



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 326 „Am Birnbäumchen“

Zusammenfassende Erklärung

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1 Planungserfordernis.....	3
2 Planverfahren.....	3
3 Belange der Umwelt.....	4
4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung.....	5
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	7

1 Planungserfordernis

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.

2 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 326 ist durch den Stadtentwicklungsausschuss am 30.11.2017 (Vorlage Nr. 329/2017) gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bei der Stadt Lippstadt vom 24.10.2018 bis zum 23.11.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2018 frühzeitig um Stellungnahme bis zum 23.11.2018 gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme vom 08.11.2021 bis zum 08.12.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2021 um Stellungnahme bis zum 08.12.2021 gebeten.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in der Sitzung am 21.02.2022 den Bebauungsplan Nr. 326 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 25.03.2022 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 326 in Kraft.

3 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 326 „Am Birnbäumchen“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden, in der die bei Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst und sind in Kurzform der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	anlagebedingt	baubedingt	betriebsbedingt
Mensch	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel	gering	gering
Fläche	hoch	gering	gering
Boden	hoch	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaft	gering	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

Für die Mehrzahl der Schutzgüter fallen die Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gering aus. Erhebliche Auswirkungen der Planung ergeben sich jedoch auf 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 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. Zudem sollen ausgleichende Maßnahmen im Süden des Plangebiets umgesetzt werden.

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 (Kiebitz) handelt. Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im B-Planbereich konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Dazu wurde ein Artenschutzgutachten sowie eine ergänzende Kiebitz-Erfassung durchgeführt. Diese Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit können durch die Umsetzung einer entsprechenden vorgezogenen Kompensationsmaßnahme (CEF) vermieden werden.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme hinsichtlich der Aufrechterhaltung des Wirtschaftsweges „An der Ratseiche“ abgegeben. Es wurde darum gebeten den südlichen Teil für den landwirtschaftlichen Verkehr offen zu halten. Dieser Stellungnahme konnte nachgekommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden wesentliche Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

Kreis Soest

Photovoltaik

Der Kreis Soest regte u.a. eine Installation von PV-Anlagen auf Dächern an. Im Sinne des Klimaschutzes wird im Bebauungsplan eine Solarpflicht festgesetzt.

Thyssengas GmbH

Gastrasse

Die Thyssengas GmbH forderte in ihrer Stellungnahme die innerhalb des Plangebiets verlaufende Gastrasse in den Bebauungsplan zu übernehmen und die Baugrenze entsprechend nach Norden zu verschieben. Der Stellungnahme wurde nachgekommen.

Als Hinweis wurde aufgenommen, dass die Versorgungsträger über geplante Baumaßnahmen zu informieren sind. Die allgemeinen Schutzanweisungen, Auflagen und Hinweise der Leitungsträger sind zu beachten.

GASCADE Gastransport GmbH

Gastrasse

Auch die Trasse der GASCADE Gastransport GmbH wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die Trassen sollen von Gehölzpflanzungen ausgespart werden, hier ist lediglich die Anlage einer Mähwiese, als Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Stadt Erwitte

Abstandsklassen / Sichtbeziehungen

Im Sinne nachbarlicher Rücksichtnahme wird seitens der Stadt Erwitte angeregt, in dem nahe der Stadtgrenze Erwitte gelegenen Plangebiet Betriebe der Abstandsklassen I – III auszuschließen.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I und II. Ein Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse III soll nicht erfolgen, da Abstände von mindestens 700 Metern zu allen nächstgelegenen Wohngebieten eingehalten werden können. In Richtung der Wohnsiedlungsgebiete Bad Westernkottens bestehen sogar Abstände von ca. 1000 Metern. Insofern sieht die Stadt Lippstadt keinen Anlass in Industriegebieten grundsätzlich zulässige Nutzungen ohne erkennbaren Grund auszuschließen.

Um die Sichtbeziehungen aus südlicher Richtung zum Plangebiet zu reduzieren, ist eine möglichst zeitnahe Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Stadtentwässerung Lippstadt AöR

Pflanzfestsetzungen

Die Stadtentwässerung äußerte, aufgrund von Folgeverpflichtungen, Bedenken gegenüber der Pflanzfestsetzung einer Hecke und einer Mähwiese im Bereich der Regenrückhaltung. Die betreffenden Pflanzfestsetzungen werden jedoch seitens des Plangebers aus ökologischer und gestalterischer Hinsicht als sinnvoll erachtet. Sie sind angemessen, auch mit Blick auf den Unterhaltungsaufwand, und sollen im Sinne der kommunalen Planungshoheit an dieser Stelle umgesetzt werden.

Einzelheiten zu den Beteiligungsverfahren können der Abwägungstabelle entnommen werden, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der Erweiterungsabsichten des Unternehmens ASO GmbH kommen Standortalternativen nicht in Betracht, da die Erweiterungsfläche für den vorgenannten Betrieb 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.

Lippstadt, den 23.03.2022

gez. Köhne