



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



STADT **LIPPSTADT**

Kreis Soest

Reg.-Bez. Arnsberg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 301

"Gewerbepark Lipperbruch"

Inhaltsangabe

Schriftliche Unterlagen

Begründung

Anlagen

- 1.0 Bodengutachten PTM Arnsberg
- 2.1 Kampfmittelmeldung der Bezirksregierung Arnsberg
- 2.2 Bericht der Bezirksregierung Arnsberg: Kampfmittelbeseitigung – Überprüfung von Bombenblindgängereinschlagstellen
- 3.0 Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

B-Plan Nr. 301

Titelblatt

ohne

1

B-Plan Nr. 301

Kartenblatt

1:1.000

2

Begründung

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Ausgangssituation und Planungsziele	2
2.0 Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan	4
2.3 Planverfahren	5
3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.2.1 Grundflächenzahl / Baumassenzahl / Gebäudehöhe	10
3.2.2 Bauweise	11
4.0 Erschließung	12
4.1 Äußere Erschließung.....	12
4.2 Innere Erschließung	12
4.3 Fuß- und Radwege.....	12
4.4 Öffentlicher Nahverkehr.....	12
5.0 Ver- und Entsorgung.....	12
5.1 Versorgung.....	12
5.2 Entsorgung.....	13
5.2.1 Schmutzwasser	13
5.2.2 Niederschlagswasser.....	13
6.0 Grünflächen.....	14

7.0 Immissionsschutz	15
7.1 Immissionsschutz Gewerbenutzungen	15
7.2 Immissionsschutz Verkehr	15
8.0 Umweltbericht	18
8.1 Beschreibung des Vorhabens	18
8.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	18
8.3 Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme	19
8.3.1 Naturräumliche Lage	19
8.3.2 Geologie und Boden	19
8.3.3 Wasser / Grundwasser	20
8.3.4 Klima	21
8.3.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation - HPNV	22
8.3.6 Landschaftsbild / Erholung	23
8.3.7 Heutige Nutzung	23
8.3.8 Fauna	23
8.3.9 Flora	25
8.4 Prognose bei Realisierung des Bebauungsplanes	25
8.4.1 Boden	26
8.4.2 Wasser / Grundwasser	26
8.4.3 Klima	26
8.4.5 Flora	26
8.4.6 Landschaftsbild	26
8.4.7 Resümee	27
8.5 Prognose bei Nicht-Realisierung des Vorhabens	27
8.5.1 Boden	27
8.5.2 Wasser / Grundwasser	27
8.5.3 Klima	27
8.5.4 Flora	27
8.5.5 Landschaftsbild	28
8.5.6 Resümee	28
8.6 Eingriff in Natur und Landschaft	28
8.6.1 Gesetzliche Grundlagen	28

8.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt.....	29
9.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht	29
9.1 Kampfmittelverdachtsfläche.....	29
9.1.1 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2009	29
9.1.2 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2013	30
9.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen	30
10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	32
11.0 Flächenbilanz	32
12.0 Nutzungshinweise.....	33
12.1 Wasserschutzgebiet	33
12.2 Erdwärme.....	33
13.0 Gestalterische Festsetzungen.....	33

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

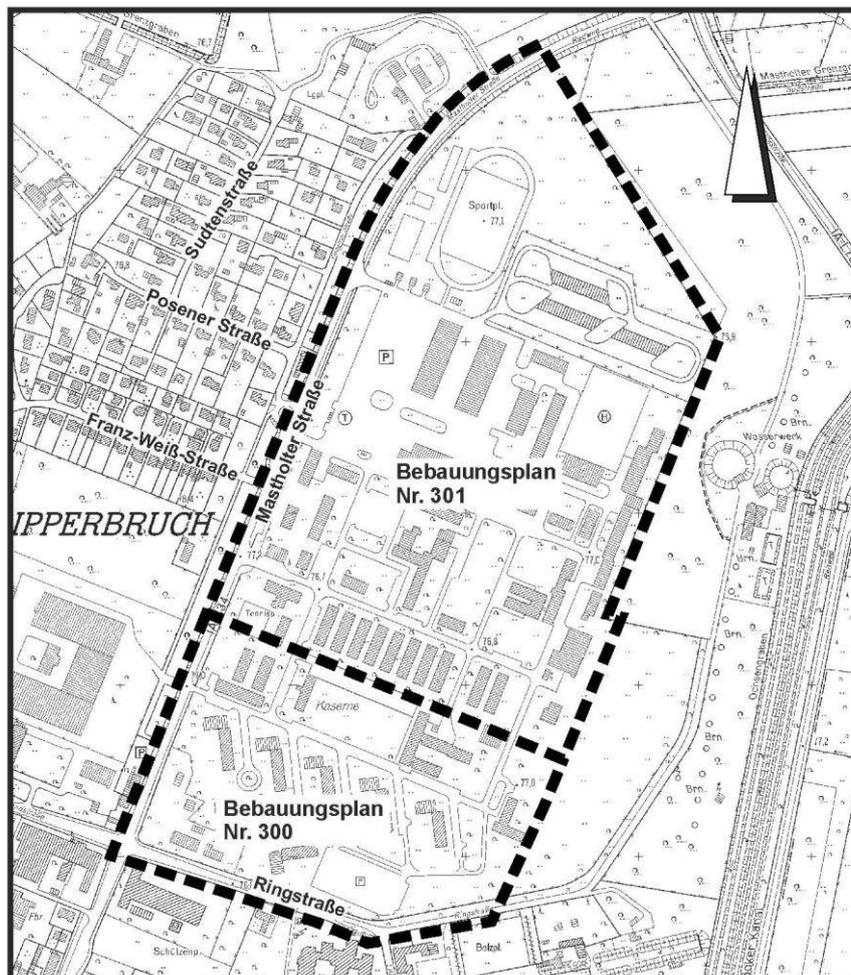
1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 301 "Gewerbepark Lipperbruch" befindet sich im Norden der Stadt Lippstadt, im Ortsteil Lipperbruch. Es umfasst den nördlichen Teil der ehemaligen Lipperland-Kaserne

Im Westen und Nordwesten grenzt es an die "Mastholter Straße", im Süden wird es vom Bebauungsplan Nr. 300 "Lippischer Bruch" begrenzt. Im Osten und Nordosten gliedert es sich an Waldstücke an.

Der Bebauungsplan Nr. 301 umfasst die Flurstücke 1056, 848, 421 und 171 (teilweise), der Flur 25 in der Gemarkung Lippstadt. Er erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 26 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

Planbereiche ■ ■ ■ ■ ■



1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet ist Bestandteil der ehemaligen Lipperland-Kaserne im Ortsteil Lipperbruch, Mastholter Straße. Der ehemalige Bundeswehrstandort wurde 2007 aufgelöst und liegt seitdem zum Großteil brach. Aktuelle Zwischennutzung erfolgte nur durch einen Speditionsbetrieb.

Die vorhandene Infrastruktur der ehemaligen Kaserne mit eingeschossigen Wohngebäuden, Funktionsgebäuden, Versorgungseinrichtungen, Verkehrswegen, Parkplätzen und ein Sportplatz kennzeichnen das Plangebiet. Zwischen den Gebäuden und Verkehrswegen befinden sich intensiv gepflegte Rasenflächen.

Im Westen der Fläche, entlang der Mastholter Straße, stehen vereinzelt Einzelbäume, kleine Baumgruppen und stellenweise kleine Gehölzgruppen. Gleiches gilt für die Rasenflächen.

Durch die Schließung der Kaserne wird die Fläche für militärische Zwecke nicht mehr benötigt. Planungsziel ist die Umwandlung der ehemaligen militärischen Anlagen für zivile Zwecke.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 301 liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Lipperbruch, in einem Gebiet, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Im Norden und Osten grenzt es an ein kleines Waldgebiet, im Süden an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 300 "Lippischer Bruch" und im Westen an die "Mastholter Straße". Auf der gegenüberliegenden Straßenseite existiert primär Wohnbebauung.

Im Ortsteil sind zwei Kirchen, verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels sowie ein Arzt, Apotheke und Sparkasse vorhanden. Diese sind überwiegend im Bereich Mastholter Straße und Ostlandstraße verteilt. Ein Stadtteilzentrum existiert nicht.

Es ist vorgesehen, ein Misch- und ein Gewerbegebiet auszuweisen. Das Gewerbegebiet ist in 4 Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen gegliedert.

Das Mischgebiet im südlichen Teil soll als Pufferzone zwischen dem südlich geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem nördlich geplanten Gewerbegebiet dienen.

Durch die Bereitstellung von Gewerbefläche an dieser Stelle wird das Ziel der Stadtplanung umgesetzt, verträgliche Ausbildungs- und Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten zu schaffen. Zwar sind in der Stadt Lippstadt nicht alle erschlossenen Gewerbeflächen vollständig ausgenutzt, dies gilt jedoch nicht für den Stadtteil Lipperbruch, in

welchem sich das Plangebiet befindet. Dies ist vor allem in Korrelation mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 300 "Lippischer Bruch" relevant, da dort eine große Wohnbaufläche entsteht.

Zudem handelt es sich nicht um einen neuen Standort auf der "grünen Wiese", sondern um eine Folgenutzung von brachliegendem Areal. Dieses ist bereits gut an den ÖPNV und den Fernverkehr angeschlossen; die A2 und die A44 liegen jeweils nur ungefähr 20 km entfernt.

Damit wird dem Ziel der Stadtplanung entsprochen, eine sinnvolle Folgenutzung des Geländes zu erreichen.

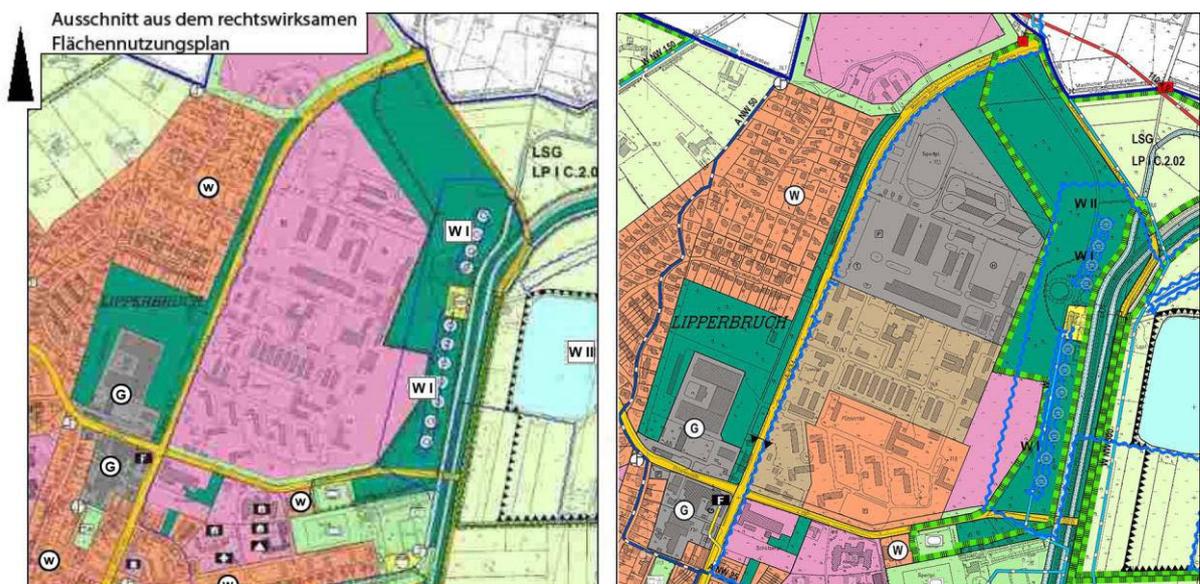
Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen leiten sich folgende wesentliche städtebauliche Ziele für das Baugebiet ab:

- Entwicklung von einem Misch- und einem Gewerbegebiet, welche ortsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze für den Stadtteil Lipperbruch beziehungsweise das gesamte Stadtgebiet Lippstadts bieten.
- Einschränkungen in den Einzelhandelsortimenten, um den Abfluss von Kaufkraft aus der Kernstadt Lippstadt zu vermeiden und um das Stadtteilzentrum, welches im Bebauungsplan Nr.300 parallel entstehen soll, zu fördern.
- Erschließung durch mehrere Zufahrten entlang der "Mastholter Straße"
- Siedlungsabrundung mit abgestuftem Übergang vom "Stadtkern" zum äußeren Siedlungsrand im Nord-Nordosten der Fläche durch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung.
- Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den Anforderungen des Landeswassergesetzes

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich noch als "Flächen für Gemeinbedarf" (593) dar. Ein schmaler Bereich Richtung "Ringstraße" ist als "Flächen für die Forstwirtschaft / Wald" (592) ausgewiesen. Um das geplante Bauvorhaben zu realisieren, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt am 27.09.2012 in einem Aufstellungsbeschluss entschieden, dass für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 301 "Gewerbepark Lipperbruch" die 164. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Konkret bedeutet dies für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 301, dass ca. 1/3 der Fläche, welche nördlich an den Bebauungsplan Nr. 300 "Lippischer Bruch" grenzt, als Mischgebiet (MI), die übrigen 2/3 der Fläche als Gewerbegebiet (GE) deklariert werden.



2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet sind außer dem Flächennutzungsplan keine planungsrechtlichen Satzungen vorhanden. Aus der Planung ergeben sich keine Änderungen für benachbarte Grundstücke.

2.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Durchführung der 164. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 Lipperbruch "Gewerbepark Lipperbruch" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 22.05.2013 in Form eines Bürgergespräches, als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Von den anwesenden Bürgern wurden die vorgesehene Planung und der zügige Planungsfortschritt begrüßt.

3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Lippstadt und ist in Richtung West-Nordwest von einer ein- bis mehrgeschossigen Wohnbebauung umgeben, im Süden entstehen mit dem Bebauungsplan Nr. 300 ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet und im Osten befindet sich ein kleiner Wald.

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur und um die Entwicklung des im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 300 "Lippischer Bruch" entstehenden Stadtteilzentrums zu fördern wird im Plangebiet ein Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung und ein in vier Bereiche unterteiltes Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen.

Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Die Ansiedlung des Einzelhandels soll vor dem Hintergrund der zurück liegenden Entwicklungen des Einzelhandels in Gewerbegebieten und den begleitenden negativen Auswirkungen auf den städtischen Einzelhandel gesteuert werden.

Im Gewerbegebiet und dem Mischgebiet des "Gewerbeparks Lipperbruch" soll einer Entwicklung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit begegnet werden.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt (GMA Oktober 2010) werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Einzelhandels-sortimenten der Lippstädter Sortimentsliste auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen ist lediglich der Vertrieb eigengefertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Produktions- und Handwerksbetriebe. Dieser ist ausnahmsweise zugelassen worden, soweit die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Von einem derartigen an

den Produktionsstandort gebundenen untergeordneten Einzelhandel gehen in der Regel keine zentrenrelevanten negativen Auswirkungen aus. Es soll hierdurch im Plangebiet produzierenden Betrieben die Möglichkeit des Verkaufs eigener Produkte an den Endverbraucher in untergeordnetem Umfang eingeräumt werden.

Für die nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente wurde keine Beschränkung unterhalb der Großflächigkeit im Bebauungsplan getroffen. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus, dass das Angebot nicht zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfes und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u.U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem PKW transportiert.

Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, werden konkret folgende Festsetzungen für die einzelnen Gebiete gemäß BauNVO getroffen:

GE 1 - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 u. 10 BauNVO

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgenden Betriebe und Anlagen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, 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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandel eigengefertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Betriebe, soweit ihre Verkaufsfläche 200 qm nicht überschreitet.

c) Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen:

1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren,
2. Drogerie-, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren,
3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen,

4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren , Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel,
8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien.

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

GE 2 - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter c genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ,
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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
4. Einzelhandel mit im Plangebiet gefertigten Produkten, soweit ihre Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird.

c) Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen:
 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren,
 2. Drogerie-, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen,
 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren , Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel,
 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien.

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

2. Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I – VI** der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007

GE 3 - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter c genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
4. Einzelhandel mit im Plangebiet gefertigten Produkten, soweit ihre Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird.

c) Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen:
 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren,
 2. Drogerie-, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen,
 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel,
 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien.

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

2. Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I – V** der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen

der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007

GE 4 - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter c genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ,
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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
4. Einzelhandel mit im Plangebiet gefertigten Produkten, soweit ihre Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird.

c) Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen:
 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren,
 2. Drogerie-, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen,
 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren , Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel,
 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien.

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

2. Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I – IV** der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007

MI - Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter c aufgeführten Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

b) **Ausnahmsweise** können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile zugelassen werden.

c) Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen:
 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch und Wurstwaren
 2. Drogerie-, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen
 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel
 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl / Baumassenzahl / Gebäudehöhe

Gewerbegebiet

Für alle Teilbereiche des Gewerbegebietes gilt eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 10 und eine Grundflächenzahl von 0,8.

Für den Teilbereich GE 1 wurde weitergehend eine maximal erlaubte Gebäudehöhe der Hauptkörper von 12 Metern bestimmt. Die Höhe ist mittig vor dem Grundstück zwischen Oberkante Verkehrsfläche und Oberkante Hauptkörper zu messen.

Diese Festsetzung soll die Entstehung einer "Barriere" zwischen dem Planbereich und der bereits bestehenden Bebauung im Lipperbruch verhindern. Dies würde nicht dem geplanten Ziel der Siedlungsabrundung entsprechen und es würde kein gleichmäßiges äußeres Erscheinungsbild entstehen.

Für die Teilbereiche GE 2 bis GE 4 ist eine maximale Gebäudehöhe der Hauptbaukörper von 20 Metern zulässig, ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzüge etc.

Somit werden die erlaubten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes (GE) festgesetzt. Dadurch wird dem Ziel der Landschaftsplanung entsprochen, den Verbrauch von Freiraum zu begrenzen und die vorhandene Fläche maximal auszunutzen.

Mischgebiet

Im Bereich des Mischgebietes ist die Grundflächenzahl auf 0,6 festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbaukörper wird auf 16 Meter begrenzt.

Sinn bzw. Ziel dieser Begrenzung ist die Schaffung eines abgestuften Übergangs zwischen dem südwestlich an das Mischgebiet angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr.300 "Lippischer Bruch" und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie generell die Eingliederung der Fläche ins Ortsbild.

3.2.2 Bauweise

Für alle Gewerbegebiete und für das Mischgebiet ist folgende, abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt:

- offene Bauweise
- Gebäudelängen über fünfzig Meter sind gestattet.

Dies dient, ebenso wie die Festsetzung der Grundflächenzahl, der optischen Verflechtung der Gewerbegebiete im Norden mit dem Wohngebiet im Süden der Fläche und dem bestehenden Stadtgebiet.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über drei bestehende Zufahrten an der Mastholter Straße zu den vorhandenen voll funktionsfähigen Verkehrsflächen auf der Planfläche erschlossen. Diese sollen im Zuge der Baumaßnahmen um acht weitere Zufahrten zur Mastholter Straße auf insgesamt elf ergänzt werden. Da es sich bei der Mastholter Straße um eine Hauptverkehrsstraße handelt, ist die Anbindung an das regionale und innerörtliche Verkehrsnetz gegeben. Im Süden bleiben 2 bestehende Straßen als Übergang zum Baugebiet Nr. 300 erhalten.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen der ehemaligen Kaserne. Weitere Planungen liegen aktuell nicht konkret vor. Die Verkehrsflächen sind nicht öffentlich.

4.3 Fuß- und Radwege

Da es sich um ein Privatgelände handelt, sind diesbezüglich keine Planungen bekannt.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie C4 und die Regionalbuslinie 80.1 ans ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der "Mastholter Straße" ("Försterweg" und "Glennesiedlung") und an der "Lilienthalstraße" ("Lipperbruch Grundschule"). Diese sind in kurzer Zeit fußläufig zu erreichen. Vom Zentrum des Plangebietes beträgt die maximale fußläufige Distanz ca. 650 Meter.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt jeweils über Übergabepunkte, die bereits vorhanden sind. Die Übergabestellen für Gas und Wasser befinden sich am östlichen Rand des Plangebietes in der ehemaligen Gasübergabestelle der Kaserne.

Etwas nördlich von diesem Gebäude befindet sich der Übergabepunkt Strom (ehemalige 10-KV Station der Kaserne).

Die Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch den Eigentümer, der somit für diese drei Medien Netzbetreiber wird.

5.2 Entsorgung

Alle im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 301 vorhandenen und künftig zu errichtenden und zu betreibenden Abwasseranlagen sind private Anlagen. Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes sind die privaten Abwasseranlagen anzeige- bzw. genehmigungspflichtig nach § 58 Landeswassergesetz NRW (LWG).

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

5.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet gesammelt. An der Grenze zum Plangebiet 300 wird das Schmutzwasser in einem privaten Pumpwerk gehoben und in die neu zu verlegende Schmutzwasserkanalisation im Bebauungsplanangebiet Nr. 300 eingeleitet und der Zentralkläranlage Lippstadt in Overhagen zugeführt.

5.2.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird grundsätzlich in privaten Straßenkanälen gesammelt und in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Eine aus ökologischer Sicht wertvolle Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes beziehungsweise der geringen Mächtigkeit der Bodenschicht im Plangebiet und Lage der Planfläche innerhalb einer Wasserschutzzone der Stufe III nur in Ausnahmefällen möglich. Die Möglichkeit der großflächigen Versickerung unbelasteter Niederschlagsabflüsse von unbedenklichen Dachflächen ist im Einzelfall zu prüfen. Die Errichtung entsprechender Anlagen ist bei den zuständigen Behörden anzeige- bzw. genehmigungspflichtig.

Anlagen zu Regenrückhaltung müssen bautechnisch so beschaffen sein, dass eine Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser verhindert wird (dichte Ausführung).

6.0 Grünflächen

Bestehende Grünflächen im Gebiet sind intensiv gepflegte Rasenflächen und ein Baumbestand aus Kastanien und Birken, welche sowohl als Einzelbäume als auch in Gruppen vereinzelt entlang der Mastholter Straße, neben Gebäuden und auf den Rasenflächen gepflanzt sind. Diese sollen soweit wie möglich erhalten werden, Fällungen sind nur im Bedarfsfall vorgesehen.

Eine Festsetzung zum Schutz der Bäume ist unterblieben, um weitgehende Variabilität für die Nutzung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu ermöglichen. Auch wenn eine Beseitigung der Baumschubstanz nicht beabsichtigt ist – erst kürzlich wurden Pflegemaßnahmen durchgeführt – soll nicht durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Baumbestandes eine Entwicklung der geplanten Nutzung behindert oder erschwert werden.

Als neu angelegte Grünflächen entsteht im Bereich dieses Bebauungsplanes ein 5 Meter breiter Grünstreifen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes, an der Nahtstelle zum benachbarten Bebauungsplan Nr.300 "Lippischer Bruch". In diesem wird ebenfalls ein 5 Meter breiter Grünstreifen gepflanzt. Durch die Verknüpfung der beiden Flächen soll ein insgesamt 10 Meter breiter Grünstreifen entstehen.

Weitere zu schaffende Grünflächen sind nicht als Vorgabe geplant und werden sich aus der zukünftigen Nutzung entwickeln.

Für die Bepflanzung des Grünstreifens, soll die Auswahl aus folgender Pflanzliste geschehen:

(Sträucher: 2 x v., o.B., 60 – 100 cm | Bäume: Heister, 250 – 300 cm)

Feldahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

7.0 Immissionsschutz

7.1 Immissionsschutz Gewerbenutzungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Gliederung der Gewerbegebietsflächen hinsichtlich der Zulässigkeit ihres Emissionsverhaltens wird planungsrechtlich gesichert, dass die stärker emittierenden gewerblichen Nutzungen nur in den zur vorhandenen und geplanten Wohn- und Mischgebietenutzung entfernteren Bereichen des Gewerbegebiets zugelassen werden. Die Gliederung der Gewerbegebietsflächen erfolgt auf der Grundlage des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da noch keine konkreten Kenntnisse über die zu erwartenden gewerblichen Nutzungen vorliegen, können zum jetzigen Zeitpunkt hierzu auch keine konkreteren Aussagen getroffen werden.

In den Genehmigungsverfahren und der Überwachung zukünftiger Bauvorhaben wird auf der Basis der getroffenen Festsetzungen die Einhaltung der gültigen Umweltstandards gewährleistet.

7.2 Immissionsschutz Verkehr

Vom angrenzenden Abschnitt der Mastholter Straße liegen keine Verkehrsdaten vor. Eine Verkehrszählung zum gegenwärtigen Zeitpunkt würde, da im Kasernengelände kaum Nutzungen stattfinden, auch keine aussagekräftigen Daten liefern.

Aus diesem Grund wurde für die Ermittlung der Immissionen durch Verkehr auf eine Verkehrsprognose der Ingenieurgruppe IVV zur Verkehrsbelastung der B 55 aus dem Jahr 2003 zurückgegriffen. Diese Untersuchung hat verschiedene verkehrliche Veränderungen des Verkehrsnetzes überprüft und in diesem Zusammenhang auch deren Auswirkungen

auf andere Straßen im innerstädtischen Netz ermittelt. Für den infrage kommenden Abschnitt der Mastholter Straße wurde für den Prognosezeitraum 2020 bei unverändertem Netz eine Verkehrsmenge von 10.000 Kfz DTV ermittelt. Dies ist im Vergleich zu allen anderen Netzvarianten die höchste ermittelte Belastung. Da zurzeit keine Veränderungen absehbar sind, die sich auf diesen Bereich entlastend auswirken können, wird auf der Basis dieser Prognose die Emissionsbelastung ermittelt. Aktiver Lärmschutz zur Mastholter Straße ist hier innerhalb der Ortslage aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen und untersucht worden.

Im Baufenster für das östlich angrenzende Mischgebiet sind in Teilflächen Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen. Die Lärmpegelbereiche sind im Titelblatt (Blatt 1) in der Plandarstellung D gekennzeichnet. Für die geplanten Nutzungen kann durch entsprechende Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung und durch geeignete Zuordnung empfindlicherer Nutzungsteile zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder passive Schutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz dieser Nutzungen gewährleistet werden.

Ohne die Kenntnis der Objektplanung ist es wenig sinnvoll, konkrete Angaben zur Schalldämmung in dB-Werten oder Schallschutzklassen für einzelne Bauteile in der Bauleitplanung festzuschreiben. Im Bebauungsplan Nr. 301 werden durch die Angabe der Lärmpegelbereiche Hinweise auf die Immissionsbelastung des Gebietes gegeben. Dadurch kann für Neubauvorhaben oder bauliche Veränderungen bei den bestehenden Gebäuden eine den Schallimmissionsverhältnissen entsprechende Bauweise gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erfolgen. Damit ist unabhängig von der Ausführungsart jedes einzelnen Objektes, der Außenwandfläche, der Raumgröße etc. der erforderliche Schallschutz eindeutig und nachvollziehbar festgelegt.

Da innerhalb der Mischgebietsflächen die Orientierungswerte nicht überall eingehalten werden können, sind für hier vorgesehene schutzbedürftige Einrichtungen wie Betriebswohnungen, Labore, Büroräume o. ä. mit einem entsprechenden Ruhebedürfnis passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Diese schalltechnischen Anforderungen gelten für die zu der jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassaden nicht am Rand sondern innerhalb des Baufensters liegen. Die Angaben zum passiven Schallschutz beziehen sich auf alle Neubauvorhaben, die nach den Vorgaben der Bauleitplanung ausgeführt werden.

Die letztlich errichteten Gebäudekörper füllen unter Umständen die im Bebauungsplan dargestellten Baufenster nur zu einem Teil, so dass weitere Spielräume für die Errichtung und Gestaltung der Gebäudekörper bestehen. Dies gilt sowohl für die Lage und die Ausrichtung als auch für die Höhe der betrachteten Fassaden oder Fassadenteile. Beispielsweise können sich für von den Schallquellen abgewandte Hausseiten unter Umständen geringere Anforderungen ergeben. Gegebenenfalls muss die Zuordnung zu einem Lärmpegelbereich anhand der Lärmkarte erfolgen. Entsprechende Nachweise sind ggf. in den einzelnen Baugesuchen zu führen. Für den Regelfall können die Lärmpegelbereiche für die Fassaden der Plandarstellung D der Legende des Bebauungsplanes entnommen werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus den Lärmkarten auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 301 und wurde aus der Prognose der Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit zuzüglich 3 dB(A) gemäß Ziffer 5.5.2 der DIN 4109 gebildet. Die erforderlichen Schalldämmmaße ergeben sich aufgrund der Raumart innerhalb eines jeden Lärmpegelbereiches.

Die DIN 4109 unterscheidet bei den Anforderungen an die Schalldämmung drei verschiedene Raumarten. Bei den hier vorgesehenen Mischgebietsnutzungen ist im Wesentlichen von Wohn-, Büro- sowie Gewerbenutzungen auszugehen. Für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte gelten für die Außenbauteile folgende Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w, res}$ dB Büros etc.
bis 55	I	≥ 30	-
56 - 60	II	≥ 30	≥ 30
61 - 65	III	≥ 35	≥ 30
66 - 70	IV	≥ 40	≥ 35
71 - 75	V	≥ 45	≥ 40
76 - 80	VI	≥ 50	≥ 45

Für die Lärmpegelbereiche oberhalb von 60 dB(A) zur Nachtzeit durch die Straßengeräusche wird für die zu den Schallquellen ausgerichteten Fassaden empfohlen, möglichst auf Fenster zu schutzbedürftigen Schlafräumen zu verzichten.

8.0 Umweltbericht

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des hier beschriebenen Bauvorhabens ist, dem bereits im Jahr 2007 von der Bundeswehr aufgegebenen Standort der Lipperland-Kaserne in Lippstadt, Stadtteil Lipperbruch, eine neue Nutzung zuzuweisen.

Da der Stadtteil Lipperbruch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.300 "Lippischer Bruch", bereits über eine große Anzahl an Baugrundstücken für den Wohnungsbau verfügt, wäre eine weitere großflächige Ausweisung von solchen nicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung. Zudem ist aufgrund des demografischen Wandels mit tendenziell abnehmender Einwohnerzahl zu rechnen und auch aus diesem Grund besteht die Gefahr eines zukünftigen Wohnungsüberschusses.

Zwar weisen Prognosen bezüglich des gewerblichen Flächenbedarfs in Lippstadt kein zu erwartendes Defizit aus, dennoch sind im Ortsteil Lipperbruch aktuell keine freien Gewerbeflächen mehr verfügbar.

Die gute Erreichbarkeit und die dezentrale Lage des Plangebietes sind als positives Standortkriterium für eine Neuansiedlung gewerblicher Nutzer zu bewerten.

Deshalb ist für den Bebauungsplan Nr.301 sowohl die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Von der Gesamtgröße des ehemaligen Kasernengeländes von 40,21 ha umfasst der hier abgehandelte Bebauungsplan Nr. 301 ca. 26 ha im Norden der Fläche. Hiervon werden 9 ha als Mischgebiet (MI) und 16,6 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet ist nach Immissionsverhalten in vier Teilbereiche (GE 1 - GE 4) gegliedert.

Momentan sind keine konkret geplanten Baumaßnahmen bekannt. Der Zustand der vorhandenen Gebäude ist in diesem Bereich des ehemaligen Kasernengeländes zum größten Teil gut. Gewerbliche Nutzung ist, solange noch Kapazitäten frei sind, ohne Neubau möglich.

8.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bedingt durch die jahrzehntelange intensive Nutzung der Fläche durch die Bundeswehr erfolgte eine relativ hohe Flächenversiegelung, um den funktionalen Ansprüchen an ein

Kasernengelände gerecht zu werden. Die vorhandene Vegetation ist eher spärlich und weist wenig Diversität auf, wertvolle Lebensräume konnten sich auch aufgrund fehlender Vernetzung kaum entwickeln. Dominierend sind großflächige Intensivrasenflächen. Eine Ausnahme bilden hierbei teils vereinzelt, teils in Gruppen gepflanzte alte Eichen und Kastanien.

Die Neu-Nutzung des Areals führt unter Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben nur zu einem geringen ökologischen Wertverlust.

8.3 Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

8.3.1 Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Westfälischen Bucht. Naturräumlich ist es der Haupteinheit Ostmünsterland [540] zuzuordnen. Dort liegt es in der Untereinheit "Obere Lippetalung" [540.20]. Es handelt sich um eine Niederungszone, die von der Lippe und ihren größeren Vorflutern, der *Glenn*e und dem *Boker Kanal*, durchflossen werden. Charakteristisch für die Westfälische Bucht ist eine Untergliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken, Baumreihen, Alleen, Einzelbäume, Gewässerläufe und baumgesäumte Einzelhöfe. Morphologisch ist ein flachwelliges bis ebenes Relief vorherrschend.

In Ihrer Kombination lassen diese Elemente den Eindruck einer Parklandschaft entstehen, der für weite Teile der Münsterländischen Bucht kennzeichnend ist.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 77 m über NN.

8.3.2 Geologie und Boden

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 301 selber wurden keine konkreten Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die im Folgenden aufgeführten Ergebnisse beziehen sich auf die von der Ingenieurgruppe PTM – Geotechnik Arnsberg GmbH im Jahre 2013 durchgeführten Untersuchungen des südlich angrenzenden Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 300 "Lippischer Bruch".

Da sich das Untersuchungsgebiet, ebenso wie die in diesem B-Plan behandelte benachbarte Fläche, laut Bodenkarte des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen (2007) regional-geologisch im Bereich der quartären Flussablagerungen befindet, die beiden Flä-

chen auf annähernd gleichem Höhenniveau liegen und die gleiche Reliefform ausgebildet haben, sollten die Untersuchungsergebnisse übertragbar sein.

Demnach handelt es sich bei der geologischen Ausprägung des Untergrundes im Plangebiet um den Bereich quartärer Flussablagerungen. Primär handelt es sich hierbei um Fein- und Mittelsande, versetzt mit geringem Schluffanteil. Räumlich liegt das Gebiet auf der pleistozänen oberen Niederterrasse der Lippe.

Das Gutachten über die Bohrkernuntersuchungen der Ingenieurgruppe PTM – Geotechnik Arnsberg GmbH aus dem Jahre 2013 erbrachte folgende Ergebnisse:

Differenzierung des Bodens in:

Schicht I – Oberboden

Schicht II – Flusssande.

Dabei beträgt die durchschnittliche Mächtigkeit der Oberbodenschicht 35 Zentimeter. Diese setzt sich zusammen aus schwach schluffigem, schwach humosem bis humosem Sand. Das untersuchte Material ist der Bodengruppe OU/SU und der Bodenklasse 1 zuzuordnen.

Die darunterliegende Schicht besteht aus graubraunen, beige-grauen und grauen Flusssanden. Bis zu einer Tiefe von 0,8 – 1,2 Metern unterhalb der GOK ist sie mit einem geringen Schluffanteil versetzt. Dieser Bereich fällt überwiegend in die Bodengruppe SU. Mit abnehmendem Schluffanteil in die Tiefe geht diese in die Bodengruppe SE über.

Schicht II ist gesamt der Bodenklasse 3 zuzuordnen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde bei einer maximalen Bohrlochtiefe von 2 Metern unterhalb der GOK an keiner Stelle die Schichtbasis der Flusssande erreicht.

Im Plangebiet sind nach der Bodenkarte (2007) des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

8.3.3 Wasser / Grundwasser

Da sich folgende Aussagen wiederum auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung durchgeführt durch die Ingenieurgruppe PTM – Geotechnik Arnsberg GmbH beziehen, gilt hier die gleiche Einschränkung wie im Abschnitt 8.3.2 Geologie und Boden. Die Untersuchungsergebnisse wurden auf der direkt südlich benachbarten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 300 erzielt und auf die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 301 übertragen.

Die Ingenieurgruppe PTM – Geotechnik Arnsberg GmbH nutzte acht der Bohrkernentnahmestellen zur Untersuchung des Grundwasserpegels sowie zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes des Bodens.

Hierbei ergaben die durchgeführten Bohrungen Wassernachweise in Tiefen von 1,0 m bis 1,3 m unterhalb der GOK. Diese Ergebnisse liegen im erwarteten Bereich, da sowohl die Bodenkarte NRW 1:50.000 Blatt L 4316 Lippstadt, als auch langjährige, vor Ort durchgeführte Aufzeichnungen Grundwasserstände in 0,7 m bis 1,4 m Tiefe für das Plangebiet ausweisen.

Für den Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens ergab sich bei Sättigung im Durchschnitt ein Wert von $6,7 \times 10^{-7}$ m/s. Da das Gebiet überwiegend eben ist, ist an keiner Stelle mit übermäßigen Wasseransammlungen zu rechnen.

Allerdings minimiert der generell hohe Grundwasserpegel im Untersuchungsgebiet die Filterwirkung des Bodens. Dies ist von besonderer Relevanz, da sich die gesamte Planfläche inklusive des südlich angrenzenden Margaretensees in der Wasserschutzzone III befindet. Der direkt östlich angrenzende Zachariassee ist sogar der Wasserschutzzone II zugeordnet. Dies erhöht die Notwendigkeit, den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu unterbinden.

Das Plangebiet verfügt weder über fließende, noch über stehende Gewässer.

8.3.4 Klima

Makroklima

Der Naturraum Obere Lippetalung ist dem ozeanischen Klimaeinfluss zuzuordnen. Durch den Einfluss des Meeres besteht ein ausgeglichener Jahresgang der Temperatur. Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Januar-temperatur liegt dabei über 1,0 °C, die mittlere Julitemperatur bei etwa 17,5 °C und die mittlere Jahrestemperatur bei etwa 9 °C. Die Niederschlagsmenge im Untersuchungsgebiet beträgt 700 – 800 mm im Jahr, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt. Der Wind weht vorwiegend aus westlicher beziehungsweise südwestlicher Richtung.

Mikroklima

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet führt zu einer starken Erwärmung im Sommer. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion findet aufgrund des geringen Anteils von Vegetation und Gehölzen nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht statt.

8.3.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation - HPNV

Ohne anthropogene Eingriffe würde der *Quercus robur*-*Betuletum alnetosum* (Feuchter Eichen-Birkenwald) die natürliche Waldgesellschaft im Plangebiet bilden.

(nach Burrichter 1973 + 1988)

Hierbei handelt es sich um primär im Tiefland vorkommende Laub- oder Mischwälder.

Im Falle einer Bewirtschaftung, erfolgt diese bevorzugt als Niederwald.

Folgende Pflanzenarten wären charakteristisch:

Kennarten der Baumschicht:

Stieleiche (Quercus robur)

Rot-Erle (Alnus glutinosa)

Begleitarten:

Hängebirke (Betula pendula)

Moorbirke (Betula pubescens)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Strauchschicht:

Faulbaum (Rhamnus frangula)

Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)

Kennzeichnend für die *Quercus robur*-*Betuletum* Gesellschaft sind stau- bzw. grundwasserbeeinflusste Böden. Dies drückt sich durch eine günstige Bodenauftragsschicht aus Moderhumus aus und manifestiert sich als Abgrenzungsmerkmal zu trockeneren Eichen-Birkenwald Gesellschaft, in einer stärker ausgebildeten Krautschicht aus. Diese wird zu meist von Pfeifengras (*Molinia coerulea*) dominiert, welches von gewöhnlichem Dornfarn (*Dryopteris spinulosa*) und der zweiblättrigen Schattenblume (*Maianthemum bifolium*) begleitet wird.

8.3.6 Landschaftsbild / Erholung

Unter dem Begriff Landschaftsbild wird die äußerliche, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Es wird von jedem Betrachter entsprechend seiner individuellen, subjektiven Erfahrung und Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet. Basis des Landschaftsbildes ist jedoch immer die reale Landschaft, welche durch verschiedene Faktoren wie Relief, Vegetation, Wasser, Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstrukturen u.a. gestaltet ist.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraums ist geprägt durch die langjährige militärische Nutzung der Fläche. Es sind vereinzelt Baumpflanzungen, große Grünflächen, Verkehrsflächen und diverse zum Großteil ungenutzte, aber teilweise instand gesetzte Gebäude vorhanden.

Seit Stilllegung der Kaserne im Jahr 2007 erfolgte nur auf einem kleinen Teil des Areals eine Zwischennutzung, jedoch wurde das Gelände augenscheinlich regelmäßig gepflegt.

Bedingt durch seine Lage einige Kilometer außerhalb des gewachsenen Siedlungskörpers, am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Lippstadt, verfügt das Areal über einen guten Zugang zum umliegenden Freiland. Dieses ist primär durch naturräumlich wertvolle Strukturen geprägt und bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung von vielen Grünflächen durchzogen. Das Umland mit Magareten - und Zachariasseesee weist einen hohen Freizeit und Erholungswert auf.

8.3.7 Heutige Nutzung

Seit Schließung der Kaserne Anfang des Jahres 2007 liegt der Planbereich zum Großteil brach. Der teilweise desolate Zustand der vorhandenen Gebäude erlaubte zum großen Teil keine wirtschaftliche Zwischennutzung. Einzig eine Speditionsfirma hat sich im Norden angesiedelt und profitiert von den weiträumigen Flächen und der guten Verkehrsanbindung des Geländes.

8.3.8 Fauna

Unter Einhaltung der in diesem Bericht aufgeführten Vorgaben wird das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

Im Folgenden eine Kurzzusammenfassung des von Herrn Axel Müller (Soest) erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom Juli 2013, welches als Anlage I diesem Bericht beiliegt:

Im Zuge der Begehungen des Plangebietes konnte als einzige erfasste planungsrelevante Vogelart der Pirol (*Oriolus oriolus*) erfasst werden. Dieser wurde jedoch nur am Rande des Gebietes rufend beobachtet und es wurden keine Hinweise auf eine essenzielle Habitatfunktion für diese gefunden.

Zudem wurden Vorkommen von Bachstelze und Hausrotschwanz festgestellt. Auch wenn es sich hierbei um besonders geschützte, wild lebende, europäische Vogelarten handelt, ist aufgrund ihrer Häufigkeit und weiten Verbreitung nicht mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand durch den Verlust einzelner Reviere zu rechnen.

Liste der im Untersuchungsgebiet festgestellten geschützten Vogelarten:

Pirol	(<i>Oriolus oriolus</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)

Des Weiteren konnten mit Hilfe eines Bat-Detektors (Pettersson D240x) zwei Fledermausarten auf dem Gebiet ausgemacht werden.

Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und um den Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Der Abendsegler wurde jedoch nur während einer von drei Untersuchungen jagend beobachtet, dies erklärt sich bei dieser im Raum Lippstadt häufigen Art durch die Nähe zum Zachariassees und den entsprechend als Lebensraum geeigneten Waldbeständen in der Nähe des Untersuchungsgebietes. Für den Abendsegler geeignete Habitate sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Zwergfledermaus wurde häufiger erfasst, jedoch auch jeweils nur in geringer Anzahl. Das Gelände wird von ihnen, gemäß den Daten der eingesetzten Horchboxen, primär als Verbindungsweg zwischen dem Siedlungsbereich Lipperbruch und ihren Jagdhabitaten östlich des Untersuchungsgebietes genutzt. Vereinzelt wurden auch Jagdaktivitäten festgestellt. Um dennoch die Möglichkeit einer Quartiernutzung auszuschließen, erfolgte im späten Juli eine Begehung der unterirdischen Bunker inklusive der anschließenden ober-

irdischen Gebäudeteile. Das Resultat dieser eingehenderen Untersuchung zeigte zwar, dass die Gebäude mikroklimatisch als Quartierraum für Fledermäuse geeignet sind, jedoch bedingt durch die Bauweise aus Betonelementen keine notwendigen Unterschlupfmöglichkeiten bieten.

Innerhalb des Untersuchungszeitraums wurde kein konkreter Hinweis auf Koloniequartiere gefunden. Einzelvorkommen von Männchen- oder Paarungsquartieren können nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Population werden vorsorglich fünf Fledermausflachkästen als CEF-Maßnahme auf dem Gelände montiert.

Liste der im Untersuchungsgebiet festgestellten Fledermausarten:

Zwergfledermaus	(Pipistrellus pipistrellus)
Abendsegler	(Nyctalus noctula)

Aufgrund der Lage am Rand des Wohngebietes, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturarmut ist die derzeitige Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna als eingeschränkt zu betrachten.

8.3.9 Flora

Die Flora des Untersuchungsgebietes ist artenarm. Dominierend sind große artenarme Intensivrasenflächen einschließlich regelmäßig gemähten Mittelstreifen zwischen den Verkehrsflächen. Diese sind vereinzelt durch Einzel- oder Reihenpflanzungen aus Kastanien und Birken entlang der Verkehrsflächen und seitlich der Gebäude unterbrochen.

Ein Vorkommen des in der Nähe des Plangebietes erfassten, nach FFH Richtlinie streng geschützten, in NRW vom Aussterben bedrohten Kriechenden Sellerie (*Apium repens*) wurde bei einer gezielten Suche innerhalb des Planbereiches nicht festgestellt.

8.4 **Prognose bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Da geplant ist, einen Großteil der vorhandenen Vegetations-, Gebäude- und Verkehrsstrukturen zu erhalten und nur Ergänzungen des Gebäudebestandes vorgenommen werden sollen, wird sich an dem Zustand der bestehenden, großflächigen Versiegelung nicht viel ändern. Durch den vorgesehenen, weitest gehenden Erhalt der vorhandenen Baum-

pflanzungen ist nicht mit gravierenden Auswirkungen für die Flora und vor allem Fauna zu rechnen.

8.4.1 Boden

bestehende Intensivrasenflächen und Mittelbankette werden teilweise versiegelt.

8.4.2 Wasser / Grundwasser

Bei Berücksichtigung der Vorgaben für die Wasserschutzzone 3 ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Eine Versickerung kommt nur bei geeigneten Standortbedingungen für unbelastetes Niederschlagswasser von unbedenklichen Dachflächen in Frage und ist im Einzelfall zu prüfen. Somit ist eine weitere Belastung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen.

8.4.3 Klima

Die Belastungen durch Verkehrsemissionen im Plangebiet werden steigen. Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen unterbinden emissionsintensives Gewerbe. Also ist durch solche nicht mit weiterer Belastung zu rechnen.

8.4.5 Flora

Die derzeit strukturarmen Flächen werden sich bei Realisierung des Vorhabens auch künftig überwiegend struktur- und artenarm darstellen. An der südlichen Grenze wird ein Heckenbereich aus heimischen Gehölzen ergänzt. Schwerwiegende negative Folgen sind nicht zu erwarten, da keine schützenswerten Strukturen bekannt sind.

8.4.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erhält eine klare Struktur und damit ein attraktiveres Erscheinungsbild. Dies wird auch durch die Anreicherung von Gehölzstrukturen erreicht. Durch Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur kommt es zu einer Aufwertung des gesamten Stadtteiles Lipperbruch.

8.4.7 Resümee

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten empfiehlt sich die Umsetzung des geplanten Vorhabens, um dem Ortsteil Lipperbruch eine bisher fehlende, klar definierte Struktur zu geben, ihn dadurch aufzuwerten und dem zur Zeit ungenutzten und unattraktiven Areal ein attraktives Erscheinungsbild zu geben. Auch in Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 300 mit den dort entstehenden Wohneinheiten ist die Schaffung von Gewerbeflächen positiv bzw. wünschenswert zu sehen. Die wenigen Einschnitte, die für Flora und Fauna entstehen, sind nicht so gravierend, dass mit deutlich negativen Auswirkungen auf die lokale Population zu rechnen ist. Die positiven Effekte die die geplante Neunutzung mit sich bringt sollten diese mindestens nivellieren oder sogar übertreffen.

8.5 **Prognose bei Nicht-Realisierung des Vorhabens**

8.5.1 Boden

Die vorhandenen großflächigen Versiegelungen bleiben bestehen; Entsiegelung findet nicht statt.

8.5.2 Wasser / Grundwasser

Für den Wasserhaushalt sind keine Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

8.5.3 Klima

Auf lange Sicht würde auf dem Gelände über verschiedene Sukzessionsstufen eine Gehölzfläche entstehen. Somit sind langfristig positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

8.5.4 Flora

Die fortschreitende Sukzession auf den Rasenflächen wird die Strukturvielfalt des Geländes erhöhen. Parallel dazu ist eine Steigerung der Artenvielfalt durch die Entstehung neuer Lebensräume in den Nischen der Ruinen anzunehmen.

8.5.5 Landschaftsbild

Die nicht weiter gepflegten Rasen- und Verkehrsflächen werden sich ohne anthropogenen Einfluss zu Sukzessionsgebieten entwickeln. Langfristig würden sie sich über Ruderalvegetation und verschiedene Sukzessionsstadien zu Gehölzflächen entwickeln.

Die Gebäude werden zerfallen (bereits 6 Jahre nach Stilllegung des Kasernenbetriebes ist der Beginn dieses Vorgangs zu erkennen).

8.5.6 Resümee

Wenn keine weiteren Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, profitieren Flora und Fauna langfristig durch das Brachliegen des Areals. Ohne weiteres Zutun des Menschen wird sich die Natur im Laufe der Zeit das Gebiet zurückerobern, jedoch wäre das Areal dann durch Ruinen und Verfall gekennzeichnet.

Aus Perspektive von Anwohnern und Besuchern würde ein schwer einzuschätzendes Unfallrisiko durch diese Vorgänge entstehen. Aufgrund der Flächengröße sind Instandhaltung und Sicherung des Areals mit einem großen Aufwand verbunden.

Die Möglichkeit, dem Stadtteil Lipperbruch eine zukunftsorientierte Nutzungsstruktur zuzuweisen, könnte verpasst werden.

8.6 **Eingriff in Natur und Landschaft**

8.6.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind zu erwartende, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen und zu kompensieren.

Jedoch sagt § 1a Abs. 3, letzter Satz, BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Da die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 301 als Kasernenstandort genehmigt war, waren hier bereits vor Ausweisung der Fläche als Wohn- und Mischgebiet Eingriffe gestattet. Somit ist es für den Bebauungsplan Nr. 301 nicht notwendig, Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen.

8.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt

- Zur Minimierung der Versiegelung werden vorhandene Straßen erhalten beziehungsweise erneuert
- neue Verkehrsflächen werden auf das verkehrstechnisch unbedingt notwendige Maß beschränkt, um Flächenversiegelung bzw. Verbrauch zu minimieren
- Um zusätzliche Bodenverdichtung zu vermeiden, sind für den Baubetrieb und den Baustellenverkehr vorhandene Wege oder die Baustraßen zu nutzen
- Einhaltung von Auflagen zum Schutz des Grundwassers aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, insbesondere während der Bauphase (vgl. Punkt 12.0)
- Bestehende Baumreihen aus alten Birken und Kastanien entlang der Verkehrswege werden wenn möglich erhalten und sind während der Bauphase gegen Beschädigungen gemäß DIN 18920 abzusichern.
- Zum Schutz und Erhalt der Fledermauspopulation im Plangebiet ist die Montage von mindestens fünf Fledermausflachkästen als CEF Maßnahme vorgesehen.

9.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

9.1 Kampfmittelverdachtsfläche

9.1.1 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2009

Bedingt durch die jahrzehntelange, bereits vor dem 2. Weltkrieg begonnene Nutzung des Geländes für militärische Zwecke bestand die Notwendigkeit, es als Kampfmittelverdachtsgebiet anzusehen und auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu prüfen.

Im Jahre 2009 erfolgte eine Untersuchung des ehemaligen Kasernengeländes mittels Auswertung alter Luftbilder durch die Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 10. November 2009 (siehe: Az.22.5.20-02(59/11/35185) an die Stadtverwaltung Lippstadt). Im Ergebnis dieser Auswertung lassen sich für das Bebauungsplangebiet Nr. 300 folgende Aussagen treffen (siehe Anlage 2.1):

- für den größten Teil des Plangebietes ist schwere Bombardierung anzunehmen
- es existieren zwölf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet

Nachfolgend sind die von der Bezirksregierung Arnsberg unter oben angegebenem Aktenzeichen herausgegebenen Hinweise und empfohlene Maßnahmen aufgeführt:

Aufgrund des Munitionsfundes auf der bereits geräumten Fläche muss auf dem gesamten Gelände mit dem Fund von Kleinmunition gerechnet werden.

Nach meiner fachlichen Beurteilung sehe ich weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich an und empfehle:

- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen*
- *Systematische Oberflächendetektion im gesamten Plangebiet*

Im Bereich der Bombardierung:

- *Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben*
- *Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.*

Die weiteren Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg zur Abwicklung von Sicherungs- und Räumungsmaßnahmen gemäß Anlage 2.1 und Blatt 1 - Titelblatt sind zu beachten!

Hinweis: Die durchgeführte Voruntersuchung umfasste nur das konkrete Kasernengelände, im südlichen Teilgebiet ist ein Bereich noch nicht analysiert. Auch an dieser Stelle gelten aufgrund des örtlichen Zusammenhangs oben aufgeführte Hinweise und Bemerkungen, sodass das komplette Plangebiet als möglicherweise belastet anzusehen ist.

9.1.2 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2013

Im Jahre 2013 wurde mit der Kampfmittelräumung im Plangebiet durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH begonnen. Mehrere Blindgängerverdachtspunkte wurden bereits erkundet und bei Notwendigkeit geräumt. (siehe Bericht KMB 2013, Anlage 2.2)

9.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Verunreinigungen des Bodens durch Betriebsstoffe des Fahrzeugparks sind im Bereich der Werkstätten und Parkflächen möglich. Konkrete Hinweise liegen hierzu nicht vor, es wird davon ausgegangen, dass etwaige vorhandene Verunreinigungen durch Bodenab-

trag bzw. im Rahmen der Abbruchmaßnahmen beseitigt und entsprechend entsorgt werden können.

Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination – u. a. zu erkennen an Verfärbung, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen - bestehen, ist unverzüglich die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

Im Folgenden auszugsweise die vom Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest im September 2013 herausgegeben Hinweise und Untersuchungsergebnisse:

„Das Gebiet überdeckt den Bereich einer Fläche, die als kriegsbedingte Altlastverdachtsfläche, als Rüstungsaltnast „ehem. Flugplatz mit Munitionslager sowie Schieß- und Sprengplätze Lippstadt Lipperbruch“, im Kataster für Altlasten und Altlastverdachtsflächen des Kreises Soest unter der Nr. 06-4216-4104 registriert ist.

Zur Abschätzung potentieller Kontaminationsschwerpunkte wurde für die gesamte Verdachtsfläche eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung durch die Stadt Lippstadt beauftragt.

Als Ergebnis dieser Festlegung von Bereichen mit hohem Altlastenverdacht erfolgte im Oktober 1996 eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro Otto Consult aus Köln. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Bohrungen, Bodenuntersuchungen, Bodenluft- und Grundwasseranalysen durchgeführt.

Das Institut für Bodensanierung, Iserlohn, wurde 1997 mit einer Nachuntersuchung des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft eines Flurstücks beauftragt, dass bei der Gefährdungsabschätzung des Büros Otto Consult leichte Auffälligkeiten gezeigt hatte.

Darüber hinaus wurde im November 1997 auf einem Grundstück eine Bodenluftuntersuchung auf Methan durchgeführt.

Zusammenfassend betrachtet sind in den durchgeführten Untersuchungen z. T. leicht erhöhte Schadstoffgehalte im Boden, geringfügig auch in der Bodenluft und im Grundwasser nachweisbar. Die Schadstoffgehalte stehen jedoch in keinem Zusammenhang mit der rüstungsbedingten Nutzung des Standortes, sondern sind durch lokale Ablagerungen verursacht.

Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei den einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen wie z. B. ausgelaufene Behälter, kontaminierter Untergrund usw. sind dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unverzüglich zu melden. Die Arbeiten sind einzustellen und ein Gutachter einzuschalten, der mögliche Verunreinigungen (Boden- oder Grundwasser) bewertet. Auf dieser Grundlage sind dann ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.“

Um das Restrisiko einer Bodenkontamination abzudecken, werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden.

Bodeneingriffe 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 Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband NRW ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

11.0 Flächenbilanz

Flächenart	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Gewerbegebiet	166.143	64,30
Grünfläche	2.011	0,77
Mischgebiet	89.799	34,80
Gesamtfläche	258.024	100,00

(da sich das Gebiet vollständig in privatem Besitz befindet, ist noch keine Aussage über den zukünftigen Anteil an Verkehrsflächen möglich)

12.0 Nutzungshinweise

12.1 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III.

Dies bringt folgende Nutzungseinschränkungen mit sich:

- das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen und wassergefährdenden Stoffen
- die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln
- die Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

ist nach §§ 50-53 Wasserschutzgesetz untersagt.

Bauwerke sind so herzustellen, dass der Eintrag wassergefährdender Stoffe ins Grundwasser unmöglich ist.

12.2 **Erdwärme**

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Möglichkeit Erdwärme zu nutzen im Einzelfall zu prüfen.

13.0 Gestalterische Festsetzungen

Da sich das gesamte Plangebiet in privatem Besitz befindet, sind abgesehen vom Maß der baulichen Nutzung keine gestalterischen Vorgaben getroffen.

Aufgestellt:

Oelde, im Januar 2014

Lippstadt, den 13.02.2014



GREIWE und HELFMEIER

Diplom – Ingenieure

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 **59302 Oelde** Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

(Horstmann)

Anlagen

Anlage 1

- Bodengutachten PTM Arnsberg -

Anlage 2.1

- Kampfmittelmeldung der Bezirksregierung Arnsberg -

Anlage 2.2

- Bericht der KMB zur Kampfmittelräumung -

Anlage 3

- Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung -

Erstellt von: Axel Müller, Soest

Zeichnerische Unterlagen

	<u>Maßstab</u>	<u>Blatt</u>
B-Plan Nr. 301 Titelblatt	ohne	1
B-Plan Nr. 301 Kartenblatt	1:1.000	2

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE 1 = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 10 BauNVO

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgenden Betriebe und Anlagen, soweit sie 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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 3. Vergnügungsstätten. 4. Einzelhandel eigengefertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Betriebe, soweit ihre Verkaufsfäche 200 qm nicht überschreitet.

- c) Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen: 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren. 2. Drogereien, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren. 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen. 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, Spielwaren, Bastelbedarf. 5. Bekleidung, Wäsche, Miedervaren, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel. 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien. Die zuvor aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

GE 2 = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

- a) Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter "c" genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude. 3. Tankstellen. 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 3. Vergnügungsstätten. 4. Einzelhandel eigengefertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Betriebe, soweit ihre Verkaufsfäche von 200 qm nicht überschritten wird.

- c) Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen: 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren. 2. Drogereien, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren. 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen. 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, Spielwaren, Bastelbedarf. 5. Bekleidung, Wäsche, Miedervaren, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel. 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien. Die zuvor aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche zulässig. 2. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI der Anlage 1 des Erlasses über Abstände und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), REfEr, d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007

GE 3 = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

- a) Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter "c" genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude. 3. Tankstellen. 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 3. Vergnügungsstätten. 4. Einzelhandel eigengefertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Betriebe, soweit ihre Verkaufsfäche von 200 qm nicht überschritten wird.

- c) Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen: 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren. 2. Drogereien, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren. 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen. 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, Spielwaren, Bastelbedarf. 5. Bekleidung, Wäsche, Miedervaren, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel. 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien. Die zuvor aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

- 2. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – V der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), REfEr, d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007

GE 4 = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

- a) Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter "c" genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude. 3. Tankstellen. 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 3. Vergnügungsstätten. 4. Einzelhandel mit im Plangebiet gefertigten Produkten, soweit ihre Verkaufsfäche von 200 qm nicht überschritten wird.

- c) Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen: 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren. 2. Drogereien, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren. 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen. 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, Spielwaren, Bastelbedarf. 5. Bekleidung, Wäsche, Miedervaren, 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), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel. 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien. Die zuvor aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche zulässig. 2. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – IV der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), REfEr, d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- a) Zulässig sind: 1. Wohngebäude. 2. Geschäfts- und Bürogebäude. 3. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter "c" aufgeführten Einzelhandelsbetriebe. 4. Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens. 5. Sonstige Gewerbebetriebe. 6. Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 7. Gartenbaubetriebe. 8. Tankstellen. 9. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

- b) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile zugelassen werden.

- c) Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, die die nachfolgend aufgeführten Sortimente führen: 1. Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch und Wurstwaren. 2. Drogereien, Reinigungs-, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren. 3. Schnittblumen, Zimmerpflanzen. 4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreib-, Spielwaren, Bastelbedarf. 5. Bekleidung, Wäsche, Miedervaren, Baby-, Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel. 6. Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Computer, Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik), Ton-, Bildträger, Telefone, Telefonzubehör, Fotoartikel. 7. Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenk-, Hausratsartikel, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Handarbeitsartikel. 8. Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien. Die zuvor aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß §§ 16 - 21a BauNVO

- 0,6 / 0,8 = Grundflächenzahl. II, III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. BMZ = Baumassenzahl. max. GH = maximale Bauhöhe der Hauptbaukörper, ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (Schilder, Aufzüge, etc.), bezogen auf die Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück.

BAUWEISE, BAUGRENZEN gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

- a) Abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig. b) Baugrenze

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- Umgehung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Sichtschutzpflanzung

Anlage einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen, 0,5 St.m², Auswahl aus der folgenden Pflanzliste: Sträucher: 2 x v, o, B, 60 – 100 cm. Bäume: Heister, 250 – 300 cm.

- Feldahorn (Acer campestre), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Heckenrose (Rosa corymbifera), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Für Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, wird festgesetzt:

- Zur Minderung von Verkehrslärm werden für die innerhalb der Fläche geplanten und zu den Schallquellen ausgerichteten Gebäudefassaden bei Um-, Aus- und Neubauten folgende Maßnahmen festgesetzt: Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen bei freier Schallausbreitung entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Schutz gegen Außenlärm) ausgebaut werden. Schlafräume müssen zusätzlich mit Schallschirmungen ausgestattet werden. Die bei freier Schallausbreitung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche, für die zu den Schallquellen gerichteten Fassaden sind der unter D enthaltenen nachfolgenden Planardarstellung zu entnehmen. Eine Reduzierung der aufgrund der festgesetzten Lärmpegelbereiche erforderlichen Schutzmaßnahmen aufgrund abschirmender Wirkung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist darzulegen bzw. nachzuweisen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB. - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. ▭ Abgrenzung der Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. - - - - - hier: Kampfmittelverdrängungsfläche.

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- ▭ vorhandene Gebäude

D. PLANDARSTELLUNG



M 1 : 2000

C. HINWEISE

- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse vertikaler und/oder planischer Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von 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). 2. Gehölznahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03. erfolgen. 3. Für den Bereich des Plangebietes wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (starke Bombardierung) festgestellt. Darüber hinaus wurden zwölf Blindlingsverdachtspunkte im Plangebiet festgestellt, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst im Jahr 2013 bereits teilweise bearbeitet wurden.

- Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung werden folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung empfohlen: - Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung. - Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TV KpM/Bes/NRW) - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht innerhalb des Gebietes in Bereich der Bombardierung. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens (Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, AZ: 22.5.20-02/59/1105185) als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbruch auf eine außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räumungsmaßnahmen vor Ort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 / 6927-3885) Kontakt aufzunehmen. 4. Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen wie z.B. aufgetaunene Behälter, kontaminierte Untergrund usw. sind dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unverzüglich zu melden. Die Arbeiten sind einzustellen und ein Gutachter einzuschalten, der mögliche Verunreinigungen (Boden- oder Grundwasser) bewertet. Auf dieser Grundlage sind dann ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.



BLATTEINTEILUNG Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Gemarkung Lippstadt; Flur 25



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

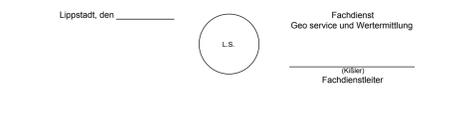


BEBAUUNGSPLAN NR. 301 "GEWERBEPARK LIPPERBRUCH"

Table with 2 columns: Bearbeiter (Greive und Helfmeier) and Aufgestellt (Lippstadt, 02.2014). Includes contact information for Greive Ingenieure.

Table with 3 columns: Titelblatt, Plan-Nummer (01.301 - 0), and Erstell am (18.04.2013) / geändert am (27.01.2013). Includes note: Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern.

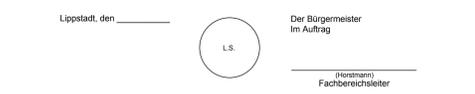
PLANUNTERLAGE Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bestätigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98 vom 22. Januar 1991) entspricht.



STÄDTEBAULICHE PLANUNG Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplänenwurfs.



GEOMETRISCHE FESTSETZUNG Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.



BÜRGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am ... stattgefunden. Die Einleitung zur Bürgerbeteiligung ist am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.



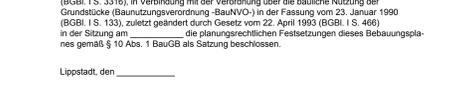
AUSLEGUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom ... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen.



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Plan mit der Begründung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.



DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND § 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW Nr. 18), § 2 und § 10 des Baugesetzbuches-BauGB- in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



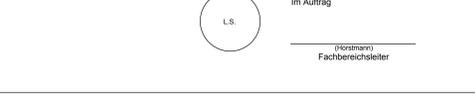
INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

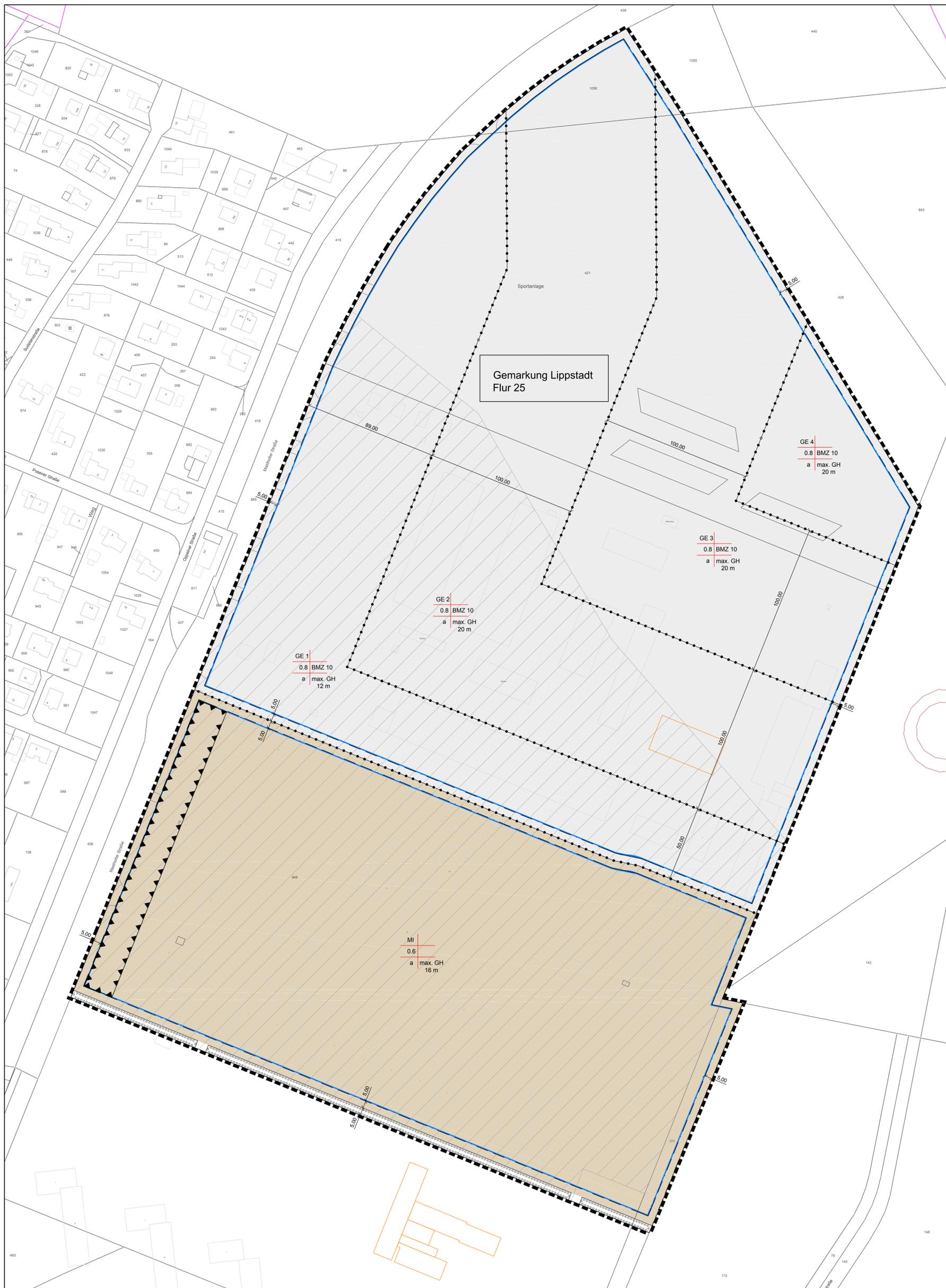


Der Bebauungsplan besteht aus dem Titelblatt (Blatt 1) und einem Kartenblatt (Blatt 2). Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern bekräftigt.



Der Bebauungsplan besteht aus dem Titelblatt (Blatt 1) und einem Kartenblatt (Blatt 2). Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern bekräftigt.





l. nr.	Änderungen	Datum	Gegenstand	bearb./gez.
a		14.10.2013	Einmischergrenzen geändert	Floor
b				
c				



STADTLIPPERSTADT
Kreis Soest Reg.-Bez. Arnsberg

Maßnahme: **Stadt Lipperstadt, OT Lipperbruch
Bebauungsplan Nr. 301
"GEWERBEPARK LIPPERBRUCH"**

Darstellung: **- Kartenblatt -**

Maßstab:	Lageplan		Name		Blatt:
	1:1000	HK	31.10.2013	2	
	1:	FI	08.04.2013		
	1:	Lp	1.55.1		
bearbeitet:		Datum			
Längen		Name			
Höhen		gezeichnet:			
		Aktzeichen:			

Bearbeitet: **GREIWE und HELFMEIER**
Diplom-Ingenieure
Hilfsmittel: Tiefbauamt Arnsberg
Ordnungs- Freizeits- u. Landschaftsplanung: D/Gerke
Wanderstraße 111 59302 Delme Fon (02522) 9362-0
Postfach 3108 59302 Delme Fax (02522) 9362-10
info@guh-ord.de / www.guh-ord.de

Aufgestellt: **Lipperstadt, ... 2014**
- Horstmann -