STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 279 „Markt Hörste“

Begründung und Umweltbericht
Teil I – Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

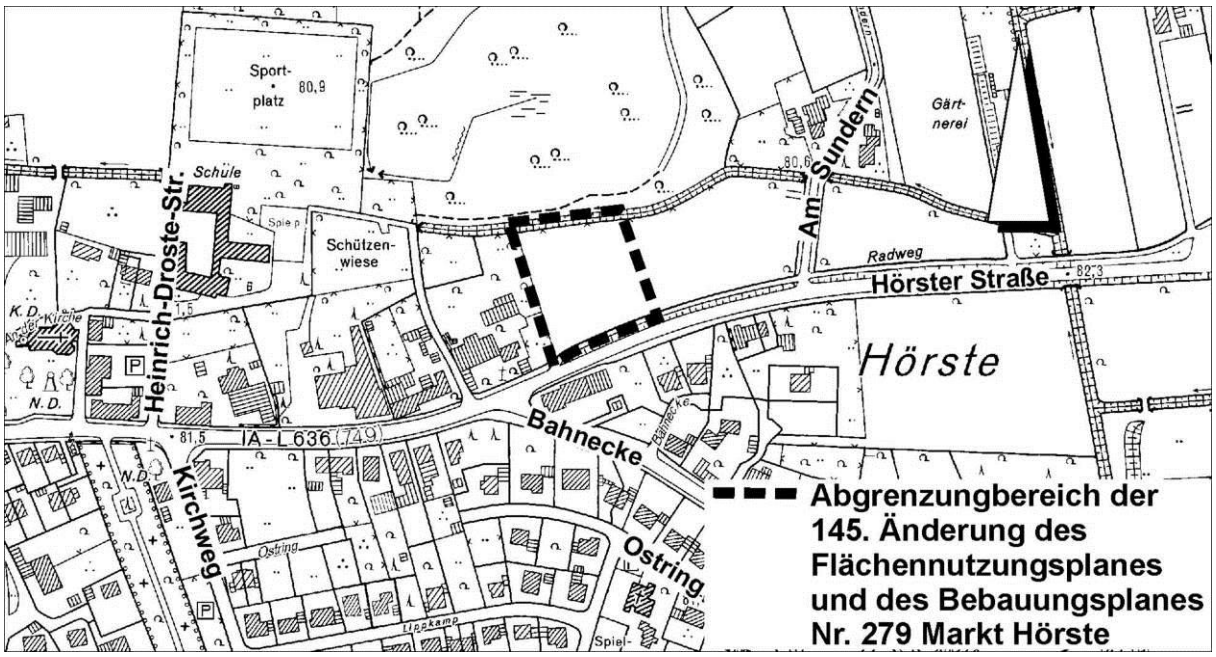
1 Allgemeine Planungsvorgaben 2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 2
1.2.1 Flächennutzungsplan 2
1.2.2 Bebauungsplan 2
2 Ausgangssituation und Planungsziel 2
3 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung 4
4 Verkehrserschließung 5
5 Umweltverträglichkeitsprüfung 5
6 Ver- und Entsorgung 6
6.1 Versorgung 6
6.2 Entsorgung 6
6.2.1 Schmutzwasserentsorgung 6
6.2.2 Regenwasserableitung 6
6.3 Natur- und Landschaftspflege 7
6.3.1 Beschreibung des Eingriffs 8
6.3.2 Eingriffsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB 9
6.3.3 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen 9
6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 10
6.3.5 Zusammenfassung 11
6.4 Immissionsschutz 11
7 Flächenbilanz 11
8 Altlasten, Hochwasserschutz, Kosten 11
9 Gestaltungsvorschriften 11

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 279 Markt Hörste wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung soll für den Nahversorgungsmarkt eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt werden.

1.2.2 Bebauungsplan

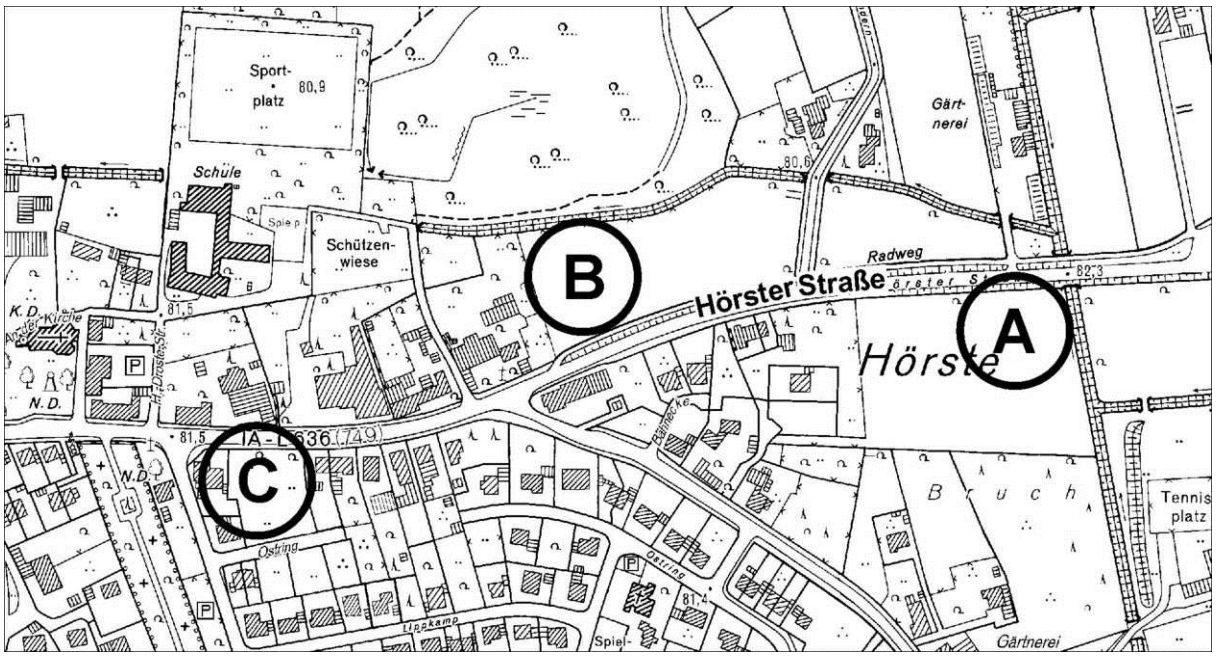
Südlich des geplanten Nahversorgungsstandortes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 84, der hier ein Dorfgebiet festsetzt. Südwestlich befinden sich Wohnbauflächen, festgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 1. Für die westlich angrenzenden Flächen besteht Baurecht auf der Grundlage einer Satzung nach § 34 BauGB. Bei den Flächen des geplanten Marktes und die davon östlich gelegenen Flächen handelt es sich um Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB).

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Stadtteil Hörste sowie der angrenzende Stadtteil Garfeln mit insgesamt ca. 2.250 Einwohnern verfügen heute über keine adäquate Nahversorgung. Lebensmittelmärkte befinden sich in den Stadtteilen Esbeck und Lipperode. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und Infrastrukturplanung – unter dem Aspekt gleichwertiger Le-

bensbedingungen in den Stadtteilen – wird angestrebt, hier eine Verbesserung in der Gestalt eines Lebensmittelnahversorgungsmarktes herbeizuführen.

In der Vergangenheit wurde von verschiedenen Investoren die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes (Discounter) in Lippstadt Hörste geplant. Einer der Investoren hat von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters in Hörste erstellen lassen.
Diese Studie kommt zu dem Schluss, dass eine Realisierung des Planvorhabens zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation in den Stadtteilen Hörste und Garfeln beitragen würde. Negative Auswirkungen auf den im Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt geplanten zentralen Versorgungsbereich Esbeck sind demnach nicht zu erwarten, sodass dieser Bereich seiner Funktion als Nahversorgungszentrum auch künftig gerecht wird. Die Ansiedlung in Hörste wird damit nach Auffassung des Gutachters auch im „worst-case“ zu keiner Beeinträchtigung der Versorgungssituation im Lebensmittelvollsortiment für die Stadtteile Esbeck, Dedinghausen und Rixbeck führen.
Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt, welches grundsätzlich ein Potenzial für einen Lebensmittelmarkt (unter 800 m²) im östlichen Stadtraum (z. B. Hörste/Garfeln) sieht.
Da seitens der Investoren verschiedene Standorte in Hörste zur Diskussion gestellt wurden, erfolgte eine Standortuntersuchung unter Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange.



Standort A:
Auf der Grundlage der Investoren- und Eigentümeranfrage wurde von der Verwaltung für den Standort A ein städtebauliches Konzept erarbeitet und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Stellungnahme übersandt. Da Ortsdurchfahrten in erster Linie die Funktion der Verbindung zentraler Orte haben, schränken Anbindungen oder Zufahrten an freien Strecken von Landesstraßen die Leistungsfähigkeit und die Verbindungsfunktion generell ein und stellen außerdem zusätzliche Gefahren- und Störstellen für den fließenden Verkehr dar. Aus diesen Gründen sind zusätzliche Einmündungen an freien Strecken von klassifizierten Straßen grundsätzlich zu ver-

meiden. Die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung (über die zusätzlich projektierte Wohnbaufläche nordöstlich der Straße Bahnecke - L 749) stellt daher bei der Abwägung einen besonderen Belang dar.
Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren sowie der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung bzw. zum Sportgelände ist die Erschließung des Marktes über die Bahnecke als sehr problematisch anzusehen.
Darüber hinaus erschien angesichts der bestehenden Eigentümerstruktur eine kurz- bis mittelfristige Realisierung des Projektes mehr als fraglich.

Standort B:
Auf der Grundlage der Investorenanfrage wurden hier ebenfalls die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie der Kreis Soest haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters am Standort B vorgetragen. Auch der vom Investor dargelegte Sachverhalt über die Verfügbarkeit der Flächen sprach für eine kurzfristige Umsetzung des Standortes.
Der Standort befindet sich wesentlich näher zum gewachsenen Ortszentrum sowie der dort noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und könnte so zur Stabilisierung und Stärkung der Ortsmitte beitragen. Weiterhin weist dieser Standort eine bessere räumliche Anbindung an die bestehenden und die im neuen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaugebiete in Hörste auf.

Standort C:
Der Standort C liegt zentral im Ortskern von Hörste. Der dort vorhandene Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 weist für die entsprechende Fläche ein allgemeines Wohngebiet mit dem Zusatz Ladengebiet auf.
In Anbetracht der nicht ausreichenden Flächengröße sowie der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist dieser Standort für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nach heutigen Maßstäben nicht mehr geeignet.

Auf der Basis der oben dargelegten Standortuntersuchung für einen Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Hörste soll nun am Standort B ein Discounter mit unter 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

3 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungspan setzt für den Planbereich standortbezogen ein Dorfgebiet (MD) fest. Zur Versorgung der Bewohner ist geplant ein Nahversorgungsmarkt. Alle anderen Nutzungen im Dorfgebiet nach der Baunutzungsverordnung sind bis auf Vergnügungsstätten zulässig. Der Flächenanspruch dieser Nutzungen als auch die von ihnen ausgehenden Emissionen können im Plangebiet integriert werden.
Unter Beachtung der Regelungen in der Kernstadt bezogen auf die Zulassung von Vergnügungsstätten, sollen diese auch nicht als ausnahmsweise zulässige Nutzung zugelassen werden.

Für den Marktbereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, um für die Einzelhandelsnutzung eine gute bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen. Mit der festgesetzten Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, der eingeschossigen, offenen Bauweise soll nur eine begrenzte Verkaufsflächenentwicklung ermöglicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde von der Lage her so ausge-

richtet, dass die Eingangszone des Marktes sich zum gewachsenen Ortszentrum öffnet. und zur freien Landschaft schließt.

4 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird im Süden durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Hörster Straße tangiert.
Bei der Hörster Straße handelt es sich um eine klassifizierte Landstraße als Teilabschnitt der L 636. Im Stadtgebiet von Lippstadt führt die L 636 von Westen her durch den Stadtteil Eickelborn, durch die südliche Kernstadt über Hörste/Garfeln nach Salzkotten. Anschluss besteht durch eine direkte Anbindung zur Bundesstraße B 55 im Bereich Himmelreich/Mondschein östlich der Kernstadt.

Das Plangebiet wird direkt über die Hörster Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen. Die Sichtwinkel sind wegen des gradlinigen Straßenverlaufs in diesem Streckenabschnitt ausreichend, um ein gefahrenloses Zu- und Abfahren zum Markt zu gewährleisten.
Mit der Anlegung von ca. 70 Stellplätzen soll der Stellplatzbedarf nachgewiesen werden. Eine Bepflanzung dieser Fläche ist nicht vorgesehen, da sie u. U. auch multifunktional für z. B. einen Markt oder andere Veranstaltungen ganz oder in Teilflächen nutzbar sein soll. Die Planung sieht deshalb ausschließlich eine Randbegrünung des Parkplatzes vor.

Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit, den Markt ebenfalls über die Zu- und Ausfahrt zur Hörster Straße zu erreichen. Für beide Nutzer war – unabhängig von der Marktansiedlung – westlich des Einmündungsbereiches der Bahnecke L 749 in die Hörster Straße ein Querungsangebot durch den Bau einer Mittelinsel vorgesehen. Durch eine verbesserte Ausgestaltung des nördlichen Geh- und Radweges ist der Markt für Fußgänger und Radfahrer optimal zu erreichen. Darüber hinaus wird die Anlegung einer zweiten Mittelinsel westlich der Ein- und Ausfahrt zum geplanten Markt erwogen.

Das Plangebiet ist an das Netz des Busverkehrs Ruhr–Sieg angeschlossen und wird von 7:00 bis 18:00 Uhr im Stundentakt angefahren. Die nächst gelegene Haltestelle der Linie R 64 ist „Hörste Kirche“ in einer Entfernung von ca. 300 m.

5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planungsinhalte ist eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

6.2 Entsorgung

Die Entwässerung der Flächen im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

6.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des Lebensmittelmarktes wird der auf dem Grundstück des geplanten Marktes befindlichen städtischen Kanalisation angeschlossen und dem Pumpwerk an der Straße Bahnecke zugeleitet.

6.2.2 Regenwasserableitung

Für die Ableitung des Regenwassers der geplanten Anlage wird erst nach Vorlage eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes mit dem Kreis Soest eine Befreiung von der Anschlusspflicht seitens der Stadtentwässerung Lippstadt ausgesprochen. Nach dem Entwurf des Entwässerungskonzeptes sollen die Oberflächenwässer gedrosselt in das nördlich am Waldrand gelegene Gewässer (Sundern Graben) eingeleitet werden. Dazu ist ein Mulden- und Beckensystem vorgesehen, in dem das anfallende Wasser versickert und lediglich bei extremen Starkregenereignissen über einen Überlauf in den Graben eingeleitet wird. Entsprechende Flächen wie die Entwässerungsmulden und das Becken für die Rückhaltung sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde eine Baugrundbeurteilung mit Versickerungsuntersuchung im August 2010 durchgeführt. Danach folgen unterhalb des ca. 60-70 cm starken Oberbodens mächtige enggestufte Fluvitalsande in überwiegend lockerer bis mitteldichter Lagerung. Der tiefere Untergrund zeigt z. T. Fluvitalkiese sowie die Verwitterungszone des Tonmergels.

Durchgeführte Versickerungsversuche ergaben für den anstehenden Untergrund Durchlässigkeiten in der Größenordnung von $k_f = 5 \times 10^{-4}$ bis 3×10^{-5} m/s, was nach DIN 18130 der Definition "stark durchlässig" bis "durchlässig" entspricht.

Bei der Untersuchung wurden in einem Grundwasserpegel und innerhalb der Bohrungen Grundwasserflurabstände zwischen 1,42 m und 1,60 m gemessen, was NN-Höhen zwischen 79,50 und 79,64 m NN entspricht. Wegen des Zeitpunktes der Messungen wird von einem Anstiegspotential in den niederschlagsreicheren Jahreszeiten ausgegangen.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Grundwasserabstandes und der anstehenden Böden, wird eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers als "grenzbereichlich, jedoch möglich" bezeichnet. Die Sohle von Versickerungsanlagen sollte dabei nicht wesentlich unter 80,90 m NN liegen.

Gemäß der örtlichen Geländeaufnahme wurde die Gewässersohle des Grabens im Bereich der Baumaßnahme bei ca. 79,48 m NN festgestellt. Eine zusätzliche Messung im Gewässer direkt nach einem Starkregenereignis im August 2010 ergab eine Wasserspiegelhöhe bei ca. 79,75 m NN.

Als Ergebnis aus dem Bodengutachten wurde die geplante Markthöhe mit OKFF auf 81,70 m NN festgelegt und liegt damit ca. 60 cm über dem vorhandenen Geländeniveau.

Im Entwurf des Entwässerungskonzeptes ist eine Kombination zwischen Versickerung durch die belebte Bodenzone und Rückhaltung vorgesehen. Lediglich bei Starkregenereignissen soll das anfallende Wasser über einen Überlauf in den Vorfluter direkt eingeleitet werden.

Das unbelastete Dachflächenwasser wird direkt in ein Rückhaltebecken nördlich angrenzend am Marktgebäude eingeleitet, in dem im Normalfall eine vollständige Versickerung stattfindet.

Die Verkehrsflächen (Parkplatz) werden gleichmäßig nach Westen geneigt, so dass das anfallende Regenwasser großflächig über Ablaufschlitze in der Hochbordeinfassung in eine parallel verlaufende Mulde eingeleitet wird und dort zum Großteil versickern kann. Wird bei Starkregenereignissen das Versickerungsvolumen der Mulde überschritten, werden die nicht versickerten Anteile ebenfalls in das Becken eingeleitet, das für diesen Fall entsprechend größer dimensioniert worden ist.

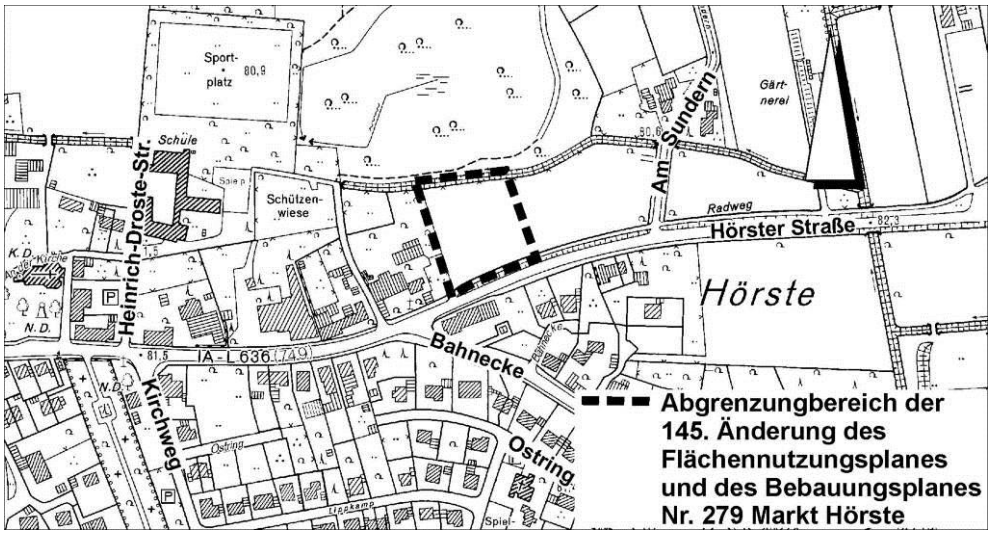
Wegen der Höhenvorgabe des Marktes von 81,70 m NN und der ebenfalls vorgegebenen maximalen Neigung der Verkehrsflächen von 2,0 %, kann die Sohle der Versickerungsmulde auf eine Höhe von 80,75 m gelegt werden. Damit beträgt der Grundwasserabstand im Normalfall ca. 1,10 - 1,35 m und liegt damit über den Mindestanforderungen.

Als Sohlhöhe für das kombinierte Versickerungs- und Rückhaltebecken sind 80,50 m NN und für den Überlauf 80,75 m NN geplant.

6.3 Natur- und Landschaftspflege

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich**.**
Die Bewertung von Bestand und Planung ergab eine Differenz von 1592 Biotopwertpunkten, die durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Der zu berücksichtigende Eingriffsbereich wird daher wie unten dargestellt abgegrenzt:



Eingriffsbereich

6.3.1 Beschreibung des Eingriffs

Die im Bereich der jetzigen Ackerflächen vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen zu einer ökologischen Aufwertung führen und dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Folgende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:
Die Eingrünung des Parkplatzes und des Marktes durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke auf der Nordseite des Marktes und die Anpflanzung einer Baumreihe im Bereich der Randeingrünung.

Anzupflanzende Bäume im Bereich der Randeingrünung
Hier werden folgende Gehölze vorgeschlagen:
Hochstämme, 3xv, mB, 14 – 16 cm STU

Stieleiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus
Spitzahorn	- Acer platanoides

Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke
Es wird vorgeschlagen, für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet folgende heimische Gehölze zu nutzen:

Sträucher o. B. 80-100 cm

Haselnuss	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina
Blut-Hartriegel	- Cornus sanguineum
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Schneeball	- Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus

Heister o. B. 125-150 cm

Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Vogelkirsche	- Prunus avium

Erle - Alnus glutinosa

Zum Sunderngraben wird eine Wiesenfläche ohne Gehölzaufwuchs als Pufferzone zum angrenzenden Fließgewässer festgesetzt.
Die Fläche ist mit einer standorttypischen Grünland–Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, max. zweimalige Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres.

6.3.2 Eingriffsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Neben den dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung in Verbindung mit § 21 BNatSchG abzuhandeln. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

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

Code	Biotyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
3.1	Acker	4.924 m²	2	9.848
3.2	Intensivgrünland	1.325 m²	4	5.300
	Gesamt	***6.249 m²***		***15.148***

Bewertung der Planung

Code	Biotyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
1.1	überbaubare Fläche / Pflasterfläche	3.500 m²	0	0
3.2.1	Extensivgrünland (F1)	665 m²	5	3.325
8.1	Freiwachsende Hecke (F2)	884 m²	6	5.304
8.2	Neuplanzung von Bäumen (F3)	645 m²	6	3.870
4.3	Grünflächen (Bodendecker etc.) (F3)	555 m²	2	1.110
	Gesamt	***6.249 m²***		***13.609***

Ermittlung des Kompensationswertes

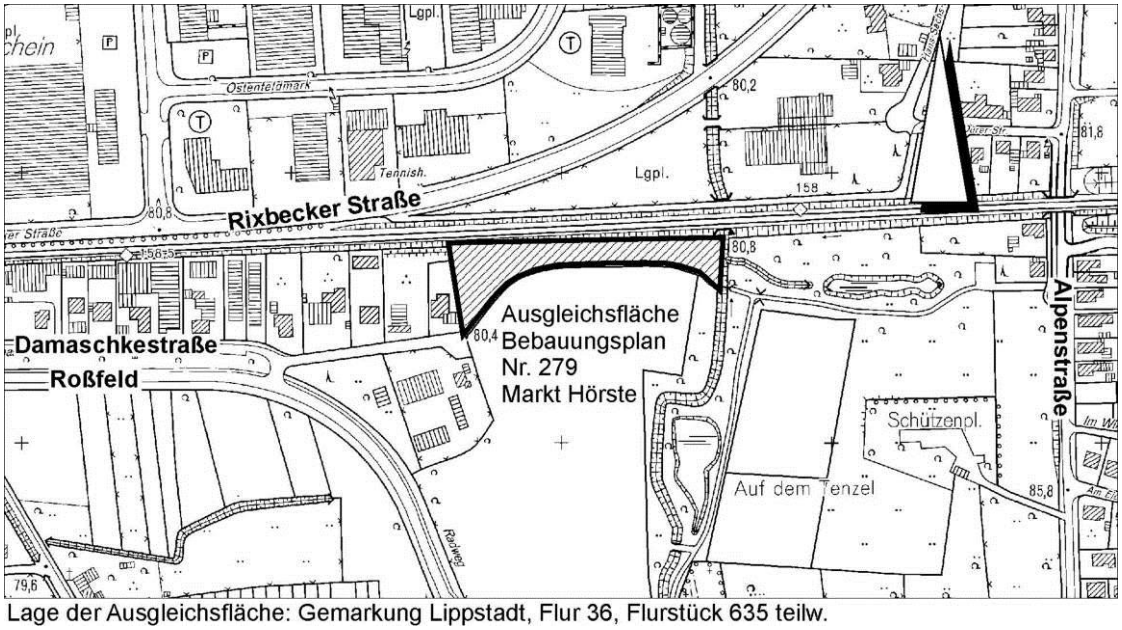
Wert Bestand	15.148 WP
Wert Planung	13.609 WP
Defizit	**1.539 WP**

Die Bewertung von Bestand und Planung ergibt eine Differenz von 1.539 Biotopwertpunkten, die durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6.3.3 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

Zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes sind externe Ausgleichsflächen notwendig. Diese sind im Teil 2 des Bebauungsplanes als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet sich südlich der Bahnlinie Soest-Paderborn, in der Flur 36 der Gemarkung Lippstadt Flurstück 635 tlw. Die Fläche ist

im Eigentum der Stadt Lippstadt und liegt in einem Gebiet, in dem strukturreiche Obstwiesen, Heckenanpflanzungen und Baumreihen als Ausgleichsflächenpool angelegt worden sind.
Innerhalb der Fläche ist als Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung einer Baumreihe (Stieleichen (Quercus robur), 14 Stück, Hochstamm, 3xv, mB 18-20 cm STU, im Abstand von 10 m) entlang des Fuß- und Radweges zu erbringen.



Lage der Ausgleichsfläche: Gemarkung Lippstadt, Flur 36, Flurstück 635 teilw.

Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von 14 Bäumen (á 56 m²) auf einer Wiesenfläche.
14 Bäume x 56 m² Fläche = 784 m².

Der Grundwert der Wiesenfläche (4) zu dem Grundwert der Neuanpflanzung Bäume (6) ergibt eine Aufwertung von 2 Wertepunkten.
784 m² x 2 Wertepunkte = 1.568 Wertepunkte.

Die Wiesenfläche wird durch die Anpflanzung von 14 Bäumen um 1.568 Wertepunkte aufgewertet.

6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen geplant und im Bebauungsplan festgesetzt worden:

- Anlage von Grünflächen, Pflanzung heimischer Laubgehölze,
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens,
- Erhalt der Bäume entlang der Hörster Strasse,
- Einbindung des Baukörpers in die Landschaft,
- angepasste dorfgerechte Gestaltung des Gebäudes,
- die flächen sparende Anlage der Stellplätze und
- Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken.

6.3.5 Zusammenfassung

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 279 „Markt Hörste“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaften sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen.

6.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Erfahrungen mit vergleichbaren Ansiedlungen ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bezogen auf die umgebenen Bauflächen und deren Einstufung bzw. Festsetzung als gemischte Baufläche – Dorfgebiet – nicht überschritten werden.

7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche für das Dorfgebiet (MD) einschließlich des Parkplatzes und der Ausgleichsflächen beträgt ca. 6.025 m².

8 Altlasten, Hochwasserschutz, Kosten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest liegt für den Bereich des Plangebietes keine Registrierung vor.
Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.
Kosten entstehen der Stadt Lippstadt nicht.

9 Gestaltungsvorschriften

Das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung ist heute durch die Überlagerung und Mischung verschiedener Gebäude, jedoch überwiegend von Wohngebäuden unterschiedlicher Bauzeit im 20. Jahrhundert geprägt. Aus diesen verschiedenen Gestaltungsmerkmalen der umliegenden Gebäude kann ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten abgeleitet werden. Auf die Festsetzung einheitlicher Fassadenmaterialien wird daher verzichtet.
Die Vorschriften für die äußere Gestaltung der Gebäude wurden deshalb auf die Zulässigkeit der Dachform (Satteldach) sowie der Fassadenausführung in rotem Klinker oder hellem Putz beschränkt. Bei der Verwendung von Außenfarben sollen möglichst gedeckte oder matte Farben verwendet werden, zur Minimierung der Anlock- und Fallenwirkung des Vogel- und Fledermausbestandes.
Im Umfeld dominiert als Dachform das geneigte Dach. Daraus abgeleitet wurde auch für die Versorgungseinrichtung ein geneigtes Dach in der Ausführung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit entsprechend festgelegter Neigung vorgesehen, um die Harmonie des Gesamtbildes nicht zu beeinträchtigen.

Festsetzungen von Werbeanlagen
Die Vorschriften für Werbeanlagen haben zum Ziel, das heute noch dörflich geprägte Ortsbild im direkten Standortumfeld des geplanten Lebensmittelmarktes zu bewahren und Beeinträchtigungen für die umliegende Bebauung weitgehend auszuschließen.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- Werbeanlagen an Gebäuden sollen die Traufkante des Gebäudes nicht überragen.
- Die Größe der Werbeanlage soll je Fassadenseite 15 m² und eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten.
- An der südlichen Fassade sind beleuchtete Werbeanlagen in dem Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht zulässig, da eine Störung durch Blendung der gegenüberliegenden Wohnbebauung in den Nachtstunden ausgeschlossen werden soll.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Deshalb sind Werbeinhalte auf die angebotenen Waren und Sortimente des Marktes zu beschränken.

Lippstadt, 17.02.2011

gez. Plack
Dipl.-Ing.

Anlage: Teil II - Umweltbericht zur 145. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 279