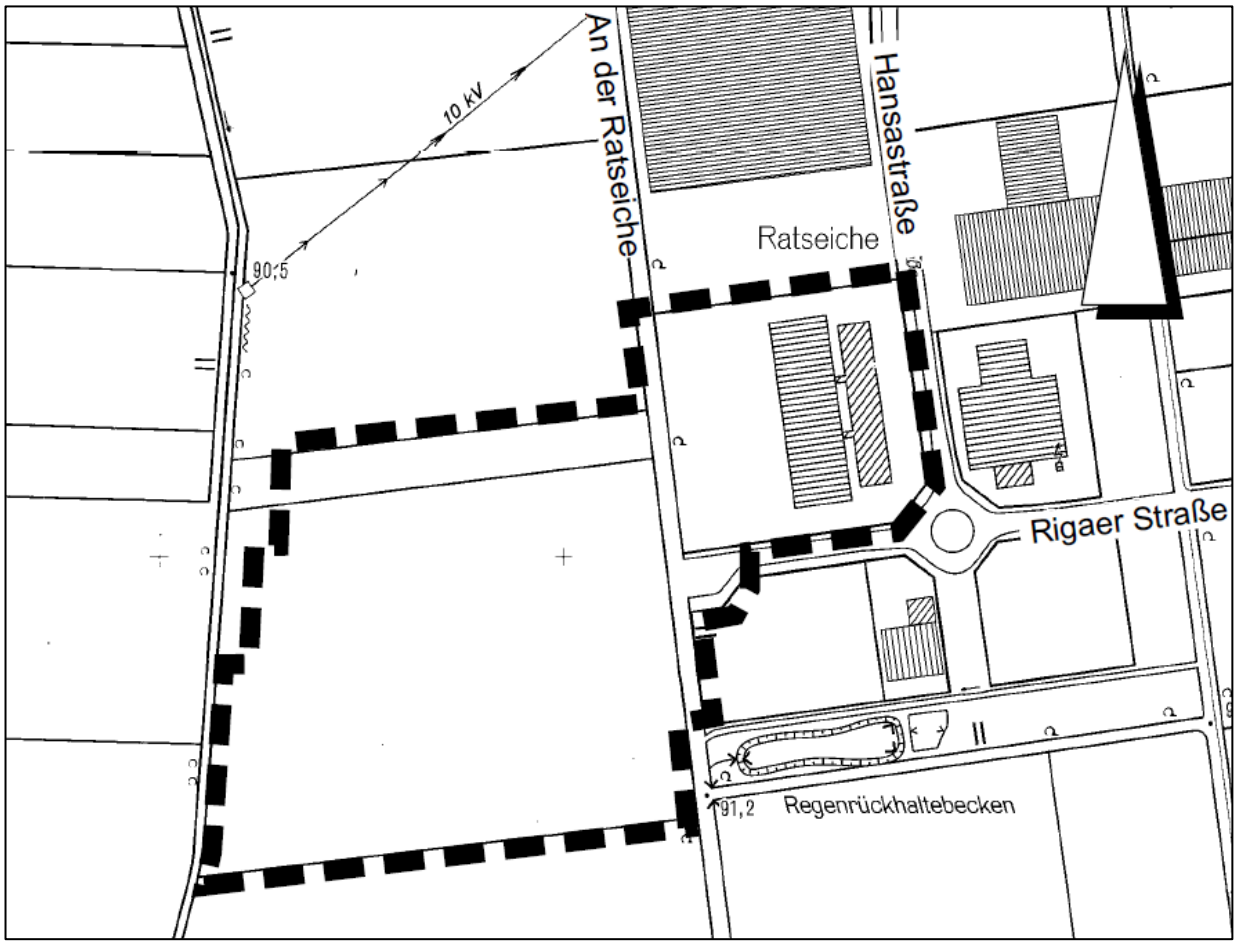
STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 326
„Am Birnbäumchen“

Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich 3
2 Ausgangssituation und Planungsgrundlagen.....4
2.1 Beschreibung des Planungsraums 4
2.2 Bauleitplanung.....5
2.3 Regionalplanung 6
2.4 Naturschutz und Landschaftspflege.....6
2.5 Gewässer und Hochwasserschutz.....6
2.6 Altlasten und Kampfmittel 7
2.7 Denkmalschutz und Archäologie 7
3 Planungserfordernis und Planungsziel.....7
4 Festsetzungen und Inhalte.....8
4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....10
4.2.1 Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahl 10
4.2.2 Bauhöhen.....10
4.2.3 Bauweise 10
4.2.4 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche 10
4.3 Erschließung 11
4.4 Garagen und überdachte Stellplätze 11
4.5 Grünfestsetzungen 11
4.6 Ver- und Entsorgung 12
4.7 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....13
oder Kraft-Wärme-Kopplung.....13
4.8 Immissionsschutz 15
5 Gestaltungsvorschriften 15
5.1 Werbeanlagen 15
5.2 Einfriedungen 15
6 Nachrichtliche Übernahme 15
6.1 Erdgasfernleitungen 15
7 Umweltrelevante Auswirkungen.....16
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 16
7.2 Eingriff und Ausgleich.....16
7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung 17
8 Bodenordnung.....19
9 Flächenbilanz.....19
10 Kostenschätzung.....19

1 Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden Lippstadts und bildet den bis dato südwestlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebiets „Am Wasserturm“ (s. Abb.1). Es grenzt westlich an vorhandene gewerblich genutzte Flächen an und ist im Süden, Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 6,3 ha auf.

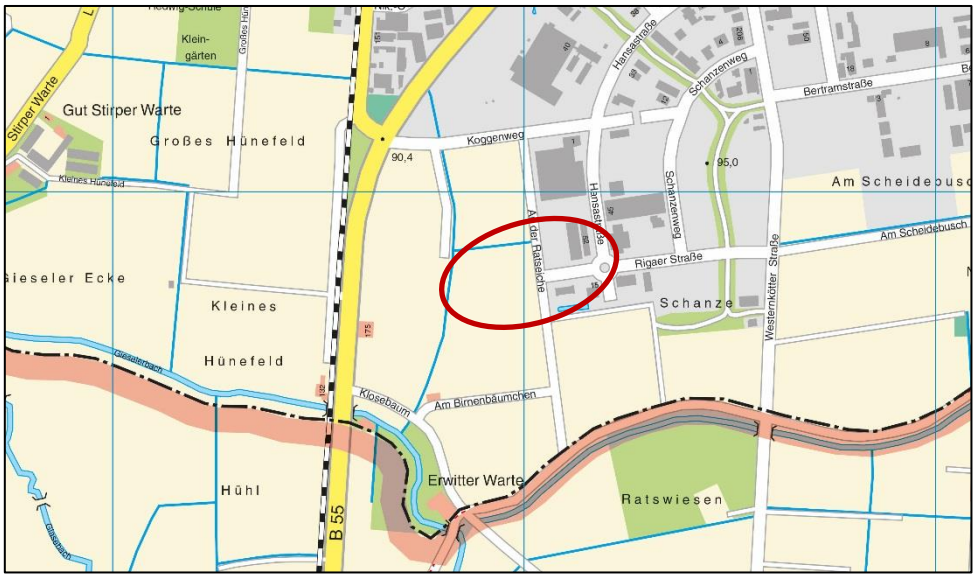


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine landwirtschaftliche sowie durch eine gewerblich genutzte Fläche
- Im Osten durch die Hansastraße bzw. im Südosten durch ein gewerblich genutztes Grundstück
- Im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

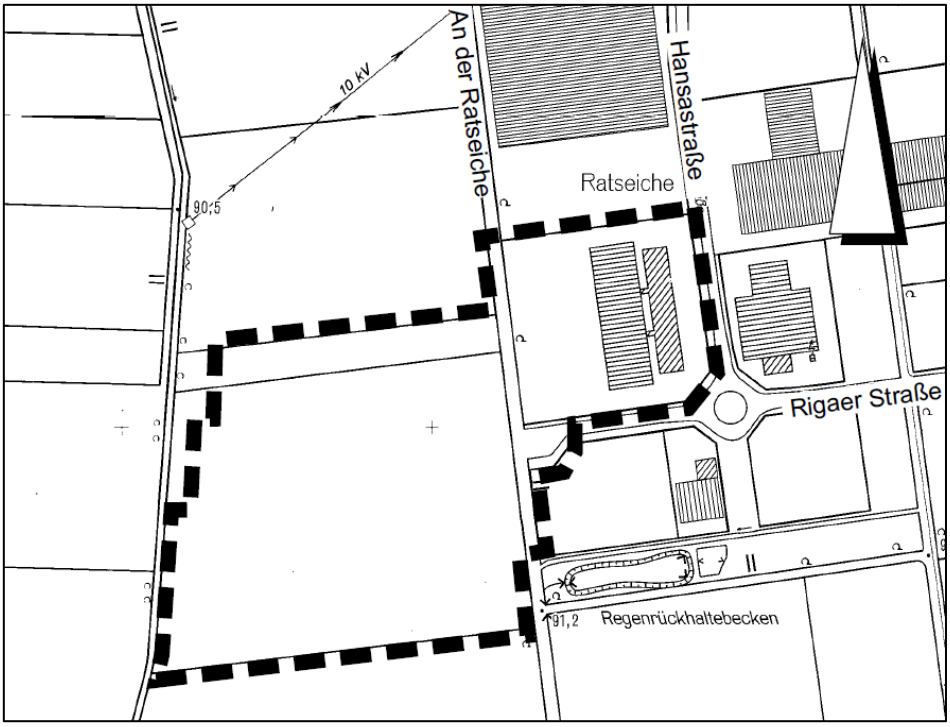


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 326

2 Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Planungsraums

Der Planungsraum umfasst im westlichen Teil bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke Nr. 64, 63 und 62) sowie im nordöstlichen Teil das Bestandsgrundstück der Firma ASO GmbH (Hansastraße 52). Dazwischen verläuft in nord-südlicher Richtung der ehemalige Wirtschaftsweg „An der Ratseiche“. Dieser wird von einem Grünstreifen und einer Gehölzreihe aus Kirschbäumen (Japanische Kirsche) gesäumt. Begleitend dazu verläuft ein Wegeseitengraben, welcher im südlichen Teil (etwa ab der Kreuzung Rigaer Straße) eine entwässerungstechnische Funktion übernimmt.
Das Bestandsgrundstück ist mit einer Fertigungs- sowie Lagerhalle und in Richtung Hansastraße mit einem vorgelagerten, zweigeschossigen Bürogebäude bebaut. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befinden sich Stellplätze und eine eingegrünte Regenrückhaltung.
Das Plangebiet umfasst außerdem das Flurstück Nr. 583, am derzeitigen Abschluss der Rigaer Straße gelegen, welches seinerzeit für die Anlegung eines Wendehammers vorgesehen war und sich heute bereits in Privatbesitz befindet.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann über die Rigaer Straße bzw. über eine Verlängerung dieser erfolgen.
Topographisch betrachtet ist eine leichte Abnahme der Geländehöhe von Nordosten in Richtung Südwesten feststellbar.

Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets (Stand 2017)

2.2 Bauleitplanung

Die planungsrechtliche Situation des Plangebiets stellt sich wie folgt dar: Die Wegeparzelle „An der Ratseiche“ sowie die Flächen östlich davon sind derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 231 „Auf der Schanze“ überplant. Die westlich des Weges liegenden Flächen des Plangebiets befinden sich heute im Außenbereich und sind daher bis dato nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die südlichen und westlichen Flächen sowie die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche liegen ebenfalls im Außenbereich.

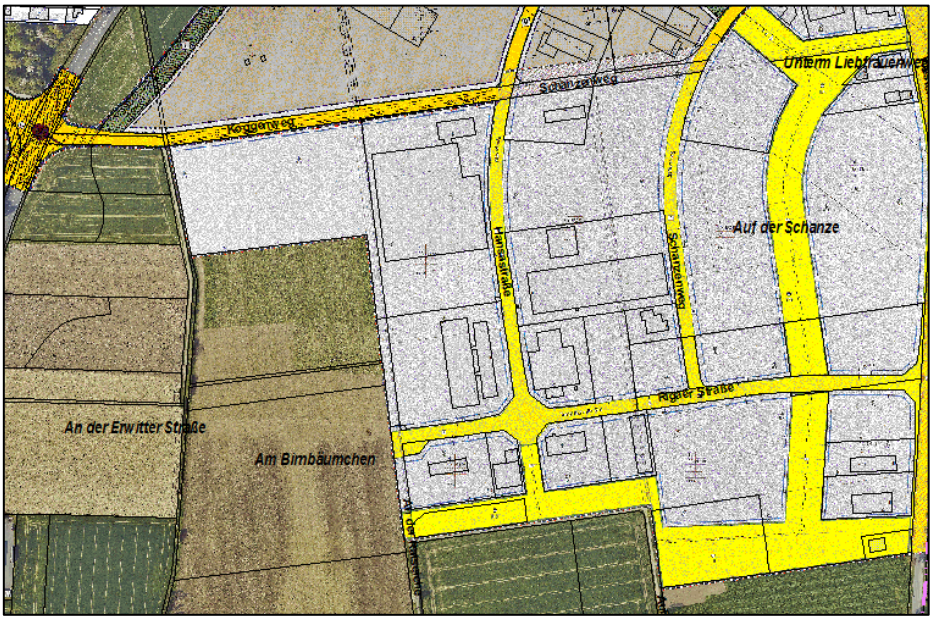


Abbildung 4: Planungsrechtliche Situation – angrenzender Bebauungsplan „Auf der Schanze“

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich gewerbliche Baufläche bzw. im südlichen Teil des Plangebiets eine sonstige Grünfläche dar. Ferner wird die das Plangebiet durchlaufende Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

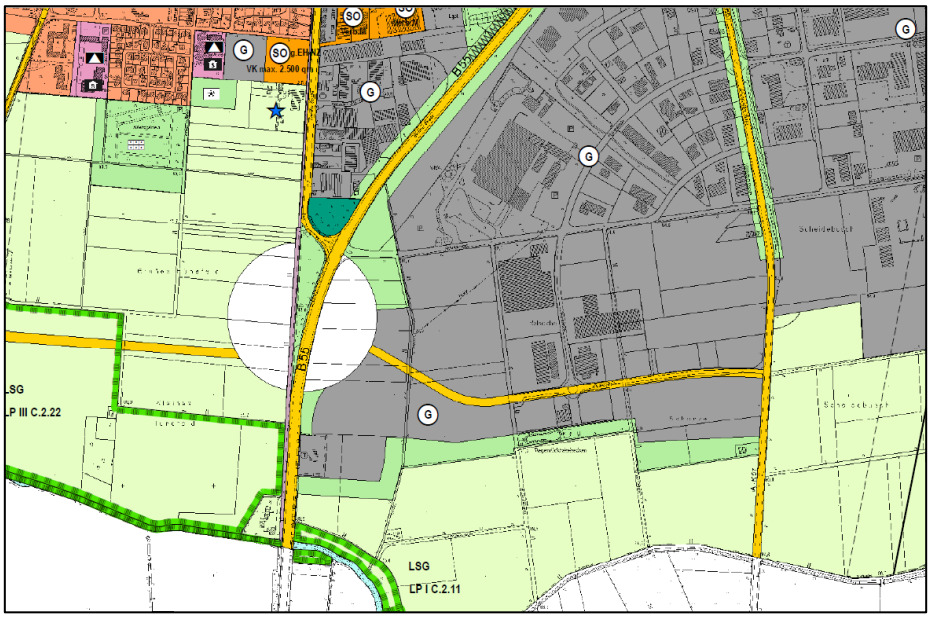


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg (Stand: März 2012) ist die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

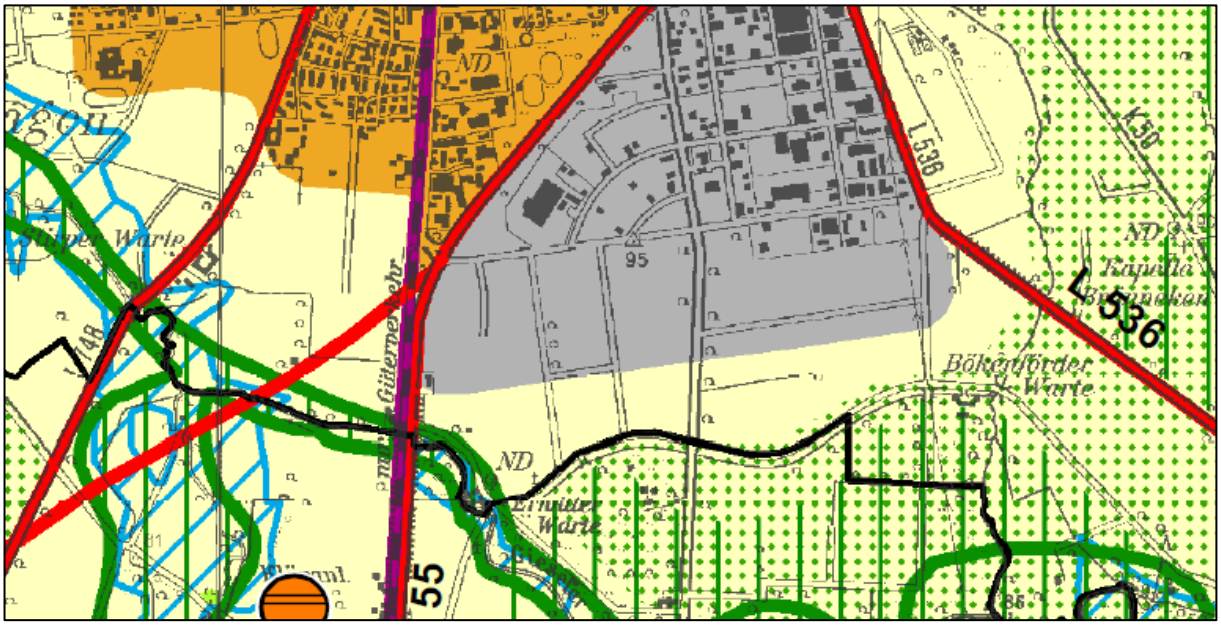


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg

2.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen befinden sich außerhalb von Naturschutz – und Landschaftsschutzgebieten.
Der überwiegende Teil der Flächen liegt im Festsetzungsraum D.2.18 des Landschaftsplans I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“.
Innerhalb des Plangebiets werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. In einer Entfernung von ca. 300 Metern erstreckt sich südlich der Planflächen das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (DE 4415-401). In südwestlicher Richtung schließt sich in ca. 280 m Entfernung das FFH-Gebiet Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch (DE-4315-302) an.
Die genannten Schutzgebiete sind durch zwischenliegende Wege und landwirtschaftliche Flächen vom Geltungsbereich abgesetzt.
Im Plangebiet selbst befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen des Biotopkatasters NRW. Die nächste Biotopverbundfläche verläuft im Umfeld der Gieseler mit einer Mindestentfernung von 240 vom B-Plan Gebiet 326 „Am Birnbäumchen“. Ökologisch empfindliche Gebiete sind daher nicht direkt durch den B-Plan betroffen.

2.5 Gewässer und Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg (Stand: 2013) ist das Plangebiet weder bei einem Hochwasserszenario HQ 100 noch bei einem Extremhochwasser betroffen.
Am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets verlaufen zwei frei liegende Gewässer, die für die Oberflächenentwässerung von Bedeutung sind.

2.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Kampfmittel bekannt.
Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht jedoch allgemein eine Mitteilungspflicht, falls Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast etc. bestehen. Diese Pflicht erstreckt sich bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund auch auf Bauherrinnen oder Bauherren.
Diesbezüglich wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921 / 30-2219) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

2.7 Denkmalschutz und Archäologie

Aufgrund der Nähe zur Gieseler, bzw. der insgesamt siedlungsgünstigen Lage, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen geschichtlich bedeutsamen Bereich. Dies wird durch zahlreiche, bereits bekannte archäologische Fundstellen in der Umgebung mit Funden der Steinzeit, Eisenzeit, Kaiserzeit des Mittelalters sowie der Neuzeit zusätzlich bezeugt.
Ein Vorhandensein von Siedlungsresten innerhalb des Plangebiets ist somit nicht vollends auszuschließen.
Vermutete Bodendenkmäler sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Insofern sind die betreffenden Bereiche vor geplanten Bodeneingriffen entsprechend zu überprüfen. Die Überprüfungen gehen, aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“, zu Lasten des Vorhabenträgers. Diese Verpflichtung soll im Rahmen der Baugenehmigung bestimmt werden.

Allgemein wird auf folgendes hingewiesen:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWLArchäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3 Planungserfordernis und Planungsziel

Im Zuge des Erwerbs landwirtschaftlicher Flächen durch die Stadt Lippstadt (Gemarkung Lippstadt, Flur 45, Flurstücke 62, 63 und 64), westlich angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet „Auf der Schanze“, soll der Bebauungsplan Nr. 326 „Am Birnbäumchen“ aufgestellt werden. Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Stärkung

und der Ausbau des Wirtschaftsstandorts Lippstadt durch Ausweisung neuer Industriegebietsflächen. Planungsrechtlich befinden sich die oben genannten Flächen zurzeit im Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, um die Flächen entsprechend zu entwickeln.
Gleichzeitig soll mit der Planung auch die Erweiterung des Unternehmens ASO GmbH (Hansastraße 52) ermöglicht werden. Die Firma hat bereits im Jahr 2019 eine zusätzliche Lager-/Produktionshalle auf ihrem Bestandsgrundstück realisiert. In diesem Zuge müssen Stellplätze auf Ausweichflächen verlagert werden. Diese sollen sich nördlich der geplanten verlängerten Rigaer Straße westlich an das Bestandsgrundstück anschließen. Ganz konkret dient die Planung somit insbesondere der Zukunfts- bzw. Standortsicherung des Unternehmens ASO. Die darüberhinausgehenden planungsrechtlich erschlossenen Flächen (südlich der verlängerten Rigaer Straße) sollen bedarfsgerecht vermarktet werden.
Standortalternativen kommen vor diesem Hintergrund nicht in Betracht, da die Erweiterungsfläche für die ASO GmbH aus organisatorischen / logistischen Gründen unmittelbar an das Bestandsgrundstück anschließen muss.
Des Weiteren lassen sich Gewerbe- bzw. Industrieflächen, aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen und Charakteristika, nicht an jeder Stelle im Stadtgebiet umsetzen. Dieser Standort ist jedoch aus heutiger Sicht aus verschiedenen Gründen (Größenordnung, verkehrliche Anbindung, notwendige Abstände zu sensiblen Nutzungen) geeignet.
Ferner entspricht er der Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan sowie der Rahmenplanung der Stadt Lippstadt zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Wasserturm“ und konkretisiert somit die strategische Planung.

Die verkehrliche Erschließung soll über die westliche Verlängerung der Rigaer Straße erfolgen. Am westlichen Abschluss dieser geplanten Verkehrsfläche kann zunächst eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Gleichzeitig bietet diese Planung aber auch Optionen für eine spätere Erweiterung bzw. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 326 und der Erweiterung des Gewerbegebiets entfällt die Erforderlichkeit des bis dato als Verkehrsfläche dargestellten Wendehammers am heutigen Abschluss der Rigaer Straße, weshalb dieser Bereich ebenfalls überplant bzw. angepasst werden soll.
Zur Rückhaltung bzw. Entsorgung des Niederschlagswassers sind am südwestlichen Abschluss des Plangebiets Flächen für die Abwasserbeseitigung vorgesehen.
Der landschaftliche Ausgleich soll im Süden des Plangebiets durch Festsetzung entsprechender Pflanzmaßnahmen erfolgen. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung dieser Grünfläche angestrebt die Industriegebietsflächen gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen und einen geeigneten Übergang zum freien Landschaftraum herzustellen. Daneben sind auch auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Damit wird das Grünkonzept des benachbarten Bebauungsplans „Auf der Schanze“ im Wesentlichen fortgesetzt.

4 Festsetzungen und Inhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder des Plangebiets werden als Industriegebietsflächen (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst große Spanne gewerblicher Nutzungen - schwerpunktmäßig solche Nutzungen, die in anderen Gewerbegebieten unzulässig sind (Industriebetriebe) – realisieren zu können.

Zielsetzung der kommunalen Planung ist es die Flächen im Südosten Lippstadts, aufgrund ihrer Lage am Stadtrand, ihrer verkehrlichen Anbindung sowie der Größenverhältnisse etc. vorrangig als Standort für gewerblich-industrielle Betriebe vorzuhalten. Aufgrund dessen werden andere, ansonsten nach § 9 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu zählen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.)
- Verkaufsstätten des Einzelhandels

Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist außerdem das in 2016 erstellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, dessen Zentrenkonzept die Flächen „Am Birnbäumchen“ nicht als Einzelhandelsstandort vorsieht. Die folgende Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: „Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im Industriegebiet, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt und die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist“ ermöglicht jedoch in dem dargestellten Rahmen den Verkauf eigener Produkte. Bei der Bindung an die genannten Kriterien (eigene Herstellung und Unterordnung) ist nicht von zentrenrelevanten negativen Auswirkungen auszugehen.
Unter Berücksichtigung schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld des Plangebiets wird ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. In diesem sind, aufgrund ihrer spezifischen Risikoeinstufung und/oder ihres Emmissionsverhaltens, die nachfolgend genannten Betriebe oder Betriebsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind

Basierend auf dem Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG werden diese Betriebe ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus der Lage und Nähe zu schutzwürdigen Gebieten, z.B. zu den umliegenden stark frequentierten Gewerbegebieten, zu den nahegelegenen nördlichen Siedlungsbereichen sowie zu den in der Umgebung liegenden Hofstellen.

- Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I, und II nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659)

Gewerbebetriebe dieser Klassen erfordern Abstände von 1.000 bis 1.500 Metern.
Basierend auf den Regelungen des Abstandserlasses NRW (2007) wird hiermit dem Schutz der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplangebiet Nr. 245 St.-Hedwig-Straße sowie im Bebauungsplan Nr. 35 Nicolaus-Otto-Straße Rechnung getragen. Diese befinden sich nördlich des Plangebiets in ca. 750-800 m Entfernung. Weitere Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, kommen hier nicht in Betracht. Zum benachbarten Kurort Bad Westernkotten kann ein ausreichender Abstand von ca. 1.000 Metern gewährleistet werden.
Um dennoch dem vorab genannten Ziel, ein möglichst breites Spektrum gewerblicher und industrieller Nutzungen auf den Plangebietsflächen anzusiedeln, gerecht zu werden, werden folgende Ausnahmeregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können

- Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung s. Rechtsgrundlagen) sind, wenn gutachterlich belegt wird, dass der spezifisch erforderliche Sicherheitsabstand zu schutzwürdigen Gebieten eingehalten werden kann, bzw. wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist“.

Das Vorliegen des jeweiligen Ausnahmetatbestands muss gutachterlich geprüft und plausibel dargelegt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahl

Für die Industriegebietsflächen werden die Obergrenzen laut Baunutzungsverordnung – für die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), die Geschossflächenzahl (GFZ = 2,4) und die Baumassenzahl (BMZ = 10) – als Höchstmaß festgesetzt, um eine größtmögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Intention dieser Festsetzung ist es, die entstehenden Baugrundstücke möglichst effizient nutzen zu können. Damit soll ein zu starkes Auswachsen in die freie Landschaft vermieden bzw. eine kompakte Siedlungsentwicklung erreicht werden. Der Landschaftsverbrauch wird minimiert.

4.2.2 Bauhöhen

Als zu betrachtende Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 231 „Auf der Schanze“ lehnen sich die eingeschriebenen Bauhöhen an die Höhenfestsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 231 an, um ein einheitliches Höhenprofil des Bereiches zwischen der Westernkötter Straße und der B 55 zu ermöglichen. Nördlich der verlängerten Rigaer Straße beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe somit 120 Meter über NHN. Damit sind tatsächliche Gebäudehöhen bis zu ca. 30 Metern möglich.

Südlich der verlängerten Rigaer Straße wird zur Entwicklung eines höhengestaffelten Ortsrandes die maximal zulässige Gesamthöhe auf 106 Meter über NHN festgesetzt. Daraus ergeben sich tatsächliche Gebäudehöhen bis zu ca. 16,50 Metern.

Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe durch untergeordnete Bauteile wie technisch bedingte Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle etc. um bis zu 3 m überschritten werden. Mit dieser Ausnahmeregelung sollen die mitunter spezifischen Anforderungen gewerblich-industrieller Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Insgesamt zeigen die bisherigen Erfahrungen bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben in Lippstadt, dass diese Höhen geeignet sind entsprechende gewerbliche Bauvorhaben zu ermöglichen.

4.2.3 Bauweise

Um den baulichen Anforderungen gewerblicher und industrieller Nutzungen gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 Metern Länge zulässt.

4.2.4 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Planungsintention ist es eine möglichst optimale Ausnutzung der

Grundstücksflächen zu gewährleisten. In diesem Sinne werden von der Ausweisung überbaubarer Flächen lediglich 5 m breite Streifen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und 3 m breite Streifen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ausgenommen. Somit wird sichergestellt, dass Gebäude zu den Verkehrsflächen einen ausreichenden Abstand von 5 m einzuhalten haben und zu den übrigen Flächen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen einhalten.
Die nicht überbaubaren Flächen dienen teilweise darüber hinaus, aufgrund der festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen, der Eingrünung der einzelnen Betriebsgrundstücke.

4.3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets soll über die westliche Verlängerung der Rigaer Straße erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung wird der geplante Trassenverlauf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 in der Planzeichnung festgesetzt. Die verlängerte Trasse wird zunächst als Stichstraße ausgeprägt, die mit einer Wendemöglichkeit im Westen endet. Gleichzeitig werden am westlichen Abschluss des Plangebiets jedoch Flächen freigehalten, die zukünftige Anschlüsse in Richtung Norden oder/und Westen ermöglichen. Perspektivisch ist die Rigaer Straße – mit dem geplanten Bau der B55 n und ihres neuen Anschlussknotens – als Verbindungstrasse zwischen der Bundesstraße und der L 536 (Bökenförder Straße) vorgesehen. Gegenwärtig ist der Zeitpunkt der Realisierung dieses Anschlussknotens jedoch noch nicht absehbar.
Insgesamt ist das Plangebiet an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Wasserturm“ angebunden. Dieses wiederum ist durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 55 gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze, die prinzipiell nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden könnten, können zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Sichtachse führen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Letztere sind hier so großzügig bemessen, dass die Realisierung von Garagen etc. unproblematisch möglich sein sollte. Neben den gestalterischen, soll mittels dieser Festsetzung auch den ökologischen Belangen Rechnung getragen werden. Die nicht überbaubaren Flächen dienen der Eingrünung und Auflockerung des Gebiets.

4.5 Grünfestsetzungen

Im südlichen Anschluss an die GI-Flächen wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ soll verdeutlichen, dass es sich hier ausdrücklich nicht um eine öffentliche Park- oder Erholungsfläche, sondern um eine Fläche für Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz handelt. Ergänzend wird diese Fläche mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) überlagert bzw. mit der entsprechenden Randsignatur umgrenzt, um hier Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs – infolge der geplanten Flächenversiegelung – zu definieren. Es wird festgelegt, dass die Anlagen zur Regenrückhaltung naturnah zu gestalten sind. Sie sind durch Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen, mit Ausnahme des Bereichs der Leitungstrassen und ihren Schutzstreifen, einzugrünen.
Der verbleibende Bereich innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist als artenreiche Mähwiese anzulegen.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist, mit Ausnahme des Bereichs der Leitungstrassen und ihren Schutzstreifen, eine Bepflanzung aus standortgerechten, höhen- und altersstrukturierten Gehölzen vorzunehmen. Bei Bepflanzungen mit

Bäumen der ersten und zweiten Ordnung muss dabei ein Abstand von > 5m beiderseits der Leitungsaußenkanten der Gasleitungen eingehalten werden.
Die Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen sowie die Fläche zwischen den beiden Trassen sind als artenreiche Mähwiese anzulegen.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor Ausführung eine Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern erforderlich ist.
Die Art der Bepflanzung ist analog zum Bebauungsplan „Auf der Schanze“ vorgesehen und soll insofern eine sinnvolle Fortführung des dortigen Grüngürtels darstellen. Folgende Pflanzungen werden vorgeschlagen:

- Eine Kulissenpflanzung aus standortgerechten, höhen- und altersstrukturierten Gehölzen: Zu ca. 25 % sind schnellwüchsige Pionierarten wie Weiden (Salix spec.), Birken (Betula pendula) und Schwarzerlen (Ainus gluti-nosa) als sogenannte „Ammenpflanzung zu verwenden. 65 % der Hecke setzt sich aus Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucu-paria), Faulbaum (Frangula alnus), Hasel (Corylus avellana), Besenginster (Cytisus scoparius), Vogelkirsche (Prunus avium) und Zitterpappel (Populus tremula) zusammen. In die Pflanzung können ca. 10% immergrüne Gehölze wie Liguster (Ligustrum vulgare), Kiefer (Pinus nigra i. S.), Eibe (Taxus baccata), Wacholder (Juniperus communis), etc. integriert werden, da diese auch einen Sichtschutz im Winter gewährleisten. Die Pflanzung setzt sich zu jeweils 25 % aus Bäumen der ersten und zweiten Ordnung und zu 50 % aus Sträuchern zusammen.
- Die Eingrünung der Regenrückhaltebecken mit mind. 2-reihiger Hecke sollte aus vorwiegend dornigen oder feinlaubigen oder immergrünen Laubgehölzen bestehen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50m. Die Pflanzreihen liegen 1,00 m auseinander.
- Die Anlage einer extensiv genutzten Mähwiese mit Regiosaatgut im Gasleistungsstreifen und im Umfeld des Regenrückhaltbeckens

Mit der Festsetzung einer Grünfläche und der oben beschriebenen Pflanzungen wird weiterhin angestrebt die Industriegebietsflächen gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen und einen Übergang zum freien Landschaftraum zu schaffen.
Darüber hinaus werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) auch Pflanzfestsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen als Grundstückseingrünung) auf den privaten/GI-Flächen getroffen, um insgesamt eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen.
Entlang des südlichen Abschnitts des Weges „An der Ratseiche“ wird eine Baumreiche aus überwiegend alten Japanischen Kirschen als zu erhalten festgesetzt. Dies dient dem Erhalt von Habitatstrukturen für Fledermäuse sowie von Straßenbegleitgrün.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt im Zuge einer Erweiterung des Ortsnetzes. Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und Wasser kann ebenfalls durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt werden.
In der Rigaer Straße sind im Jahr 2004 bis Haus Nr. 17 Strom-, Gas- und Wasserleitungen verlegt worden. Diese Leitungen können bis zum Ende der neu geplanten Straße verlängert werden. Hierfür müssen den Stadtwerken Lippstadt entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden.
Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck für den Grundschutz kann alsdann über das öffentliche Netz durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt werden.

Die Gebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation des östlich angrenzenden Gewerbegebiets erfolgen.

Das Niederschlagswasser des öffentlichen Straßenraums der verlängerten Rigaer Straße wird entsprechend der Topographie im Freigefälle nach Westen abgeleitet und zunächst in einem ausreichend dimensionierten Retentionsraum, welcher sich im Bereich der Gasleitungstrassen verschlankt, zurückgehalten. Anschließend soll das Niederschlagswasser gedrosselt in den westlich angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden. Zur gezielten Darstellung bzw. Sicherung der Flächen, wird dieser Bereich daher als Fläche für die Abwasserbeseitigung, respektive als Regenrückhaltebecken, nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den Privatgrundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten. Lediglich ein Drosselabfluss von max. 10 % des anzunehmenden Spitzenabflusses (entsprechend 12 l/sha) kann an die öffentliche Kanalisation abgegeben werden.

Aufgrund des im Westen nur begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes für Regenrückhaltung, soll der Betrieb ASO GmbH weiterhin – wie bereits heute der Fall – nach privater Rückhaltung über die öffentliche Kanalisation in das östliche Grabensystem entwässern.

Dieser östliche Graben nimmt zudem das Oberflächenwasser eines Teilstücks des östlichen Bereichs der Rigaer Straße auf. Da diese entwässerungstechnische Funktion des Grabens zwingend erhalten bleiben muss, wird der südliche Abschnitt des Grabens inklusive des Teils des ehemaligen Wirtschaftsweges „An der Ratseiche“ überplant und von Industriegebietsfläche zur Fläche für die Abwasserbeseitigung geändert. Der vorhandene Wegeabschnitt steht als Unterhaltungsweg für die Gewässerunterhaltung zur Verfügung. Gleichzeitig wird beabsichtigt diese Wegeverbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr offen zu halten, um den anliegenden Landwirten unnötige Umwege und ein Ausweichen auf stark befahrene Straßen zu ersparen.

Sofern, aufgrund der Nutzung der Gewerbegrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, eine Klärung des Niederschlagswassers erforderlich wird, wird die Regenklärung dezentral auf den Privatgrundstücken bzw. in der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet.

4.7 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden (auch Carports und oberirdische Garagen) im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen dieser Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Dies gilt nicht für sonstige untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einem oder mehreren Gebäuden errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen nach Satz 1 auf dem Baugrundstück entspricht.

Als nutzbare Dachfläche wird derjenige Teil der Dachfläche definiert, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet wer-

den kann. Er ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Bei dieser sogenannten Mindestfläche von 50% ist eine Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit zu unterstellen. Die Festsetzung ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Die Festsetzung soll dazu dienen die Erzeugung von Strom aus alternativen Quellen (auch) auf lokaler Ebene zu fördern, um somit letztlich die Nutzung fossiler Brennstoffe zu reduzieren. Damit werden zum einen endliche Energieressourcen geschont, zum anderen klimaschädliche CO2-Emissionen vermieden, welche in der fossilen Stromproduktion entstehen. Auf diese Weise soll ein Beitrag zur Erreichung der beschlossenen Klimaschutzziele geleistet werden.

Lippstadt verfügt im Allgemeinen über ein sehr geringes Potential zur Nutzung regenerativer Energien. Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist indes, aufgrund der Berücksichtigung unterschiedlichster Belange, oft kompliziert und daneben an umfangreiche Kriterien geknüpft. Große Dachflächen, wie sie zum Beispiel in Gewerbe- und Industriegebieten vorkommen, sind dagegen prinzipiell zur Installation von PV-Modulen prädestiniert. Potentielle Störwirkungen oder gestalterische Nachteile sind in Industriegebieten eher zu bewältigen, als beispielsweise innerhalb von Wohngebieten.
Ein weiterer Vorteil ist, dass der Strom dort produziert werden kann, wo auch dessen Verbrauch (z.B. in Fertigungs-/ Produktionsbetrieben) hoch ist.
Letztlich bietet die Eigenstromproduktion auch Potentiale für die Einrichtung von E-Mobilität.

Wichtig ist dabei, dass die im Bebauungsplan festgeschriebene „Solarpflicht“ städtebaulich gerechtfertigt sein und die hervorgerufenen Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit verhältnismäßig sein müssen.
Lange Zeit war umstritten, ob der globale Klimaschutzgedanke auch auf lokaler Ebene, d.h. hier im Städtebau, verankert werden kann. Jedoch hat die Bundesregierung mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihnen damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt. Sie finden sich u.a. in den Paragraphen 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB.
Auf lokaler Ebene sind außerdem die klimapolitischen Debatten und die politische Beschlusslage der Stadt Lippstadt (Stichwort: Klimanotstand oder Teilnahme am „Wettbewerb“) als Legitimation für die Solarfestsetzung zu nennen.

4.8 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung nimmt Rücksicht auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, indem stark emittierende Nutzungen auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 4.1).

5 Gestaltungsvorschriften

5.1 Werbeanlagen

Grundsätzlich wird angestrebt dem jeweiligen Unternehmen die Möglichkeit der Eigenwerbung innerhalb eines größtmöglichen Gestaltungsspielraums einzuräumen. Gleichwohl sollen aber im Hinblick auf umgebene Wohnnutzungen und Arbeitsstätten sowie auf die im Westen verlaufende Bundesstraße rahmengebende Vorschriften aufgestellt werden.
Aufgrund der guten Einsehbarkeit der Fläche vom Umland aus, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht oberhalb der Traufe, an Schornsteinen oder anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden dürfen. Des Weiteren sollen Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht, aufgrund ihrer möglichen Blend- und Störwirkung, ausgeschlossen werden.

5.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind lediglich Hecken und Zaunanlagen in transparenter Ausführung vorgesehen, geschlossene Einfriedungen, wie Mauern und Holzflechtzäune sind unzulässig. Damit wird die Zielsetzung verfolgt das Industriegebiet für Passanten optisch durchlässig zu gestalten. Im Sinne der Unternehmen sollen diese somit auch die Möglichkeit erhalten sich nach außen bzw. für die Besucher und Kunden entsprechend zu präsentieren. Eine gewisse Abschirmung der Grundstücke ist, falls dies gewünscht wird, durch die Möglichkeit der Eingrünung dennoch gegeben.
Mittels der Zulässigkeit von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2 Metern soll dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen werden. Eine Höhe von 2 Metern wird dabei als ausreichend erachtet, um ein unerwünschtes Betreten der Grundstücke entscheidend zu erschweren.

6 Nachrichtliche Übernahme

6.1 Erdgasfernleitungen

Im südlichen Bereich des Plangebiets verlaufen annähernd parallel zueinander zwei Erdgasfernleitungen (WEDAL Bad Salzuflen – Aachen und Thyssengasfernleitung L06019). Diese werden inklusive ihres Schutzstreifens zu informativen Zwecken nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.
Die Flächenzuschnitte werden so arrangiert, dass sich die Trassen komplett auf öffentlicher Fläche befinden, um die Zugänglichkeit jederzeit gewährleisten zu können. Die südwestliche GI-Fläche wurde dahingehend angepasst, dass die Leitung außerhalb des Baufensterns bzw. außerhalb der Industriegebietsfläche liegt und eine Überbauung somit nicht zulässig ist.
Darüber hinaus werden zur Gewährleistung eines sicheren Leitungsbetriebs folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:
Innerhalb des Schutzstreifens sind alle Baumaßnahmen und sonstigen Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.
Zur Prüfung einer potentiellen Beeinträchtigung oder Gefährdung der Anlagen sind die Leitungsträger auch über alle geplanten Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens

zu informieren, wenn dadurch Auswirkungen auf die Anlagen zu erwarten sind (z.B. bei Spund-, Ramm- Bohr- oder Sprengarbeiten, Abgrabungen, Aufschüttungen etc.).
Insbesondere bei Baumaßnahmen im Abstand < 20 m zur Leitungsachse müssen zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen diese rechtzeitig vor dem Beginn der eigentlichen Bautätigkeit mit den Leitungsträgern abgestimmt werden.
Generell sind die allgemeinen Schutzanweisungen, Auflagen und Hinweise der Leitungsträger zu beachten.

7 Umweltrelevante Auswirkungen

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden sollen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht darzulegen. Die Stadt Lippstadt hat dazu das Landschaftsplanungsbüro LökPlan – Conze & Cordes GbR in Anröchte mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt. Der Umweltgutachter kommt zu folgendem Ergebnis:
„Durch die Umsetzung des B-Plan 326 „Am Birnbäumchen“ werden Beeinträchtigungen der gesetzlichen Schutzgüter hervorgerufen, wobei diese, für die Mehrzahl der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, gering ausfallen. Eine hohe Erheblichkeit der anlagebedingten Auswirkungen des B-Plans „Am Birnbäumchen“ verbleibt für die Schutzgüter Fläche und Boden, da insgesamt 4,6 ha Ackerfläche mit hohem Produktions- und Lebensraumpotenzial beansprucht und teilweise versiegelt werden. Es handelt sich zudem um einen schutzwürdigen fruchtbaren Boden mit hoher Funktionserfüllung bezüglich der Regelungs- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Bodenwertzahl bis 75). Die Flächen sind jedoch seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt im Jahre 1980 als Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Aufgrund der Lage der Flächen und der infrastrukturellen Anbindung am Südrand des vorhandenen Gewerbegebiets und dem direkt mit diesen Flächen verbundenen Erweiterungswunsch der ASO GmbH sind alternative Standorte nicht sinnvoll.
Die Nutzung dieser Ackerfläche hat ebenfalls eine mittlere Erheblichkeit der anlagebedingten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt, da es sich um eine potenzielle Habitatfläche bodenbrütender Arten (z.B. Kiebitz, Feldlerche) handelt. Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im B-Planbereich konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Diese Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit können durch die Umsetzung entsprechender vorgezogener Kompensationsmaßnahmen (CEF) vermieden werden.
Alle weiteren Auswirkungen der Umsetzung des B-Plan 326 auf die gesetzlichen Schutzgüter haben, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, eine geringe oder keine Erheblichkeit“ (vgl. LökPlan – Conze & Cordes GbR, 2019).
Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

7.2 Eingriff und Ausgleich

Die Überplanung der ehemals agrarisch genutzten Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB dar, der entsprechend zu kompensieren ist. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden der Ausgangs- und der Planzustand gegenübergestellt und gemäß der nummerischen Bewertung von Biotoptypen laut Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW bilanziert. Danach ergibt sich für den Ausgangszustand ein Biotopwert von insgesamt 91.652 Punkten. Die Bio-

topbewertung des Planungszustands vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 326 „Am Birnbäumchen“ führt zu insgesamt 93.780 Biotopwertpunkten. Damit ist der Eingriff ausgeglichen. Neben den privat durchzuführenden Pflanzungen, sollen die Ausgleichsmaßnahmen schwerpunktmäßig im Süden des Plangebiets, auf dem u.a. hierfür vorgesehenen Grünstreifen, mittels entsprechender Festsetzung umgesetzt werden (s. dazu Kapitel Grünfestsetzungen).

7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.
Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Mit der Erarbeitung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Landschaftsplanungsbüro LökPlan – Conze & Cordes GbR aus Anröchte beauftragt.
Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, sind die im Artenschutzgutachten dargestellten Maßnahmen zur Risikominimierung (Bauzeitenregelung etc.) einzuhalten. Darüber hinaus kommt der Artenschutzgutachter zu dem Ergebnis, dass, aufgrund potentieller Habitatverluste für den Kiebitz, entsprechende CEF-Maßnahmen einzubeziehen sind. Diese sind mit dem Kreis Soest als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die erforderliche CEF-Maßnahme soll in der Hellinghauser Mersch umgesetzt werden. Die Stadt Lippstadt hat dort eine Privatfläche in der Größe von ca. 2 ha erworben. Der Flächenankauf ermöglicht den Lückenschluss zur Umsetzung eines durch die Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz (ABU) entwickelten Vernässungskonzepts im Rahmen der ökologischen Aufwertung der Aue und der Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft in der Hellinghauser Mersch. Diese Gesamtmaßnahme umfasst eine Fläche von über 50 ha. Das Maßnahmenkonzept ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

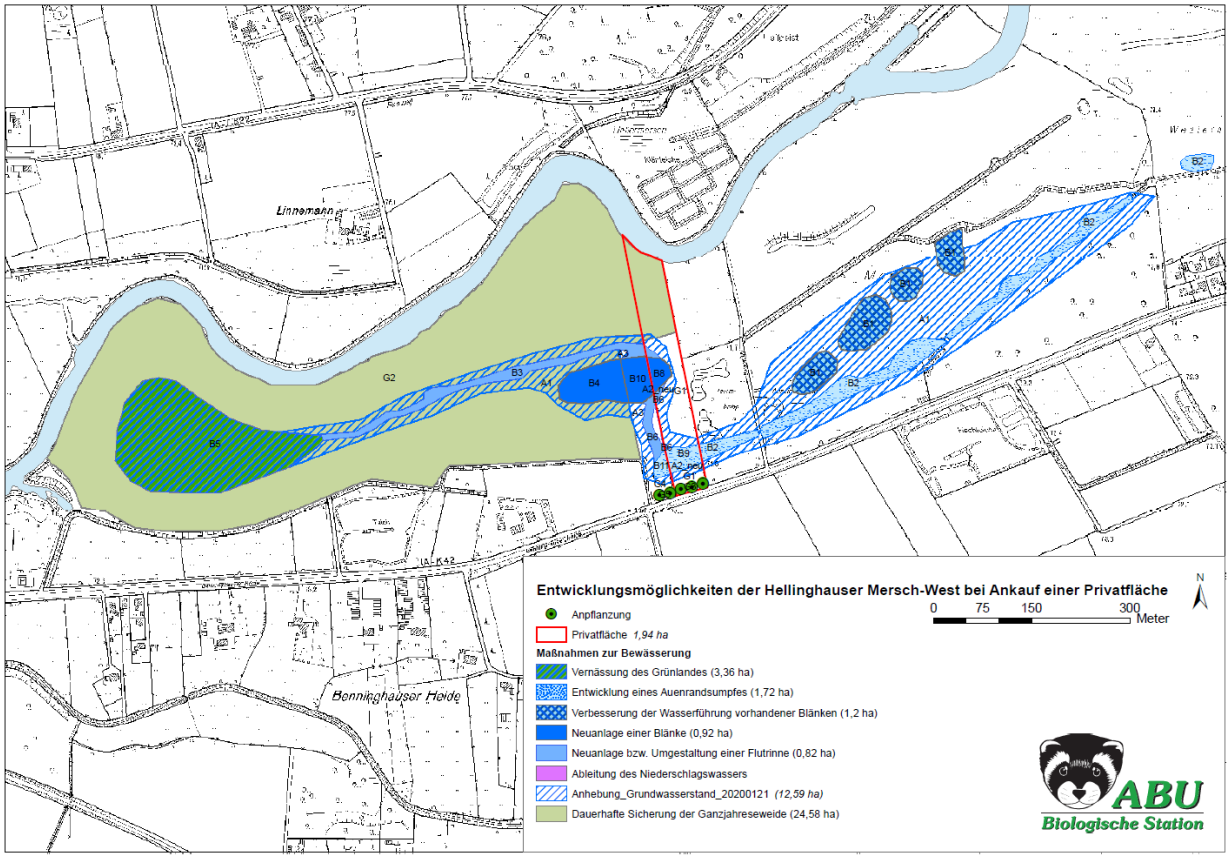


Abbildung 7: Maßnahmenkonzept Hellinghauser Mersch. Quelle: ABU im Kreis Soest

Da die CEF-Maßnahme nicht unmittelbar auf den Ankaufflächen erfolgen kann, wird diese im selbigen Gebiet, weiter westlich auf dem Flurstück Nr. 528 bzw. 517 durchgeführt. Diese Parzellen befinden sich im Eigentum des Landes NRW, werden aber durch die ABU entsprechend betreut.
Die vertraglichen Details zur Nutzung des städtischen Grundstücks Nr. 533 bzw. zur Umsetzung der CEF-Maßnahme werden in § 3 des zwischen der Stadt Lippstadt und der ABU geschlossenen Nutzungsvertrags wie folgt geregelt:

§ 3

(1) Die Nutzung des Grundstücks wird der ABU unentgeltlich überlassen. Im Gegenzug verpflichtet sich die ABU auf dem Grundstück Benninghausen, Flur 5, Flurstück 528 und / bzw. 517 eine Fläche in der Größenordnung von 1 ha für die Umsetzung einer CEF-Maßnahme (Kiebitz), die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 „Am Birnbäumchen“ ergibt, entsprechend des Absatzes (2) zu entwickeln.

(2) Die Fläche muss den Ansprüchen des Kiebitzes entsprechend hergerichtet und gepflegt werden. Erforderlich ist eine Offenhaltung durch Mahd oder Beweidung und ein gelegentliches Entfernen von Gehölzaufwuchs. Die konkrete Pflegeintensität ist an die lokalen Bedingungen des Standortes anzupassen. Daneben sind die Empfehlungen zur Entwicklung und Pflege von Habitaten im Grünland laut des CEF-Leitfadens (LANUV NRW) für den Kiebitz zu beachten. Die CEF-Maßnahme ist für die Dauer des Eingriffs zu gewährleisten.

(3) Das Monitoring der Maßnahme erfolgt durch die ABU.

(4) Sollte im weiteren Zeitverlauf eine gleichartig geeignete Fläche für die CEF-Maßnahme (Kiebitz) verfügbar sein, so kann – im Einverständnis mit der UNB des Kreises Soest und der Stadt Lippstadt – ein Wechsel von der in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Fläche erfolgen.
Ein Wechsel muss schriftlich mit der Stadt Lippstadt vereinbart werden.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz befinden sich unter Punkt E auf der Plankarte.

8 Bodenordnung

Die Erweiterungsflächen des westlichen Bereichs des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Lippstadt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind zum heutigen Stand nicht erforderlich.

9 Flächenbilanz

	Flächengröße in m²	***%***
Bestand		
Industriegebietsfläche	16.304	26,0
Geplante Nutzungen		
Industriegebietsflächen	28.397	45,4
öffentliche Verkehrsfläche	4.442	7,1
Fläche für die Abwasserbeseitigung	4.744	7,6
Öffentliche Grünfläche	8.708	13,9
Insgesamt	**62.595**	**100,0**

10 Kostenschätzung

Zum heutigen Zeitpunkt werden folgende Umsetzungs-/Baukosten kalkuliert:

1. **Straßen- und Tiefbau**
   Baustraße 135.000 €
   endausgebaute Straße (inkl. Beleuchtung) 674.000 €
   + anteilige Kosten für die Kanalisation

2. **Ausgleichsfläche**
   Herrichtungs- und Bepflanzungsmaßnahmen 270.000 €

Lippstadt, den 14.01.2022

gez. Köhne
Dipl.-Geogr. / M.Sc. Raumplanung

Anlagen
Umweltbericht
Artenschutzprüfung