

**STADT LIPPSTADT**  
Begründung und Umweltbericht

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 238**  
**Getränkehandel Kopmeier**

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Flächennutzungsplan
  - 1.3 Bebauungsplan
  - 1.4 Planverfahren
  
- 2. Ausgangssituation und Planungsziel**
  
- 3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen
  - 3.3 Stellplätze und Garagen
  
- 4. Erschließung**
  
- 5. Umweltbericht**
  - 5.1 Ver- und Entsorgung
    - 5.1.1 Versorgung
    - 5.1.2 Schmutzwasserentsorgung
    - 5.1.3 Regenwasserentsorgung
      - 5.1.3.1 Boden- und Grundwasserverhältnisse
      - 5.1.3.2 Niederschlagswasserabführung
  - 5.2 Naturschutz- und Landschaftspflege
    - 5.2.1 Bestand
    - 5.2.2 Eingriffsbilanzierung
    - 5.2.3 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahme
  - 5.3 Immissionsschutz
  - 5.4 Hochwasserschutz
  
- 6. Denkmalschutz**
  
- 7. Gestaltungsvorschriften**
  - 7.1 Gestaltung der Gebäude
  - 7.2 Werbeanlagen
  
- 8. Bodenordnung**

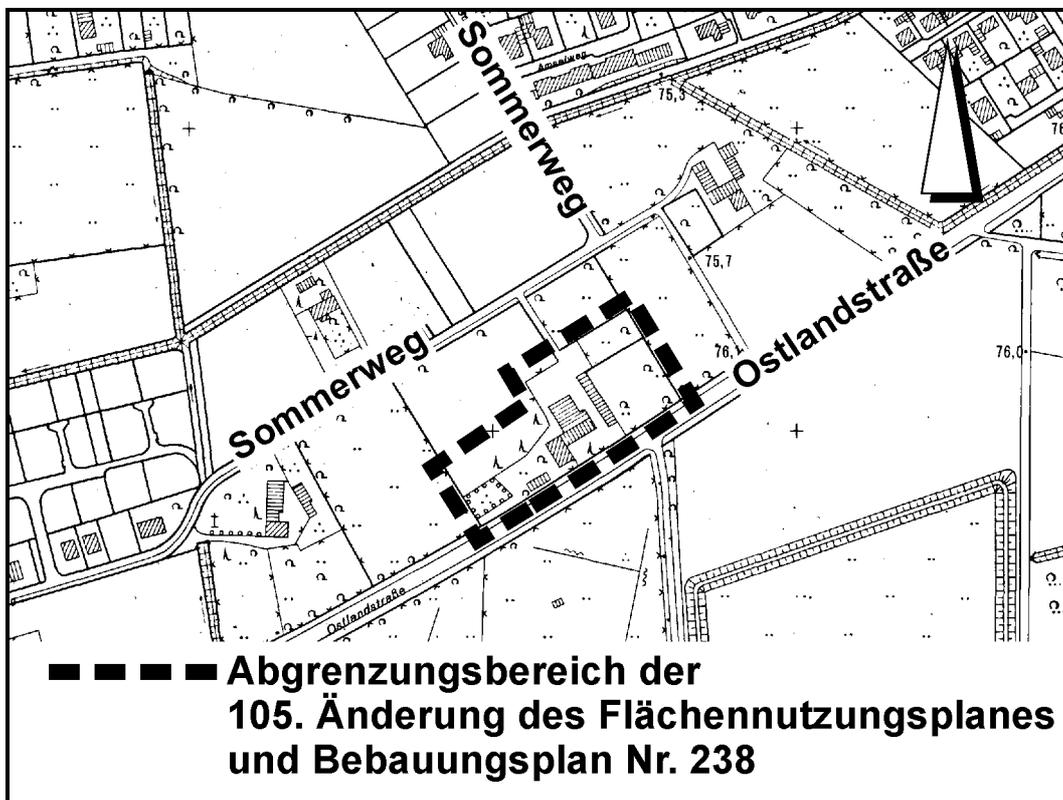
# Begründung -Umweltbericht-

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt  
Nr. 238 "Getränkhandel Kopmeier"

## 1. Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 "Getränkhandel Kopmeier" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



### 1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellte für den Planbereich "Fläche für die Landwirtschaft" dar, parallel zur Ostlandstraße eine ca. 20 m breite "Grünfläche".

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Getränkhandel Kopmeier" durchgeführt. Die Bezirksregierung in Arnsberg teilte mit Schreiben vom 19.02.2001 mit, dass die geplante Änderung zugunsten eines SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung "Getränkemarkt" innerhalb der Kurgebietsgrenze gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW

an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die max. zulässige Verkaufsfläche wurde seitens der Bezirksregierung auf 450 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Zustimmung gem. § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NW wurde seitens der Bezirksregierung mit Datum vom 10.04.2003 erteilt. Der Beschluss zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Rat der Stadt Lippstadt am 15.12.2003 gefasst.

### **1.3 Bebauungsplan**

Für den Bereich nördlich der Ostlandstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 115 "Bad Waldliesborn, Im Lindenbrink". In Ableitung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" fest. Entlang der Ostlandstraße ist eine "Öffentliche Grünfläche" mit einem integrierten Fuß- und Radweg festgesetzt, die entsprechend bepflanzt der Eingrünung des Kurortes dienen soll. Östlich des Planbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 115 die Verlängerung des Sommerweges nach Süden mit Anbindung an die Ostlandstraße fest.



**Ausschnitt B-Plan Nr. 115 Bad Waldliesborn, Sommerweg**

## **1.4 Planverfahren**

Da nach heutigem Planungsrecht die Genehmigung des Betriebes nicht möglich ist, hat der Planungs- und Umweltausschuss am 07.11.2002 beschlossen, für einen Bereich nördlich der Ostlandstraße den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 238 Getränkemarkt Kopmeier aufzustellen.

In der Zeit vom 26.03.2003 bis 28.04.2003 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, gleichzeitig wurden gem. § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In der Zeit vom 15.09.2003 bis 15.10.2003 wurde der Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## **2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Nördlich der Ostlandstraße im Bereich der geplanten Anbindung des Sommerweges an die Ostlandstraße ist seit mehr als 20 Jahren der Getränkevertrieb 'Kopmeier' ansässig. Dieser expandierende Einzel- und Großhandelsbetrieb fügt sich als Gewerbebetrieb nicht in das Kurgebiet ein.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes war bereits beabsichtigt, den gesamten Betrieb an einen Standort außerhalb des Kurgebietes zu verlagern.

Zwischenzeitlich wurde der Großhandelsbereich in das Gewerbegebiet am Wasserturm verlagert. Der Getränkeeinzelhandel soll jedoch am Standort Ostlandstraße verbleiben und zur Versorgung der Bevölkerung des Kurortes Bad Waldliesborn dienen. An diesem Standort soll lediglich der Getränkeabholmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> mit einem angegliederten Wohn- und Bürotrakt sowie Lager- und Sozialräumen verbleiben. Dieser Standort soll erhalten, baulich den heutigen Bedürfnissen angepasst und durch landschaftsplanerische Gestaltungsmaßnahmen in das Siedlungsbild integriert werden.

Der Betrieb wird zur Zeit über eine Zufahrt von der Ostlandstraße erschlossen. Zukünftig soll jedoch die Erschließung über den geplanten Anschluss des Sommerweges an die Ostlandstraße erfolgen. Über diese geplante HAUPTERSCHLIEßUNG sollen die Anlieferverkehre und der Verkehr zu den Kundenparkplätzen abgewickelt werden. Die derzeitige Zufahrt von der Ostlandstraße wird dann nur noch für den PKW-Verkehr zum Wohn- und Bürotrakt zur Verfügung stehen.

Zwischenzeitlich wurde für den gesamten Ortsteil Bad Waldliesborn ein Entwurf zur Rahmenplanung erstellt, der bereits der Öffentlichkeit in einem Bürgergespräch vorgestellt wurde.

Das Konzept zur Rahmenplanung steht dem geplanten Getränkemarkt unter der Voraussetzung, dass langfristig die HAUPTERSCHLIEßUNG des Betriebes über die neu zu erstellende Anbindung des Sommerweges an die Ostlandstraße erfolgt, nicht entgegen.

### **3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Firma "Getränke Kopmeier" beabsichtigt, nach Abbruch der alten und nicht mehr den heutigen Anforderungen genügenden Gebäude, die Errichtung einer eingeschossigen Verkaufshalle als Getränkeabholmarkt. Mit dem geplanten Bauvorhaben soll der bestehende Getränkemarkt heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die Fläche des zurzeit bestehenden Getränkemarktes im zu erhaltenden Gebäudeteil soll weiterhin die erforderlichen Sozialräume aufnehmen, die übrigen Flächen sollen als Getränkelager genutzt werden.

Im südwestlichen Planbereich ist ein Abstellschuppen vorhanden, der in unveränderter Nutzung erhalten bleibt.

Die bebaute Fläche der geplanten Halle beträgt ca. 470 m<sup>2</sup>, die neu zu schaffende Verkaufsfläche ca. 445 m<sup>2</sup>. In dem geplanten Getränkemarkt sollen Getränke aller Art verkauft werden (Biere, Limonaden, Weine, Spirituosen, Mineralwässer), darüber hinaus soll der Verkauf der üblichen Nebensortimente, wie z. B. Süßwaren, Gebäck, Gläser, Zigaretten und Aktionswaren bis max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche zugelassen werden.

#### **3.2 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen**

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen, die den Bestand und die Neubaufäche beinhalten, ausreichend bestimmt.

Die Halle wird als Stahlkonstruktion mit einer profilierten Metallverkleidung ausgeführt und mit einem Flachdach versehen. Die geplante Gebäudehöhe von ca. 4,50 m unterschreitet die Höhe der auf dem Betriebsgrundstück bereits vorhandenen Bebauung.

#### **3.3 Stellplätze und Garagen**

Für den Planbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten Fläche bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Bereich der geplanten Eingrünungsmaßnahmen keine zusätzlichen Stellplätze errichtet werden.

### **4. Erschließung**

Der Betrieb ist zur Zeit über die Ostlandstraße ausreichend erschlossen. Nach Anschluss des Sommerweges an die Ostlandstraße ist zusätzlich eine Anbindung an das örtliche Straßennetz Bad Waldliesborns gegeben.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

#### **5.1.1 Versorgung**

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

#### **5.1.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt z.Z. über eine Drei - Kammer - Klärgrube.

Im Zuge der Baumaßnahme wird die Kleinkläranlage den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261, Teil 2) angepasst.

#### **5.1.3 Regenwasserentsorgung**

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

##### **5.1.3.1 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Zur Bestimmung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden seitens des Ingenieurbüros "Kleegräfe - Büro für Baugrund- und Umweltanalytik" eine hydrogeologische Untersuchung und eine Baugrunderkennung durchgeführt.

##### **Lage des Untersuchungsgebietes**

Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein älterer Gebäudebestand (Schuppen), der abgebrochen wird. Dort ist eine durch Schwarzdecke versiegelte Zuwegung vorhanden. Östlich angrenzend befinden sich Stellplätze und Gebäude (Wohnhaus und Getränkehandel). Der größte Teil des Untersuchungsgebietes liegt unbebaut als Wiesenfläche vor.

Fließgewässer sind im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Ca. 100 m nördlich verläuft die Kaltestrot. Südlich der Ostlandstr. verlaufen mehrere Entwässerungsgräben mit westlicher Entwässerungsrichtung. Zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Ostlandstraße verläuft ein größerer Straßenseitengraben.

##### **Bodenverhältnisse**

Im Untersuchungsbereich wurden folgende Bodenarten vorgefunden.

- **Auffüllungen:** Die versiegelten Flächen weisen eine Schwarzdeckenversiegelung auf. Darunter befindet sich eine Schotterebene. Der Schotter liegt dicht gelagert und reicht bis 0,30 m u. GOK.
- **Mutterboden:** Die unversiegelten Weideflächen zeigen zuoberst einen Mittel/Feinsand mit organischen Anteilen. Dieser Oberboden liegt stark feucht und in einer lockeren Lagerung vor.
- **Fluviatil-Sand:** Unterhalb der Auffüllungen bzw. Oberböden folgt ein schwach schluffiger, schwach mittelsandiger Feinsand, welcher hängend in einem stark

feuchten Zustand vorliegt und ab 1,22 / 0,59 m u. GOK grundwassererfüllt nass ansteht.

- Fluviatil-Schluff: In einigen Bereichen konnte unterhalb der Sande ein fluviatiler Schluff mit einem Ton- und Feinsandanteil festgestellt werden.

### Grundwasser

Der Grundwasserstand wurde am 05.12.2002 mit einem Flurabstand von 1,22m - 0,59 m erbohrt.

### Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Die durchgeführten Versickerungsversuche im Gelände ergaben homogene Durchlässigkeiten auf einem mäßigen Niveau.

Die vorgefundenen relativ hohen Grundwasserstände schließen jedoch tiefreichende Versickerungsarten wie Versickerungsschächte oder tiefreichende Rigolen wasserrechtlich aus, da der Mindestabstand zwischen potentiellm Anlagenfuß und max. GW-Stand unterschritten wird. Aus hydrogeologischen, umweltgeologischen und wasserrechtlichen Aspekten sollte ein Mindestabstand des tiefstgelegenen Bestandteils einer Versickerungsanlage zum höchstgelegenen Grundwasserstand von 1,0 m nicht unterschritten werden.

Nach einer Geländeaufhöhung (= Erhöhung des GW - Flurabstandes) kann "flächig" innerhalb der hängenden Sande versickert werden. Es dürfen ausschließlich unbelastete Dachflächenwässer eingeleitet werden.

### **5.1.3.2 Niederschlagswasserabführung**

Aufgrund des Fehlens eines Vorfluters im unmittelbaren Nahbereich existiert keine Möglichkeit einer Einleitung. Der angrenzende Straßenseitengraben ist vermutlich für eine ungedrosselte Eingabe nicht geeignet.

Die PKW-Stellplätze und die Bewegungsfläche sollen mit einem "Öko-Pflaster" errichtet werden, so dass diese nicht an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden müssen.

Das Dachflächenwasser wird über eine "Tragschichtrigole" für Dachentwässerungen der Firma "Geo Protect" abgeleitet. Hierbei handelt es sich um eine flächige Versickerung in geringer Tiefe mit Zwischenspeicherung in einem Spezienschotter unterhalb der Stellplätze und Bewegungsflächen.

Ausschließlich für extreme Starkregenereignisse ist ein gedrosselter Notüberlauf in den Straßenseitengraben vorgesehen.

## **5.2 Naturschutz- und Landschaftspflege**

Durch die geplante Maßnahme findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der gem. § 8a BNatSchG bzw. § 4 LG NW auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren ist.

Zur Bewertung des Eingriffs wurde seitens eines Planungsbüros ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der detailliert den Eingriff bewertet und die Kompensationsmaßnahmen beschreibt.

### 5.2.1 Bestand

#### Räumliche Zuordnung

Die zu untersuchende Fläche liegt im Kreis Soest, Stadt Lippstadt, Stadtteil Bad Waldliesborn. Der Ortsteil befindet sich ca. 5 km nördlich des Stadtkerns von Lippstadt. Der Planbereich liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles und grenzt unmittelbar an die Ostlandstraße.

#### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation wird gebildet aus feuchtem Eichen - Birkenwald. An das Plangebiet angrenzend bilden Buchen - Eichenwald mit Eichen - Hainbuchenwald - Durchdringungen und der vorwiegend artenarme Sternmieren - Eichen - Hainbuchenwald den potentiellen natürlichen Bestand.

#### Landschaftsbild

Das Gebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Landschaft wird in westlicher, nördlicher und östlicher Ausdehnung geprägt durch weitläufige Grünlandflächen mit vereinzelt meist linearem Baum- und Strauchbestand und nachfolgender Wohnbebauung.

#### Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit wie folgt genutzt:

- a) Wohnbebauung mit strukturarmen Zier- und Nutzgarten im westlichen Bereich
- b) Getränkehandel im mittleren Bereich
- c) Fettweide im östlichen Bereich

### 5.2.2 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich ausgeglichen werden kann.

#### **Bewertung der Bestandsflächen**

	<b>Biotoptyp</b>	<b>Größe</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Korr.faktor</b>	<b>Wert</b>
1	Versiegelte Flächen	1.724 m <sup>2</sup>	0		0 WP
2	Schotterfläche	75 m <sup>2</sup>	1		75 WP
3	Fettweide / Wiese	4.684 m <sup>2</sup>	4		18.736 WP
4	Zier- und Nutzgarten	1.687m <sup>2</sup>	2		3.374 WP
5	Grünfläche	62 m <sup>2</sup>	2		124 WP
6	Gehölzstreifen /Kiefern	97 m <sup>2</sup>	7	0,7	475 WP
7	Obstbaumreihe	71 m <sup>2</sup>	7		497 m <sup>2</sup>
8	unbefestigter Weg	314 m <sup>2</sup>	2		628 m <sup>2</sup>

9	Baumschule	1.030 m <sup>2</sup>	2		2.060 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtwert Bestand</b>	<b>9.744 m<sup>2</sup></b>			<b>25.969 WP</b>

### Bewertung der Planung

	Biotoptyp	Größe	Code	Wertfaktor	Wert
1	Versiegelte Fläche	3.628 m <sup>2</sup>	1.1	0	0 WP
2	Rasenfugenpflaster	371 m <sup>2</sup>	1.4	1	371 WP
3	Zier- und Nutzgarten	1.671 m <sup>2</sup>	4.1	2	3.342 WP
4	Bodendecker mit Strauchgruppen und kleinkronigen Laubbäumen	717 m <sup>2</sup>	4.5	3x1,4	3.011 WP
5	Extensivrasenfläche	323 m <sup>2</sup>	4.5	3	969 WP
6	Mehrreihige freiwachsende Hecken	2.643 m <sup>2</sup>	8.1	6	15.858 WP
7	4 Einzelbäume	320 m <sup>2</sup>	8.2	6	1920 WP
8	Obstbaumreihe	71 m <sup>2</sup>	3.6	7	497 WP
	<b>Gesamtwert Planung</b>	<b>9.744 m<sup>2</sup></b>			<b>25.968 WP</b>

Durch die in der Planung vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich ein wertmäßiger Ausgleich innerhalb des Planbereiches. Es sind daher keine externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

### 5.2.3 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

#### 1. Versiegelte Fläche

Ein Großteil der bestehenden Asphalt-, Pflaster- und Plattenflächen bleibt erhalten. Aus Gründen des Lärmschutzes werden die neu zu pflasternden Flächen mit einem glatten Pflaster- oder Asphaltbelag versehen. Die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster wird wegen des erhöhten Geräuschpegels beim Fahren mit Radladern und Lieferfahrzeugen ausgeschlossen.

#### 2. Rasenfugenpflaster

Die Stellflächen werden mit Rasenfugenpflaster oder einem gleichwertigen wasserdurchlässigen Belag versehen.

#### 3. Zier- und Nutzgarten

Die Gartenfläche vergrößert sich durch die Aufnahme einer Asphaltfläche nordwestlich des Wohnhauses. Die Anlage einer freiwachsenden Hecke im nordwestlichen Randbereich der vorhandenen Gartenfläche dient der Abschirmung zu angrenzen-

den Flächen. Die im südwestlichen Grundstücksbereich vorhandenen Bäume bleiben erhalten.

#### 4. Bodendecker mit Strauchgruppen und kleinkronigen Laubbäumen

Diese Flächen dienen der Gestaltung des direkten Marktumfeldes und werden mit vereinzelt Gruppen von kleineren nicht heimischen Ziersträuchern und flächig mit Bodendeckern bepflanzt.

Als Bepflanzung werden vorgeschlagen:

Hedera , Hypericum, Lonicera, Potentilla u.ä..

Als Laubbäume werden 12 Acer campestre (Feldahorn) Hst., 3xv., 16 - 18 gepflanzt.

#### 5. Extensivrasenfläche

Im Bereich der geplanten Extensivrasenfläche wird eine Wildkräutermischung einzusäen.

#### 6. Mehrreihige freiwachsende Hecke

Die aus Sichtschutzgründen anzulegenden freiwachsenden Hecken wird mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen unter Verwendung der folgenden Pflanzen angelegt:

Heister:	Hainbuche	Carpinus betulus	Hei., 2xv., o.B. 125 - 150
	Stiel - Eiche	Quercus robur	Hei., 2xv., o.B. 150 - 200
Sträucher:	Hartriegel	Cornus sanguinea	Str., o.B., 80 - 100
	Haselnuss	Corylus avellana	
	Weißdorn	Crataegus monogyna	
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
	Schlehe	Prunus spinosa	
	Hundsrose	Rosa canina	
	Gem. Schneeball	Viburnum opulus	

Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen zu je 3, Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,00 m. Die Heister werden mittig im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Fläche wird mit einer Wildkräutermischung eingesät.

#### 7. Einzelbäume

Als Einzelbäume werden innerhalb der Extensivrasenfläche 4 Prunus avium (Vogelkirsche), Hst., 3xv., m.Db., 16 - 18 gepflanzt.

### 5.3. Immissionsschutz

Nördlich des Betriebes ist in ca. 200 m Entfernung das Altenpflegeheim "Amselhof" ansässig. Im Zuge der Erstellung des VE Nr. 3 zur Erweiterung des Betriebes "Getränkhandel Kopmeier" als Groß- und Einzelhandelsbetrieb wurde im Jahr 1998 eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros "Dr. Ing. Klaus Beckenbauer" erstellt, die prüfte, ob durch die auf dem Gelände nach der Erweiterung zu erwartende Geräuschimmissionen , verursacht durch den Kfz - Verkehr, die Leergutsortierung, die Kommissionierung sowie das Be-/Entladen der Lkw, die folgenden Richtwerte am Amselhof eingehalten werden:

tags 45 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)  
 nachts 35 dB(A) (22.00 - 06.00 Uhr)

Bei den Berechnungen wurde die TA-Lärm vom 16.07.1968 in Verbindung mit dem RdErl. vom 06.02.1975 zugrunde gelegt.

### Nachtzeit

Nach Angaben des Betreibers sind auch für den jetzt geplanten Betrieb zur Nachtzeit keine geräuschintensiven Aktivitäten auf dem Betriebsgelände zu erwarten. Lediglich die Heizung sowie die Zu- und Abluft für die Kühlaggregate werden auch in der Nacht betrieben. Diese werden so ausgelegt, dass eine Einhaltung des Nachtrichtwertes im Bereich des Pflegeheimes gewährleistet ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

### Tagzeit

Die Berechnungen für die Tagzeit ergab für den derzeit konzipierten Betrieb einen Beurteilungspegel von 46,7 dB(A) an der Südfassade des 2. Obergeschosses des Pflegeheims "Amselhof", so dass ohne die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in allen Geschossen der Einrichtung eine Richtwertüberschreitung zu erwarten war. Diese Richtwertüberschreitungen waren auf die Sortierung des Leergutes sowie die Verwendung des Handhubwagens im nördlichen Außenbereich des Betriebsgeländes zurückzuführen.

Nach Aussiedlung des Großhandelsbereiches und Umstrukturierung des Betriebes zum Getränkeabholmarkt entfallen die lärmintensiven Aktivitäten im Außenbereich, die Sortierung des Leergutes erfolgt ausschließlich in der Lager- bzw. in der Verkaufshalle.

Außerhalb der Lager- bzw. Verkaufshalle erfolgt keine Lagerung und Sortierung des Voll- und Leergutes sowie anderer Materialien.

## **5.4 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

## **6. Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/-1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW). Nach heutigem Kenntnisstand werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

## **7. Gestaltungsvorschriften**

### **7.1 Gestaltung der Gebäude**

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden.

Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter Farbe.

Um untypische Material- und Farbwahl für Dach und Fassade auszuschließen, beabsichtigten die Gestaltungsvorschriften, die Bebauung dem ortstypischen Bild anzupassen.

Ziel ist es, darauf hinzuwirken, in Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild im gesamten Kurbereich zu erhalten. Dabei wird insbesondere Wert darauf gelegt, Wohn- und Geschäftsbauten den für das neue Zentrum festgelegten Gestaltungszielen anzupassen. Die hier entstehenden Lagerhallen sollen in der Höhe durch ein unauffälligeres Flachdach begrenzt, den Farbkanon der hellen Putzfassaden des Ortes aufgreifen. Schon hier Ortsrand, im Übergang vom besiedelten Bereich in den Außenbereich, soll sich durch die Gestaltung der Gebäude, auch im Hinblick auf die beabsichtigte Siedlungserweiterung nach Süden, das ortstypische Bild widerspiegeln.

### **7.2 Werbeanlagen**

Da das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrt an eine Kreisstraße grenzt, richtet sich grundsätzlich die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach dem StrWG NW.

#### **Werbeanlage am Gebäude**

Die Planungen für den südlichen Rand des Kurortes sehen vor, entlang der Ostlandstraße einen Grünstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen, den Ortsteil kurortgerecht einzugrünen und den Getränkehandel in diesen großzügigen Grünbereich zu integrieren.

Hier in diesem sensiblen Bereich am Ortsrand werden auch besondere Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen des Betriebes gestellt. In erster Linie soll an diesem Standort ein störendes Übermaß an Werbeanlagen vermieden werden, andererseits soll der Betreiber die Möglichkeit erhalten, durch harmonisch gestaltete Werbung auf seinen Betrieb aufmerksam zu machen.

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu besorgen; das anstehende Plangebiet ist im Besitz des Herrn Jörg Kopmeier.

Lippstadt, 04. März 2004

(Hartmann)  
Dipl.-Ing.