den beiden Baugebieten) und den Aktionswaren (weitere Begrenzung der Verkaufsfläche von Aktionswaren) zu Änderungen der Planung. Den Bedenken zur Schmutzwasserentwässerung wurde in Absprache mit der Stadtentwässerung AöR nicht gefolgt, da eine schmutzwassertechnische Erschließung des Gewerbegebietes über die St. Hedwig-Str. möglich ist. Den Anmerkungen des Kreises Soest zum Immissionsschutz konnte durch ein ergänzendes Schallgutachten Rechnung getragen werden. Die Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die in Ihrem jeweiligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

2 Planungserfordernis und -ziele

Nachfolgend wird ein Überblick über die bisherige Planungshistorie, das Planungserfordernis sowie die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 verbundene Zielsetzung und städtebaulichen Konzeption gegeben.

2.1 Bisherige Entwicklung des Plangebietes

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 17.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253 (Erwitter Straße Süd-West) mit folgendem Planungsziel beschlossen:

Im Straßenabschnitt Erwitter Straße südlich der Landsberger Straße befanden sich zwei höhengleiche Bahnübergänge über die Eisenbahnstrecke der Westf. Landeseisenbahn zwischen Lippstadt und Warstein. Einer davon war in Verlängerung der St.-Hedwig-Straße als Fußweg an die Erwitter Straße angebunden und durch ein Signaldreieck und Umlaufgitter gesichert. Der andere Übergang bildete die Zufahrt zum Wohn- und Gebäudekomplex der Eigentümer Zitzmann und Djukic. An beiden Bahnübergängen kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Unfällen zwischen der Eisenbahn, Fußgängern und Kraftfahrzeugen. Insbesondere für den Kfz-Verkehrsteilnehmer war die Situation sehr unbefriedigend und gefährlich, da die vorfahrtsberechtigten Erwitter Straße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen parallel zur Eisenbahntrasse verläuft.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sollten die beiden genannten Bahnübergänge zu einem neuen Bahnübergang nördlich des Betriebes Zitzmann zusammengelegt werden. Mit der Anbindung der neuen Straße an die Erwitter Straße ist die langfristige Option ihrer Weiterführung bis zur Stirper Straße verbunden. Da die Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beiträgt, erfolgte die Finanzierung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz.

Beteiligt sind die Stadt Lippstadt als Bauräger der Straße und die Westf. Landeseisenbahn als Baulastträger der Bahnlinie. Mit dem Straßenanschluss wurde es möglich, westlich der Erwitter Straße bzw. der WLE Strecke neue Bauflächen zu erschließen. Zusätzlich wird der südliche Rand der Kernstadt abgerundet und eine Ergänzung der einseitig angebauten Erwitter Straße erreicht. Nach Verkauf des Grundstückes nördlich der Planstraße beantragte der neue Eigentümer hier ein Möbelkaufhaus zu errichten. Dieses Vorhaben fügt sich in die Zielsetzung und die Standortstruktur des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes ein und wurde weiter verfolgt. Für die südlich der Planstraße gelegenen Flächen wurden seitens der Eigentümer bis dahin keine konkreten Ansiedlungsvorschläge unterbreitet. Aus diesem Grund und weil das Planverfahren abgeschlossen werden musste - um Fristen für den Bewilligungsbescheid für den Ausbau der Erwitter Straße einzuhalten - wurde der Planbereich in zwei Bereiche aufgeteilt:

- Der Planbereich 253a beinhaltet die Planstraße sowie die davon nördlich gelegenen Flächen auf denen das Möbelhaus errichtet werden soll.
- Der Planbereich 253b beinhaltet die Flächen südlich der Planstraße. Bei Konkretisierung der Nutzungen für diese Fläche soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 253b weitergeführt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt und der Rat haben am 03.09.2010 bzw. am 21.12.2010 den Bebauungsplan Nr. 253a „Erwitter Straße Süd-West“ beschlossen. Im weiteren Zeitverlauf nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 253a wurde deutlich, dass ein Möbelmarkt in der angedachten Form (9.500m² Verkaufsfläche) marktseitig an diesem Standort nicht realisiert werden kann.

2.2 Planungserfordernis

Aufbauend auf der Erkenntnis, dass der für den Bebauungsplan Nr. 253a angedachte Möbelmarkt nicht realisiert werden kann, wurden seitens des Eigentümers diverse Gespräche mit der Verwaltung und der IHK Arnsberg-Hellweg-Sauerland geführt, um so eine neue Standortperspektive für den Standort Erwitter Straße Süd-West zu erhalten und die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 253a (Arrondierung des dezentralen Agglomerationsbereiches Erwitter Str., beidseitige Bebauung der Erwitter Str., Abrundung des Siedlungsbereiches) umzusetzen. Mit Schreiben vom 25.11.2013 hat der vom Eigentümer beauftragte Architekt formal die Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 253a beantragt, mit dem Ziel einen Hammer Markt (ca. 2.500m² VKF) zu errichten und durch ein Küchenstudio (ca. 1.500m² VKF) zu ergänzen. Bei dem Hammer-Markt handelt es sich um eine Betriebsverlagerung einschließlich Erweiterung. Bis Ende 2014 befindet sich der Hammer-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.560m² am Standort Erwitter Str. 145

gegenüber vom Plangebiet. Da der derzeitige Standort nicht mehr den Betreiberanforderungen entspricht, wird seitens des Betreibers eine Verlagerung angestrebt.

Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in die Standortstruktur sowie die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt ein und stellt eine Wiedernutzbarmachung der absehbar nicht mehr mit einem Möbelmarkt zu besetzenden Fläche dar. Hierdurch können die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 253a (s.o.) umgesetzt werden. Das Vorhaben ist nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 253a jedoch planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist es für die Wiedernutzbarmachung der Fläche erforderlich, den das Vorhaben betreffenden östlichen Teilbereich zu überplanen. Der Bebauungsplan für den zu überplanenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 253a sollte gem. § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Auf dieser Basis wurde am 05.12.2013 ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 306 „Hammer Markt/Küchenstudio Azoulay“ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst. Der westliche Teilbereich sollte ggf. zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden, da keine konkrete Nutzung absehbar war.

In einem gemeinsamen Termin der Verwaltung mit dem vom Eigentümer beauftragten Architekten am 07.04.2014 informierte dieser die Verwaltung darüber, dass seitens des Eigentümers nunmehr nur noch der Hammer-Markt realisiert werden soll. Die Errichtung eines Küchenstudios sei nach Aussage des Architekten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht geplant. Somit soll in einem ersten Schritt ein weitaus kleinerer Teil des Bebauungsplanes Nr. 253a baulich genutzt werden, als es die Ursprungsplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 306 „Hammer Markt/Küchenstudio Azoulay“ vorsah.

Die nach der Realisierung eines Hammer-Marktes übrigbleibende Restfläche des Bebauungsplanes Nr. 253a kann aufgrund des verkleinerten Flächenpotentials, nicht mehr sinnvoll ihrer Zweckbestimmung gemäß als Möbelmarkt genutzt werden. Gleichzeitig erhält sie durch die nicht mehr benötigten Flächen für ein Küchenstudio eine Größe, die es ermöglicht, die Fläche sinnvoll einer anderen baulichen Nutzung zuzuführen.

Um auch für diesen Teil des ursprünglichen Sondergebiets eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich die Überplanung des westlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 253a zusammen mit der Überplanung des östlichen Teils vorzunehmen. Ein entsprechender Beschluss zur Erweiterung des Planbereiches wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt am 21.08.2014 gefasst.

2.3 Planungsziele und städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht eine Aufteilung der ursprünglich für einen Möbelmarkt angedachten Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 253a in ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Ostteil und ein Sondergebiet für einen Fachmarkt für Farben, Tapeten und Lacke (Hammer-Markt) im Westteil vor. Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin über die schon im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 253a geplante Stichstraße erfolgen. Auch das vorhandene Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen bleibt in seiner derzeitigen Form erhalten. Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung der absehbar nicht vermarktbareren Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 253a
- Arrondierung des dezentralen Agglomerationsbereiches für großflächigen Einzelhandel „Erwitter Str.“
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung durch Schaffung eines marktgerechten Einzelhandelsstandortes
- Arrondierung der gewerblichen Nutzungen im Bereich Erwitter Straße
- Gewährleistung des Nachbarnschutzes für die angrenzenden Nutzungen
- Abrundung des Siedlungsbereiches nach Süden und beidseitige Bebauung der Erwitter Str. in diesem Teilstück

Sondergebiet

Im östlichen Teilbereich soll ein Sondergebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel für einen Fachmarkt für Farben, Tapeten und Lacke mit 2.500 m² Verkaufsfläche ausgewiesen werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen gemäß des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes auf 10 % bzw. 250 m² der Verkaufsfläche beschränkt werden. Ziel ist es das Warenangebot des zuvor genannten Fachmarktes langfristig für die Einwohner Lippstadts zu sichern. Vor dem Hintergrund des ständigen Strukturwandels im Handel gilt es zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung Einzelhandelsstandorte zu schaffen, die einerseits den aktuellen Betreiberanforderungen des Einzelhandels und andererseits den Zielen, Steuerungsgrundsätzen und Standortsystematik des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes sowie den Regelungen der einschlägigen Rechtsnormen entsprechen.

Da der derzeitige Standort eines bestehenden Fachmarktes für Farben, Tapeten und Lacke nicht mehr den aktuellen Betreiberanforderungen entspricht und auch nicht daran angepasst werden kann, ist es zur langfristigen Sicherung dieses Warenangebots für die Einwohner Lippstadts erforderlich einen neuen Standort für diesen Markt auszuweisen, der diesen

Anforderungen entspricht. Der neue Standort liegt direkt gegenüber dem Altstandort im durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereich für großflächigen Einzelhandel „Erwitter Str.“. Das Vorhaben entspricht somit der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, zur Konzentration des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels in den bestehenden dezentralen Agglomerationsbereichen. Dies dient der kundengerechten Bündelung von Angeboten und der Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs. Weiterhin sollen gemäß den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes die zentrenrelevanten Randsortimente der Betriebe in den dezentralen Agglomerationsbereichen auf ein innenstadtverträgliches Maß (10% der Verkaufsfläche des Betriebes) zu begrenzen. Diesem Steuerungsgrundsatz wird mit der Begrenzung des Randsortiments (s.o.) entsprochen.

Die in einem Fachmarkt für Farben, Tapeten und Lacke regelmäßig angebotenen Sortimente sind überwiegend den Warengruppen „Hausrat, Möbel, Einrichtungen“ und „Sonstiger Einzelhandel“, zudem auch Teppiche, Bodenbeläge, und Bau- und Heimwerkerbedarf zählen, zuzuordnen. Für beide Warengruppen werden im Einzelhandelskonzept zusätzliche Verkaufsflächenbedarfe von 2.100m² bzw. 4.400m² für den Prognose-Zeitraum bis 2020 attestiert. Auch werden diese Bedarfe örtlich überwiegend den dezentralen Agglomerationsbereichen zugeordnet. Weiterhin ist nach gutachterlicher Einschätzung im Einzelhandelskonzept eine Verbesserung der Warenpräsentation für viele Betriebe in Lippstadt notwendig, um die Versorgungsqualität für die Bevölkerung zu sichern. Somit fügt sich das geplante Vorhaben mit der Errichtung eines den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechenden Fachmarktes für Farben, Tapeten und Lacke mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem Bestandsobjekt auch in diese Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes ein. Insgesamt kann mit der langfristigen Sicherung des Warenangebots des Fachmarktes ein Beitrag zur im Einzelhandelskonzept formulierten übergeordneten Zielsetzung (Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsfunktion der Stadt Lippstadt als Mittelzentrum, Sicherung der Versorgung in der Kernstadt) für den Einzelhandelsstandort Lippstadt geleistet werden.

Auch marktseitig ist der Standort an der Erwitter Straße grundsätzlich gut für die Ansiedlung von Handelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten geeignet. Insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit, Einsehbarkeit und langjährige Vorprägung des Standortes für autokundenorientierte Einzelhandelsnutzungen sind positiv zu bewerten.

Gewerbegebiet

Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets im Westen des Plangebiets soll eine das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzung ermöglicht werden

(Mischgebietscharakter). Ziel ist es ein Flächenangebot für diese Gewerbenutzungen im Lippstädter Süden als Arrondierung zu den Gewerbe- bzw. Industriegebieten im Bereich der Erwitter Str. und östlich davon („Am Wasserturm“, „Schanzenweg“, „Nikolaus-Otto-Straße“) zu schaffen.

Die Gewerbebetriebe der genannten Kategorie sind oftmals nicht sinnvoll in reinen Gewerbe- bzw. Industriegebieten unterzubringen, da sie zum Teil in einem Nutzungskonflikt zu den weiteren zulässigen Betrieben in diesen Gebietskategorien stehen. Trotzdem ist die räumliche Nähe von eingeschränkten Gewerbegebieten zu nicht oder weniger eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten durchaus wichtig, da hierdurch oftmals Synergieeffekte erzeugt werden können. Weiterhin können mögliche Nutzer dieses eingeschränkten Gewerbegebietes neben den Agglomerationsvorteilen auch die Vorteile der guten Erreichbarkeit über die Erwitter Str. hin zur B 55 als Zugranger für die A2 und A44 nutzen. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes hat weiterhin das Ziel eine sinnvolle Abstufung der Nutzungsintensität bzw. Störgradwirkung von den angrenzenden Nutzungen (Hans-Christian-Andersen-Schule, Wohnnutzung) hin zu den östlich der Erwitter Str. gelegenen gewerblichen und im Weiteren auch industriellen Nutzungen zu ermöglichen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lippstädter Sortimentsliste zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Gleichzeitig wird weiterhin die Möglichkeit erhalten, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die nicht großflächig im Sinne des § 11 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind, an diesem Standort neben dem Hammer Markt ansiedeln können. Die zentrenrelevanten Randsortimente dieser Betriebe sollen gemäß des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden. Dies entspricht insgesamt den Zielen und den Steuerungsgrundsätzen des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes.

Durch die Einschränkung des Gewerbegebiets auf eine das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzung soll die gebotene Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und die Hans-Christian-Andersen Schule genommen. Weiterhin soll durch eine Untergliederung des Gewerbegebiets und des Sondergebiets mit Hilfe der gutachterlich ermittelten Lärmemissionskontingente eine Abstufung der Nutzungsintensität im nördlichen Bereich (Richtung Wohnbebauung) und östlichen Bereich (Richtung Hans-Christian-Andersen-Schule) in Bezug auf die Lärmbelastung sichergestellt werden. Durch Pflanzgebotsflächen im Norden und Osten des Plangebiets soll zusätzlich ein Abstand zwischen den gewerblichen Baukörpern und der angrenzenden Wohnnutzung bzw. Schule geschaffen werden. Ergänzend dazu ist davon auszugehen, dass die entstehenden Baukörper im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet eine

schallabschirmende Wirkung für die angrenzenden Wohngebäude und die Schule hinsichtlich des Verkehrslärms der Erwitter Str. haben werden.

Nicht zuletzt sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 306 die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplan Nr. 253a soweit möglich umgesetzt werden. Hierzu gehören die Arrondierung des dezentralen Agglomerationsbereiches Erwitter Str., die beidseitige Bebauung der Erwitter Str. und die Abrundung des Siedlungsbereichs. Diese Ziele können mit der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des § 9 BauGB i.V.m. dem § 1 BauNVO werden im Bebauungsplan

- ein sonstiges Sondergebiet -SO g.EH-NZ- mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Farben, Tapeten und Bodenbeläge (§ 11 BauNVO)
- ein Gewerbegebiet -GE- (§ 8 BauNVO)

festgesetzt.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Für den im Bebauungsplan mit SO g.EH-NZ (großflächiger Einzelhandel nicht zentrenrelevant) gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Farben, Tapeten und Bodenbeläge festgesetzt.

Zulässig ist ein Fachmarkt für Farben, Tapeten und Bodenbeläge (Groß- und Einzelhandel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.500m² mit dem in der nachfolgend dargestellten Sortimentsliste aufgeführten Warensortiment.

| Sortimentsgruppe | Max. Verkaufsfläche in m ² je Gruppe |
|--|---|
| a)Farben/Malerzubehör | 300m ² |
| b)Tapeten/Tapetenzubehör | 340m ² |
| c)Bodenbeläge (Parkett, Laminat, Teppiche, Bodenbelagszubehör) | 1.100m ² |
| d)Werkzeuge | 140m ² |
| e)Sonnenschutz / Markisen / Halterungen / Eisenwaren / Beschläge | 220m ² |
| f)Matratzen / Lattenroste | 170m ² |
| g)Badmöbel | 240m ² |
| h)Sanitärartikel | 120m ² |
| i)zentrenrelevante Randsortimente | 250m ² |
| zulässige Gesamtverkaufsfläche | 2.500m² |

Die in der nachfolgend dargestellten Sortimentsliste aufgeführten Warensortimente sind als zentrenrelevante Randsortimente zulässig:

- Aktionsware
- Badeinrichtungsartikel
- Bettwaren
- Bettwäsche
- Heimtextilien
- Raumausstattungsartikel

Das Randsortiment Aktionsware darf eine Verkaufsfläche von 50m² nicht überschreiten. Alle Randsortimente zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von 250m² und 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

Mit dem Sondergebiet wird die Zielsetzung verfolgt, eine Baumöglichkeit mit den den aktuellen betrieblichen Anforderungen entsprechenden Rahmenbedingungen für einen Fachmarkt für Farben, Tapeten und Lacke zu schaffen, um das Warenangebot dieses Betriebes zur Versorgung der Lippstädter Bürger zu sichern. Entsprechend leiten sich aus dieser Zielsetzung die Zweckbestimmung und die Zulässigkeit eines Fachmarktes für Farben, Tapeten und Bodenbeläge ab.

Die Zulässigkeit der Nutzungsart „Fachmarkt für Farben, Tapeten und Bodenbeläge“ wird über das Ausstattungsmerkmal der maximalen Verkaufsfläche konkretisiert. Die definierte Verkaufsflächenobergrenze von 2.500m² ist somit vorhabenbezogen, da es sich um eine Beschränkung für ein einzelnes im Baugebiet zulässiges Vorhaben handelt.

Eine weitere Konkretisierung der zulässigen Nutzungsart wird über die Liste der zulässigen Sortimente und deren Umfang vorgenommen, um die weit streuende Sortimentsbreite des zulässigen Betriebstyps klar zu fassen und den abstrahierenden Begriff „Fachmarkt für Farben, Tapeten und Bodenbeläge“ näher zu definieren. Die explizite Festsetzung der zulässigen Sortimente und deren Umfang begründet sich in der Zielstellung das konkrete Warenangebot eines Fachmarktes für Farben, Tapeten und Bodenbeläge zur Versorgung der Lippstädter Bürger zu sichern. Dabei übersteigt die Summe der sortimentsbezogenen als zulässig festgesetzten Verkaufsflächengrößenordnungen die für den Fachmarkt insgesamt festgesetzte maximale Verkaufsfläche. Hierdurch wird die in der betrieblichen Realität notwendige Flexibilität in der Sortimentsgestaltung ermöglicht, ohne die Zielsetzung der Planung zu gefährden. Ein Überschreiten der maximalen Verkaufsfläche von 2.500m² ist hierdurch nicht möglich.

Weiterhin werden die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente näher konkretisiert. Dies ist auch hier durch das weit streuende Angebot des Betriebstyps notwendig, um die zentrenrelevanten Randsortimente klar zu fassen. Sie sind insgesamt auf 250m² und 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente begründet sich durch die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt, die Ziele und Steuerungsregeln des regionalen Einzelhandelskonzeptes Soest/Hochsauerlandkreis sowie den Zielen und Grundsätzen des sachlichen Teilplanes großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes NRW zur Thematik der zentrenrelevanten Randsortimente. Die Begrenzung dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Der kumulative Charakter der Festsetzung (max. 250m² u. max. 10 % der Verkaufsfläche) zielt darauf ab, dass auch bei einer Unterschreitung der max. möglichen 2.500m² Verkaufsfläche die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes begrenzt sind und somit auch dann die Ziele der zuvor genannten Konzepte und Pläne erfüllt werden.

Die Aufnahme von Aktionswaren in die Liste der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente soll die erforderliche betriebliche Flexibilität in der temporären Gestaltung der Randsortimente hinsichtlich Warenangeboten außerhalb des regulären Angebots ermöglichen. Die gleichzeitige Begrenzung der Aktionswaren auf maximal 50m² dient dabei der Sicherung der Zielsetzung der Planung (Sicherung des konkreten Warenangebot eines Fachmarktes für Farben, Tapeten und Bodenbeläge zur Versorgung der Lippstädter Bürger) und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Lippstadt und Umgebung. Eine nähere Bestimmung des Begriffs Aktionswaren ist dabei nicht erforderlich. Der Begriff wird von der Rechtsprechung definiert als Waren aller Art, unabhängig davon, welcher allgemein üblichen Warenklassifikation sie zuzuordnen sind. Eine Beschränkung ergibt sich allerdings aus dem Wortbestandteil "Aktion". Dieses verdeutlicht, dass es sich um Waren handeln muss, die nicht - gleichsam als "reguläres" Angebot - dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die ggf. auch während eines Jahres wiederholt werden können. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 25.09.2009 -7 D 51/08.NE-)

Zum Nachweis, dass keine städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen von dem im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsvorhaben zu erwarten sind, wurde 2013 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Es wurde ein nach damaligem Planungsstand des Grundstückeigentümers und Investors deutlich größeres Einzelhandelsvorhaben (5.800m² VKF, davon ca. 700m² zentrenrelevante Randsortimente) hinsichtlich der benannten Auswirkungen geprüft. Dieses

Vorhaben sah auch eine Ansiedlung eines Fachmarktes für Farben, Tapeten und Bodenbeläge vor, welcher somit mit geprüft wurde.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind in der Stadt Lippstadt im Hinblick auf die von dem geplanten Fachmarkt für Farben, Tapeten und Bodenbeläge angebotenen Sortimente keine städtebaulichen bzw. versorgungs-strukturellen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich des Sortimentes Heimtextilien ist darauf hinzuweisen, dass in der ursprünglichen, größeren Planung trotz möglicher Umverteilungsquoten von bis zu 10% in der Innenstadt voraussichtlich keine wesentlichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen in Lippstadt zu erwarten sind. Die Wettbewerbswirkungen werden sich auf mehrere Anbieter verteilen, wesentliche einzelbetriebliche und damit lagebezogene Schwächungen sind somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind weder Schwächungen der Versorgungsfunktion der Kommunen im Umland Lippstadts noch städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.

Somit sind insgesamt von dem gutachterlich geprüften, deutlich größeren Einzelhandelsvorhaben, in dessen Zuge auch die Ansiedlung bzw. Verlagerung des Hammer-Marktes geprüft wurde, keine städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sind auch von einer einzelnen Ansiedlung eines Fachmarktes für Farben, Tapeten und Bodenbeläge keine städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, da insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente zugunsten der nicht zentrenrelevanten Kernsortimente erheblich reduziert wurden.

In dem Sondergebiet sind keine weiteren Nutzungsarten ergänzend zu dem Fachmarkt für Farben, Tapeten und Bodenbeläge als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies gilt auch für Fremdwerbeanlagen als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO.

3.1.2 Gewerbegebiet

Für den im Bebauungsplan mit GE gekennzeichneten Bereich wird ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind nur die Arten der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude, mit Ausnahme der unter „c“ genannten Einzelhandelsbetriebe,

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen für Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

c) Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, mit den nachfolgend aufgeführten Hauptsortimenten:

1. Lebensmittel. Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren
2. Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren,
3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen ,
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf,
5. Bekleidung, Wäsche / Miederwaren, Baby- / Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung , Sportschuhe, Sportartikel ,
6. Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Computer, Radio, TV, Video („braune Ware" / Unterhaltungselektronik), Ton- / Bildträger, Telefone / Telefonzubehör, Fotoartikel,
7. Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Hausratartikel, Kunst / Kunstgewerbe, Spiegel Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel
8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien

Die zuvor aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Betriebe zulässig.

Die Einschränkung des Gewerbegebiets auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe begründet sich durch die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohn- und Schulnutzung, auf die in Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse die gebotene Rücksicht in der vorliegenden Gemengelage genommen wird. Die Einschränkung des Gewerbegebiets auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe regelt den Störgrad des Baugebiets auf ein Mischgebietsniveau herunter. Das Nebeneinander der Gewerbe- und Wohn-/Schulnutzung ist somit als verträglich zu

bewerten. Eine Nutzung entsprechend des Gebietscharakters ist weiterhin möglich, sodass den Belangen der Gewergrundstückseigentümer ausreichend Rechnung getragen wird. Auf die Erläuterungen zum Immissionsschutz in Kapitel 8.3 wird verwiesen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als Ausnahme wird für das Gewerbegebiet gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Entsprechend der Zielsetzung für den Bebauungsplan, dient das Gewerbegebiet insbesondere der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Schutz vor Verdrängung dieser Hauptnutzung. Da es sich um den Ausschluss einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung handelt wird der Gebietscharakter gewahrt. Da das Gewerbegebiet weiterhin entsprechend des Gebietscharakters genutzt werden kann, wird den Belangen der Gewergrundstückseigentümer ausreichend Rechnung getragen.

Den Zielen, Empfehlungen und Steuerungsgrundsätzen des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes folgend werden gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den unter c) genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Lippstädter Sortimentsliste als nicht zulässig festgesetzt. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß der Steuerungsgrundsätze des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Hauptzentrum zu konzentrieren. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind entsprechend in den dezentralen Agglomerationsbereichen auszuschließen. Die Festsetzung dient weiterhin dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Lippstadt und Umgebung.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten, die nicht als Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO einzuordnen sind, sind in dem Gewerbegebiet zulässig, da sie den Steuerungsgrundsätzen und Zielsetzungen des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes für den dezentralen Agglomerationsbereich Erwitter Straße entsprechen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ergänzen Ihr Angebot regelmäßig um das Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten. Bestimmte Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten treten nur noch im Zusammenhang mit dem Angebot zentrenrelevanter Randsortimente auf. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen sind die unter c) genannten zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Sie werden zur Konkretisierung des Begriffes Randsortiment bzw. dessen Umfänglichkeit, zur Umsetzung der Empfehlungen und Steuerungsgrundsätze des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Lippstadt und Umgebung auf 10% der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Betriebe begrenzt.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lippstädter Sortimentsliste im Gewerbegebiet kann den Zielen, Empfehlungen und Steuerungsgrundsätzen des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen werden. Gleichzeitig bleiben durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten sowie die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen zulässigen Einzelhandelsbetriebe die Interessen der privaten Gewerbegrundstückseigentümer sowie der Gebietscharakter gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 gemäß § 9 (1) Nr.1 i.V.m. den §§ 16 und 19 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht ein für Gewerbe- und Sondergebiete übliches Maß der baulichen Ausnutzung des Grundstücks.

Sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet wird die Geschossflächenzahl gem. § 9 (1) Nr.1 i.V.m. den §§ 16 und 20 BauNVO auf 1,6 festgesetzt um die gem. § 9 (1) Nr.1 i.V.m. den §§ 16 und 20 BauNVO als zulässig festgesetzte Zweigeschossigkeit baulich ausnutzen zu können. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 9 (1) Nr.1 i.V.m. den §§ 16 und 18 BauNVO auf 10,0m gemessen vom tiefsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Fertighöhe im Grenzbereich) festgesetzt. Die Festsetzungen zur vertikalen baulichen Ausnutzung des Planbereiches begründen sich durch die planerische Zielsetzung einer beidseitigen Bebauung der Erwitter Str., den Anforderungen der zukünftigen gewerblichen Nutzer (z.B. überhöhte gewerbliche Geschosshöhen), als auch in der Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung im Norden und Westen des Plangebiets, die in der Regel eine Gebäudehöhe von 10,0m und eine Zweigeschossigkeit nicht überschreitet.

Die Hans-Christian-Andersen-Schule ist zwar als Nachbarnutzung in eingeschossiger Bauweise errichtet und überschreitet in der Höhe der baulichen Anlagen nicht ca. 7,0m, jedoch ist eine zweigeschossige Nachbarbebauung mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 10,0m als verträglich anzusehen, da sich durch die Baugrenzen des Gewerbegebietes ein Mindestabstand von 13,0m zur Grundstücksgrenze der Schule ergibt, der Sprung in der baulichen Höhe maßvoll bleibt und sich bereits mehrere weitere bauliche Anlagen in einer zweigeschossigen Bauweise und einer Gebäudehöhe von ca. 10,0m in direkter Nachbarschaft zur Schule befinden.

3.3 Bauweise

Um den Anforderungen gewerblicher Bauten bezogen auf die Gebäudelänge gerecht zu werden, wurde eine abweichende Bauweise gem. § 9 (2) Nr.1 i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt. Sie lässt im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäude von über 50 m Länge zu.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Baugebiete gem. § 9 (2) Nr.1 i.V.m. § 23 BauNVO jeweils flächendeckend mit Schutzabständen zu den Außengrenzen festgelegt, um einen möglichst großen Spielraum in der Gebäudeplanung zu ermöglichen und gleichzeitig die Schutzbedürftigkeit der Nachbarnutzungen zu berücksichtigen. Eine optimale Abschottung des Lärms der Planstraße, der Erwitter Str./WLE-Trasse und der Parkplätze zu den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen kann durch entsprechende Gebäudeausrichtungen entlang der West- und Nordgrenzen erreicht werden.

4 Sonstige Festsetzungen

Entlang der Nord- und Westseite des Plangebiets sind Pflanzgebotsflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Die Fläche F1 dient als Abstandsfläche und gliederndes Element zur angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung im Norden sowie als notwendiger Wurzelraum für die bestehenden Bäume und Sträucher entlang der St. Hedwig Straße. Sie ist mit einer Hecke mit Einzelbäumen aus der im Bebauungsplan enthaltenen Liste an Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche F2 dient als Abstandsfläche und gliederndes Element zur angrenzenden schutzbedürftigen Schulnutzung. Sie ist als Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgruppen aus der im Bebauungsplan enthaltenen Liste an Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Sowohl die Fläche F1 als auch die Fläche F2 können auch für Maßnahmen der Regenrückhaltung des im Plangebiet von versiegelten und überdachten Flächen der privaten Grundstücke anfallenden Niederschlagswasser genutzt werden, soweit die angepflanzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken eine Befestigung von Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand) zulässig ist. Dies dient dem Boden- und Grundwasserschutz sowie der Verminderung des Niederschlagsabflusses im Baugebiet. Die Erstellung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Materialien ist nur insoweit erforderlich, wie sie wasser- und bautechnisch umsetzbar ist. Sofern eine Umsetzbarkeit als nicht möglich nachgewiesen wird,

muss entsprechend die zusätzlich versiegelte Fläche bei der Bemessung der privaten Regenrückhalteanlagen berücksichtigt werden. Auf Kapitel 7.2.2 wird verwiesen.

5 Gestaltungsvorschriften

Ergänzend zu den planerischen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bauordnung NRW (BauO NRW) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 „Erwitter Straße Süd-West“.

Der genannte Bereich zeichnet sich durch eine funktionale Gemengelage mit Wohnnutzungen, einer Schule und die durch den Bebauungsplan Nr. 306 hinzukommenden gewerblichen Nutzungen aus. Hierdurch entsteht auch ein baulicher Übergangsbereich zwischen verschiedenen Maßen der baulichen Nutzungen, insb. hinsichtlich Bauvolumen und Kubatur der Gebäude. So sind hier kleinteilige Einfamilienhausbebauung, eine größtenteils eingeschossige Schule sowie die nun hinzukommenden großvolumigeren Gewerbebauten in direkter Nachbarschaft zueinander zu finden. Nicht zuletzt markiert der Bereich auch eine Übergangszone zum Außenbereich bzw. zur freien Landschaft und bildet durch die Erwitter Str. als Einfallstraße zur Kernstadt einen wesentlichen und durch die Anbindung an die B 55 auch einen repräsentativen Stadteingang Lippstadts ab.

Dieses besondere Gepräge erfordert es im Sinne einer positiven Gestaltungspflege und Verunstaltungsabwehr gebietsspezifische Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen um die baulich-funktionale Gemengelage bzw. Übergangs-/Eingangssituation in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange verträglich auszubilden. Das planerische Konzept sieht hierzu eine Begrünung ungegliederter Wandflächen, eine Begrünung der Stellplatzanlagen, eine Einfriedigung der östlichen Grundstücksgrenze zum Fuß- und Radweg sowie gestalterische Vorgaben zu den Werbeanlagen vor.

Fassaden:

Ungegliederte sowie geschlossene Wandflächen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Hierfür sind z.B. Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, und Schlingknöterich zu verwenden.

Die Festsetzung dient einer baulichen Auflockerung der Fassaden der neu entstehenden Gewerbebauten. Diese können in der festgesetzten und für Gewerbebauten regelmäßig erforderlichen abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50,0m errichtet werden. Durch die Gliederung der ungegliederten und geschlossenen Wandflächen dieser Gebäude wird ein baulich-gestalterischer Anschluss an die vorhandene kleinteiligere Bebauung im

Norden und Westen gewährleistet und der Maßstabssprung in der Bebauung verträglich gestaltet. Weiterhin kann durch diese Festsetzung gesichert werden, dass sich in Richtung Norden zum derzeitigen Außenbereich bzw. freier Landschaft sowie zur Erwitter Str. als Stadteingang Lippstadts keine geschlossenen Fassaden ausbilden, sodass auch diese Übergangs-/Eingangsbereiche ihrer Funktion entsprechend gestaltet werden. Somit kann insgesamt ein Beitrag zur gestalterischen Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden. Da es sich um eine Festsetzung von ergänzenden Begrünungsmaßnahmen handelt, die keinen starken Einfluss auf die sonstige baulich-funktionale Gestaltung der Gebäude in den beiden Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 306 hat, handelt es sich um einen geringen und in Abwägung des besonderen Gebietsgepräges sowie der privaten Interessen der Gewerbestandstückseigentümer um einen angemessenen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen mit Fahnen an Fahnenmasten und mit Pylonen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Videowänden oder ähnlichem sind unzulässig. An den nördlichen und westlichen Fassaden sind nur unbeleuchtete und nicht selbst leuchtende Werbeanlagen zulässig. Bei Werbeanlagen, die an einem Gebäude angebracht sind oder die in einem räumlichen, baulichen oder funktionalen Zusammenhang zu einem Gebäude stehen, darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10 % der Fassadenfläche je Fassadenseite nicht überschreiten.

Durch das zuvor dargestellte besondere Gepräge der baulich-funktionalen Gemengelage sowie der Übergangssituation zum Außenbereich und der Stadteingangssituation sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen erforderlich, die über das in den §§ 12, 13 BauO NRW normierte Maß des Verunstaltungsverbotes bzw. des Verbotes der störenden Häufung von Werbeanlagen hinausgehen. Die Vorschriften gelten sowohl für Werbeanlagen die als eigenständige Hauptnutzungen einzustufen sind, als auch für Werbeanlagen die als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzustufen sind.

Ziel der Vorschriften ist es, die Art, die Größe und die Anbringungsorte der Werbeanlagen in den beiden Baugebieten so zu gestalten, dass sich diese verträglich in Bezug auf die Nachbarnutzungen sowie angemessen in Bezug auf die Übergangs- und Eingangsfunktion dieses Bereiches ausprägen und gleichzeitig die Interessen und Rechte der privaten Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 gewahrt bleiben.

So sollen die Werbeanlagen hinsichtlich des Anbringungsortes auf die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert werden, um die für die Bebauung vorgesehene Flächenstruktur nicht aufzubrechen. Hinsichtlich der Art der Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden Richtung Norden und Westen zum Schutz der Nachbarnutzungen nur unbeleuchtete und nicht selbst leuchtende Werbeanlagen zulässig. Sowohl zum Schutz der Nachbarnutzungen als auch zum Schutz und zur verträglichen Gestaltung der Übergangssituation zum Außenbereich/freien Landschaft sowie der Stadteingangssituation sind Werbeanlagen mit Fahnen an Fahnenmasten und mit Pylonen sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Videowänden oder ähnlichem unzulässig. Um die Werbeanlagen, die an einem Gebäude angebracht sind oder die in einem räumlichen, baulichen oder funktionalen Zusammenhang zu einem Gebäude stehen auf ein der Gebietskulisse angemessenes und verträgliches Maß zu reduzieren wird die Summe der für Werbung genutzten Fläche auf 10 % der Fassadenfläche je Fassadenseite begrenzt. Mit einem räumlichen, baulichen oder funktionalen Zusammenhang ist gemeint, dass die Werbeanlage durch den Betrachter einem Gebäude bzw. der Fassadenseite eines Gebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 zuzuordnen ist. So ist die zuvor genannte Regelung auch auf Werbeanlagen anzuwenden, die nicht mit einem Gebäude direkt baulich verbunden sind, aber auf den Betrachter zugehörig zu diesem wirken.

Diese Regelungen zu Werbeanlagen geben aber immer noch ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Werbeanlagen hinsichtlich Art, Größe und Anbringungsort, um die werbewirksamen Punkte im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 306 mit den in den beiden Baugebieten zulässigen Werbeanlagen zu erreichen. So können sowohl die Interessen der privaten Grundstückseigentümer des Gewerbe- und Sondergebiets gewahrt bleiben, als auch das besondere Gebietsgepräge Berücksichtigung finden.

Einfriedigungen:

Entlang der zur öffentlichen Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg - an der Ostseite gelegenen Grundstücksgrenze des Sondergebietes ist eine 1,5m hohe Hainbuchenhecke zu pflanzen.

Diese Festsetzung erfüllt sowohl eine gestalterische Funktion als auch eine Schutzfunktion für die Passanten auf dem Fuß- und Radweg. Die vorhandene und auch die neu zu pflanzenden Grünstrukturen an der Nordseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 306 werden durch die Hecke aufgegriffen und fortgeführt. Gleichzeitig wird eine Gliederung zwischen Sondergebiet bzw. der Bebauung im Sondergebiet und dem Fuß- und Radweg geschaffen. Da es sich um eine Festsetzung von ergänzenden

Einfriedigungsmaßnahmen handelt, die keinen starken Einfluss auf die sonstige baulich-funktionale Gestaltung der Gebäude in den beiden Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 306 hat, handelt es sich um einen geringen und in Abwägung des besonderen Gebietspräges sowie der privaten Interessen der Gewerbestandstückseigentümer um einen angemessenen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit.

Stellplatzanlagen

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind innerhalb der Stellplatzanlage mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist in den Pflanzstreifen innerhalb der Stellplatzanlage ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang 16-18cm, gemessen in einer Höhe von 1,0m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschl. fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial). Pflanzenausfälle sind jeweils standort- und funktionsgerecht zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m² vorzusehen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 8m zueinander gemessen vom Stammmittelpunkt zu pflanzen.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die Stellplätze in Ihrer Gestaltung den Anforderungen an die baulich-funktionale Gemengelage gerecht werden und hinsichtlich der Übergangssituation zum Außenbereich/freie Landschaft und der Städteingangssituation angemessen gestaltet werden. Dies soll über eine Gliederung der Stellplätze mit Hilfe von Grünelementen (Pflanzstreifen mit Bäumen) erreicht werden. Die Festsetzung gewährleistet, dass keine ungestalteten, rein funktionalen Stellplatzanlagen hergestellt werden und dass über die Grünelemente Anknüpfungspunkte zu den umgebenden Bereichen hergestellt werden. Der Mindestabstand der Bäume zueinander (8m) soll dabei eine ausreichende Verteilung der Bäume über die Stellplatzanlagen sicherstellen und eine Ballung von Bäumen und Vegetations-Grünfläche in einem Bereich des Stellplatzes bei sonstiger ungegliederter und nicht begrünter Stellplatzfläche verhindern sowie einen für ein ungehindertes Wachstum der Bäume erforderlichen Abstand sicherstellen. Der Stellplatz-/Baumschlüssel und der Baumabstand sind so ausgestaltet, dass die Stellplatzanlagen weiterhin ihrer Funktion entsprechend adäquat genutzt werden können, sodass die Interessen der privaten Grundstückseigentümer des Gewerbe- und Sondergebiets gewahrt bleiben.

6 Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt im Osten mit Anschluss an die Erwitter Straße. In einem Abstand von ca. 400 m in südlicher Richtung mündet die Erwitter Straße in die Berliner Straße B 55 ein. Das Baugebiet ist somit ausreichend an das innerörtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Stichstraße. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine Verknüpfung der Erwitter Straße mit der Stirper Straße (L 748) langfristig möglich ist. Der Einmündungsbereich der Stichstraße in die Erwitter Straße, der auch über die Gleisanlagen der WLE führt, wird lichtsignalgeregelt ausgebildet. Die Stichstraße ist als Baustraße erstellt. Die Lichtsignalanlage wurde errichtet. Der Endausbau erfolgt mit der baulichen Erschließung der Baugebiete. Aufgrund einer veränderten Straßenquerschnittsgestaltung (Ergänzung Radfahrstreifen) im östlichen Teil der Stichstraße vergrößert sich dort die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche um ca. 158m². Der dafür notwendige Grundstücksteil ist entsprechend zu erwerben. Der vorhandene Fußgängerüberweg in Verlängerung der St.-Hedwig-Straße wurde bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit (Minimierung von Übergängen) aufgehoben. Um einen Anschluss an den lichtsignalgeregelteten Knoten der Stichstraße mit der Erwitter Straße zu erhalten, wird in Nord-Süd-Richtung verlaufend – am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes – ein Fuß- und Radweg zwischen dem Wirtschaftsweg St.-Hedwig-Straße und der im Bebauungsplan geplanten Stichstraße festgesetzt. Dieser wurde bereits erstellt. Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Erwitter Straße wird im Bereich der vorgesehenen Linksabbiegespur ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um ein Überfahren dieser Spur durch abbiegende Verkehre zu den Grundstücken zu verhindern. Hierdurch ergibt sich ein eingegrenzter Korridor der Zu- und Abfahrt zu dem südlich der Planstraße – außerhalb des Plangebietes – befindlichen Gewerbegrundstücks. Mit dem privatrechtlich gesicherten Überfahrrecht auf dem Grundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 52, Flurstück 109 zu Gunsten des Flurstücks 122 ist dessen Erschließung von der Planstraße aus gesichert. Die beschriebenen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert.

6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinien C1 und C2 im 30-Minuten-Takt an das Stadtbusnetz angeschlossen. Die nächste Haltestelle "Siemensstraße" befindet sich in ca. 500 m Fußwegeentfernung.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt über die notwendigen Kanäle und Leitungen, die bereits in der Planstraße verlegt sind. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt. Im Falle einer Grundstücksteilung im Bereich des Gewerbegebiets muss ggf. eine versorgungstechnische Erschließung des nördlichen Teils über die vorhandenen Kanäle und Leitungen in der St. Hedwig-Straße erfolgen.

7.2 Entsorgung

7.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über einen Kanal in der Planstraße unter dem WLE-Gleis her in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Erwitter Straße abgeleitet. Da sich der Schmutzwasserkanal nicht über die komplette Länge der Stichstraße erstreckt, muss im Falle einer Grundstücksteilung zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet bzw. einer getrennten Entwicklung der beiden Flächen die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebiets über den vorhandenen Kanal in der St. Hedwig-Straße erfolgen.

7.2.2 Regenwasserentsorgung

Gem. § 51a Landeswassergesetz NRW ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, so dass die Bildung von Abflussspitzen in den natürlichen Fließgewässern als Vorflutern vermieden wird. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen.

7.2.2.1 Bodenverhältnisse

Im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 245 St.-Hedwig-Straße wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aus folgenden Gründen weitgehend ausgeschlossen ist:

- aufgrund der nicht ausreichenden Durchlässigkeit,
- des hohen Gefährdungspotentials, durch Rückstau und Oberflächenabfluss,

- des hohen Grundwasseranstiegspotentials und mächtigen Kapillarwassersaums sowie
- der zu erwartenden Konsistenzverringering und daraus resultierender Baugrundgüteverschlechterung.

Diese Ergebnisse sind aufgrund des räumlichen Zusammenhangs auch auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 253a übertragbar.

7.2.2.2 Regenwasserableitung

Öffentliche Flächen

Für die Ableitung des Niederschlagswassers der Planstraße ist im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken (RRB) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die vorgesehene Fläche ist ausreichend bemessen, um eine verzögerte Ableitung in die Kanalisation zu gewährleisten. Das Niederschlagswasser wird entsprechend gedrosselt über einen Kanal unter dem Schulgelände (Leitungsrecht gesichert gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB) in den Regenwasserkanal der Straße „Großes Hünefeld“ abgeleitet und von dort über Vorfluter dem Gieseler Bach zugeführt. Für die Straßenverbindung Stirper Straße / Erwitter Straße ist im Endzustand eine Regenklärung erforderlich. Der Bau eines Regenklärbeckens für den Bereich der Planstraße und eines weiteren Beckens für den Straßenausbau bis zur Stirper Straße ist wegen des kurzen Straßenabschnittes im Bebauungsplangebiet nicht sinnvoll umsetzbar. Aus diesem Grund soll übergangsweise die Klärung durch Filtereinsätze in den Straßeneinläufen erfolgen.

Private Flächen

Das auf den privaten Flächen im Plangebiet von den versiegelten und überdachten Flächen anfallende Regenwasser soll entsprechend soweit zurückgehalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben werden, dass die natürliche Drosselabflussspende nicht überschritten wird. Über die Kanalisation und Vorfluter soll das Niederschlagswasser dem Gieseler Bach zugeführt werden. Für die Rückhaltung und die Zuführung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation sind Entwässerungsmulden im Norden und Westen des Plangebiets vorgesehen. Diese sind als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB im Bebauungsplan gesichert. Der Nutzerkreis dieser Gemeinschaftsanlagen ergibt sich somit aus den Eigentümern der Grundstücke in den beiden Baugebieten (zur Zeit der Planaufstellung nur ein Eigentümer). Um eine entsprechende Rückhaltung zu gewährleisten, können auch die im Bebauungsplan mit F1 und F2 gekennzeichneten Pflanzgebotflächen genutzt werden, soweit die angepflanzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen hiervon nicht beeinträchtigt werden.

Um im Falle einer Grundstücksteilung zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet eine regenwasserentsorgungstechnische Erschließung des Sondergebiets zu sichern, ist eine weitere Entwässerungsmulde als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 gesichert. Diese ist nur für den Fall der Grundstücksteilung erforderlich und kann, falls es für die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erforderlich ist, in Teilen auch verrohrt geführt werden.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im durch das Büro Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten erstellten Umweltbericht im separaten Teil II der Begründung (Umweltbericht). Aufgrund der Parallelität der Verfahren sowie der deckungsgleichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 306 und der 174. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannte Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen der Bauleitplanung. Mit der vorliegenden Planung sind überwiegend keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Bezogen auf die Schutzgüter gestalten sich die Auswirkungen im Detail wie folgt:

Schutzgut Mensch

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit werden insgesamt als unerheblich bewertet, da sie zeitlich begrenzt sind und keine nachhaltigen Auswirkungen auf Wohn- und Erholungsfunktionen oder die menschliche Gesundheit haben. Erhebliche negative anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit als Folge der geplanten Änderung der Bauleitplanung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung von gewerblichen – und Sonderbauflächen erstreckt sich über eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Auswirkungen auf in NRW planungsrelevante Arten können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Eine Bebauung der Freifläche innerhalb des Änderungsbereichs führt zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen auf dieser Fläche. Der beanspruchte Boden wird aufgrund seiner Fruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft. Unter Berücksichtigung der relativ isolierten Lage der Fläche am Stadtrand sowie des großflächigen Vorkommens des betroffenen Bodentyps im Planungsraum, bei gleichzeitig relativ geringer Eingriffsfläche (1,39 ha), wird die Erheblichkeit des Verlustes der betroffenen Bodenfunktionen als eher nachrangig eingestuft.

Schutzgut Wasser

Durch die Ausweisung von Bereichen zur Gewerbe- und Industrieansiedlung wird eine fast flächendeckende Überbauung des jeweiligen Planungsgebietes vorbereitet. Bezogen auf das Grundwasser führen die geplanten Versiegelungen und Bodenverdichtungen zu einer nachhaltigen Verminderung der Grundwasserneubildung sowie einer Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird mit gut bewertet. Vor diesem Hintergrund führt die geplante, relativ kleinflächige Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Schutzgut Klima / Luft

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 führt absehbar nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzgut Landschaft

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung erreicht. Erhebliche planungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der relativ geringen Inanspruchnahme von Freifläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Die beanspruchte landwirtschaftliche Nutzfläche stellt jedoch ein Sachgut dar, das dauerhaft verloren geht.

Wechselwirkungen

An dieser Stelle geht es vor allem um eine schutzgutübergreifende Betrachtung und eine Herausstellung der Bereiche, in denen planungsbedingte Auswirkungen das gesamte Wirkungsgefüge beeinflussen können. Solche Wechselwirkungskomplexe lassen sich im Planungsgebiet aufgrund seiner geringen flächigen Ausdehnung und bestehenden intensiven Nutzung nicht definieren.

Die im Umweltbericht genannten Auswirkungen finden wie folgt Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 306:

Zur Minderung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Nachbarnutzungen wird das Gewerbegebiet auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt. Weiterhin werden sowohl das Gewerbegebiet als auch das Sondergebiet hinsichtlich Lärmemissionskontingente gegliedert, sodass die von den Gebieten ausgehenden Emissionen die Richt- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005¹ an den Immissionspunkten der Nachbarnutzungen einhalten. Auf die Erläuterungen zum Immissionsschutz in Kapitel 8.3 wird verwiesen.

Weiterhin sollen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter durch Festsetzung der Pflanzgebotsflächen F1 und F2, der Erstellung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Materialien sowie der Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplätze und der Begrünung ungegliederter Fassaden abgemindert werden. Auf die Kapitel 4 und 5 wird verwiesen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf der Fläche des Plangebietes besteht bereits Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253. Da sich aus der jetzigen Bauleitplanung hinsichtlich der Größe des

¹ Die DIN 18005 ist bei der Stadt Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1, während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch von 7.30 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 7.30 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr und Freitag von 7.30 bis 12.30 Uhr) bzw. nach vorheriger Terminabsprache einsehbar.

Geltungsbereichs und der überbaubaren Grundstücksfläche bei gleichbleibender GRZ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253a keine wesentlichen Veränderungen ergeben, ist der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB daher bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 entsteht somit kein Kompensationserfordernis.

8.3 Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan 306 wird durch die direkt angrenzenden Wohngebiete im Norden und die Hans-Christian-Andersen-Schule im Westen eine bestehende Gemengelage zwischen Sondergebiet, Wohngebiet und Schule überplant und um ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet ergänzt. Um in Berücksichtigung des § 50 BImSchG schädliche Umweltauswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete zu vermeiden werden:

- die Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 1 (5) und (6) BauNVO auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen eingeschränkt,
- das Sondergebiet (gem. § 11 (2) Satz 1 BauNVO) und das Gewerbegebiet (gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2) in Bezug auf Lärmemissionskontingente gegliedert
- Pflanzgebotsflächen im Norden und Westen als Abstandsflächen und gliedernde Elemente festgesetzt

Die Einschränkung des Gewerbegebiets auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen führt dazu, dass der Störgrad von in einem Mischgebiet zulässigen Betrieben und Anlagen nicht überschritten werden darf und somit seitens des Gewerbegebiets keine Konflikte mit den Nachbarnutzungen hinsichtlich Immissionen zu erwarten sind.

Die zu erwartenden Emissionen von dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet werden sich aufgrund der Einschränkung des Gewerbegebiets und der Zweckbestimmung des Sondergebiets (Fachmarkt für Farben, Tapeten und Lacke) im Wesentlichen auf Lärmemissionen beschränken. Um diesbezüglich Konflikte mit den Nachbarnutzungen zu vermeiden und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, werden das Gewerbegebiet und das Sondergebiet in Bezug auf Lärmemissionskontingente gegliedert. Die zulässigen Lärmemissionskontingente gem. DIN 45691, 2006/12² wurden für den Bebauungsplan Nr. 253a im Jahr 2010 gutachterlich ermittelt und für den Bebauungsplan Nr. 306 im Jahr 2014 entsprechend durch den Gutachter angepasst.

² Die DIN 45691, 2006/12 ist bei der Stadt Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1, während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch von 7.30 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 7.30 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr und Freitag von 7.30 bis 12.30 Uhr) bzw. nach vorheriger Terminabsprache einsehbar.

Zusätzlich wurden die in einem reinen Wohngebiet gelegenen Immissionspunkte IP 8 und IP 9 in die Untersuchung eingestellt. Durch die Gliederung in Bezug auf Lärmemissionskontingente wird sichergestellt, dass die von den Teilflächen des Sondergebietes und des Gewerbegebietes ausgehenden Lärmemissionen die Richtwerte gem. TA Lärm bzw. Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine/reine Wohngebiete und Mischgebiete (Wohnhaus im Außenbereich, Erwitter Str. 116) an den maßgebenden Immissionspunkten der Nachbarnutzungen nicht überschreiten:

| Immissionspunkt | IP 1 | IP 2 | IP 3 | IP 4 | IP 5 | IP 6 | IP 7 | IP 8 | IP 9 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gebietseinstufung | WA | WA | WA | MI | WA | WA | WA | WR | WR |
| Zeitraum | tags | | | | | | | | |
| Immissionskont. L_{IK} | 52,6 | 52,7 | 51,9 | 56,2 | 53,1 | 50,7 | 50,7 | 49,8 | 49,0 |
| IRW | 55 | 55 | 55 | 60 | 55 | 55 | 55 | 50 | 50 |
| Unterschreitung | 2,4 | 2,3 | 3,1 | 3,8 | 1,9 | 4,3 | 4,3 | 0,2 | 1,0 |
| Zeitraum | nachts | | | | | | | | |
| Immissionskont. L_{IK} | 37,6 | 37,7 | 36,9 | 41,2 | 38,1 | 35,7 | 35,7 | 34,8 | 34,0 |
| IRW | 40 | 40 | 40 | 45 | 40 | 40 | 40 | 35 | 35 |
| Unterschreitung | 2,4 | 2,3 | 3,1 | 3,8 | 1,9 | 4,3 | 4,3 | 0,2 | 1,0 |

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

$IRW_{tags/nachts...}$ Immissionsrichtwert im Tages-/Nachtzeitraum in dB(A)

$L_{IK...}$ Immissionskontingent im Tages-/Nachtzeitraum in dB(A)

Tabelle 1: Zu erwartende Lärmimmissionskontingente (L_{IK}) in dB(A); Quelle: Dekra 2014



Abbildung 7: Immissionspunkte der Nachbarnutzungen und Lärmkontingente der Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 306; Quelle: Dekra 2014

Die Lärmemissionskontingente fallen entsprechend an den weiter von den schutzbedürftigen Nutzungen entfernt gelegenen Teilflächen höher aus und gliedern somit die Baugebiete hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen. Die Kontingentierung dient der sachgerechten Verteilung von „Lärmrechten“ zwischen den einzelnen Betrieben und Anlagen.

Auch für die in den Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 306 zulässigen Sondergebiets- und Gewerbenutzungen sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 zu Lärmemissionen die auf die Baugebiete einwirken zu berücksichtigen:

| Nutzungsart | DIN 18005 |
|------------------------------------|--|
| Gewerbegebiete | Tags: 65 dB (A) Nachts: 55/50 dB (A) |
| Sondergebiete (je nach Nutzung) | Tags: 45-65 dB (A) Nachts: 35-65 dB (A) |

Tabelle 2: Orientierungswerte Lärmschutz DIN 18005

Nach DIN 18005 sind die Beurteilungspegel unterschiedlicher Schallquellen getrennt voneinander mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Entsprechend wird für Verkehrslärm der höhere Wert angesetzt. Da Sondergebiete nach ihrer Nutzung eingeordnet werden sollen, werden für das Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 306 die Orientierungswerte von Gewerbegebieten von tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A) angesetzt, da es sich bei der zulässigen Einzelhandelsnutzung um einen Gewerbebetrieb handelt.

Im Zuge der Ermittlung der zulässigen Lärmemissionskontingente sind 2010 für die maßgeblichen Immissionspunkte im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 306 die Lärmbelastungen durch den KfZ-Verkehr auf Erwitter Str. sowie die WLE-Bahnlinie ermittelt worden. Die ermittelten Werte können aufgrund des geringen zeitlichen Abstands und der nur unwesentlich veränderten Verkehrssituation übertragen werden. Aufgrund eines vergleichbaren Abstands zum Emissionspunkt werden für die Lärmbelastung des Sondergebietes im Grenzbereich (Baugrenze) die Werte des IP 7 angesetzt. Für die Lärmbelastung des Gewerbegebietes im Grenzbereich (Baugrenze) werden die Werte des IP 2 angesetzt.

Für das Sondergebiet ist im Grenzbereich (Baugrenze) daher von einer Lärmbelastung von tags ca. 68 dB (A) und nachts ca. 60 dB (A) auszugehen (vgl. Dekra 2010: 11). Somit kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von ca. 3 bzw. ca. 5 dB (A). Bei den Werten der DIN 18005 handelt es sich um Orientierungswerte, die bei bestehenden Verkehrswegen/Gemengelagen oft nicht eingehalten werden können. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die nächtliche Überschreitung nicht beeinträchtigend wirkt, da die geplante Handelsnutzung zu diesen Zeiten nicht geöffnet hat und somit keine Nutzer oder Mitarbeiter vor Ort sind. Die Überschreitung am Tag ist als geringfügig einzustufen, da sie den Bereich der Merkbareitsschwelle für Erhöhungen der Lautstärke (1-3 dB) nicht überschreitet. Weiterhin handelt es sich um eine Überschreitung im Grenzbereich. Es ist vor dem Hintergrund der von den weiteren Immissionspunkten zur Verfügung stehenden Werte nicht von einer flächigen Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Standort gem. Lippstädter Einzelhandelskonzept um einen städtebaulich gewünschten Standort für eine großflächige Einzelhandelsnutzung und um eine Wiedernutzbarmachung eines bereits mit einer ähnlichen Nutzung bebaubaren Grundstückes handelt. Diese dem Prinzip der Innenentwicklung folgende Bauleitplanung nutzt eine bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur und beugt einer weiteren Zersiedlung im Sinne des Schutzes von Natur und Landschaftsraum vor und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Da es sich wie dargestellt um eine

geringfügige bzw. nicht beeinträchtigend wirkende Überschreitung der Orientierungswerte handelt, wird die Überschreitung vor dem Hintergrund der zuvor genannten und in die Abwägung eingestellten Belange als verträglich für die Sondergebietsnutzung bewertet.

Für das Gewerbegebiet ist im Grenzbereich (Baugrenze) von einer Lärmbelastung von tags ca. 54 dB (A) und nachts ca. 46 dB (A) auszugehen (vgl. Dekra 2010: 11). Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten. Es ist durch die Bebauung des Sondergebietes zusätzlich mit einer Verringerung der Lärmbelastung zu rechnen.

Von den gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Erwitter Str. sind keine über den Orientierungswerten liegenden Belastungen zu erwarten, da es sich bei dem Gewerbegebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt (Bebauungsplan Nr. 35), in dem in Rücksichtnahme auf das allgemeine Wohngebiet auf der Ostseite der Erwitter Str. nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen zulässig sind.

Die Planstraße des Bebauungsplanes 306 erschließt derzeit nur die beiden geplanten Baugebiete sowie einen kleineren Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus im Außenbereich. Der Verkehr auf der Planstraße wird also überwiegend durch die beiden neuen Baugebiete erzeugt. Die Schalluntersuchung für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 253a zeigt, dass durch die damals angedachte Planung eines Möbelmarktes mit 9.500m² Verkaufsfläche hinsichtlich des Verkehrs auf der Planstraße an den nächstgelegenen Immissionspunkten bis auf den IP 7 keine und an dem IP 7 nur eine sehr geringfügige (unter 1dB) Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten waren. Durch die deutlich geringere Verkaufsfläche des für das geplante Sondergebiet angedachten Fachmarktes für Farben, Tapeten und Lacke ist zu erwarten, dass bezüglich des über die Planstraße abzuwickelnden An- und Abfahrverkehrs weniger Lärmemissionen entstehen, als durch den ursprünglich geplanten Möbelmarkt.

Für das Gewerbegebiet stehen die zukünftigen Nutzer noch nicht fest, sodass keine konkrete Abschätzung der Lärmemissionen des An- und Abfahrverkehrs des Gewerbegebietes auf der Planstraße möglich ist. Hier ist jedoch durch die Einschränkung des Gewerbegebiets auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe, die Lärmkontingentierung und die Berücksichtigung des An- und Abfahrverkehrs auf der Planstraße über die Nr. 7.4 der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass die von der Planstraße ausgehenden Emissionen soweit wie möglich vermindert werden. Die beiden letztgenannten Punkte gelten analog für die Sondergebietsnutzung.

Auch hier ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass es sich um einen nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt städtebaulich gewollten Standort für die angestrebte Nutzung handelt. Weiterhin ist mit der Wahl dieses Standorts als Maßnahme der

Innenentwicklung eine Wiedernutzbarmachung einer bereits beplanten, aber absehbar nicht mehr vermarktbar Fläche und somit eine Vorbeugung von Zersiedlung und die Nutzung einer vorhandener Erschließungsstruktur verbunden. Somit dient die mit der Standortentscheidung verbundene Bauleitplanung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Schutz des Natur- und Landschaftsraumes. Weiterhin ist berücksichtigen, dass es sich um eine planungsrechtlich vorhandene Straße handelt, die durch die Neustrukturierung der angrenzenden Baugebiete nicht wesentlich verändert wird und die Anordnung der Straße die von ihr ausgehenden Lärmemissionen soweit möglich von den schutzbedürftigsten Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes fernhält. Insgesamt ist somit vor dem Hintergrund der zuvor aufgeführten und in die Abwägung eingestellten Belange unter der Berücksichtigung des Belanges der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Verträglichkeit der Lärmemissionen der Planstraße für die umliegenden Nutzungen festzustellen.

8.4 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde von Geyer (2010) eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, die auf einer Erfassung der Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere sowie einer Erfassung der Avifauna (Vögel) basiert.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird von Geyer festgestellt, dass bei keiner der erfassten planungsrelevanten Fledermaus- oder Vogelarten eine erhebliche (i.S. einer populationsrelevanten) Störung zu prognostizieren ist, die einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dargestellt oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.

Da sich in der Biotopstruktur des Plangebietes seit 2010 keine relevanten Veränderungen ergeben haben, ist davon auszugehen, dass auch das Arteninventar unverändert ist. Die Ergebnisse des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aus dem Jahr 2010 sind somit weiterhin gültig. Unüberwindbare Hindernisse, die einer Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen entgegenstehen könnten, sind für das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnissstand nicht ersichtlich.

9 Sonstige Belange

9.1 Denkmalschutz/Archäologie

Nach bisherigem Erkenntnisstand sind denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Sollten bei der Realisierung der Planung Merkmale auftreten, die auf Bodendenkmäler o. ä. hindeuten, sind diese archäologisch zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

9.2 Belange der Landwirtschaft

Als Sach- und Wirtschaftsgut geht die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstücks 561 verloren. Aufgrund der Lage der Fläche (verzahnt mit der Bebauung am Stadtrand) wird die Erheblichkeit des Verlustes im Vergleich zur Bebauung einer Fläche in der freien Landschaft, als eher nachrangig eingestuft. Weiterhin ist die Bebaubarkeit des Plangebiets durch den Bebauungsplan Nr. 253a auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 gegeben. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253a beteiligte Landwirtschaftskammer hatte keine Bedenken bezüglich der damals erstmaligen Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche geäußert.

10 Bodenordnung

Der Erwerb für die Erschließungsanlagen des Baugebietes ist bereits größtenteils erfolgt. Der aufgrund einer veränderten Straßenquerschnittsgestaltung (Ergänzung Radfahrstreifen) im Osten der Planstraße erforderliche Grunderwerb soll im freihändigen Erwerb erfolgen.

11 Flächenbilanz

| | | |
|----------------------|-----------------------------|-------------|
| Sondergebiet | 7.920 m ² | 41,1% |
| Gewerbegebiet | 7.880 m ² | 40,9% |
| Verkehrsfläche | 2.735 m ² | 14,2% |
| Regenrückhaltebecken | 450 m ² | 2,3% |
| Fläche Leitungsrecht | 275 m ² | 1,5% |
| Gesamt | 19.260 m² | 100% |

Lippstadt, 05.06.2015

gez. Stadermann
(Dipl.-Ing.)

Quellen:

- Dekra 2010: Schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bereich des B-Plans Nr. 253a zur Errichtung eines Möbelhauses sowie Berechnung der Schallpegelerhöhung durch den hinzukommenden Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen
- Dekra 2014: Schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bereich des aufzustellenden B-Plans Nr. 306 in Lippstadt
- DIN 18005-1:2002-07: Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
- DIN 45691:2006-12: Geräuschkontingentierung
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung 2009: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung 2010: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt – Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine –
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung 2013: Auswirkungs- und Potenzialanalyse zur Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsnutzungen in Lippstadt, Erwitter Straße
- Geyer 2010: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zur Errichtung eines Möbelkaufhauses gemäß Bebauungsplan Nr. 253 Erwitter Str. Süd-West
- Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten 2014: Umweltbericht zur 174. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 Erwitter Straße Südwest