



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 329 Rebbeke „Anrepper Weg“

Teil I – Begründung

Verfahrensstand
Rechtskraft 14.11.2020

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ausgangssituation	5
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2. Lage des Plangebietes.....	7
1.3. Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.4. Auswahl des Plangebiets	8
2. Allgemeine Planungsvorgaben	9
2.1. Regionalplan.....	9
2.2. Landschaftsplan.....	10
2.3. Flächennutzungsplan.....	12
2.4. Bebauungsplan / Ergänzungssatzung.....	13
2.5. Planverfahren.....	13
3. Ziele und Zwecke der Planung	13
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
4.1.1. Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEE)	14
4.2. Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.1. Höhe baulicher Anlagen	17
4.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)	17
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.3.1. Bauweise	18
4.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze	18
4.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	18
4.5. Verkehrsflächen	19
4.5.1. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	19
4.6. Private Grünflächen.....	19
4.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
4.7.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
4.7.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
4.7.3. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	22
5. Verkehr	23
5.1. Äußere Erschließung.....	23
5.2. Innere Erschließung	24
5.3. Öffentlicher Nahverkehr.....	24
6. Ver- und Entsorgung.....	24
6.1. Versorgung.....	24
6.2. Entsorgung	25
7. Belange der Umwelt	27
7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht.....	27
7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
7.3. Bodenschutz	29
7.4. Flächenschutz	29
7.5. Immissionsschutz	30
7.6. Artenschutz	32

7.7.	Hochwasserschutz	32
7.8.	Luft und Klima	33
8.	Sonstige Belange	33
8.1.	Denkmalschutz / Archäologie	33
8.2.	Landwirtschaft.....	34
8.3.	Altlasten	34
9.	Kosten und Bodenordnung	34
10.	Nutzungs- und Flächenbilanz.....	35
11.	Literaturverzeichnis	36

1. Planungsanlass und Ausgangssituation

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Firma „Langhorst Möbelwerkstätte GmbH“ ist ein mittelständisches Unternehmen der Möbelindustrie mit Stammsitz in Lippstadt – Rebbeke am Anrepper Weg 20. Dort befinden sich seit der Unternehmensgründung im Jahr 1965 die Verwaltung und die Kernproduktion des Betriebs. An insgesamt zwei Standorten (Lippstadt und Mastholte) produzieren etwa 130 Mitarbeiter hochwertige furnierte, geölte und auf Wasserbasis lackierte Möbel, die über zwei Großkunden anschließend dem Möbelhandel zugeführt werden. Ein Teil der Produktion erfolgt zudem durch zwei Partnerunternehmen mit Sitz in der Ukraine.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets

Die inländische Produktion steht aktuell vor der Herausforderung bei gleichem Umsatz mit sinkenden Stückzahlen und steigender Teilevielfalt sowie dem stetig wachsenden Wettbewerb insbesondere durch Unternehmen aus Polen und Tschechien umgehen zu müssen. Zu diesem Zweck plant die Langhorst Möbelwerkstätte GmbH die Expansion des Unternehmens am Standort in Rebbeke, um Betriebsabläufe optimieren und Produktionskosten senken zu können.

Die Langhorst Möbelwerkstätte GmbH beabsichtigt den gesamten Fertigungsablauf über eine intelligente Fertigungssteuerung so zu optimieren, dass die gesamte Produktion einschließlich der Vor-

produktionen auftragsorientiert gesteuert wird und über die Nutzung von automatischen computer-gesteuerten Pufferanlagen eine größtmögliche Effizienz auch bei geringeren Losgrößen erreicht wird.

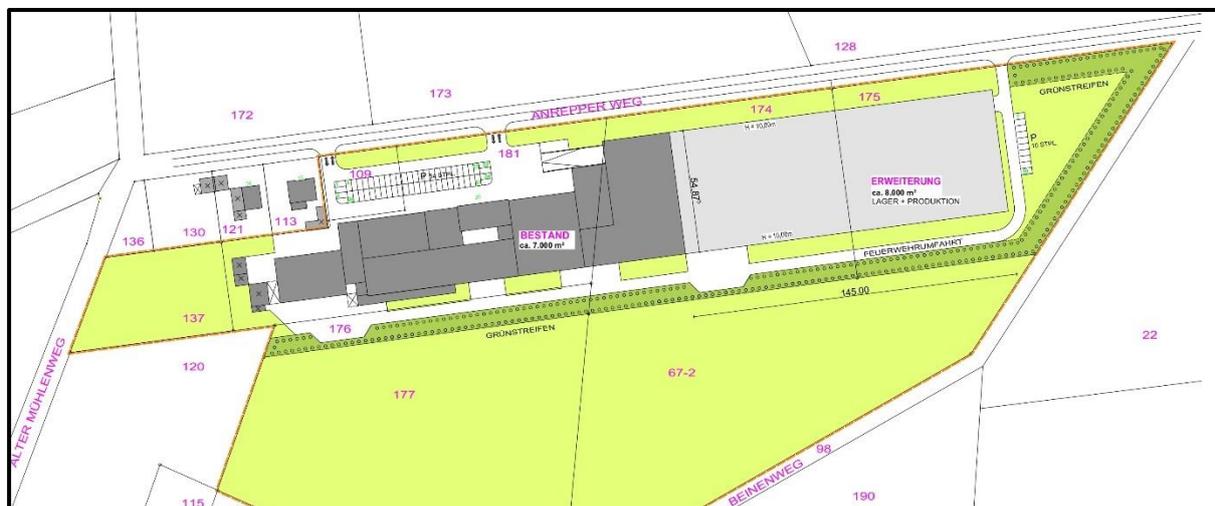


Abbildung 2: Rahmenplanung zur Erweiterung der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH (Markus Röper Architektur, 2018)

Die Neustrukturierung und Optimierung der internen Betriebsabläufe führt aus betrieblicher Sicht zur Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung des Produktionsstandorts. Hierzu soll ein östlich an den Bestand anknüpfender, circa 8.000 m² großer Anbau erfolgen.

Durch die Erweiterung wird beabsichtigt, dass vorgefertigte Teile am Standort vorgehalten, auftragsorientiert weiterverarbeitet und die Produktions- und Lieferzeiten reduziert werden können. Weil die zügige und effiziente Abwicklung von Aufträgen ein zunehmend gewichtigeres Kriterium der Wettbewerbsfähigkeit in der Möbelbranche ist, fördert die Möglichkeit zur Erweiterung der Produktions- bzw. der Lagerflächen daher die Zukunftsfähigkeit des ansässigen Unternehmens.

Die beabsichtigte Umstellung der Produktion auf effiziente, kosteneinsparende Fertigungsmethoden soll durch den Einsatz neuer, hochtechnisierter Maschinen erfolgen. Die bestehenden Betriebsgebäude werden den räumlichen und technischen Anforderungen dieser Geräte allerdings nicht gerecht, wodurch sich wiederum das Erfordernis der Ausweitung der Betriebsfläche ergibt. Zu diesem Zweck werden im östlichen Bereich des Plangebiets Erweiterungsflächen vorgehalten, um auch diese Entwicklungen planungsrechtlich vor zu bereiten.

Durch die Schaffung des notwendigen Planungsrechts können die mit dem Betrieb zusammenhängenden, lokalen Arbeitsplätze erhalten und gesichert werden, wodurch ein ländlicher Stadtteil wie Rebbeke gestärkt wird, indem potenziellen Abwanderungen und / oder Funktionsverlusten entgegengewirkt wird. Zu diesem Zweck sollen die wirtschaftlichen Belange der Firma Langhorst Möbel-

werkstätte GmbH gemäß § 1 Abs. 6 Nr.8 Buchst. a BauGB berücksichtigt und durch das Bauleitplanverfahren eines den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot geschaffen werden. Im vorliegenden Fall sind die wirtschaftlichen Belange dadurch berührt, dass das Interesse des Betriebs an planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben auf dem Betriebsgrundstück, das Interesse an der Erhaltung des betrieblichen Bestands sowie das Interesse nach Betriebsausweitung gegeben ist.

1.2. Lage des Plangebietes

Der Stammsitz der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH befindet sich am Anrepper Weg 20 im Lippstädter Ortsteil Rebbeke. Rebbeke selbst liegt etwa zehn Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum Lippstadts und grenzt an das Stadtgebiet von Salzkotten an. Der Ortsteil setzt sich hauptsächlich aus vereinzelt, straßenbegleitenden Wohnhäusern und landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen zusammen, die weitestgehend keinen baulichen Zusammenhang darstellen. Demnach ist ein Ortskern weder geografisch noch funktionell vorhanden. Die größte bauliche Agglomeration ist die Wohnsiedlung im Bereich der Gehlenkampstraße, bestehend aus etwa 20 Gebäuden. Die überörtliche Anbindung von Rebbeke erfolgt über die Rebbeker Straße. Diese verbindet Rebbeke mit dem Lippstädter Ortsteil Mettinghausen im Westen und der Salzkottener Ortschaft Mantinghausen im Osten. Abseits davon nutzt der betriebsbedingte Ziel- und Quellverkehr der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH hauptsächlich den Anrepper Weg, der im östlichen Verlauf an die Westenholzer Straße anbindet. Dadurch sind verkehrsbedingte Beeinträchtigungen der Ortschaft und angrenzender Wohnnutzungen kaum vorhanden und werden auch bei einer Intensivierung der Nutzung nicht zu erwarten sein.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 329 Rebbeke „Anrepper Weg“ befinden sich zwischen dem Anrepper Weg im Norden, dem Beinenweg im Osten, der Boker Straße im Süden und dem Alten Mühlenweg im Westen. Im südlichen Bereich verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 174, 175 und 176. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Abbildung 3 festgesetzt. Folgende Flurstücke sind Bestandteil dieser Bauleitplanung: 109, 137, 181, 174, 175 und 176. Hinzu kommt der zur Erschließung des Betriebes erforderliche Abschnitt des Flurstücks 93 „Anrepper Weg“ in städtischem Eigentum. Alle Gemarkung Rebbeke, Flur 7.

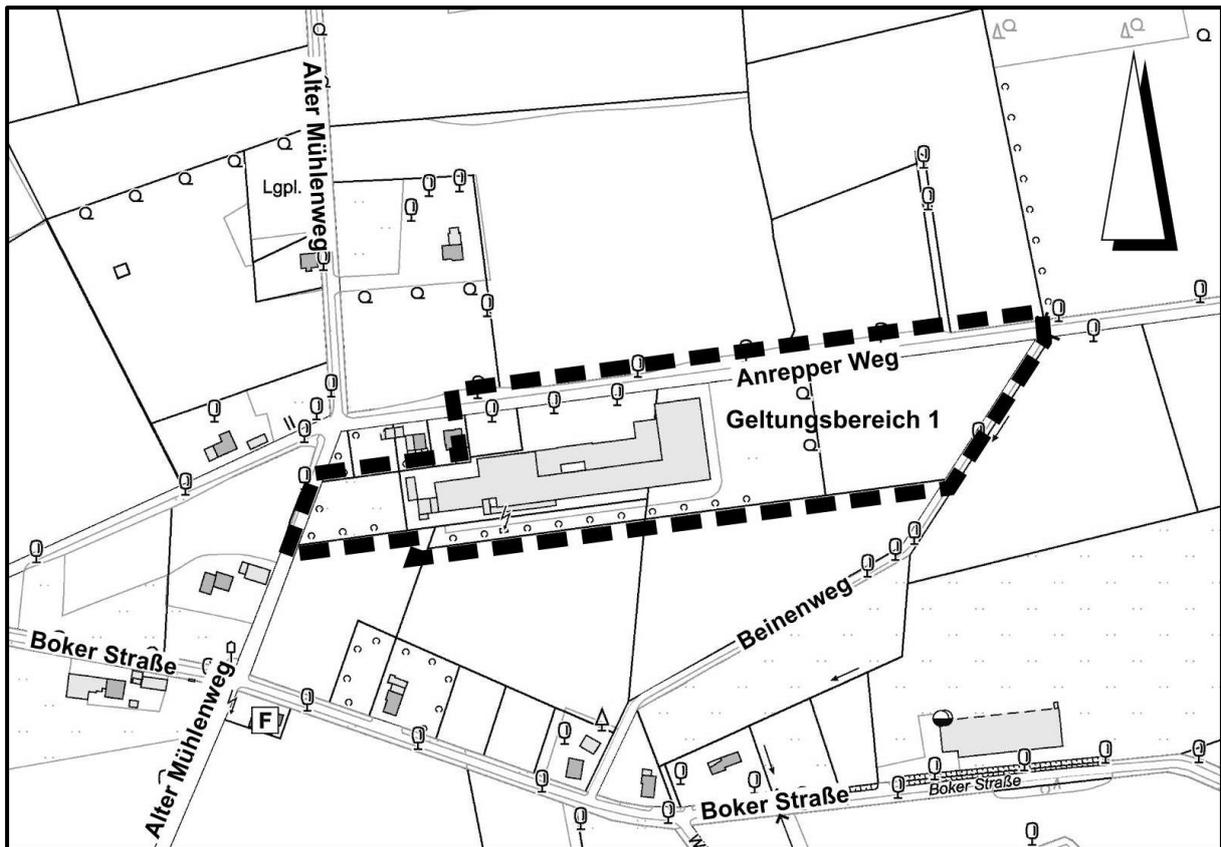


Abbildung 3: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (i.O. M 1:5.000)

1.4. Auswahl des Plangebiets

Weil es sich beim Planungsanlass um die betriebsbedingte Erweiterung des Unternehmens handelt, soll – auch im Sinne des ressourcenschonenden Bauens - eine bestandsorientierte Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs ermöglicht werden. Dadurch kann die bereits existente betriebsrelevante Infrastruktur am Standort genutzt werden und muss nicht erst an einem neuen Standort hergestellt werden.

Alternativ dazu wurde auch die Eignung des Zweitstandorts der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH an der Speckenstraße in Mastholte betrachtet, der letztlich aufgrund fehlender Flächenkapazität nicht für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen in Frage kommt. Außerdem würde die bereits vorhandene Gemengelage aus gewerblicher und vorwiegend dem Wohnen dienender Nutzung durch die Betriebserweiterung am Standort in Mastholte noch verschärft werden.

Seitens der Betriebsinhaber wurde glaubhaft versichert, dass ein Großteil der Angestellten aus dem unmittelbaren räumlichen Umfeld in Rebbeker stammt. Die Umsiedlung des Unternehmens in ein entferntes Gewerbegebiet könnte daher den Verlust von Arbeitskräften für das Unternehmen bedeuten. Hinzu kommt der enorme wirtschaftliche Aufwand, der für die Firma Langhorst Möbelwerkstätte GmbH durch den Ankauf notwendiger Flächen in einem Gewerbegebiet entstehen würde. Der Erwerb dieser Flächen würde je nach Lage zu zusätzlichen Kosten von 1.645.000 € (Gewer-

begebiet „Am Wasserturm“, 35 €/qm) bis 2.585.000 € (Gewerbegebiet „Am Mondschein“, 55 €/qm) führen. Eine finanzielle Kompensation kann zudem nicht durch den Verkauf der bisherigen Betriebsflächen erwartet werden, weil die Lage im Außenbereich eine lukrative Folgenutzung dieser Flächen erschwert. Durch den Umzug des Unternehmens wäre insofern mit der Entstehung einer Brachfläche zu rechnen, die nur sehr geringe Chancen auf Wiedernutzbarmachung hätte und so zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen würde.

2. Allgemeine Planungsvorgaben

Ziel des Verfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.329 zur planungsrechtlichen Sicherung der betriebsbedingten Erweiterung der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Hierzu ist die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt erforderlich, um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind diese kommunalen Zielsetzungen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird und dieser im System der räumlichen Planung über dem Bebauungsplan steht, erfolgt die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung innerhalb der Begründung zur 193. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Als Ergebnis dieser Auseinandersetzung teilte das Dezernat 32 der Bezirksregierung Arnsberg durch Schreiben vom 18.09.2019 mit, dass die Ziele der Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des parallel in Änderung befindlichen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.1. Regionalplan

Der Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ des gültigen „Regionalplans Arnsberg¹“ weist den Bereich dieses Bebauungsplanes als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ aus. Darüber hinaus erhält der Freiraum an dieser Stelle die Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

In der Begründung zur parallellaufenden 193. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dargelegt, dass die Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf der Basis des zweiten Ausnahmetatbestandes des Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) zulässig ist.

¹ vgl. Bezirksregierung Arnsberg 2012

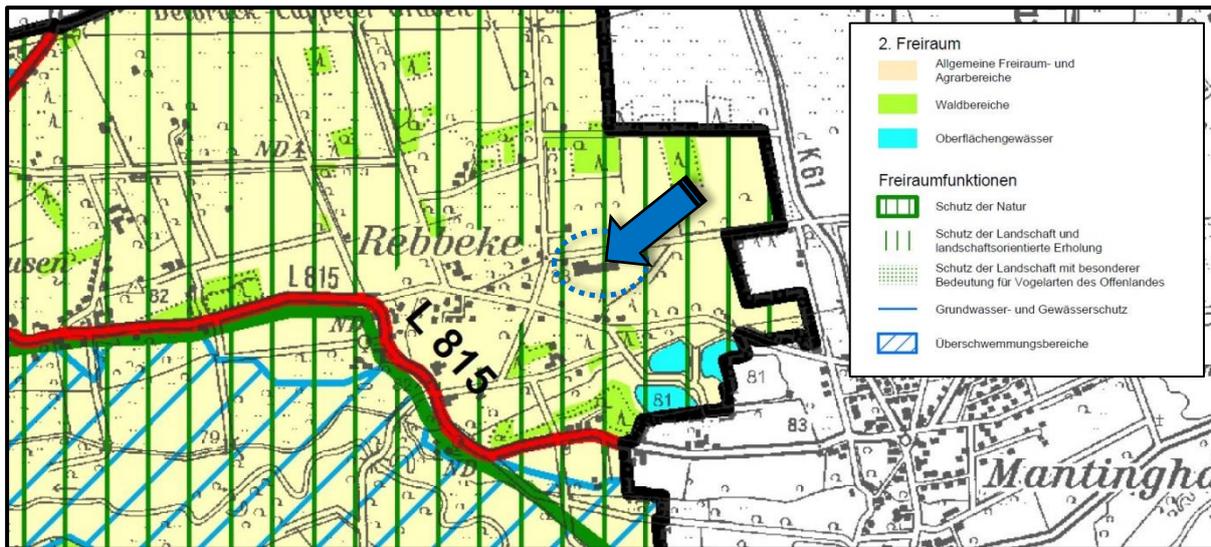


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ (Bezirksregierung Arnsberg, 2012)

2.2. Landschaftsplan

Im gültigen „Landschaftsplan I -Obere Lippetalung/Geseker Unterbörde²“ des Kreises Soest vom August 2003 ist das Plangebiet Bestandteil des Festsetzungsraumes „D.2.05 - Niederterrassenlandschaft nördlich von Mettinghausen und Rebbeke“.

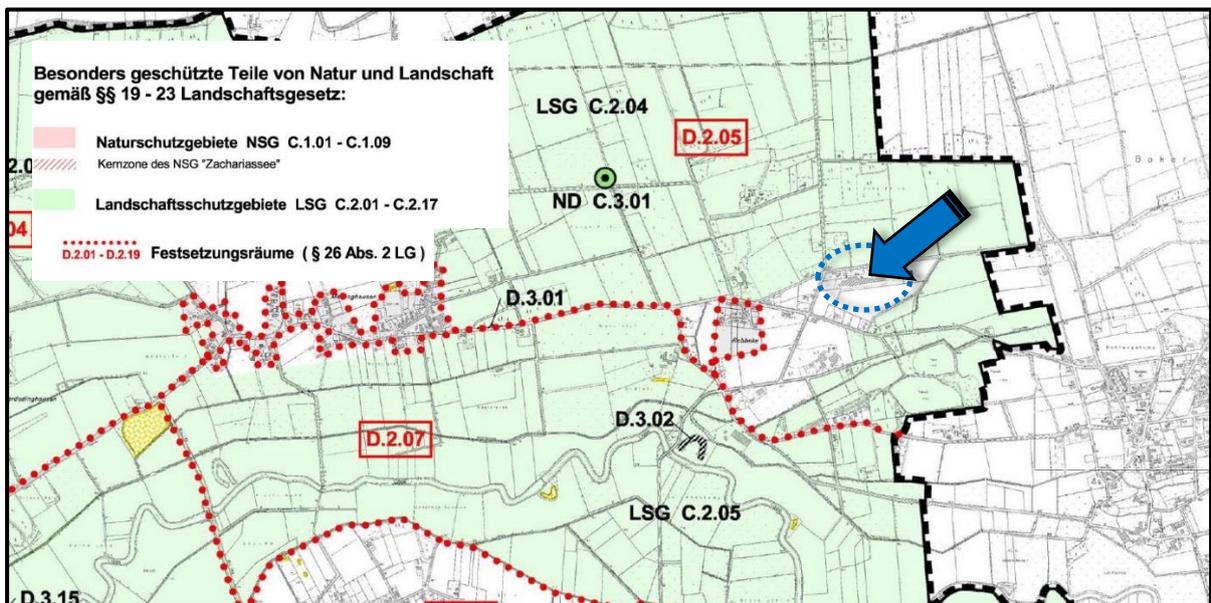


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan I "Obere Lippetalung/Geseker Unterbörde" (Kreis Soest, 2003)

² vgl. Kreis Soest 2003

Naturräumlich wird der Festsetzungsraum als „Grundwasserbeeinflusste und weitgehend grundwasserfreie Bereiche der Lippe –Niederterrasse mit Böden geringer Nährstoffstufe“ beschrieben. Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungsstruktur überwiegen ackerbaulich genutzte Bereiche mit einzelnen kleineren Grünlandkomplexen. Lineare Strukturen wie Hecken, Baumreihen, kleinere Gehölze sowie Kopfbäume sind insbesondere entlang der Wege und Gewässer gut ausgeprägt. Darüber hinaus wird auf das Vorhandensein größerer Waldflächen auf Binnendünen bzw. Uferwallstandorten hingewiesen.

Für den Bereich ist daher das Entwicklungsziel 1 (Erhaltung) dargestellt. In Teilbereichen soll eine weitere Ergänzung und Anreicherung mit typischen Landschaftselementen sowie eine Förderung von Flora und Fauna der Sonderstandorte (Binnendünen) erfolgen. Zu diesem Zweck sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Naturnahe Gestaltung des Delbrück-Cappeler-Grabens
2. Schaffung bzw. Optimierung linienhafter Strukturen (Hecken, Baumreihen, Feldraine), insbesondere vom Weg „Zur Dicken Kiefer“ zu den Waldflächen sowie in der Flur „Lange Eiche“. (Länge: 2200 Meter, 60 Kopfbäume)
3. Anlage von 3 Kleingewässern nördlich von Mettinghausen bzw. Rebbeke. (1,5 ha)
4. Anlage von Ackerrandstreifen und Säumen im Rahmen der entsprechenden landwirtschaftlichen Förderprogramme.
5. Pflege der z.T. stark durchgewachsenen Hecken und Kopfbäume.³

Parallel zum Geltungsbereich und der Straßen Anrepper Weg und Beinenweg wird das Plangebiet im Norden und Osten durch das Landschaftsschutzgebiet C.2.04 „Mettinghausen / Rebbeke“ eingefasst. Die Festsetzung als Schutzgebiet erfolgte insbesondere auf Grund:

1. der besonderen Bedeutung dieses Raumes als Pufferzone zum sich westlich anschließenden Naturschutzgebiet „Zachariasse“.
2. der in großen Teilen besonders reich und vielfältig mit Baumreihen, Hecken, Feldgehölzen und kleinen Wäldern ausgestatteten Landschaft.
3. der landschaftsfachlich besonders zu begleitenden Situation im Bereich der Abtragungsgewässer.
4. der Bedeutung des Landschaftsraumes für die Erholung.⁴

³ Kreis Soest 2003, S. 101

⁴ Kreis Soest 2003, S. 65

Durch das Festsetzen von Pflanzgeboten werden insbesondere die Ziele 2. Schaffung bzw. Optimierung linienhafter Strukturen und 4. von Anlage von Ackerrandstreifen und Säumen berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

2.3. Flächennutzungsplan

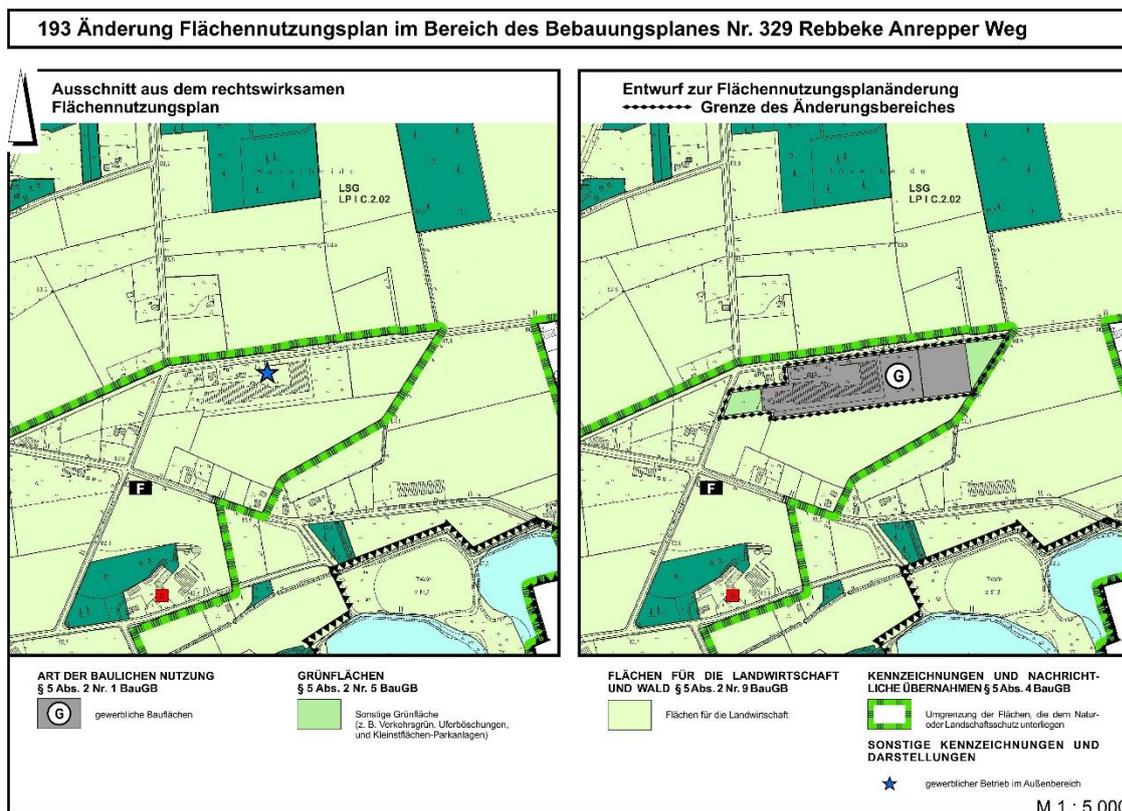


Abbildung 6: Gegenüberstellung der wirksamen (links) und der geplanten (rechts) Darstellung im Flächennutzungsplan (Stadt Lippstadt, Oktober 2018)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt (Abb.6, links) stellt die von diesem Bebauungsplan betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die derzeitigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht der planerischen Absicht des Bebauungsplans. Aus diesem Grund wird die 193. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie sonstigen Grünflächen für das Plangebiet.

2.4. Bebauungsplan / Ergänzungssatzung

Aufgrund der bisherigen Rahmenbedingungen, die durch die Ziele der Raumordnung vorgegeben waren, liegen weder für das Plangebiet noch für die unmittelbar angrenzenden Flurstücke Bebauungspläne oder derartige Satzungen vor. In einer Entfernung von etwa 300 m befindet sich an der Boker Straße eine aus etwa 18 Häusern bestehende Wohnsiedlung, für die Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr.1 "Gehlenkamp" mit Rechtskraft vom 18.01.67 besteht. Dieser Plan setzt innerhalb seines Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet in offener, zweigeschossiger Bauweise fest.

2.5. Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 Rebbeke „Anrepper Weg“, die 193. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für beide Verfahren beschlossen

Am 27.11.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB als Bürgergespräch statt. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.11.2018 bis 12.12.2018 online und durch Aushang die Möglichkeit zur Beteiligung gegeben.

In der Zeit vom 18.04.19 bis 24.05.19 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.02.2020 bis zum 17.03.2020 statt. Die öff. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde um den Zeitraum vom 30.03.2020 bis zum 03.04.2020 aufgrund der Corona-bedingten Schließung des Stadthauses verlängert. Die Planunterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Lippstadt aus. Ort und Zeit der verlängerten öff. Auslegung wurden öff. bekannt gemacht.

In der Zeit vom 17.02.2020 bis 17.03.2020 fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Die Ergebnisse der Gespräche sowie die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen zum Verfahren wurden in die Abwägung eingestellt.

Am 10.06.2020 fasste der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lippstadt, der aufgrund der Covid-19-Pandemie vorübergehend mit den Aufgaben und Kompetenzen des Rats der Stadt Lippstadt betraut wurde, den Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Planverfahrens ist die Aufstellung Bebauungsplans Nr.329 – Rebbeke „Anrepper Weg“, um die bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes auf kommunaler Ebene vorzubereiten und zu

ermöglichen, sodass die Langhorst Möbelwerkstätte GmbH über das entsprechende Planungsrecht zur Erweiterung des Betriebs verfügt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter folgender planerischer Zielsetzung:

1. Ausweisung von Gewerbegebietsflächen zur planungsrechtlichen Sicherung der angemessenen Erweiterungsabsichten der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
2. Konzentration der Erweiterungsmöglichkeiten angelehnt an die Bestandsbebauung
3. Eingrünung des Grundstücks zur Kompensation des baulichen Eingriffs und zur optischen Aufwertung,
4. Berücksichtigung und Ausgleich der natürlichen Funktion von Natur und Boden
5. Vermeidung und Kompensation potenzieller Nutzungskonflikte zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und der geplanten Betriebserweiterung,

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.329 soll die Existenz der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH am Traditionsstandort in Rebbeke langfristig gesichert und der Abwanderung des Betriebs vorgebeugt werden. Aufgrund der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen soll den Belangen des Umweltschutzes bereits durch die Ziele der Bauleitplanung besondere Bedeutung beigemessen werden.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe)

Allgemein zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

Im Plangebiet sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebsbedingte Erweiterung des aktuell im Außenbereich angesiedelten Betriebs der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt dies jedoch mit einer stärkeren Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf "Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinne". Dementsprechend wird gemäß § 8 BauNVO die Festsetzung "Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung " getroffen.

Allgemein zulässig sind demnach im Plangebiet:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet

Auch wenn die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu entwickelnden Gewerbeflächen aufgrund der im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens erfolgten konkreten Erweiterungsplanungen der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH bereits ausgeschöpft sind, stellt der Bebauungsplan doch eine Angebotsplanung dar. Demnach muss bei der Bestimmung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen nicht nur die beabsichtigte Erweiterung berücksichtigt werden, sondern auch die Steuerung möglicher Nachnutzungen erfolgen.

Zu diesem Zweck werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Diese Nutzungsarten entsprechen nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die Erweiterungsabsichten der Firma Langhorst Möbelwerkstätte GmbH planungsrechtlich zu sichern und hier einen Standort des produzierenden Gewerbes auszubauen bzw. zu profilieren. Des Weiteren wäre eine Tankstelle, aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Anrepper Wegs, nicht sinnvoll platziert und einer Anlage für sportliche Zwecke fehlt es an potenziellen Nutzern im Einzugsbereich.

Darüber hinaus werden ebenfalls die folgenden Betriebe und Anlagen mit besonderen Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, die an sich allgemein zulässig nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO wären:

5. Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten,
6. Beherbergungs- und Bordellbetriebe / Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung.

Insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, ist im Plangebiet wegen den damit möglicherweise einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht erwünscht. Diese Festsetzung folgt den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt⁵ (Stand: Juni 2016), welches am 27. Juni 2016 durch den Rat der Stadt Lippstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist. Demnach werden auf den Einzelhandel bezogene Entwicklungspotenziale an anderen Stellen im Stadtgebiet ge-

⁵ vgl. Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH 2016

sehen. Gewerbe- und Industriegebiete sollen demgegenüber vordringlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zur Verfügung stehen und nicht durch Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben belegt werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

Charakteristisch für gewerblich genutzte Standorte, die im Außenbereich entstanden sind, ist der enge Zusammenhang zwischen dem Wohnsitz des Betriebsinhabers und dem Betrieb selbst. Konstellationen dieser Art prägen den Landschaftsraum um Lippstadt sowie der gesamten Region. Damit dieses historisch gewachsene, identitätsstiftende Merkmal erhalten bleiben kann, können auch zukünftig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise sollen auch:

2. Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im Gewerbegebiet, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt und die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und nicht größer als 200 m² ist

zugelassen werden können.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO soll durch diese Gegen Ausnahme die Möglichkeit geschaffen werden, dass die am Standort produzierten Waren potenziellen Interessenten präsentiert und verkauft werden können, sodass ein direkter Zusammenhang zwischen Produktion und Handel gegeben ist. Die Unterordnung der Einzelhandelsnutzung soll dauerhaft sichergestellt werden, sodass sich der Schwerpunkt des Gewerbegebiets nicht verlagert. Zu diesem Zweck erfolgt die Einschränkung der Verkaufsflächengröße.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

Weil sie nicht mit den Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes einhergehen und aufgrund fehlender Nutzer / Kunden im Einzugsbereich deplatziert wären, werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
4. Vergnügungsstätten

hiermit ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für diesen Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

4.2.1. Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet wird von den Straßen Boker Straße im Süden, Alter Mühlenweg im Westen, Anrepper Weg im Norden und den Beinenweg im Osten eingefasst. Für diese öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländehöhen von 82,9 m (Kreuzung Boker Straße / Alter Mühlenweg) bis 84,0 m (Kreuzung Anrepper Weg / Beinenweg) über NHN (Meeresspiegel) eingemessen worden. In Bezug dazu wird die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull gemäß § 18 BauNVO auf 94,5 m festgesetzt und dadurch die Errichtung von Gebäuden bzw. Hallen bis zu einer Höhe von ca. 10,5 m ermöglicht. Eine Überschreitung dieser Höhe durch technisch erforderliche Bauteile, wie Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage ist ausnahmsweise zulässig, sofern dargelegt werden kann, dass dies aus technischen Gründen oder aufgrund von Betriebsabläufen notwendig ist.

Obgleich sich die angrenzende Wohnbebauung in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet befindet, sodass eine Verschattung der Grundstücke durch zukünftige Gewerbebauten ausgeschlossen ist, soll die Zulässigkeit von Gebäuden bis lediglich 10,5 m Höhe auch sicherstellen, dass es nicht zu einer optischen Beeinträchtigung infolge zu hoher baulicher Anlagen kommt. Es werden lediglich die Mindestvoraussetzungen erfüllt, die für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Produktions- und Lagergebäude erforderlich sind.

4.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO für das gesamte Plangebiet auf 0,8 und damit das mögliche Höchstmaß für Gewerbegebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die geplante Entwicklung ermöglicht, am Bestand orientiert und die Ausdehnung des Betriebes in die Fläche auf das Notwendigste reduziert.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1. Bauweise

Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzung bildet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO jedoch mit der Exklusion des Satz 2 zur Begrenzung der Länge der Baukörper.

Die Festsetzung der oben definierten, abweichenden Bauweise ermöglicht eine entsprechende bauliche und damit nutzungsgemäße Flexibilität und verpflichtet gleichzeitig zum Einhalten der seitlichen Grenzabstände.

4.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch das Festsetzen von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Durch die Festsetzung soll im westlichen Bereich des Plangebiets der heutige Bestand gesichert und östlich daran anschließend die Betriebserweiterung ermöglicht werden.

Demnach ergeben sich die nördlichen Baugrenzen aus den Konturen des Bestands und deren Verlängerung in östliche Richtung. Durch das Einhalten eines Abstands von neun Metern zwischen der Baugrenze und dem öffentlichen Straßenraum bleibt ausreichend Platz vorhanden, um das vorhandene Motiv der Grünstreifen entlang des Anrepper Wegs fortzusetzen.

Parallel zur östlichen Gebäudekante des Bestands wird die östliche Baugrenze in einem Abstand von 145,0 m festgesetzt. Dadurch werden die Flächen vorgehalten, die zur Realisierung einer weiteren baulichen Anlage erforderlich sind.

Die südliche Baugrenze verläuft parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem Abstand von 23,0 m.

4.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Stellplatzanlagen

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Stellplatzanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen zulässig ist.

Die Festsetzungen sollen eine umfeldverträgliche Abwicklung des Verkehrs auf dem Betriebsgelände begünstigen, indem Parksuchverkehre im Bereich des Anrepper Wegs gebündelt werden. Eine

zusätzliche Beeinträchtigung der südlich und westlich gelegenen Wohnhäuser durch Verkehrslärm sowie übermäßige Flächenversiegelung kann dadurch vermieden werden.

4.5. Verkehrsflächen

Der Anrepper Weg ist ein circa 1 km langer, asphaltierter Feldweg und verbindet die Westenholzener Straße im Osten mit dem Alten Mühlenweg im Westen. Im Wesentlichen dient er der Erschließung der Firma Langhorst Möbelwerkstätte GmbH. Zwei Wohnhäuser im Osten und zwei Wohnhäuser im Bereich des Gewerbetriebs, die teilweise mit diesem zusammenhängen, werden ebenfalls über den Anrepper Weg erschlossen. Da die Mehrheit der Zu- bzw. Abfahrten über die Westenholzener Straße erfolgt, wird der Großteil von Rebbeke nicht durch den betriebsbedingten Verkehr beeinträchtigt. Daher soll der Anrepper Weg auch zukünftig die Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet und die anliegende Wohnbebauung übernehmen.

Durch die Wechselwirkung der Festsetzungen zu straßenbegleitenden Grünflächen und der Verkehrsfläche soll zudem die Anzahl und Lage der Grundstückszufahrten geregelt werden. Zu diesem Zweck wird der Anrepper Weg als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ im Geltungsbereich festgesetzt.

4.5.1. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wie bereits erläutert, erfolgt die heutige Erschließung des Standorts ausschließlich über die Anbindung an den Anrepper Weg. Um diese bestehende Situation zu sichern und eine Beeinträchtigung anliegender Wohngebäude durch weitere Zufahrtsbereiche auszuschließen, wird im westlichen Bereich entlang der Straße Alter Mühlenweg ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Ausgenommen von diesem Verbot sind notwendige Zufahrtsbereiche für Rettungsfahrzeuge. Die Ausnahme stellt sicher, dass im Brand- oder Rettungsfall die Möglichkeit einer direkten An- und Umfahrt des Standortes gegeben ist.

4.6. Private Grünflächen

Aufgrund der besonderen Lage im Übergang zur freien Landschaft werden für den Geltungsbereich Festsetzungen zu privaten Grünflächen getroffen, um einen entsprechenden Grünflächenanteil sicherzustellen. Die Festsetzung der Grünflächen erfolgt mit den Zweckbestimmungen „Gebietsrandeingrünung“ und „Wasserversorgung bzw. -entsorgung“. Durch die Grünflächen zur „Gebietsrandeingrünung“ soll das Gelände eingegrünt, eine gestaltete Pufferzone zu den angrenzenden Grundstücken angelegt und der bauliche Eingriff kompensiert werden. Aus diesem Grund werden entlang des Anrepper Wegs 8,0 m breite Grünstreifen festgesetzt, die dieses bereits vorhandene

Gestaltungsmotiv fortsetzen und zur Gliederung des Betriebsgeländes beitragen. Im Bereich der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze werden diese Grünstreifen ebenfalls mit 8,0m Breite festgesetzt.

Jeweils im Osten und im Westen des Plangebiets wird zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserversorgung bzw. -entsorgung“ festgesetzt. Hierdurch soll der Verbleib weiterer unversiegelter Flächen im Plangebiet sichergestellt werden. Gleichzeitig sollen die Flächen aber für Nutzungen herangezogen werden können, die naturnah hergestellt bzw. gestaltet werden können. Im konkreten Fall können hier Flächen zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser oder zur Bevorratung von Löschwasser angelegt werden.

4.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend der eingangs formulierten planerischen Zielsetzung der Bauleitplanung:

3. Eingrünung des Grundstücks zur Kompensation des baulichen Eingriffs und zur optischen Aufwertung
4. Berücksichtigung und Ausgleich der natürlichen Funktion von Natur und Boden

trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Flächen für Anpflanzungen bzw. für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Je nach Lage und Funktion im Plangebiet erfolgt eine Differenzierung der Festsetzungsinhalte.

Zusätzliche Festsetzungen zur Beschaffenheit von Stellplatzanlagen und zur Begrenzung der Flächenversiegelung mindern zudem die Auswirkungen des Vorhabens.

4.7.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplatzanlagen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets ist mit einer Zunahme des Versiegelungsgrads und der zu bewirtschaftenden Menge an Niederschlagswasser zu rechnen. Weil der Bereich des Plangebiets lediglich über einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation verfügt, sind private Maßnahmen zur Bewirtschaftung zu treffen.

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Berücksichtigung und der Ausgleich der natürlichen Funktion von Natur und Boden, zu der auch der Oberflächenabfluss, die Verdunstung und Versickerung von

Regenwasser zählt. Vor allem bauliche Anlagen, aber auch die zugehörigen Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellplätze tragen zum Verlust dieser natürlichen Funktion bei. Um bereits die Menge des anfallenden und zu bewirtschaftenden Regenwassers durch Stellplatzanlagen zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4.7.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 – Fortsatz der Baumpflanzungen am Anrepper Weg:

Der Anrepper Weg wird in weiten Teilen durch straßenbegleitende Gehölzstrukturen und Baumreihen geprägt. Auch im Bereich des Bestandsgebäudes der Firma Langhorst Möbelwerkstätte GmbH ist dem Grundstück ein Grünstreifen vorgelagert, auf dem ausschließlich Eichen angepflanzt wurden, die in hohem Maße identitätsstiftend wirken. Daher soll dieses ortsspezifische Motiv auch im Zuge der Ausweitung des Gewerbebetriebs erhalten bleiben und entlang des Anrepper Wegs fortgesetzt werden. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass auf den mit „M1“ gekennzeichneten Flächen je angefangene 10,0 m Straßenfront eine Stieleiche (*Quercus robur*), dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Eine Verschiebung der festgesetzten Pflanzstandorte bis zu 5,0 m ist wegen Leitungslagen und Zugängen zulässig.

M2 – Abschirmende Bepflanzung zum Landschaftsraum und zur Wohnnutzung:

Zur Einbindung des Gewerbegebiets in das Orts- und Landschaftsbild und zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt wird entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ein 8,0 m breiter Streifen für Bepflanzungen festgesetzt. Im Bereich dieser - im Plan mit „M2“ gekennzeichneten - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Hecke aus Gehölzen gemäß Pflanzliste – Gehölze und einem zur Umgebung vorgelagertem Wildkräutersaum aus Naturraumsaatgut von 2,0 m anzupflanzen. Die Bepflanzung setzt sich zu 70 % aus Sträuchern ohne Ballen, Höhe 60-100 cm und zu 30 % aus Heistern ohne Ballen, Höhe 125-150 cm zusammen. Die Gehölze sind im Abstand von 1,5 m in der Reihe bei einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen.

Innerhalb der mit „M2“ gekennzeichneten Flächen ist in einem Abstand von 15,0 m ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste – Bäume, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.

Sämtliche Bäume und Gehölze innerhalb der mit „F2“ gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste - Gehölze

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus mas</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Schwarzer Hollunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Ohrweide	(<i>Salix aurita</i>)

Pflanzliste - Bäume

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

4.7.3. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

M3 –Eichenbestand „Anrepper Weg“

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden sich, auf der Südseite des Anrepper Wegs, mehrere Eichen, die alleeartig angepflanzt wurden und in hohem Maße identitätsstiftend für den Anrepper Weg und die Zufahrt zum Firmengelände sind. Zur Sicherung dieser Wirkung und der ökologischen Wertigkeit der Bäume werden die mit „M3“ gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB als „Flächen mit Bindungen für die Erhal-

tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wiederherzustellen.

M4 – Baumbestand „Alter Mühlenweg und Flurstück 176“

Die bestehenden Pflanzungen auf dem Flurstück 137 und 176 sollen insbesondere in Richtung „Alter Mühlenweg“ und Süden erhalten und dauerhaft als trennendes, sichtschützendes Element gesichert werden. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „M4“ gekennzeichneten Fläche die vorhandenen Bäume und Gehölze zu pflegen und bei Verlust durch gleichartigen Ersatz gemäß der jeweiligen Pflanzliste wiederherzustellen sind.

Analog zur Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt (s. 4.5.1. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen) soll im westlichen Bereich dennoch der Anschluss einer Feuerwehrezufahrt an den öffentlichen Straßenraum möglich sein. Daher räumt der Bebauungsplan ein, dass zugunsten einer maximal 6,00 m breiten Feuerwehrezufahrt eine Ausnahme vom Erhalt der Bäume und Gehölze innerhalb der mit "M4" gekennzeichneten westlichen Fläche zugelassen werden kann.

5. Verkehr

Die Erschließung des Betriebsgeländes der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH erfolgt etwa 800 m östlich des Änderungsbereichs mit der Anbindung des Anrepper Wegs an die Kreisstraße 61 Westenholzer Straße im Stadtgebiet Salzkotten. Etwa 85% der täglichen Zu- bzw. Abfahrten durch betriebsbedingten Schwerlastverkehr nutzt diese Verbindung.

Die Verbindung Alter Mühlenweg - Bokerstraße - Rebbeker Straße wird vorrangig durch die Angestellten genutzt, die aus nahegelegenen Statteilen stammen und sich auf dieser Strecke zwischen Wohn- und Arbeitsort bewegen.

5.1. Äußere Erschließung

Aufgrund des Vorliegens eines konkreten Projektbezugs kann die zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufen wird, qualitativ prognostiziert werden. Im Zuge der Betriebserweiterung sollen maximal sechs zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, sodass hinsichtlich des Individualverkehrs nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Auch im Bereich des betriebsbedingten Lieferverkehrs wird lediglich eine geringfügige Zunahme der Fahrzeugbewegungen zu erwarten sein. Nach Angaben des Unternehmens erfolgt die Warenanlieferung zukünftig durch eine weitere Fahrt, sodass insgesamt fünf LKW pro Tag den Betrieb anfahren. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen mit dem Ziel der Warenauslieferung wird sich von

insgesamt fünf Fahrten auf etwa sieben Fahrten pro Tag erhöhen. Demnach kommt es durch die Betriebserweiterung zu insgesamt drei weiteren Fahrzeugbewegungen im Bereich des Schwerlastverkehrs. Um hinsichtlich der Verkehrsabwicklung dennoch eine Verbesserung herbeizuführen, werden im Abstand von etwa 200,0 m entlang des Anrepper Weges zusätzliche Ausweichstellen bzw. Haltebuchten geschaffen. Hierdurch soll der reibungslose Begegnungsfall zweier LKW ermöglicht werden. Diese Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lippstadt und dem Planbegünstigten, der auch die entstehenden Kosten trägt, gesichert.

5.2. Innere Erschließung

Um die Anzahl möglicher Zufahrtsbereiche zum Betriebsgelände einzuschränken, werden rund um das Gewerbegebiet private Grünflächen sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zudem wird der ruhende Verkehr im Geltungsbereich am Anrepper Weg gebündelt. Der dadurch abgesteckte Rahmen begünstigt eine umgebungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs, sodass die Organisation der notwendigen Zu- und Abfahrtsbereiche sowie Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebiets den Eigentümern überlassen werden kann. Aus diesem Grund erfolgt keine dedizierte Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets.

5.3. Öffentlicher Nahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich von Alter Mühlenweg und Boker Straße. Über die dort verkehrende Buslinie 563 besteht eine direkte Verbindung zur Kernstadt Lippstadt.

Für den Betrieb ist das bisherige Angebot des öffentlichen Nahverkehrs allerdings nur von sehr geringer Bedeutung. Auch im Zuge der geplanten Betriebserweiterung ist nicht mit einem Bedeutungszuwachs zu rechnen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Versorgung

Um die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Löschwasser beurteilen zu können, wurden die Stadtwerke Lippstadt sowie der städtische Fachdienst Brandschutz / Rettungsdienst bereits vor Beginn des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Wasser und Gas

Die zur Gebietsversorgung notwendigen Leitungen für Gas und Wasser befinden sich im Straßenraum des Anrepper Weges. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend für die zukünftige Versorgung des Gebiets.

Elektrizität

Die Versorgung des Standorts mit Strom erfolgt über eine betriebseigene Trafostation. Die Zuleitungen zu der Trafostation sind als Grunddienstbarkeit eingetragen und zukünftig von einer Bebauung freizuhalten. Hierzu wird der Leitungsverlauf als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen und mit dem textlichen Hinweis ergänzt, dass eine Überbauung oder Beschädigung dieser Leitung zu vermeiden ist.

Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwasserversorgung gilt als gesichert, sofern eine Entnahme von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden kann und die Entnahmestellen in einem Umkreis von 150 m liegen. Die Überprüfung der vorhandenen Entnahmestellen zeigte, dass die notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h durch den vorhandenen Unterflurhydranten nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes nicht gewährleistet werden kann. Zudem sind die östlichen Erweiterungsflächen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche außerhalb des Einzugsbereichs dieses Hydranten. Insofern ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass private Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteich, Löschwasserbehälter) nachgewiesen werden. Unter anderem zu diesem Zweck wurden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wasserversorgung bzw. –entsorgung“ festgesetzt.

6.2. Entsorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an eine Schmutzwasserkanalisation. Diese Schmutzwasserkanalisation ist jedoch nur für die Ableitung von Schmutzwasser, nicht aber für die Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen und bemessen. Das Niederschlagswasser wird unabhängig von Schmutzwasser (getrennt) in Gewässer eingeleitet. Es handelt sich somit um eine Entwässerung im Trennsystem mit der Besonderheit, dass keine öffentlichen Abwasseranlagen für die Niederschlagswasserableitung vorhanden sind, sondern das Niederschlagswasser privat beseitigt wird.

Schmutzwasserentsorgung

Über einen Kanal in der Straße Anrepper Weg wird das Schmutzwasser abgeleitet. Im Hinblick auf die geplante Betriebserweiterung und einer potenziellen Zunahme von Schmutzwasser bestehen keine Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle.

Regenwasserbeseitigung

Weil das Plangebiet nicht über eine öffentliche Regenwasserkanalisation erschlossen ist, besteht auch kein Anschlussrecht. Derzeit bewirtschaftet der bestehende Betrieb das anfallende Niederschlagswasser über zwei Einleitungsstellen. Im Bereich des Flurstücks 137 entwässern 4.308 m²

Betriebsfläche oder 51,68 l/s in einen ehemaligen Graben, der allerdings nur noch die Funktion einer Sickermulde hat. Die übrigen 3.455 m² oder 41,46 l/s werden einem Entwässerungsgraben östlich des Beinenwegs zugeführt. Dieser Graben schließt südlich der Boker Straße zunächst an den Strotgraben an, der im westlichen Verlauf in den Merschgraben übergeht. Der Merschgraben führt das Wasser weiter in westliche Richtung und schließt südlich von Lipperode schließlich an die Lippe an. Für beide Einleitungsstellen liegen bis zum 30.06.2033 befristete wasserrechtliche Erlaubnisse vor.

Gem. § 44 Landeswassergesetz NRW ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sodass die Bildung von Abflussspitzen in den natürlichen Fließgewässern als Vorflutern vermieden wird.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers soll auch weiterhin privat erfolgen. Der entsprechende Nachweis ist daher im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. Belange der Umwelt

7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht⁶ als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

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

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 „Anrepper Weg“ verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Luft und Klima“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden als gering und nicht erheblich eingestuft, die der Schutzgüter „Fläche“ und „Landschaft“ als mittel und nicht erheblich. Unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Vermeidungs- und

⁶ vgl. I Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung, 2019

Kompensationsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Wasser“ und „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ als mittel und nicht erheblich, die der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sowie „Boden“ als mittel und unerheblich eingestuft.

Einzelheiten hierzu können den nachfolgenden Kapiteln sowie dem Umweltbericht entnommen werden.

7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Umwandlung landwirtschaftlicher genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen. Die Vermeidung und der Ausgleich des durch die Planung möglichen Eingriffs sind gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Trotz einer flächensparenden Entwicklung und interner Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Durch Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung ergibt sich eine negative Bilanz von 13.957 Biotopwertpunkten. Die negative Bilanz wird über eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Die erforderliche Eingriffskompensation erfolgt auf einer Fläche, die sich ca. 850 Meter nördlich des Eingriffsbereichs befindet. Es handelt sich dabei um das Flurstück 191 der Flur 7 in der Gemarkung Rebbeke. Die Fläche wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie Herbiziden innerhalb dieser Fläche unzulässig ist. Eine Erhaltungsdüngung mit Festmist ist weiterhin zulässig. Die Festsetzung dieses bodenschützenden Verbotes erfolgt mit dem Ziel der Minimierung beziehungsweise des Ausgleichs des planbedingten Eingriffs in das Schutzgut Boden



Abbildung 7: Kompensationsfläche nördlich des Plangebietes (Rebbeke, Flur 7, Flurstücksnummer 191)

indem die Anreicherung von Wildkräutern ermöglicht und der Acker extensiviert wird. Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Eintrag in das zugehörige Grundbuch.

Die Maßnahme folgt zudem Entwicklungszielen des Landschaftsplanes für den Entwicklungsraum ER 1.03. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

7.3. Bodenschutz

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auf ein notwendiges Mindestmaß, welches zur Umsetzung der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich ist, reduziert. Zum Schutz des Bodens vor weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere durch Maschinen und Baufahrzeugeinsatz während der Bauphase, setzt der Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen fest.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird demnach zwar als mittel, jedoch unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der moderaten Größe der neu zu versiegelnden Fläche als nicht erheblich eingestuft.

7.4. Flächenschutz

Entsprechend der Ziele und Zwecke der Planung ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen hin zu Gewerbeflächen vorgesehen. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB führt insbesondere die Umnutzung solcher Flächen zu einem erhöhten Begründungsbedarf bei der Planaufstellung.

Bereits unter „1.4 Auswahl des Plangebiets“ wurde die Inanspruchnahme der Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans begründet und die Prüfung von Alternativstandorten dargelegt und abgeschlossen. Ergänzend zu den genannten Gründen wird daher lediglich auf das Planungsziel

1. Ausweisung von Gewerbegebietsflächen zur planungsrechtlichen Sicherung der angemessenen Erweiterungsabsichten der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

hingewiesen. Die zu sichernden Arbeitsplätze haben einen konkreten Gebietsbezug, da ein Großteil der Arbeitnehmer aus dem Nachbereich des Betriebs stammt und es zudem im gesamten östlichen Stadtgebiet Lippstadt nur ein geringes Angebot an Arbeitsplätzen gibt. Der Erhalt und Ausbau

des Standorts begünstigt daher die Autonomie der östlichen Stadtteile und beugt zusätzlichen Pendlerverkehren in Richtung Kernstadt und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt vor.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche werden als mittel, aufgrund der moderaten Größe der neu zu versiegelnden Fläche jedoch als nicht erheblich eingestuft.

7.5. Immissionsschutz

Schallimmissionen

Zur Beurteilung der durch die Planung verursachten Geräuschemissionen und- immissionen wird das hierzu erstellte Gutachten der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG vom 13.06.2019 herangezogen.⁷ Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 18005 und legt einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L''_{WA} = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ für eine uneingeschränkt genutzte Gewerbefläche zugrunde. Das in die Untersuchung eingestellte Plangebiet entspricht dem Stand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung am 27.11.2018.

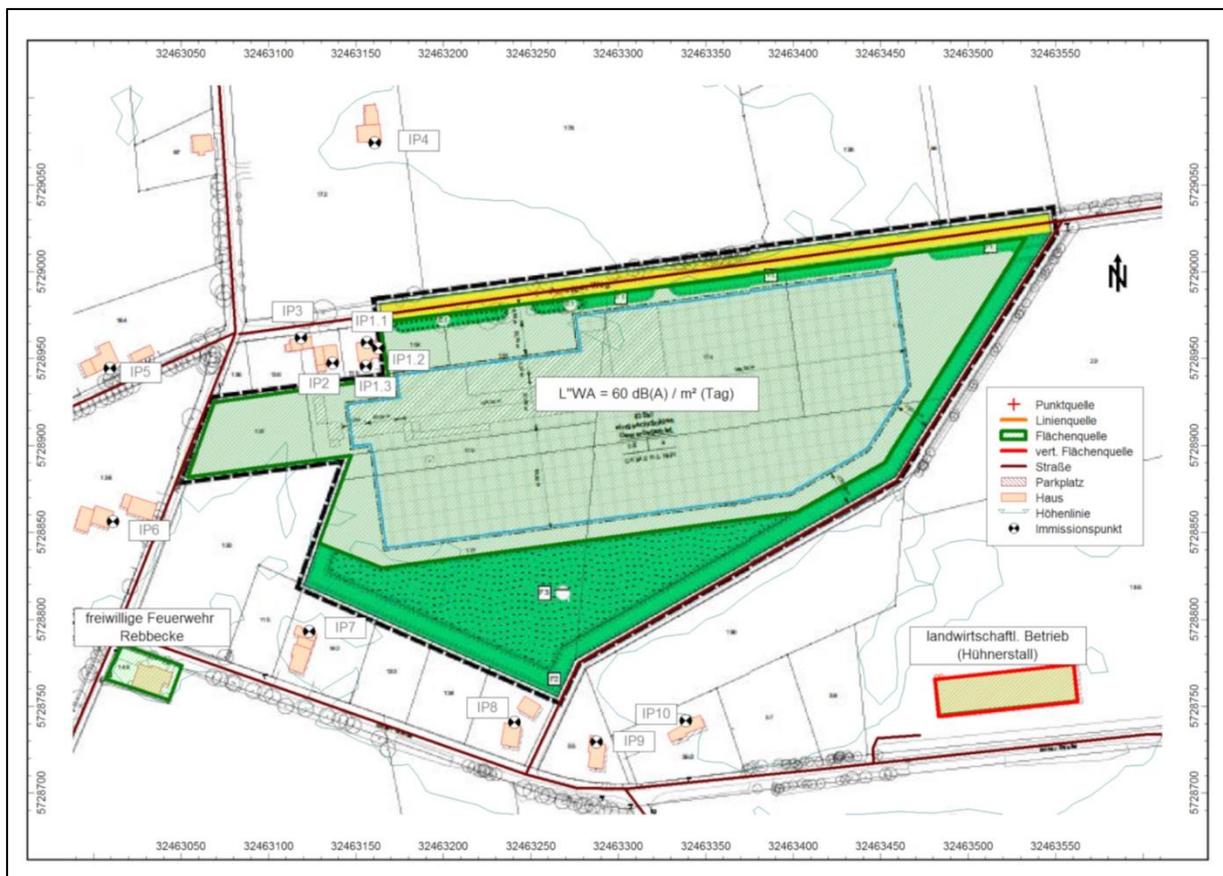


Abbildung 8: Lageplan der Immissionspunkte (TÜV Nord, 2019)

⁷ vgl. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG (2019)

Das Gutachten beinhaltet die Berechnung und Beurteilung der Schallpegel an ausgewählten Immissionspunkten in der Umgebung des Plangebietes. Die Berechnungen erfolgen für den Fall, dass im Bebauungsplangebiet eine zur Tagzeit uneingeschränkt nutzbare Gewerbefläche sowie die Vorbelastung durch Bestandsanlagen außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus werden die Immissionen für die Bestandssituation berechnet und dargestellt. Die Auswirkungen des zukünftigen anlagenbezogenen Verkehrs werden nach Punkt 7.4 TA Lärm ebenfalls untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber die uneingeschränkte Nutzung des Plangebiets als Gewerbefläche unter Berücksichtigung der Vorbelastung möglich ist. Die tagsüber im Bestand verursachten Immissionen sind nach TA Lärm mit der umliegenden Mischgebietsbebauung verträglich. Organisatorische Maßnahmen für den zukünftigen anlagenbezogenen Verkehr im Sinne der TA Lärm sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus lässt die Reduktion der Gewerbefläche und die eingeschränkte Nutzung des Gewerbegebiets gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung vermuten, dass mit einer geringeren als der im Gutachten ermittelten Belastung durch Lärm zu rechnen ist.

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet wird insbesondere durch Gerüche aus dem südöstlich gelegenen Legehennenstall (Boker Str. 55) belastet. Im Zuge der letzten genehmigungsbedürftigen Änderung an diesem Stall wurde eine Geruchsimmissionsprognose⁸ als Bestandteil des Genehmigungsverfahrens erarbeitet. Das Gutachten vom 23.03.2018 wurde zur Beurteilung der Geruchsbelastung im Plangebiet herangezogen und mit dem Kreis Soest als Untere Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

Die Geruchsbelastung im Geltungsbereich liegt unterhalb von 15% der Jahresgeruchsstunden, die gemäß der Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) innerhalb eines Gewerbegebiets zulässig sind. Somit führt die Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht zu einem Konflikt mit bestehenden Geruchsimmissionen.

Darüber hinaus werden die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Grundsätzlich gilt im Falle von Geruchsimmissionen das Windhundprinzip, sodass das Hinzufügen neuer Immissionspunkte aus Sicht des Immissionsschutzes zulässig ist. Dennoch wurde betrachtet, ob es durch das Aufstellen des Bebauungsplans zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe kommt, um diese Bedürfnisse im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigen

⁸ vgl. Olfasense GmbH (2018)

zu können. In diesem Zusammenhang weist das Geruchsgutachten darauf hin, dass im Bereich der südlich angrenzenden Wohnhäuser bereits 20% der Jahresgeruchsstunden durch Gerüche aus der Landwirtschaft erreicht werden. Eine Zunahme der Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Erweiterung wird daher vorrangig durch diese Wohnhäuser erschwert bzw. verhindert.

7.6. Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung⁹ durch das Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung ermittelt.

Als relevante Planungsart wurde ein Starennest im Dachbereich am westlichen Gebäudeteil kartiert. Darüber hinaus besteht ein Brutverdacht für ein Starenpaar in einer der Eichen im Westen des Anrepper Weges.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Erweiterung des Betriebes in östliche Richtung zu ermöglichen. Er bereitet daher keine Eingriffe im Bereich des Starennestes im Dachbereich am westlichen Gebäudeteil vor. Ebenso kann ein Eingriff im Bereich des Brutverdacht am Anrepper Weg ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan den Erhalt der dort bestehenden Eichen festsetzt.

Vorsorglich wird dennoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollte ein direkter Eingriff in den Brutplatz der Stare nicht vermieden werden können, muss dieser Eingriff durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgeglichen werden. Für jedes brütende Starenpaar müssen hierfür vor dem Eingriff drei artspezifische Nistkästen in der direkten Umgebung des Eingriffs installiert werden. Es handelt sich hierbei um Nisthilfen mit einem Einflugloch von ca. 45 mm Durchmesser. Die Kästen müssen in sonniger Lage (am besten südöstliche Richtung) in mindestens 4 Metern Höhe aufgehängt werden. Die Maßnahme muss durch eine Eintragung ins Grundbuch rechtlich gesichert werden.“

Einzelheiten zum Artenschutz sowie zu weiteren Vermeidungsmaßnahmen können der „Artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 Anrepper Weg der Stadt Lippestadt“ entnommen werden.

7.7. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Lippe und ist selbst bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremhochwasser, im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre) nicht gefährdet.

⁹ vgl. II Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung, (2019)

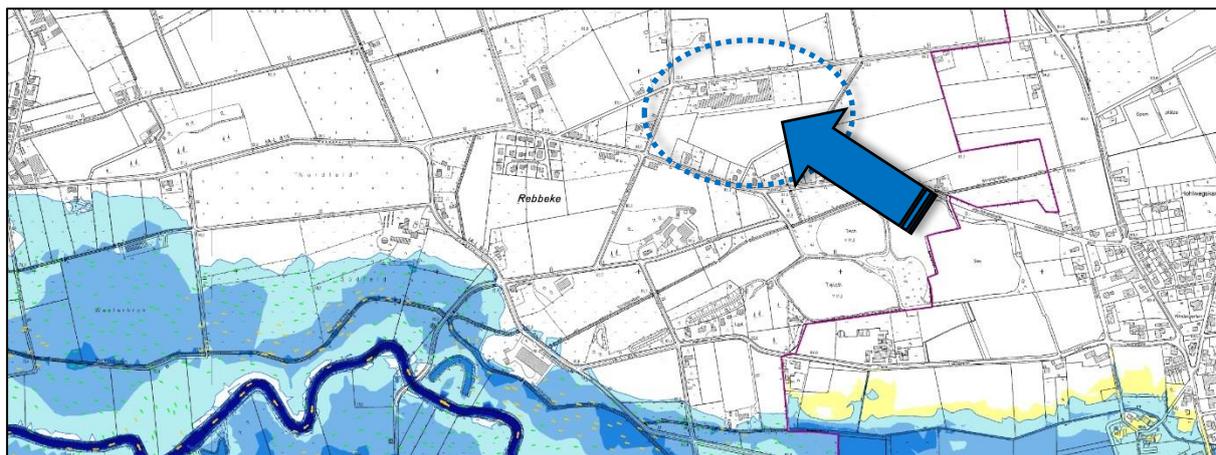


Abbildung 9: Hochwassergefahrenkarte „Lippe“, Extremhochwasser

(Bezirksregierung Arnsberg, März 2014)

7.8. Luft und Klima

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird, aufgrund der zu erwartenden Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, kleinräumig zu Erwärmungen und im Sommer zur Aufheizung von Dach- und Hofflächen führen. Eine Beeinträchtigung von wichtigen Frischluftschneisen ist aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Die umgebende Wohnbebauung wird durch geplante Pflanzfläche vom Gewerbegebiet getrennt, sodass klimatische Auswirkungen der Planung dort kaum zu spüren sein werden.

Im Zuge der Betriebserweiterung ist nur mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen (Individualverkehr durch etwa sechs neue Arbeitsplätze, drei zusätzliche Fahrten durch An- und Auslieferung) und dem damit verbundenen Anstieg von Schadstoffimmissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft und Klima werden daher als gering und nicht erheblich eingestuft.

8. Sonstige Belange

8.1. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Anzeichen für Bodendenkmäler liegen nicht vor. In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, der die Vorgehensweise für den Fall erläutert, dass im Plangebiet entsprechende Bodenauffälligkeiten entdeckt werden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Boden-

denkmälern ist der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02941 / 980-438) und / oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8.2. Landwirtschaft

Als Sach- und Wirtschaftsgut geht das derzeit landwirtschaftlich genutzte Flurstück 175 durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets verloren. Das Flurstück befindet sich im Besitz der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH. Die Verfügbarkeit der Fläche ist somit gesichert und die geplante Umnutzung einvernehmlich.

8.3. Altlasten

Während im Änderungsbereich das Vorkommen von Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden Kampfmittel- oder Kampfmittelrückstände befinden. In den Bebauungsplan wird daher vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen, der die Vorgehensweise für den Fall erläutert, dass im Plangebiet Anzeichen für Kontaminationen oder Kampfmittel entdeckt werden:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind die Stadt Lippstadt als Untere Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-537), und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

9. Kosten und Bodenordnung

Bislang sind keine bodenordnenden oder andere städtischen Maßnahmen erforderlich, die mit einer Entstehung von Kosten verbunden sind.

10. Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Flächenmaß	Anteil
Gewerbegebiet	<u>ca. 24.125 m²</u>	62%
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 16.870 m ²	
Öff. Verkehrsfläche	<u>ca. 4.350 m²</u>	11%
Private Grünflächen	<u>ca. 10.495 m²</u>	27%
Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 38.970 m²	100%

11. Literaturverzeichnis

I Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung (2020): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 329 Rebbeke „Anrepper Weg“ der Stadt Lippstadt; Soest

II Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung (2019): Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 „Anrepper Weg“ der Stadt Lippstadt; Soest

Bezirksregierung Arnsberg (2012): Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis; Startseite > Umwelt > Natur- und Landschaftsschutz > Landschaftsplanung, https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so_hsk/index.php, Einsichtnahme: 15.11.2018

Kreis Soest (2003): Landschaftsplanung, Landschaftsplan I „Obere Lippetalung –Geseker Unterböde“; Startseite > Umwelt > Natur- und Landschaftsschutz > Landschaftsplanung, https://www.kreis-soest.de/umwelt_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/_landschaftsplanung.php.media/92780/LP_I_Obere_Lippetalung_Geseker_Unterboerde_-_Satzung.pdf, Einsichtnahme: 15.11.2018

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2018): Geplante Änderungen des LEP NRW, Entwurf - Stand: 17. April 2018; Startseite > Menü > Standort NRW > Landesplanung, https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/synopse_lep_stand_2018-04-17.pdf, Einsichtnahme: 15.11.2018

Olfasense GmbH (2018): Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs Sandmeyer Frischei KG, Lippstadt-Rebbeke. Berichtsnummer: P18-017-IP/2018. Lippstadt.

TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG (2019): Gutachtliche Stellungnahme Geräuschemissionen und –immissionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 in Lippstadt. Berichtsnummer: SEII- 18/0236. Essen.

Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt. Endbericht nach Beschlussfassung vom 27.06.2016; Stadtraum > Stadtentwicklung und Bauen > Stadtplanung und Entwicklung > Einzelhandelskonzept, https://www.lippstadt.de/fileadmin/user_upload/Medien_Stadtraum/Einzelhandelskonzept_Stadt_Lippstadt.pdf, Einsichtnahme: 15.11.2018