STADT LIPPSTADT

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 308

„Bertramstraße“

August 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Gewässer
- 3.5 Boden
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1. WWK Umweltplanung, Warendorf (August 2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe II zum Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“ i. V. m. der 169. FNP-Änderung

A.2. WWK Umweltplanung, Warendorf (September 2018): Voruntersuchung zur FFH-Verträglichkeit zum Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“ i. V. m. der 169. FNP-Änderung für Das Natura-2000-Gebiet DE-4415-401 Europäisches Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“

A.3. Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg (Juni 2019): Stadt Lippstadt, Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“, Eingriffsbewertung

Teil I: Begründung

1. Einführung

Mehrere Betriebe mit Sitz südlich der Bertramstraße im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Wasserturm“ im Südosten von Lippstadt verfolgen betriebsbedingte Erweiterungsabsichten. Die Erweiterungen sind in Richtung Süden im direkten Anschluss an die bestehenden Betriebsgelände geplant. Die Flächen sind bislang durch die Bebauungspläne Nr. 239 „Am Wasserturm“, Nr. 257 „Am Scheidebusch“ sowie Nr. 274 „Erweiterung der Firma Knepper“ überplant.

Die Stadt nimmt die Erweiterungsabsichten zum Anlass, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine gesamtheitliche Überplanung der Flächen südlich der Bertramstraße vorzunehmen und das Gewerbe- und Industriegebiet zusätzlich in Richtung Südosten zu erweitern. Dafür soll nun der Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“ aufgestellt werden, durch den u. a. die geplanten Betriebserweiterungen planungsrechtlich abgesichert werden. Im Zuge der Aufstellung sollen ebenfalls die Regelungen der Ursprungspläne auf ihre Aktualität geprüft und ggf. an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. So sind die Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels auf das 2016 erstellte Einzelhandelskonzept abgestimmt und die Regelungen nach Abstandserlass NRW aktualisiert worden.

Die südöstlichen Flächen des Plangebiets sind bisher nicht von den Vorgaben eines Bebauungsplans erfasst und derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 die 169. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 308 „Bertramstraße“ liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 22,9 ha im Südosten von Lippstadt am Rand des bestehenden Siedlungsraums im Übergang zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet „Am Wasserturm“ im Norden und Westen und dem freien Landschaftsraum im Süden und Osten.

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bertramstraße,
- im Osten durch den Anliegerweg Am Schwarzen Kreuz mit einer begleitenden Gehölzreihe und landwirtschaftliche Ackerflächen,
- im Süden durch die Straße Am Scheidebusch sowie landwirtschaftliche Ackerflächen nördlich dieser Straße
- und im Westen durch landwirtschaftliche Ackerflächen sowie die Westernkötter Straße.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst zu einem großen Teil die Flächen zwischen Bertramstraße im Norden und Straße Am Scheidebusch im Süden. Nur die äußersten südöstlichsten und südwestlichsten Flächen werden nicht in die Planung einbezogen. Die Plangebietsflächen sind bereits weitgehend durch bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen belegt. Darüber hinaus werden bislang unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen mit überplant. Die überplanten Flächen bilden den südöstlichen Siedlungsrand von Lippstadt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stockt eine straßenbegleitende Reihe aus Laubbäumen. Dort verläuft außerdem ein nicht regelmäßig wasserführender Entwässerungsgraben. Innerhalb des Plangebiets verläuft auf privaten Flächen das teils verrohrte Gewässer 11.4.12.1, welches mit Ausnahme der verrohrten Abschnitte in städtischer Unterhaltungslast liegt. Südlich verläuft entlang der Straße Am Scheidebusch das Gewässer 11.4.12.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die von Norden nach Süden verlaufende, oberirdische Hochspannungsleitung (110 kV-Leitung, Lippstadt - Erwitte, Westnetz GmbH) gequert.

Die Flächen sind derzeit zum Teil durch die Bebauungspläne Nr. 239 „Am Wasserturm“, Nr. 257 „Am Scheidebusch“ sowie Nr. 274 „Erweiterung der Firma Knepper“ überplant. Die übrigen Flächen liegen im Außenbereich und sind daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die **städtebauliche Situation** im Umfeld ist durch die im Norden angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Die Flächen sind durch Hallenbebauungen, Rangier-, Lager- und Stellplatzflächen zu großen Teilen versiegelt bzw. deutlich anthropogen überprägt. Das großflächige Industrie- und Gewerbegebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 239 „Am Wasserturm“ überplant, welcher dieses basierend auf der Abstandsliste nach Abstandserlass NRW[1] (in der Fassung vom 02.07.1998) in einen gewerblichen Schwerpunkt im Norden und einen industriellen Schwerpunkt im Süden gliedert. Südlich und östlich des Plangebiets beginnt der freie Landschaftsraum mit Acker- und Grünlandflächen, Gehölzen und einzelnen verstreut liegenden Hofstellen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Nach dem **LEP NRW** ist Lippstadt ein Mittelzentrum. Die zeichnerischen Festlegungen stellen das Plangebiet im nachrichtlich aufgenommenen Siedlungsraum dar. Die folgenden textlichen Ausführungen sind vor diesem Hintergrund für die Planung relevant:

- 6.1-4 Ziel: Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen. Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.
- 6.1-5 Grundsatz: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“. Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen,

[1] Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), 02.07.1998)

Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. […] Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

- 6.3-3 Ziel: Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.

Diesen Zielen und Grundsätzen wird die bauleitplanerische Vorbereitung der bedarfsgerechten Erweiterung eines Industriegebiets im direkten Anschluss an ein vorhandenes Industrie- und Gewerbegebiet unmittelbar gerecht. Die vorliegende Planung unterstützt durch die Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs das Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt, indem eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt wird. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird nicht vorbereitet. Somit kann die vorliegende Planung zu einer besseren Infrastrukturnutzung beitragen.

Die planerischen Leitlinien des LEP NRW sind im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis**, weitergeführt und konkretisiert. Nach dem Regionalplan liegt das vorliegende Plangebiet innerhalb des *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) im Südosten von Lippstadt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Lippstadt sind die Flächen als *gewerbliche Baufläche* und *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. In den Darstellungen des FNPs wird der Geltungsbereich durch eine Hochspannungstrasse von Norden nach Süden gequert. Für die Ausweisung des Industriegebiets wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im südöstlichen Planbereich erforderlich. Die Aufstellung der 169. FNP-Änderung ist im Mai 2017 beschlossen worden und wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der FNP wird den Änderungsbereich künftig als *gewerbliche Baufläche* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 308 wird damit künftig aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die überplanten Flächen sind zu weiten Teilen in gewerblicher Nutzung und im Übrigen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier und in der näheren Umgebung liegen keine **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**. Auch sind im Geltungsbereich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Südlich und östlich in einer Entfernung von etwa 280 m – 400 m befindet sich das Vogelschutzgebiet Hellwegboerde (DE-4415-401). Es erstreckt sich in Ost-West-Richtung am Nordrand der bewaldeten Mittelgebirge (hier insbesondere der Haarstrang) und dient als bedeutende Achse des Vogelzugs. Wesentliches Schutz- und Entwicklungsziel ist hier die Erhaltung der offenen Feldflur mit traditionellen Nutzungsformen und Strukturen.

Weitere gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[2] geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im näheren Umfeld in einer Entfernung von weniger als 300 m nicht bekannt.

Ein geringer Teil der südlichen Planflächen liegt am Rand innerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplans I** „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ des Kreises Soest. Dieser definiert hier das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“. Konkret wird an dieser Stelle die Schaffung bzw. Optimierung linienhafter Strukturen entlang von Gräben und Schlaggrenzen benannt.

Etwa 430 m östlich liegt das schutzwürdige Bachtal der „Weihe“, welches im Biotopkataster NRW (BK-4316-004) verzeichnet ist. Weiter südlich in etwa 1,2 km Entfernung erstreckt sich das FFH-Gebiet „Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch“ (DE-4315-302). Es umfasst abschnittsweise noch relativ naturnah erhaltene Bachläufe mit teilweise reich strukturierten Niederungen mit kopfbaumreichem Grünland und ehemaligen Niedermoorbereichen. Die genannten Schutzgebiete sind durch zwischenliegende Straßen und landwirtschaftliche Flächen vom Geltungsbereich abgesetzt.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung im unmittelbaren Anschluss an ein Gewerbe- und Industriegebiet nicht gegeben.

3.4 Gewässer

Auf der Südseite der Bertramstraße verläuft das teilweise verrohrte **Gewässer 11.4.12.1** auf privaten Flächen im Geltungsbereich. Es liegt mit Ausnahme der verrohrten Abschnitte in städtischer Unterhaltungslast. Weitere frei liegende Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Südlich verläuft entlang der Straße Am Scheidebusch das Gewässer 11.4.12. Ein nicht ständig wasserführender Entwässerungsgraben erstreckt sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines **Wasserschutzgebiets** noch in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen im überwiegenden Plangebiet schluffige Lehmböden als Gley-Parabraunerde, stellenweise Gley-Braunerde oder Parabraunerde, z.T. pseudovergleyt (gL3), an. Das Grundwasser steht sehr tief bei 13-20 dm an. Diese Böden sind allgemein durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe bis sehr hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es handelt sich um fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit. Es besteht mittlerer Grundwassereinfluss und die Böden sind allgemein als ungeeignet für eine Versickerung eingestuft. Die Erodierbarkeit des Oberbodens wird als sehr hoch, die Verdichtungsempfindlichkeit als hoch bewertet.

---

[2] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

[3] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000 (BK 50)

In einem kleinen östlichen Teilbereich sind schluffige Lehmböden als Kalkgley, zum Teil mit Übergang zum Braunen Auenboden (G32) verortet. Grundwasser steht ebenfalls sehr tief bei 13-20 dm unter Flur an. Diese Böden weisen allgemein eine mittlere, bei tiefreichend humosem Oberboden hohe Sorptionsfähigkeit, meist eine mittlere nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung und eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Es handelt sich um Mudden- oder Wiesenmergel mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte. Es besteht mittlere Fruchtbarkeit, geringer Grundwassereinfluss und die Böden sind allgemein als ungeeignet für eine Versickerung eingestuft. Die Erodierbarkeit des Oberbodens sowie die Verdichtungsempfindlichkeit werden jeweils als hoch bewertet.

Die noch nicht in den Siedlungsbereich einbezogenen Böden des Erweiterungsbereichs werden i. W. intensiv ackerbaulich genutzt. Die Funktion als Produktionsfläche für Lebensmittel wird auf diesen Teilflächen somit noch intensiv genutzt. Gleichzeitig sind sie durch Siedlungstätigkeit bzw. intensiv landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überprägt, insbesondere auch in Bezug auf ihre teils hohe Archivfunktion.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine **Altlasten** bekannt. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Im näheren Umfeld ca. 200 m östlich befindet sich ein vermutetes Bombenabwurfgebiet. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In Bezug auf **Bodendenkmale** betrifft die Planung nach der Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom Dezember 2017 einen archäologisch äußerst relevanten Bereich. Innerhalb des Plangebiets und in der unmittelbaren Umgebung wurden in den letzten Jahrzehnten zahlreiche archäologische Funde aufgelesen. Bei den Funden, die innerhalb des Plangebiets aufgelesen wurden, handelt es sich um kaiserzeitliche Münzfunde, bei den Funden in der Umgebung um steinzeitliche, eisenzeitliche, kaiserzeitliche und mittelalterliche Lesefunde. Drei mittelalterliche Siedlungsplätze (Wüstungen Ussen und To dem Rade sowie die Bökenförder Warte), die in der näheren Umgebung des Plangebiets liegen, sind durch Funde aber auch durch Schriftquellen und aus alten Karten bekannt.

Die zahlreichen steinzeitlichen, eisenzeitlichen, kaiserzeitlichen und mittelalterlichen Lesefunde sowie die bereits bekannten mittelalterlichen Wüstungen lassen ein Vorhandensein von weiterer Siedlungsstellen der genannten Epochen vermuten, die sich bis in den Planbereich hinein ausdehnen. Ur- und frühgeschichtliche Siedlungen haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Zudem liegen in der Nähe der Siedlungsstellen meist auch die zugehörigen Bestattungsplätze.

Es ist also zu vermuten, dass auch innerhalb des Plangebietes Siedlungsspuren liegen. Auch kann ein Vorhandensein von Bestattungsresten nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich somit **„vermutete Bodendenkmäler“ nach DSchG NRW**.

Auf den bisher noch unbebauten Flächen ist bei weiteren geplanten Bodeneingriffen im Vorfeld durch Baggersondagen das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu prüfen. Diese Baggersondagen sind durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen, die Kosten gehen aufgrund des „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Maßnahmen bedürfen einer Grabungserlaubnis der oberen Denkmalbehörde.

Insgesamt gilt: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lippstadt oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte ergänzt.

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das grundlegende Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung und Erweiterung gewerblicher Betriebe im Südosten des Gewerbe- und Industriegebiets „Am Wasserturm“. Im Sinne einer gesamtheitlichen städtebaulichen Entwicklung werden auch bereits überplante Flächen einbezogen. Neben der Gewährleistung der bestehenden Nutzungen werden ebenso Entwicklungsmöglichkeiten für die örtliche gewerbliche Wirtschaft vorbereitet. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

Die überplanten Flächen liegen südlich der Bertramstraße und sind bereits durch bestehende Betriebe teilweise überbaut bzw. gewerblich-industriell genutzt. Die übrigen Bereiche stellen sich als unbebaute landwirtschaftliche Flächen dar. Das Plangebiet bildet den südöstlichsten Siedlungsrand von Lippstadt. Die Planflächen haben vor allem gegenüber dem freien Landschaftsraum, der südlich an die Flächen anschließt, eine städtebauliche Relevanz. Um einen angemessenen Übergang zur Landschaft und dem dort in einiger Entfernung beginnenden Vogelschutzgebiet zu erzielen, werden Strauch- und Heckenpflanzungen z. T. als begrünter Wall entlang der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die begrünten Wälle sind im Bereich des Betriebs der Firma Stratief vorgesehen, wo bereits Wälle im östlichen Bereich vorhanden sind und künftig entlang der südlichen Grenze ergänzt werden sollen. Diese können sinnvoll in die betrieblichen Tätigkeiten einbezogen werden. Des Weiteren bewirken sie eine optische Schutzwirkung.

Die Vorgaben zu Nutzungsmaßen und Bauvolumina werden analog zu den bestehenden Bebauungsplänen und baulichen Ausprägungen im Umfeld definiert, um eine verträgliche Einfügung in die Umgebung zu erreichen. Im Zuge der Aufstellung sollen zudem die Festsetzungen der Ursprungspläne überprüft und falls erforderlich in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 aktualisiert werden.

Insgesamt können die bestehenden Infrastrukturen durch die Bestandsüberplanung und Erweiterung im direkten Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet sinnvoll mitgenutzt werden. Die Erschließung soll dabei weiterhin von Norden über die Bertramstraße und die bestehenden Betriebsgelände erfolgen.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Eingeschränktes Industriegebiet

Das Plangebiet wird nach den oben dargelegten Planungszielen als Industriegebiet (GI) mit Nutzungsbeschränkungen in den Teilflächen GI_{N1}, GI_{N2} und GI_{N3} festgesetzt. Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Grundlegendes Ziel der Planung ist die vielfältige gewerblich-industrielle Nutzung der Planflächen unter sicherer Beachtung der Belange der im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sowie des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe.

In Anlehnung an die Ursprungspläne (Nr. 239, Nr. 257 und Nr. 74) erfolgt eine Gliederung nach Abstandserlass NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang Abstandsliste). Damit wird Immissionskonflikten vorgebeugt, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit für die Umsetzung gewährleistet. Mit Blick auf die vorhandenen Siedlungsbereiche im Norden, die zwischen 850 m an der nordwestlichsten Plangebietsgrenze und 1,2 km an der nordöstlichsten Plangebietsgrenze entfernt liegen, wird dabei im i. W. der Ausschluss der Abstandsklassen I (1.500 m) und II (1000 m) im GI_{N1}, der Abstandsklassen I (1.500 m) und teilweise II (1000 m) im GI_{N2} sowie der Abstandsklasse I im GI_{N3} für ausreichend erachtet. In Bezug auf die Teilfläche GI_{N2} wird dabei die Ziffer 2.2.2.4 des Abstandserlasses angewandt. Danach darf der Abstand bei den vom Ausschluss ausgenommenen Anlagen um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn das zu schützende Gebiet kein reines Wohngebiet ist, sondern ein allgemeines Wohngebiet ist. Dies ist hier der Fall.

Im Hinblick auf einen im Norden des Gewerbe- und Industriestandorts ansässigen Orchideenzuchtbetrieb werden im GI_{N1} sowie im GI_{N2} wie im Ursprungsplan Nr. 239 einzelne Betriebsarten der nächsthöheren Abstandsklasse ausgeschlossen. Dabei handelt es sich i. W. um Betriebe, von denen gas- und staubförmige Emissionen ausgehen können, die zur Schädigung der Pflanzen führen können. Die Stadt beabsichtigt weiterhin die Sicherung des bestehenden Betriebs aufrecht zu erhalten und sieht daher den Ausschluss der einzelnen Betriebsarten als notwendig an.

Grundsätzlich wird ergänzend eine Ausnahmemöglichkeit definiert, nach der Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden. Diese Detailregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass bei vielen gewerblich-industriellen Nutzungen insbesondere Schallimmissionen maßgeblich für die Verträglichkeit im Umfeld sind und dass diese oftmals sehr gut durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen im Rahmen der jeweiligen konkreten Projektplanung/-umsetzung und dem Betrieb wirksam eingegrenzt werden können.

Durch die Festsetzungen werden auch die Siedlungsbereiche von Bad Westernkotten im Süden, die etwa 1,3 km entfernt sind, berücksichtigt. Durch die geplanten Regelungen wird unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht. Die Vorgehensweise berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach BImSchG, eine grundsätzliche Siedlungsverträglichkeit der vorbereiteten gewerblich-industriellen Nutzung wird damit gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für die gewerblich-industrielle Entwicklung.

Insgesamt werden die Regelungen der Ursprungspläne, die sich auf den Abstandserlass NRW aus dem Jahr 1998 beziehen, durch die Planung auf die heute aktuelle Fassung von 2007 angepasst. Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der Fassung aus 2007, der hiermit Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die jeweils geltende Fassung und den Fundort der Abstandsliste gegeben ist.

Betriebsbezogene Wohnnutzungen bleiben nach BauNVO ausnahmsweise zulässig und werden nicht zusätzlich eingeschränkt. Dieses entspricht sowohl dem Bestand im Umfeld, als auch dem Planungsziel. Das Vorgehen lehnt sich zudem an die Regelungen der Ursprungspläne an.

b) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind - Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Sie sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um den im Norden angrenzenden Gewerbe- und Industriestandort selbst sowie die Hofstellen im Süden und Osten.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen[4]. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die

[4] Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013])

aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Industriegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Industriegebiet i. W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

c) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1(5,6,9) BauNVO

Das Plangebiet soll insgesamt entsprechend der planerischen Zielvorstellung und den Festsetzungen der Ursprungsplanungen für produzierende und verarbeitende Betriebe vorgehalten werden. Relativ (immissions-)konfliktarme Industrieflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden vor allem für stark emittierende Gewerbe- und Industriezweige vorgehalten werden (produzierendes Gewerbe etc.). Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, in der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Einordnung in das von der Stadt erarbeitete Einzelhandelskonzept[5]. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können ebenfalls ausgeschlossen. In diesem Rahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

c.1) Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt aus dem Jahr 2016 ordnet des Gewerbe- und Industriegebiet „Am Wasserturm“, zu dem der Geltungsbereich zugehörig ist, als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ein. Dabei stellt es heraus, dass nur im nordöstlichen Abschnitt des Gewerbegebiets eine Prägung durch den Einzelhandel besteht. Das Konzept empfiehlt, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den vorhandenen Agglomerationsräumen zu konzentrieren, um u. a. Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für emittierende Betriebe vorzuhalten.

Im Nordosten des Gewerbe- und Industriestandorts befinden sich bereits angesprochene Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben. Da sich die vorliegenden Planflächen insbesondere für industrielle Nutzungen eignen und für diese vorgehalten werden sollen, werden hier **Verkaufsstätten des Einzelhandels** insgesamt ausgeschlossen. Diese sollen vorrangig in zentralen, integrierten Lagen angesiedelt werden.

Als Ausnahme können Verkaufsstätten von ansässigen Betrieben zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem

[5] BBE Handelsberatung GmbH(2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Endbericht nach Beschlussfassung vom 27.06.2016 -, Köln.

Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i. S. v. § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Auf diese Art und Weise wird ein untergeordneter Verkauf z. B. von handwerksbezogenen Waren ermöglicht, um Betrieben, zu deren Charakter ein solcher Verkauf gehört, einen angemessenen Spielraum zu lassen und keine unnötigen Beschränkungen zu treffen. Dies betrifft z. B. Tischlerbetriebe mit dem Verkauf von Beschlägen o. ä. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, eigentliche Einzelhandelsnutzungen in die nach dem Einzelhandelskonzept hierfür vorgesehenen Bereiche, insbesondere in die Innenstadt Lippstadts, zu lenken.

Mit dieser Vorgehensweise sollen die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Diese könnten ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sein. Zudem beinhaltet das Konzept das grundsätzliche Ziel, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln.

c.2) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um solche, die möglichst zentral und in der Nähe zu Wohnsiedlungsgebieten und/oder zu bereits multifunktional vorgeprägten Bereichen angesiedelt werden sollten. Zielsetzungen sind u. a. eine sinnvolle und möglichst direkte Erreichbarkeit und die Vermeidung von Verkehr. Darüber hinaus steht insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen in direkter Konkurrenz zu einer flexiblen Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

c.3) **Vergnügungsstätten** jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Ein Trading-Down-Effekt für das Plangebiet und den gewerblich-industriellen Gesamtstandort soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden auch diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Industriegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die planerischen Zielvorstellungen als auch die Lage des Plangebiets am bestehenden Gewerbe- und Industriestandort. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerblich-industrielle Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Regelungen orientieren sich i. W. an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 239. Mit der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets am Stadtrand wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird entsprechend der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Industriegebiete mit 0,8 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der bereits weitgehend erschlossenen und baulich genutzten Grundstücke sowie der noch unbebauten

Flächen am südlichen Rand zu gewährleisten. Die allgemeine Fassung der GRZ im gewerblich typischen Rahmen wird daher an dieser Stelle für sinnvoll und vertretbar erachtet.

- Zur guten Ausnutzung und verträglichen Angliederung an die nördlich bestehenden Gewerbebetriebe wird eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 2,4 sowie analog zu den Ursprungsplänen gemäß des zulässigen Höchstwerts nach § 17 BauNVO für Industriegebiete eine **Baumassenzahl (BMZ)** von 10 festgesetzt.

- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe geregelt. Dabei soll insbesondere in Hinblick auf den südlichen angrenzenden freien Landschaftsraum eine gewisse Abstufung der baulichen Höhe in Richtung Süden erfolgen. Im GIN1 und GIN2, wo im Ursprungsplan bislang keine Festsetzung zur baulichen Höhe erfolgt ist, werden Gesamthöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull) definiert die Höhen von etwa 24 m über Gelände entsprechen. Damit wird hier weiterhin eine gute Ausnutzbarkeit für gewerbliche und industrielle Anlagen gewährleistet. Im südlichen Bereich des GIN3 werden Gesamthöhen in Meter über NHN vorgegeben, die analog zu anderen Planungen im Stadtgebiet (bspw. in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 326 „Am Birnenbäumchen“) Höhen von etwa 15 m über Gelände ergeben. Damit wird die bauliche Abstufung gegenüber dem freien Landschaftsraum durch die höhenmäßige Begrenzung sichergestellt. Auch wird der vorhandene von West nach Ost abfallende Geländeverlauf berücksichtigt. Mit Blick auf die weitgehende Bestandssituation werden dabei soweit möglich vorhandene Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

  Im Osten verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung in Nordsüdrichtung über das Plangebiet. Im Aufstellungsverfahren hat der Träger der Leitung die sich daraus ergebenden Anforderungen mitgeteilt. Das betrifft auch erhebliche höhenbezogene Beschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit im insgesamt 38 m breiten Schutzstreifen dieser Leitung. Die Leitung war im bisher geltenden Bebauungsplan bereits einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich eingetragen. Zur eindeutigen Klärung der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten in dem betroffenen Bereich erfolgen mit der aktuellen Überplanung dazu nun konkrete Festsetzungen. Dies betrifft sehr restriktive Vorgaben zur maximal zulässigen Gesamthöhe, die im Schutzstreifen der Leitung teils nur eine Höhe von etwa 1,5 m über Gelände erlauben. Die Vorgehensweise wird zur Berücksichtigung der Belange der Stromversorgung und der Sicherheit einerseits sowie der möglichst guten gewerblich-industriellen Nutzbarkeit andererseits als angemessen angesehen. Auf dem betroffenen Betriebsgrundstück verbleibt noch ein umfangreicher Spielraum für hochbauliche Entwicklungen.

  Durch die Regelungen in Meter über Normalhöhennull sind die Festsetzungen der maximalen Gesamthöhen eindeutig bestimmt.

  Für technisch erforderliche Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen kann eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Auf diese Weise wird einerseits der beschriebenen Lage des Plangebiets Rechnung getragen, andererseits wird eine angemessene gewerblich-industrielle Entwicklung ermöglicht.

- Die Bebauung ist in **abweichender Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Demnach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klarstellende Regelung für Gewerbe- und Industriegebiete, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Bis auf Randbereiche, die für Bepflanzungen und in Teilen für die Anlage eines begrünten Walls von Bebauung freigehalten werden, sowie einen Teilbereich unterhalb der

Hochspannungsleitung zur Sicherung der Stromversorgung, welcher von Bebauung freizuhalten ist, ist eine Bebauung auf den übrigen Grundstücksflächen damit umfangreich möglich.

Auch diesbezüglich spielt aber der Verlauf der 110 kV-Hochspannungsleitung im Osten des Plangebiets eine relevante Rolle. Einer der Masten steht innerhalb der hier vorgesehenen Erweiterungsfläche. Nach den Anforderungen ist eine Fläche mit dem Radius von 15 m um die Mastmitte von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gleichzeitig muss der Mast aus der Bertramstraße auch mit großem Gerät erreichbar bleiben. Die überbaubaren Flächen werden hier daher in einer Breite von 5 m sowie im Bereich des o. g. Radius unterbrochen. Um den Mast herum werden darüber hinaus jegliche Nebenanlagen etc. mit Ausnahme von Oberflächenbefestigungen ausgeschlossen. Die Vorgehensweise wird zur Berücksichtigung der Belange der Stromversorgung einerseits sowie der möglichst guten gewerblich-industriellen Nutzbarkeit andererseits als angemessen angesehen.

Im Norden werden die überbaubaren Flächen aufgrund der inneren Erweiterungsbedarfe der ansässigen Betriebe soweit möglich ausgeweitet. Dabei wird der teils offene, teils verrohrte Verlauf eines Gewässers auf der Südseite der Bertramstraße berücksichtigt, in dem dessen abschnittsweise eingemessene Südkante nicht überschritten sowie der erforderliche Abstand gemäß Landeswassergesetz von 5 m bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche eingehalten wird. Diesbezüglich wird somit sowohl den Belangen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft als auch den wasserrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

Im Süden entlang der Straße „Am Scheidebusch“ wird der Geltungsbereich wie im Bebauungsplan Nr. 274 um 6,5 m von der Straße abgesetzt. Hierdurch soll ein Korridor für einen möglichen zukünftigen Ausbau der Straße gesichert werden. Insgesamt gewährleistet das großzügige Baufeld eine ausreichende Flexibilität der Umsetzung von Bauvorhaben im Rahmen der ermöglichten Nutzungen.

- **Garagen und Nebenanlagen** sind außerhalb der großzügig gefassten überbaubaren Flächen unzulässig. Damit sollen die Anpflanzungen sowie die Anlage des begrünten Walls sichergestellt werden, die einen verträglichen Übergang zum freien Landschaftsraum im Osten und Süden sicherstellen. Darüber hinaus ermöglichen die weit gefassten überbaubaren Flächen eine problemlose Unterbringung dieser Anlagen. Ausgenommen von dieser Festsetzung bleiben ausdrücklich notwendige Zugänge, Zufahrten und Einfriedungen bzw. im Nahbereich des Masts der 110 kV-Hochspannungsleitung nur Zugänge, Zufahrten (s. o.).

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Der Bebauungsplan soll Gewerbe- und Industrieansiedlungen sichern sowie ermöglichen. Auf die Festlegung örtlicher Bauvorschriften soll zu Gunsten einer möglichst flexiblen Entwicklung auf der Projektebene weitestgehend verzichtet werden. Lediglich bezüglich Einfriedungen werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug oder in der Nachbarschaft. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts der Wirkung in den öffentlichen Raum und zwischen den unterschiedlichen Eigentumssituationen sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Betriebe nicht übermäßig ein. Weitergehende, detailliertere Regelungen werden nicht aufgenommen, um die Betriebsentwicklung und Projektplanung nicht einzuschränken.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Bertramstraße im Norden sowie über die bestehenden Betriebsgelände. Anschlüsse an dem Feldweg Am Schwarzen Kreuz im Osten sind nicht vorgesehen und werden klarstellend durch ein Zu- und Abfahrtsverbot unterbunden. Diese Straße ist derzeit nur als Feldwege ausgebaut und daher nicht für den Schwerlastverkehr oder ein höheres Verkehrsaufkommen geeignet.

Die Bertramstraße schließt über die Welserstraße, Windmüllerstraße und Hansa Straße an die Bökendorfer Straße (L 536) an. Über die L 536 besteht eine direkte Anbindung an die B 55 und somit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Im Westen besteht eine direkte Verbindung zur Westernkötter Straße, die in Richtung Norden in das Zentrum Lippstadts führt. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um den Verkehr des Plangebiets aufzunehmen. Auswirkungen der Planung auf die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs sind nicht erkennbar.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten und können im ausreichenden Umfang im Plangebiet realisiert werden. Auswirkungen der Planung auf den örtlichen Bedarf an **öffentlichen Parkplätzen** werden nicht gesehen.

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind die oben genannten Straßenräume vorgesehen, in denen deren Belange ausreichend berücksichtigt sind.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie R61 von der Haltestelle Bertramstraße direkt westlich des Plangebiets an der Westernkötter Straße. Weitere Bushaltestellen liegen nördlich mit der Haltestelle „Der Patriot“ in der Welserstraße in einer Entfernung von etwa 400 m bzw. mit der Haltestelle „Aral-Stakemeier“ etwa 350 m nördlich des Plangebiets. Die Buslinie führt zum Bustreff und zum Bahnhof Lippstadt. Von dort bestehen weitere Anschlüsse an den Nah- und Regionalverkehr.

5.5 Immissionsschutz

a) Geräusch-Immissionen

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich durch den Ursprungsplan Nr. 239 „Am Wasserturm“ als Industriegebiet festgesetzt. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche liegen im Norden in Entfernungen zwischen 850 m zur nordwestlichsten Plangebietsgrenze und 1,2 km zur nordöstlichsten Plangebietsgrenze. Im weiteren Umfeld befinden sich zwei Hofstellen im Außenbereich die teils auch Wohnnutzungen enthalten. Sie sind jeweils etwa 430 m (südöstlich) bzw. 675 m (südwestlich) vom Plangebiet entfernt, weitere Wohnnutzungen im Außenbereich bestehen im Nordosten etwa 550 m entfernt.

Die vorliegende Planung nimmt Rücksicht auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, indem analog zu den Festsetzungen der Ursprungsplanung eine Gliederung nach Abstandserlass NRW mit Nutzungsausschlüssen auf Grundlage der Abstandsliste erfolgt. Die Regelungen der Ursprungsplanung beziehen sich auf den Abstandserlass NRW 1998. Durch die vorliegende Überplanung werden die Festsetzungen im Plangebiet Nr. 308 auf den aktuell gültigen Abstandserlass NRW 2007 angepasst. Der Abstandserlass bezieht sich ausdrücklich auf eine Gebietsgliederung in Richtung von typisierten Baugebieten nach BauNVO. Die Anwendung gegenüber Wohnnutzungen im Außenbereich ist nicht dargelegt.

Die Gebietsgliederung bezieht sich daher auf die umgebenden Siedlungsflächen. Die Stadt geht davon aus, dass die Immissionsschutzbelange der jeweils in mehreren hundert Metern entfernt liegenden benachbarten Wohnnutzungen im Außenbereich ausreichend im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden können. Zusätzliche allgemeine Nutzungsbeschränkungen im nur geringfügig ergänzten Industriegebiet im Bebauungsplan werden demgegenüber als zu weitgehend angesehen.

So werden hier im i. W. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I (1.500 m) und II (1000 m) im GI_{N1}, der Abstandsklassen I (1.500 m) und teilweise II (1000 m) im GI_{N2} sowie der Abstandsklasse I im GI_{N3} ausgeschlossen. In Bezug auf die Teilfläche GI_{N2} wird dabei die Ziffer 2.2.2.4 des Abstandserlasses angewandt. Danach darf der Abstand bei den vom Ausschluss ausgenommenen Anlagen um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn das zu schützende Gebiet kein reines Wohngebiet ist, sondern ein allgemeines Wohngebiet ist. Dies ist hier der Fall.

Die Festsetzungen entsprechen i. W. den Vorgaben der im Ursprungsplan Nr. 239 festgesetzten Industriegebiete (GI_3 und GI_4).

Grundsätzlich wird ergänzend eine Ausnahmemöglichkeit definiert, nach der Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden. Diese Detailregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass bei vielen gewerblich-industriellen Nutzungen insbesondere Schallimmissionen maßgeblich für die Verträglichkeit im Umfeld sind und dass diese oftmals sehr gut durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen im Rahmen der jeweiligen konkreten Projektplanung/-umsetzung und dem Betrieb wirksam eingegrenzt werden können.

Weitere Detailregelungen zur Zulässigkeit einzelner Betriebe und Anlagen beziehen sich auf einen im Norden des Gewerbe- und Industriestandorts ansässigen Orchideenzuchtbetrieb. Bei den ergänzenden Ausschlüssen handelt es sich i. W. um Betriebe, von denen gas- und staubförmige Emissionen ausgehen können, die zur Schädigung der Pflanzen führen können. Die Stadt beabsichtigt weiterhin die Sicherung des bestehenden Betriebs aufrecht zu erhalten und sieht daher den Ausschluss der einzelnen Betriebsarten als notwendig an.

Durch die Festsetzungen werden auch die Siedlungsbereiche von Bad Westernkotten im Süden, die etwa 1,3 km entfernt sind, berücksichtigt. Durch die geplanten Regelungen wird unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht. Die Vorgehensweise berücksichtigt gleichzeitig das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach BImSchG.

Auf den Bereich selbst wirken heute Immissionen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet im Norden ein. Konkrete gutachterliche Untersuchungen liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird aufgrund der industriellen/gewerblichen Nutzungsziele nicht gesehen.

b) Sonstige Immissionen

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in der Randlage eines Industrie- und Gewerbegebiets sowie der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Etwa 950 m nördlich an der Raiffeisenstraße besteht ein Galvanik-Betrieb. Weitere Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb

relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die oben beschriebenen Regelungen nach dem Abstanderlass NRW werden auch in Bezug auf sonstige Immissionen (außer Schall) zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen für ausreichend erachtet.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Im östlichen Bereich wird das Plangebiet durch die **110 kV Hochspannungsleitung Lippstadt – Erwitte** in Nord-Südrichtung gequert, ein Maststandort liegt in der Erweiterungsfläche im Südosten des Plangebiets. Für die Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 19 m beidseits der Leitungsachse zu berücksichtigen. Um den Maststandort ist eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

  Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind hier Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

  Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

  Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

  Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

  Die Leitung wird durch Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen sowie zu einer 5 m breiten Fläche für Befahrungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zur Erschließung des Maststandorts auch mit großem Gerät aus der Bertramstraße im Bebauungsplan berücksichtigt. In der Umsetzung sind darüber hinaus die oben dargelegten Hinweise und Anforderungen zu berücksichtigen.

- Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgen durch Anschluss an örtlich vorhandene Anlagen. Gleiches gilt für die **Schmutzwasserentsorgung**, vorgesehen ist weiterhin der Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Bertramstraße. Die Einleitungsmenge ist jedoch auf das heute zulässige Maß zu drosseln. In der Umsetzung sind auf den jeweiligen Betriebsflächen bedarfsorientiert ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Auf die technischen Regelwerke der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter wird verwiesen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für die vorliegende Planung werden nach heutigem Stand vor dem Hintergrund der Bodenverhältnisse mit geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeiten und teils hohen Grundwasserständen keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen. Die Niederschlagswasserentwässerung wird daher wie folgt vorgesehen:

Mit Blick auf die gegebene Bestandssituation und die mit dem Bebauungsplan Nr. 308 vorgesehene, eher geringe Erweiterung des Gesamtgebiets ist die Niederschlagswasserentsorgung, wie bereits im Bestand, weiterhin über private Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -klärung zu sichern. Entsprechende Anlagen sind in den festgesetzten Flächen des Industriegebiets zulässig. Die Einleitung in die umgebenden Vorfluter - das Gewässer 11.4.12.1 auf der Südseite der Bertramstraße (i. W. auf privaten Flächen gelegen, teilweise verrohrt) sowie das Gewässer 11.4.12 im Südwesten - darf nur gedrosselt erfolgen. Im Fall des Gewässers 11.4.12.1 muss dabei auf das heute zulässige Maß gedrosselt werden, im Fall des Gewässers 11.4.12 reicht eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss. Damit wird der vorhandenen hydraulischen Auslastung des Gewässers 11.4.12.1 Rechnung getragen.

Zusätzliche Maßnahmen dazu im Bebauungsplan werden nicht als erforderlich angesehen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits durch gewerbliche und industrielle Betriebe genutzt, durch diese bebaut und weitgehend versiegelt. Die übrigen Flächen i. W. im Südosten und Westen stellen sich als intensiv genutzte Äcker dar. Weitere Grün- bzw. Gehölzstrukturen bestehen nicht. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht insgesamt daher nicht vor.

Als Eingrünung zum freien Landschaftsraum setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze die Anlage eines 6 m Pflanzstreifens fest, der im östlichen Bereich zum Teil als ein begrünter Wall umzusetzen ist. Auf diesem sind standortgerechte Sträucher als Strauch- Hecke bzw. Strauch-Baum-Hecke zu pflanzen. Mit Blick auf den geltenden Bebauungsplan Nr. 231 und die Erschließung der perspektivisch weiter vorgesehenen Gewerbeentwicklung über die Westernkötter Straße wird für den hier vorgesehenen Pflanzstreifen dabei eine Unterbrechung des Pflanzstreifens für eine maximal 8 m

breite Betriebszufahrt je Betriebsgrundstück zugelassen. Auch im Süden entlang der Straße Am Scheidebusch werden für das Flurstück 9 und 10 sowie für das Flurstück 7 insgesamt zwei Unterbrechungen des Pflanzstreifens für je maximal 8 m breite Betriebszufahrten im Hinblick auf potenzielle Erweiterungen zugelassen. Die Strauch-Baum-Hecke ist im Bereich des Walls und vor allem entlang der Straße Am Scheidebusch vorgesehen, um die dort bereits vorhandenen Bäume zur erhalten bzw. die Baumreihe mit Alleecharakter fortzusetzen. Die Maßnahmen unterstützen eine wirksame Eingrünung des Ortsrands gegenüber dem freien Landschaftsraum.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung stellt eine Bestandssicherung und Weiterentwicklung des bereits seit vielen Jahren gewachsenen Industrie- und Gewerbegebiets im Süden von Lippstadt dar. Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Im näheren Umfeld liegt ein Vogelschutzgebiet und im weiteren Umfeld ein FFH-Gebiet.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ (DE-4415-401) wurde bereits zum 2010 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 274, der durch den vorliegenden Bebauungsplans mit überplant wird, eine FFH-Vorprüfung[6] durchgeführt. Aufgrund des damaligen Vorhabens waren demnach keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Für die vorliegende Planung ist eine aktuelle Untersuchung zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt worden, auch wurde eine Artenschutzprüfung einschließlich Brutvogelkartierung zwischen Frühjahr und Sommer 2018 eingeholt.[7] Im Ergebnis wurden auch bezüglich der aktuellen Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet festgestellt.

Die Flächen liegen teilweise innerhalb des Landschaftsplans I im Kreis Soest. Sie sind überwiegend bereits als Siedlungsflächen angesprochen. Lediglich im äußersten Süden ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ definiert.

Konkret wird an dieser Stelle die Schaffung bzw. Optimierung linienhafter Strukturen entlang von Gräben und Schlaggrenzen benannt. Die Inanspruchnahme auch dieser Teilflächen wird auf Grundlage der Planungsziele als erforderlich bewertet. Gleichzeitig wird dem Entwicklungsziel am Rand des Baugebiets durch die festgesetzten Heckenstrukturen zumindest in gewissem Rahmen entsprochen.

Darüber hinaus wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum südlich und östlich angrenzenden freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zur Bauhöhe im Randbereich Rechnung getragen. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich am Siedlungsrand durch Arrondierung sinnvoll weiter. Sie wird in der Gesamtschau auch mit Blick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als vertretbar bewertet.

---

[6] Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg (2010): FFH-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 274 und zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Fa. Knepper“, Lippstadt

[7] WWK Umweltplanung, Warendorf (September 2018): Voruntersuchung zur FFH-Verträglichkeit zum Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“ i. V. m. der 169. FNP-Änderung für Das Natura-2000-Gebiet DE-4415-401 Europäisches Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung Beeinträchtigungen der Umwelt durch ergänzende Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Das Plangebiet wird nach Umsetzung wiederum einen Teil des Siedlungsrands darstellen. Durch die Lage angrenzend an die Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, Eingrünung) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch gemindert.

Mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme selbst und der Überplanung eines Brutvorkommens des Bluthänflings sind nach heutigem Stand keine erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter sowie relevante Wechselwirkungen erkennbar. Den erheblichen Auswirkungen kann durch externe Maßnahmen begegnet werden, für die Betroffenheit des Bluthänflings ist dabei eine „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (CEF-Maßnahme) erforderlich. Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet bzw. i. W. nur den Erweiterungsbereich sowie das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die Bodenfunktionen als natur- und kulturhistorisches Archiv sind generell betroffen. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die vorliegende Planung dient der Sicherung und behutsamen Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets im Südosten von Lippstadt. Die überplanten Flächen befinden sich zum Teil bereits in gewerblicher Nutzung oder sind als Industriegebietsflächen überplant. Weitere Flächen im Südosten stellen sich bislang als unbebaute Freiflächen (Acker) dar, die direkt an die gewerblich-industriell genutzten Flächen anschließen. Um den vorhandenen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, ist eine gewisse ergänzende Neuausweisung von Industriegebietsflächen erforderlich. Andere ggf. mögliche Standorte am Siedlungsrand würden ebenfalls eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich mit ggf. gleichfalls geschützten Böden bedeuten (vgl. Punkt 3.5 dieser Begründung).

Die neuen überbaubaren Flächen schließen an die bestehenden gewerblichen Nutzungen und deren Bebauungen in der Ortsrandlage an und stellen in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans und entsprechende Maßnahmen in der Umsetzung in gewissem Rahmen gemindert werden. Der Archivfunktion des Bodens kann durch archäologische Untersuchungen und entsprechende Dokumentation im Vorfeld von Baumaßnahmen Rechnung getragen werden.

Im Ergebnis sollen die Belange des Bodenschutzes in der Abwägung gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der vorliegenden schutzwürdigen Böden für erforderlich und sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des BNatschG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[8] zu Grunde gelegt werden.

Es liegen ältere Artenschutzuntersuchungen für Teile des Plangebiets vor. Nach den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung ist jedoch die Einholung einer aktuellen Artenschutzuntersuchung als erforderlich angesehen worden.[9]

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hat der Gutachter eine Untersuchung des Erweiterungsbereichs zuzüglich eines umgebenden Puffers von mindesten 100 m sowie der Flächen bis zum südlich beginnenden EU-Vogelschutzgebiets „Hellwegbörde“ als angemessen angesehen. Nach Auswertung vorliegender Daten und anhand der Größe und Biotopausstattung des Erweiterungsbereichs wurde dabei lediglich das Erfordernis einer Brutvogelkartierung gesehen. Diese wurde durch sechs Begehungen tags und zwei Begehungen nachts zwischen Anfang April und Anfang Juli 2018 durchgeführt. Der Gutachter berichtet danach über folgende Artenvorkommen:

„Im gesamten untersuchten Gebiet (FNP-Änderungsbereich, umgebende Pufferfläche, Erweiterungsbereich für FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) wurden insgesamt 40 Vogelarten registriert, von denen 27 als nicht planungsrelevant eingestuft werden:

Aaskrähe, Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Dohle, Dorngrasmücke, Elster, Gartengrasmücke, Goldammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Jagdfasan, Kohlmeise, Mauersegler, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Stockente, Sumpfrohrsänger, Wiesenschafstelze, Zaunkönig, Zilpzalp.

---

8 Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf

9 WWK Umweltplanung, Warendorf (August 2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe II zum Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“ i. V. m. der 169. FNP-Änderung

13 Brutvogelarten gehören gem. LANUV NRW zu den planungsrelevanten Arten. Vier von diesen Arten kommen im geplanten Änderungsbereich bzw. dem angenommenen Wirkraum (= 100 m Umfeld) vor.

Der Bluthänfling hat ein Vorkommen im geplanten Änderungsbereich, eines im angrenzenden Industriegebiet. Im näheren Umfeld brüten zudem Girlitz und Feldsperling. Zwei Brutpaare vom Star finden sich in Baumhöhlen an der Straße „Am Scheidebusch“.

Die übrigen planungsrelevanten 9 Brutvogelarten [Feldlerche, Graureiher, Kiebitz, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Turmfalke, Waldohreule] wurden in einem Abstand von ca. 200 m bis max. ca. 900 m zum geplanten Änderungsbereich außerhalb des angenommenen Wirkraumes nachgewiesen.

Als Nahrungsgäste wurden einmalig drei Kiebitze, zweimalig der Rotmilan und einmalig der Wanderfalke außerhalb des geplanten Änderungsbereichs im südlich bzw. östlich gelegenen Offenlandbereich beobachtet.

Insgesamt spiegeln die festgestellten Vogelvorkommen das typische Artenregime vorbelasteter und weitgehend strukturarmer Räume wider.“

Bei der artenschutzrechtlichen Bewertung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass der Änderungsbereich und sein 100 m Umfeld keine besondere Bedeutung für planungsrelevante Gastvögel haben und eine Beeinträchtigung durch die Planung somit auszuschließen ist.

Eine vertiefende Prüfung wurde für Bluthänfling, Girlitz, Feldsperling und Star durchgeführt. Insbesondere, da die Vorkommen von Girlitz, Feldsperling und Star außerhalb des Erweiterungsbereichs in vorhandenen Gehölzen und baulichen Strukturen festgestellt wurden, ist festgestellt worden, dass zur Berücksichtigung dieser Arten die Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (01.09. bis 28./29.02.) als Vermeidungsmaßnahme ausreicht. Sofern die Bauarbeiten erst längere Zeit nach der Baufeldräumung fortschreiten, empfiehlt der Gutachter, die Vegetation durch Mähen oder Mulchen niedrig zu halten.

Da sich die dauerhafte Zerstörung eines Reviers des Bluthänflings aufgrund der Planung nicht vermeiden lässt, wird hierfür eine „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (CEF-Maßnahme) wie folgt erforderlich.

„Als geeignete Maßnahme wird die Entwicklung einer 0,5 ha großen Ruderalfläche mit Samenangebot von Stauden und Wildkräutern und mit einem Anteil an niedrigen Gehölzen auf einer Ackerfläche angesehen. Die Fläche ist im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorrangig im südlich oder östlich angrenzenden Offenland herzustellen. Um Beeinträchtigungen aus dem Planvorhaben auf die Fläche grundsätzlich auszuschließen und die funktionale Geeignetheit nicht zu beeinträchtigen, ist ein Mindestabstand zum Planvorhaben von 200 m (Effektdistanz) einzuhalten.“

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass für die betrachteten planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Feldsperling und Star unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen sowie durch die Umsetzung der beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme keine Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst werden.

Die Stadt erachtet die Vorgehensweise bei der Untersuchung und die Ergebnisse als nachvollziehbar und folgerichtig. Die Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Baufeldräumung ist in der Umsetzung direkt auf Grundlage des BNatSchG zu berücksichtigen. Die „vorgezogene

Ausgleichsmaßnahme“ für den Bluthänfling wird auf dem Flurstück Nr. 15, Gemarkung Lippstadt, Flur 43, teilweise (Am Scheidebusch) planungsrechtlich gesichert und entsprechend den Anforderungen umgesetzt. Hierzu hat es bereits Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest gegeben. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen. Aus Sicht der Stadt sind damit die Artenschutzbelange auf Ebene der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt und die notwendigen Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Stadt hält die Ausweisung weiterer Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Fortentwicklung des Bestands und zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für notwendig und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist die planerische Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Dafür ist eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“[10] erstellt worden. [11]

Bei der Prüfung, ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die geplante Bebauungsstruktur in abweichender Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab des Gewerbe- und Industriegebiets, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).

- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Ein zusätzlicher Eingriff wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nur auf den Erweiterungsflächen im Südosten vorbereitet (Flurstücke Nr. 7, Nr. 223 und Nr. 225). Ergänzungen von Festsetzungen zu Heckenpflanzungen im Bestandsbereich werden nicht in die Eingriffsbilanz

[10] LANUV NRW (Hg.) (März 2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen

[11] Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg (Juni 2019): Stadt Lippstadt, Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“, Eingriffsbewertung

einbezogen. Im Ergebnis ist insgesamt ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 44.692 Werteinheiten (WE) ermittelt worden.

Die Deckung des Ausgleichsbedarfs ist durch externe Maßnahmen vorgesehen.

Da es sich zwar um einer eher geringe Erweiterung des Gesamtstandorts handelt, diese den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort aber in den bisherigen Außenbereich „verlängert“, ist dabei eine vollständige Deckung des rechnerisch ermittelten Defizits vorgesehen.

Mit Blick auf die betriebsbezogenen Erweiterungsplanungen sind die „Eingriffsgrundstücke“ konkret einzelnen Betrieben zuzuordnen. Daher wird das Ausgleichsdefizit jeweils anteilig konkret den o. g. Flurstücken zugeordnet. Damit wird eine eindeutige Grundlage für die Erhebung von Beiträgen gesichert.

Das Ausgleichsdefizit von 44.692 Werteinheiten (WE) wird nach Abstimmung zwischen der Stadt und dem Gutachter auf dem Flurstück Nr. 15, Gemarkung Lippstadt, Flur 43 südlich des Plangebiets (Fläche am Scheidebusch) ausgeglichen. Hier wird eine Umwandlung von einer intensiv genutzten Ackerfläche in Grünland (extensive Stauden-/Wiesenfläche) und eine 3-reihige Hecke vorgenommen. Das Defizit kann komplett auf diesem Flurstück kompensiert werden. Siehe dazu auch textliche Festsetzung Nr. 7.2. Der Eingriff der Planung ist dementsprechend ausgeglichen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Erweiterung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist hier über die Bertramstraße bereits gegeben, bestehende Infrastruktur kann somit sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 wird neben der Bestandssicherung eine behutsame Erweiterung der Baumöglichkeiten vorbereitet. Dadurch gehen grundsätzlich bisher unbebaute Freiflächen dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der südlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Flächen ist jedoch nicht bekannt. Durch die Vorgabe der abweichenden Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise können Gebäudekörper mit einer Länge von über 50 m errichtet werden, was für Industriegebiete als normal einzuschätzen ist. Dies kann mitunter Auswirkungen auf die Durchlüftung nachstehender Flächen bedeuten. Durch die dennoch vorhandenen Freiflächen zwischen Gebäuden ist ein lokaler Luftaustausch jedoch weiterhin möglich. Durch Maßnahmen der Eingrünung werden die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung

und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	mögliche Versiegelung in ha*
Eingeschränktes Industriegebiet, davon	**22,89**	**18,31**
GIN1	3,66	2,93
GIN2	12,81	10,25
GIN3	6,43	5,14
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**22,89**	**18,31**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:2.000, Werte gerundet

Von der Gesamtfläche handelt es sich auf etwa 19,51 um eine Bestandsüberplanung, nur etwa 3,38 ha werden ergänzend als Industriegebet festgesetzt. Dies entspricht etwa 2,70 ha zusätzlich ermöglichter Versiegelung.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“ ist durch den Stadtentwicklungsausschuss am 11.05.2017 (Vorlage Nr. 131/2017) gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bei der Stadt Lippstadt vom 27.11.2017 bis zum 03.01.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2017 frühzeitig um Stellungnahme bis zum 03.01.2018 gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bei der Stadt Lippstadt vom 11.07.2019 bis zum 12.08.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2019 um Stellungnahme bis zum 12.08.2019 gebeten.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat den Bebauungsplan Nr. 308 „Bertramstraße“ in der Sitzung am 23.09.2019 als Satzung beschlossen.

b) Planentscheidung

Die Planung zur Fortentwicklung und behutsamen Erweiterung eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets am Siedlungsrand wird zur Sicherung der Eigenentwicklung der Stadt und zur Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmen, zur Stärkung der Wirtschaft und als Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für städtebaulich sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 308 regelt die Bestandssicherung der bereits gewerblich genutzten Flächen südlich der Bertramstraße sowie die städtebauliche Entwicklung für eine künftige ergänzende gewerblich-industrielle Nutzung bislang unbebauter, landwirtschaftlicher Flächen. Die Gliederung nach Abstandsklassen auf Grundlage des Abstandserlasses NWR (Stand 2007) nimmt angemessen auf die Lage am Siedlungsrand und die nächstgelegenen schutzwürdigen Siedlungsbereiche Rücksicht. Immissionsschutzbezogene Erfordernisse in der Umsetzung, auch z.B. gegenüber verstreut gelegenen Wohnstandorten im Außenbereich, bleiben davon unbenommen. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen am Südrand sowie die Anpflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Westen, Süden und Osten sichern die verträgliche Einbindung der Bebauung im Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und dem freien Landschaftsraum.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Lippstadt und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Lippstadt, im August 2019