STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 347
Hörste „Heideweg“

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung 5
2. Planverfahren 5
3. Allgemeine Planungsvorgaben 6
3.1. Räumlicher Geltungsbereich 6
3.2. Derzeitige städtebauliche Situation 7
3.3. Planungsrechtliche Situation 8
3.4. Planerische Rahmenbedingungen 8
3.4.1. Landes- und Regionalplanung 8
3.4.2. Landschaftsplan 10
3.4.3. Flächennutzungsplan 11
4. Festsetzungen 12
4.1. Art der baulichen Nutzung 12
4.1.1. Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GE(e) 12
4.2. Maß der baulichen Nutzung 14
4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) 14
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen 14
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 14
4.3.1. Bauweise 14
4.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche 15
4.4. Verkehrsflächen 15
4.5. Grünflächen 16
4.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
5. Verkehr 17
5.1. Äußere Erschließung 17
5.2. Innere Erschließung 17
5.3. Öffentlicher Nahverkehr 17
6. Ver- und Entsorgung 18
7. Belange der Umwelt 18
7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht 18
7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 19
7.3. Bodenschutz 20
7.4. Artenschutz 21
7.5. Immissionsschutz 21
7.6. Hochwasserschutz 22
7.7. Starkregenereignis 22
8. Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung 23
8.1. Denkmalschutz 23
8.2. Kampfmittel / Altlasten 24
8.3. Bodenordnung 24
9. Flächenbilanz 24
10. Weitere Hinweise 25
11. Rechtsgrundlagen 27

12. Literaturverzeichnis 28

1. Anlass und Ziele der Planung

Seit 1997 besteht der Lohn- und Schweißbetrieb Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH südlich des Ortsteils von Hörste. Im Laufe der Jahre wurde der Anteil der Lohnarbeiten kleiner und der Bereich Schweiß- und Maschinentechnik immer größer. Mit der stetig steigenden Auftragslage sind zwischenzeitlich 10 Angestellte aus der unmittelbaren Umgebung beschäftigt. Folglich stoßen die Arbeits- und Produktionsflächen mittlerweile an ihre Grenzen und auch hinsichtlich der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien sowie der Arbeitssicherheit ist eine bauliche Erweiterung erforderlich. Es werden die Errichtung einer Fertigungshalle sowie einem Gebäude für Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsräume mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 1.250 m² angestrebt. Die neue Fertigungshalle soll die aktuellen Standards im Bereich der Schweiß- und Maschinentechnik erfüllen und somit auch den notwendigen Einbau von Hebewerkzeugen ermöglichen. Mit der Erweiterung der Betriebsflächen wird zudem seitens der Köhler Tor- und Zaunsystem GmbH die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen für ortsnahe Arbeitnehmer angestrebt.

Die aktuelle planungsrechtliche Situation lässt eine Erweiterung des Betriebes in dem beschriebenen Umfang nicht zu, da sich der Standort im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Zudem stellt der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis den Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientiere Erholung“ dar. Mit der Änderung des Landesentwicklungsplanes für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) im Jahr 2019 sind Flächenausweisungen im ländlichen Raum allerdings möglich geworden. Damit können die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes geschaffen werden. Die Grundvoraussetzung liegt dabei in einer angemessenen Erweiterung des vorhandenen Standortes.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt hat diese Planung bereits berücksichtigt und stellt den Aufstellungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar.

Die planerische Zielsetzung liegt in der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung der Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH am heutigen Standort. Damit einher geht die Sicherung der mit dem Betrieb verbundenen Arbeitsplätze. Außerdem ist die natürliche Funktion von Natur und Boden zu berücksichtigen und auszugleichen.

2. Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 347 Hörste „Heideweg“ wurde am 25.11.2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 durchgeführt. Die

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zeitlich parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Am 27.10.2022 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst. Die Beteiligungen fanden in beiden Fällen vom 16.11.2022 bis zum 16.12.2022 statt. Aufgrund einer Umstrukturierung der Fuß- und Radverbindung fand eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.07.2023 bis zum 10.08.2023 statt. Am 25.09.2023 fasste der Rat der Stadt Lippstadt den Satzungsbeschluss, dieser wurde am 30.10.2023 bekannt gemacht.

3. Allgemeine Planungsvorgaben

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der etwas mehr als 1 ha große räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Hörste in der Flur 5 und umfasst teilweise die Flurstücke 132, 140, 175, 185, 206 und 245 (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die Flurstücke 128, 140 und 185;
Im Osten durch das Flurstück 246;
Im Süden durch den südlichen Teil des Gartens auf den Flurstücken 245 und 206 sowie das Flurstück 290;
Im Westen durch die Flurstücke 175 und 178, 185, 289, 290.

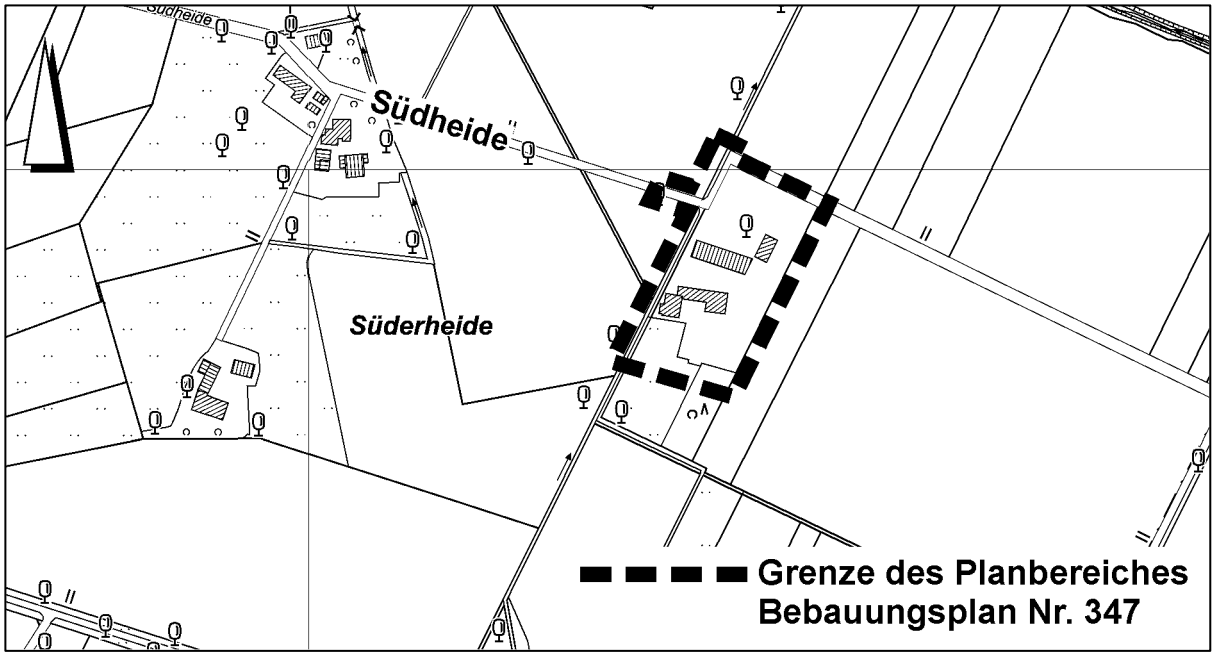

Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

3.2. Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südlich von Hörste und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Erschließung erfolgt von Westen kommend über die Südheide. Nach Osten führt der Heideweg als Fuß- und Radverbindung Richtung Mönninghausen. Zudem findet man einen schmalen Fußweg gen Süden zur Mönninghäuser Straße vor. Die nächstgelegenen Bebauungen liegen 200-300 m in westlicher Richtung entfernt. Dabei handelt es sich insbesondere um Wohn- und Betriebsgebäude der Landwirtschaft, die ebenfalls außerhalb des Ortskerns ansässig sind.

Das Plangebiet selbst umfasst vorrangig das Betriebsgelände des Lohn- und Schweißbetriebs Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH sowie das Wohnhaus des Inhabers mit einem Teil der Gartenfläche. Zu dem Betrieb gehören zwei Gebäude, die als Schlossereien genutzt werden, einem als Büro genutzten Anbau, einem überdachten Lager, offene Lagerflächen sowie Stellflächen für Firmenfahrzeuge und die Fahrzeuge der Mitarbeiter. Die Bestandteile des Betriebes werden von einem gepflasterten und teils asphaltierten Hof miteinander verbunden. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben, der größtenteils von einer Säulen-Hainbuchenreihe begleitet wird. Zudem zählen Teile der Südheide, des Heidewegs, ein Teilstück des nach Süden führenden Fußweges sowie etwas landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordwesten zum Plangebiet. Die östliche Grenze des Plangebietes wird durch eine Bepflanzung bestehend aus Gehölzen und Hecken gekennzeichnet (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Luftbild (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

3.3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Dementsprechend liegt das Gebiet im planerischen Außenbereich, damit regelt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß dem § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

3.4. Planerische Rahmenbedingungen

3.4.1. Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt. Außerdem wird dem Planbereich die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) zugeordnet (siehe Abbildung 3).

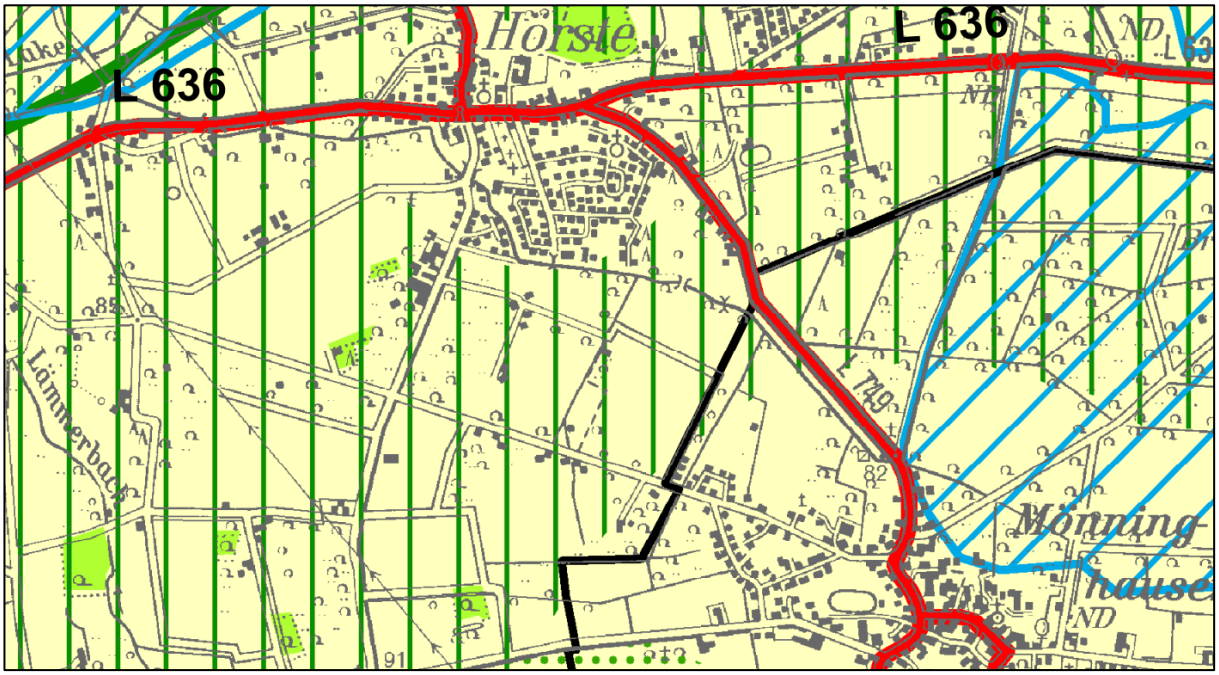

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Bezirksregierung Arnsberg, ohne Maßstab)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 347 wurde bereits eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG NRW zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gestellt. Die angestrebte Erweiterung des Betriebes Köhler ist demnach insbesondere hinsichtlich dem Ziel 2-3 in Verbindung mit dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) bzw. dem zweiten Ausnahmetatbestand zu Ziel 2-3 zu bewerten. Darüber hinaus sind die textlichen Ziele 1, 3 sowie 39 Abs. 1 des Regionalplanes einschlägig. Daraus ergeben sich Zielvorstellungen hinsichtlich der freiraumverträglichen Siedlungsentwicklung, der Entwicklung der Siedungsstruktur (Monitoring) sowie der Abwasserbeseitigung.

Gemäß dem Ziel 2-3 LEP NRW ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich demnach innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Dennoch sind unter Ziel 2-3 Satz 4 Ausnahmen aufgelistet, die es ermöglichen können, im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und –gebiete darzustellen und festzusetzen. Laut dem zweiten Ausnahmetatbestand kann eine Ausnahme dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt.

Nach dem landesplanerischen Ziel 6.1-1 hat die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen. Dabei ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Bei diesem Verfahren handelt es sich um die Sicherung und Erweiterung des seit 1997 bestehenden Betriebes Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH am heutigen Standort. Hinsichtlich der Angemessenheit muss die baulich-räumliche Erweiterung im Verhältnis zum Standort angemessen sein sowie den betrieblichen Erfordernissen entsprechen. Die hier vorliegende Erweiterung erfüllt die Voraussetzung des funktionalen Zusammenhangs zum vorhandenen Betriebsstandort, da sie sich unmittelbar im Norden eines vorhandenen Schlossereigebäudes sowie westlich der Unterstellhalle anschließt. Der Bedarf zur Erweiterung ergibt sich aus der seit Jahren stetig steigenden Auftragslage. Folglich stoßen die Arbeits- und Produktionsflächen an ihre Grenzen, sodass diese künftig nicht ausreichen werden, um das bevorstehende Auftragsvolumen zu bewältigen. Des Weiteren können die Bestandsgebäude aufgrund der statischen Gegebenheiten keinen Einbau von notwendig gewordenen Hebewerkzeugen ermöglichen und kommen ebenso hinsichtlich Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien und Arbeitssicherheit an ihre Grenzen. Die Erweiterung soll den neuesten Stand im Bereich der Schweiß- und Maschinentechnik erfüllen, um den Erhalt des heutigen Produktionsstandortes, in den bereits in den letzten Jahren immer wieder investiert wurde, sicherstellen zu können. Die mit der Erweiterung verbundenen Flächenbedarfe für die geplante Fertigungshalle mit dazugehörigem Zufahrtsbereich sowie Büro- und Aufenthaltsräumen ergeben eine Vergrößerung der bisherigen Betriebsfläche (bestehend aus Schlosserei, Bürocontainer, Lagerhalle, Lagerflächen, Stellplätzen, Hof) um ca. 48%. Da Vergrößerungen um mehr als die Hälfte des Vorhandenen in der Regel nicht mehr als angemessen gelten, kann diese Erweiterung auch als räumlich angemessen angesehen werden.

3.4.2. Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ des Kreises Soest von 2003 unterliegt das Plangebiet natur- und landschaftsschutzrechtlichen Entwicklungszielen und Festsetzungen.

In der Entwicklungskarte (siehe Abbildung 4) ist das Plangebiet dem Entwicklungsraum 2.03 „Agrarraum zwischen Esbeck, Hörste, Mönninghausen und der Bahnlinie Dortmund - Kassel“ zugeordnet und damit dem Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen. Besondere Zielsetzungen für diesen Raum liegen in der Pflege und Ergänzung der gewässerbegleitenden Gehölzbestände, der Neuanlage von Kleingewässern, Feuchtbereichen und Brachflächen, der naturnahen Unterhaltung und Gestaltung der Entwässerungsgräben, der Pflege und Neuanlagen von Obstwiesen im Bereich der Ortslagen sowie die Neuanlage von Waldflächen außerhalb der Bereiche mit dem zusätzlichen Entwicklungsziel „Freiraumschutz“.

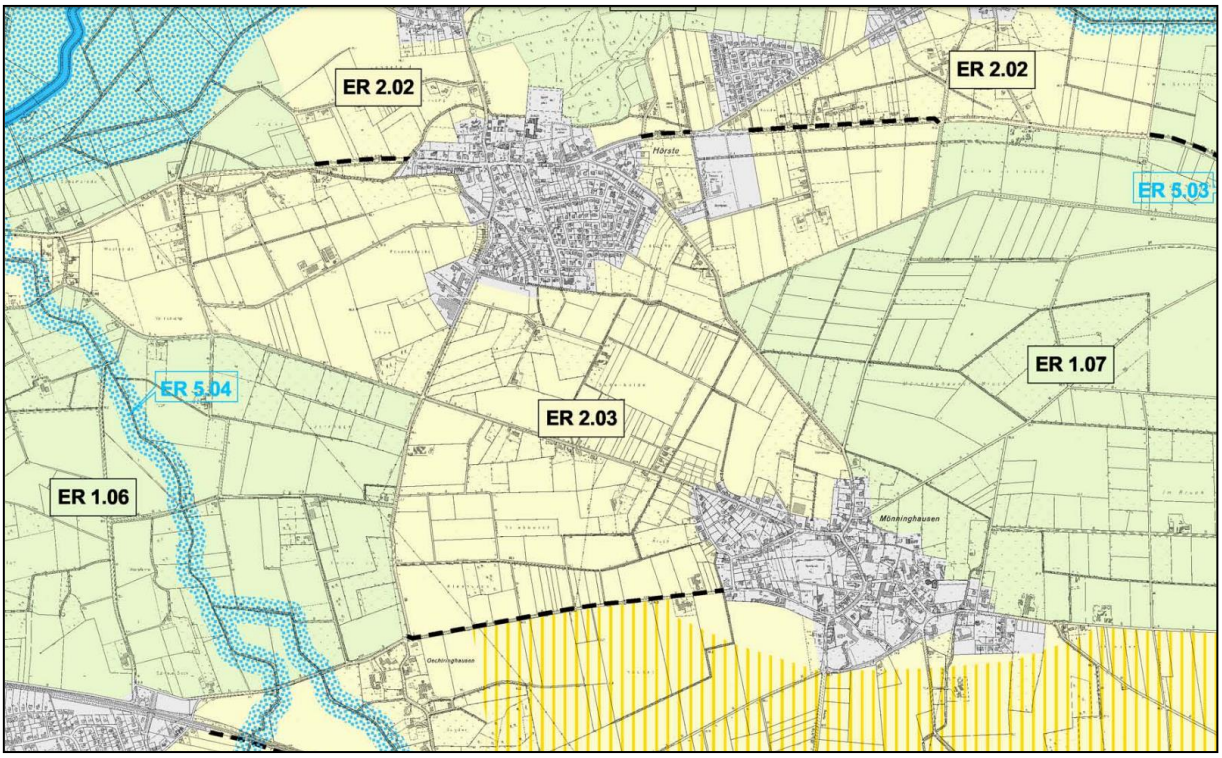

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Kreis Soest, ohne Maßstab)

Der Festsetzungskarte (siehe Abbildung 5) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet im Festsetzungsraum D 2.09 liegt. In diesem Bereich sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen, um der allgemeinen Belebung des Landschaftsbildes, der Steigerung der Biotopvielfalt und dem Schutz des Grund- und Oberflächenwassers beizutragen. Insbesondere dienen die Maßnahmen zur Schaffung von Trittstein-, Vernetzungs- und Rückzugsbiotopen sowie zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft.

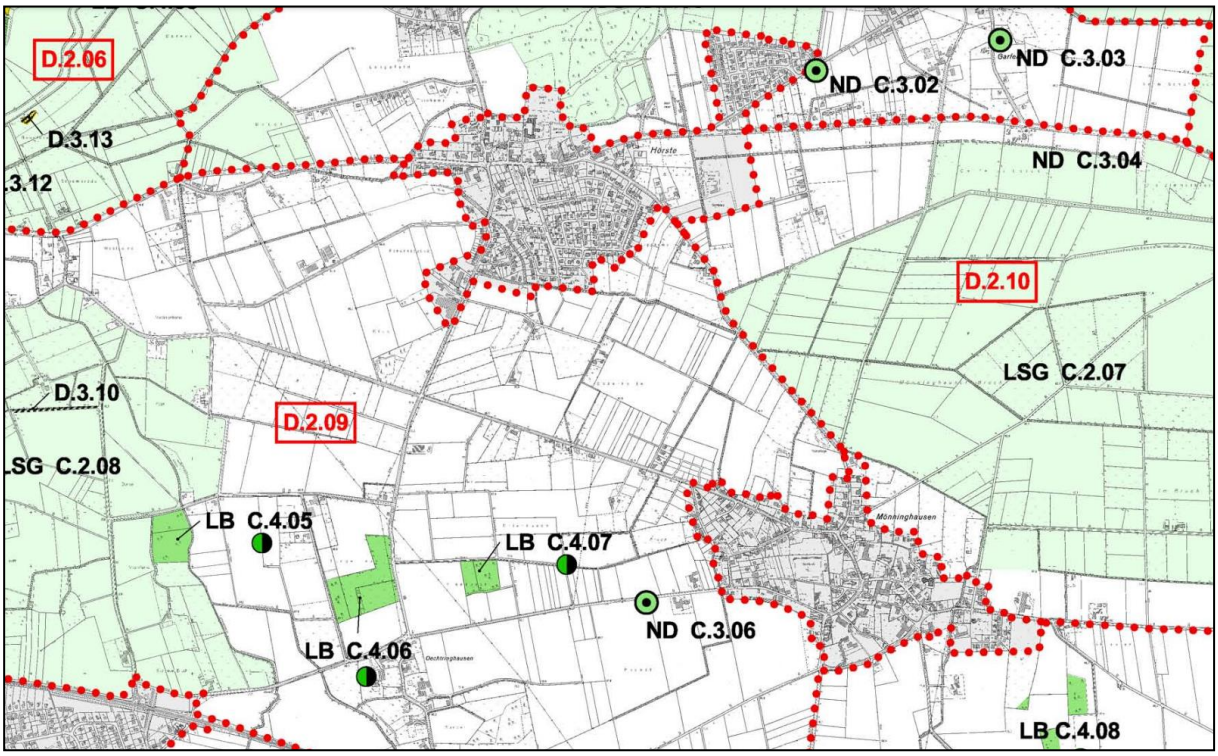

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Kreis Soest, ohne Maßstab)

3.4.3. Flächennutzungsplan

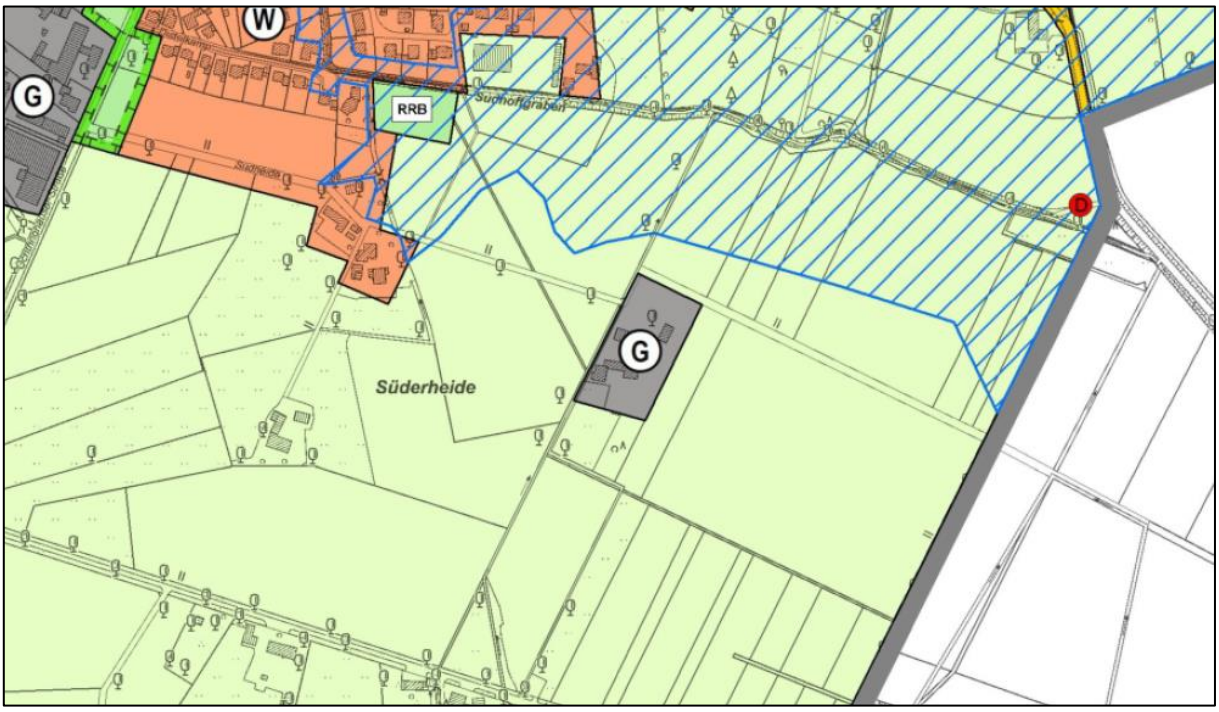

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt (seit 08.07.2023) stellt den Aufstellungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen somit der planerischen Absicht der Bebauungsplanaufstellung (siehe Abbildung 6).

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GE(e)

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des derzeit im Außenbereich zugeordneten Betriebs Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH geschaffen werden. Mit Hinblick auf den konkreten Vorhabenbezug erfolgt eine stärkere Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinne. Folglich wird für die bauliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO die Festsetzung als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung getroffen.

Für das GEe-Gebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Auch wenn die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu entwickelnden Gewerbeflächen aufgrund der Erweiterungsplanungen der Köhler Tor- und Zaunsystem GmbH bereits zu großen Teilen ausgeschöpft sind, stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung dar. Demzufolge ist bei der Bestimmung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen nicht nur die beabsichtigte Erweiterung zu berücksichtigen, sondern auch die möglichen Nachnutzungen zu steuern. Entsprechend werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

3. *Tankstellen,*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Diese Nutzungsarten entsprechen nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, den Betrieb Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH am heutigen Standort planungsrechtlich zu sichern und zu erweitern. Tankstellen sollen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden, die notwendige Kfz-Frequenz ist an diesem Standort nicht gegeben. Mit Blick auf die untergeordnete Bedeutung der Südheide / des Heidewegs erscheint im Zusammenspiel mit der hohen verkehrlichen Belastung, die mit der Errichtung einer Tankstelle einhergeht, die Ansiedlung einer Tankstelle ebenso als nicht sinnvoll.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 146 Hörste/Garfeln „Sport- und Freizeitanlagen“ gibt es in ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet eine Planung, die ausreichend Flächen für Sportanlagen vorsieht. Das Planungsziel lag darin, ein Sportgelände für die Bewohner der Ortsteile Hörste und Garfeln entstehen zu lassen, das dem Bedarf im Bereich der sportlichen Betätigung gerecht wird. Entsprechend ist kein Bedarf für die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke an diesem Standort ersichtlich und damit ist diese Nutzung nicht zulässig.

Darüber hinaus werden ebenfalls folgende Betriebe und Anlagen mit besonderen Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, die an sich allgemein zulässig gemäß § 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, sind im Planbereich aufgrund der damit möglicherweise einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht erwünscht. Mit dieser Festsetzung wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt, welches am 27.06.2016 durch den Rat der Stadt Lippstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist, gefolgt. Demnach werden auf den Einzelhandel bezogene Entwicklungspotenziale an anderen Stellen im Stadtgebiet gesehen. Gewerbe- und Industriegebiete sollen demgegenüber vordringlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zur Verfügung stehen und nicht durch Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben belegt werden.

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 nicht nur den Landschaftsraum um Lippstadt, sondern auch die gesamte Region. Dieses historisch gewachsene, identitätsstiftende Merkmal soll weiterhin ermöglicht und daher ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:

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

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen gehen nicht mit den Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes einher und wären aufgrund fehlender Nutzer / Kunden im Einzugsbereich deplatziert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO für das gesamte Plangebiet auf 0,8 festgesetzt und folgt somit den Orientierungswerten für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. In Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die geplante Entwicklung ermöglicht, sich am Bestand orientiert und die Ausdehnung des Betriebes in die Fläche auf das Notwendigste reduziert.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Für die von Westen kommende Straße Südheide sind Geländehöhen von 81,3 m bis 81,8 m über NHN (Meeresspiegel) eingemessen worden. Im Plangebiet selbst ist im nördlichen Bereich am Ende der Sackgasse Südheide eine Geländehöhe von 81,8 m sowie weiter südlich nahe des Wohnhauses Südheide 8 eine Geländehöhe von 82,05 m eingemessen worden. Die Höhen beziehen sich auf Einstiegeschächte von Abwasserleitungen. In Bezug dazu wird die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull gemäß § 18 BauNVO auf 92,5 m festgesetzt und dadurch die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von ca. 10,50 m ermöglicht. Eine Überschreitung dieser Höhe durch technisch erforderliche Bauteile, wie Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlangen ist ausnahmsweise zulässig, sofern dargelegt werden kann, dass dies aus technischen Gründen oder aufgrund von Betriebsabläufen notwendig ist.

Da die westlich angrenzende Wohnbebauung in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet liegt, ist nicht von einer Verschattung der Grundstücke durch zukünftige Gewerbebauten auszugehen. Dennoch soll die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m beschränkt werden, damit es nicht zu einer optischen Beeinträchtigung infolge zu hoher baulicher Anlagen kommt. Dabei wurde sich an den notwendigen Höhen für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Fertigungshalle orientiert.

Darüber hinaus werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird sich an der vorhandenen Geschossigkeit des Wohnhauses sowie dem geplanten Gebäude für Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsräume orientiert.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1. Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei dieser Festsetzung bildet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO die Grundlage, allerdings findet der Satz 2 zur Begrenzung der Länge der Baukörper keine Beachtung. Die

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

4.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit der Festsetzung wird der heutige Bestand des Betriebes gesichert und nördlich daran anschließend die Erweiterung ermöglicht.

Das südliche Ende der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den bestehenden baulichen Strukturen. Auf der einen Seite wird dieser Bereich eng von den Baugrenzen eingefasst, da sich bauliche Erweiterungen auf das nördliche Plangebiet konzentrieren sollen. Auf der anderen Seite wird in der südlichen Verlängerung des Wohnhauses entlang der Verkehrsfläche überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, um künftigen Neustrukturierungen in diesem Bereich mehr Spielraum zu geben.
Die westliche Grenze ergibt sich aus einem 7,00 m Abstand zum bestehenden Graben für den Bereich entlang der geplanten Fertigungshalle. Richtung bestehender Gebäude springt die Baugrenze dann auf 5,00 m Abstand zum Graben. Zur nördlichen Grundstücksgrenze wird ebenfalls ein 5,00 m Abstand eingehalten, um eine gewisse Distanz zum Heideweg gewährleisten zu können. Im Osten endet die überbaubare Grundstücksfläche an der festgesetzten privaten Grünfläche, die eine abschirmende Funktion zum direkt angrenzenden Landschaftsraum erfüllt. Der östliche Planbereich zeichnet sich derzeit insbesondere als Lagerfläche aus und soll auch zukünftig weiter auf diese Weise sowie als Standort für Stellplätze genutzt werden.

Generell sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit sollen zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden werden.

4.4. Verkehrsflächen

Die Südheide ist ein knapp 550,00 m langer, asphaltierter Wirtschaftsweg und verbindet die Öchtringhauser Straße mit dem Betrieb Köhler Tor- und Zaunsystem GmbH. Da die Südheide auch zukünftig die Erschließungsfunktion für den Betrieb und die anliegende Wohnbebauung übernehmen soll, wird ein Teilstück des Weges als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die derzeitige Wegeverbindung zwischen der Südheide und dem Heideweg verläuft teilweise über das private Grundstück der Familie Köhler. Mit der geplanten Erweiterung des Betriebes befindet sich der Weg dann sehr nah am Betriebsgelände. Da sich ebenso die Verkehrswege des Lieferverkehrs auf dem Betriebsgelände ändern werden, wird (auch aus Sicherheitsgrün-

den) die Verlegung des Weges auf die westliche Seite des Grabens angestrebt. Mit der Umstrukturierung bleibt die Durchquerbarkeit für den Fuß- und Radverkehr durch das Plangebiet bestehen und wird mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Auf der 5 m breiten Fläche soll ein 3 m breiter Weg entstehen, die Seitenbereiche können begrünt werden.

4.5. Grünflächen

Um den Planbereich im Osten einzufassen und von der Landschaft abzuschirmen, wird eine private Grünfläche entlang der Grenze des Flurstücks 245 festgesetzt. Dieser Streifen zeichnet sich derzeit bereits durch eine Bepflanzung mit Hecken und Gehölzen aus, deren Erhalt gesichert werden soll. Entsprechend wird dort eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Hinsichtlich einer Eingrünung im Westen besteht bereits ein etwa 2,50 m breiter Grünstreifen mit einer Säulen-Hainbuchenreihe, der als Grünfläche festgesetzt wird. Die Säulen-Hainbuchenreihe soll zudem Richtung Norden entlang des hier vorhandenen Grabens als Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Ausgleichsflächen fortgeführt werden, um im Zusammenspiel mit der Anpflanzung eines Ufergehölzes die Sichtachse zur Schlosserei Köhler vom nördlich gelegenen Ortskern Hörste zu unterbrechen.

Auch im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Teil liegt der Garten des Betriebsinhabers, der sich auf dem Flurstück 206 durch eine Obstwiese mit Hochstämmen und auf dem Flurstück 245 durch Gehölzstrukturen auszeichnet.

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

Entsprechend der formulierten planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die natürliche Funktion von Natur und Boden zu berücksichtigen und auszugleichen, dazu zählt ebenso der Oberflächenabfluss, die Verdunstung und Versickerung von Regenwasser. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist von einer Zunahme des Versiegelungsgrades und der zu bewirtschaftenden Menge an Niederschlagswasser zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise über die ortsnahen Vorfluter ins Grundwasser eingeleitet werden und zusätzlich über durchlässiges Pflaster versickern. Da eine Vollversiegelung ausgeschlossen werden soll, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

5. Verkehr

5.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Südheide erschlossen, welche von der westlich gelegenen Öchtringhauser Straße kommend als Sackgasse vor dem Betriebsgelände des Lohn- und Schweißbetriebes Köhler endet. Von der Öchtringhauser Straße aus ist die Landesstraße L636 Hörster Straße in etwa 500 m in Richtung Norden zu erreichen. Bei der Südheide handelt es sich um einen gut 3 m breiten Wirtschaftsweg, dessen Randbereiche teilweise geschottert sind. Neben dem Wohnhaus und dem Betrieb der Familie Köhler werden durch den Weg ebenfalls die Hausnummern Südheide 2, 4 und 6 erschlossen.

Mit der Erweiterung des Betriebes vergrößern sich die Arbeits- und Produktionsflächen und es werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, wodurch eine größere Auftragslage bewältigt werden kann. In der Folge kann die verkehrliche Belastung der Südheide in Form von zusätzlichen Lieferverkehren und Fahrten der Mitarbeiter wachsen. Es ist allerdings zu erwarten, dass sich eine Erhöhung des Verkehres in einem geringen Rahmen bewegt. Der Lieferverkehr erfolgt derzeit zweimal täglich mit Lkw bis 7,5 Tonnen, ansonsten überwiegend durch Kleintransportern mit Anhänger bis 2,8 Tonnen.

5.2. Innere Erschließung

Im westlichen Plangebiet kann die Durchquerungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr beibehalten werden, indem sie auf die westliche Seite des Grabens gelegt wird. Der Bereich wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Aufgrund der Lage als Endpunkt der Südheide und der geringen Größe werden darüber hinaus keine Aussagen zur inneren Erschließung getroffen. Die Organisation des betrieblichen Verkehrs innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes soll dem Eigentümer überlassen werden.

5.3. Öffentlicher Nahverkehr

In ca. 900 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Hörste, Kirche“ entlang der Hörster Straße. Von dort ist es möglich, mit dem Bus R64 in Richtung Lippstädter Busbahnhof oder dem Bahnhof in Geseke zu fahren. Die näher am Plangebiet gelegenen Haltestellen „Hörste, Kirchweg“ und „Hörste, Ostring“ dienen lediglich als Haltestellen für das AnrufSammelTaxi (AST) und werden ansonsten von den Schulbussen angefahren.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt aktuell durch die Stadtwerke. Im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung ist das Schmutzwasser an die bestehende, private Schmutzwasserkanalisation anzuschließen, die in der Öchtringhauser Straße in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mündet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise über die ortsnahen Vorfluter ins Grundwasser eingeleitet werden und zusätzlich über durchlässiges Pflaster auf dem Grundstück versickern.

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 Umweltbericht 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 eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen und auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissenstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 Mensch 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 347 „Heideweg“ verursachten Beeinträchtigungen werden für die Schutzgüter Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Landschaft als erheblich eingestuft. Die Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungs-

, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert. Einzelheiten können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen anstatt von Flächen für die Landwirtschaft. Im Bebauungsplan wird in der Folge ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Vermeidung und der Ausgleich des durch die Planungen möglichen Eingriffs gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Bilanzierung des Umfangs der durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht eine Bewertung des jetzigen Zustands und künftigen Zustands vorgenommen. Daraus ergibt sich eine Gesamtbilanz von -13.327 Biotopwertpunkten. Diese negative Bilanz wird mithilfe externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Abbildung 7: Ausgleichsflächen nördlich des Plangebietes (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Die erforderliche Eingriffskompensation erfolgt auf zwei Flächen, die nördlich des Eingriffsbereiches liegen (siehe Abbildung 7). Dabei handelt es sich um zwei Teilflächen des Flurstücks 185 der Flur 5 in der Gemarkung Hörste, welches zwischen der Südheide und dem Sudhoffgraben verläuft und derzeit als Ackerfläche genutzt wird.

Als Kompensationsmaßnahme M1 ist die Anpflanzung eines Ufergehölzes auf einer 2.601 m² großen Fläche geplant. Entsprechend dem gewässernahen Standort soll ein artenarmer Eichen-Hainbuchenwald auf Sand ausgebildet werden. Insgesamt werden dazu 69 Bäume gepflanzt und somit eine multifaktorielle positive Aufwertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima und Luft, Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt im Nahbereich des Eingriffs geschaffen. Bei der Pflanzung sollte auf die geeignete Herkunft geachtet werden, dabei kann sich an folgenden Baumartenziffern orientiert werden: Stieleiche = 81701, 81703 oder 81707; Hainbuche = 80601. Zudem entspricht die Kompensationsmaßnahme den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes für den Entwicklungsraum ER 2.03 im Hinblick auf die Pflege und Ergänzung der gewässerbegleitenden Gehölzbestände.
Die Kompensationsmaßnahme M2 sieht die Anpflanzung einer Säulenhainbuchenreihe vor. Die Baumpflanzungen entlang des Grabens führen die südlich der Fläche endende bestehende Säulenhainbuchenreihe fort. Auf einem 5 m breiten Streifen entlang des Grabens sollen die Hainbuchen in einem Pflanzabstand von ca. 8 m angepflanzt werden, um ein einheitliches Bild zu gewährleisten. Im Umweltbericht wird die Kompensationsflächengröße dazu mit 734 m² angegeben.

Insgesamt ergibt sich mit den beiden Kompensationsmaßnahmen eine positive Bilanz von 13 Biotopwertpunkten. Eine detaillierte Beschreibung findet sich dazu im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Mit der Umstrukturierung der Fuß- und Radwegverbindung liegt die neue Wegeführung teilweise im südlichen Bereich der Kompensationsmaßnahme M2 (Fortsatz der Baumpflanzungen entlang des Grabens). Die ursprüngliche Fuß- und Radverbindung stellt sich nun als Gewerbefläche sowie im südlichen Teil als Grünfläche dar. Mit der neuen Wegeverbindung entfallen ca. 110 m² der Kompensationsfläche. Dieser Eingriff wird als so gering angesehen, dass der Umweltbericht so bestehen blieben kann. Durch eine geringe Verkleinerung des Pflanzabstands kann die geplante Zahl an Hainbuchen trotzdem realisiert werden. Zudem verbleibt ein schmaler Streifen der Kompensationsfläche am westlichen Rand der neuen Fuß- und Radwegverbindung, die begrünt werden kann. Weiterhin sind von der 5 m breiten Verkehrsfläche 3 m für den Weg angedacht, die Seitenbereiche können begrünt werden.

7.3. Bodenschutz

Bezüglich des Bodenschutzes wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen: *„Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu informieren. Die vorgefundenen Abfälle sowie verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.“*

7.4. Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro LökPlan – Conze & Cordes GbR ermittelt. Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Vorsorglich wird dennoch ein Hinweis hinsichtlich der Schonzeit von Brutvögeln in den Bebauungsplan aufgenommen. Einzelheiten zum Artenschutz können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 347 Hörste „Heideweg“ entnommen werden.

„3. Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise:
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände müssen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine Bruten geschädigt werden. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.“

7.5. Immissionsschutz

Der Betrieb Köhler verursacht insbesondere Geräuschemissionen durch die Absaugung der Schweißdämpfe ins Freie sowie durch die An- und Ablieferung der Produkte durch den Lieferverkehr. Mit der Erweiterung des Betriebes verlagern sich die Arbeiten mit Maschinen in die neue Fertigungshalle, dabei unterscheiden sich die Geräuschemissionen nicht wesentlich von denen in den bestehenden Schlossereigebäuden. Allerdings müssen derzeit auch immer wieder Arbeiten aus Platzgründen außerhalb der Gebäude durchgeführt werden. Dies wird mit dem Neubau der Fertigungshalle nicht mehr notwendig sein, sodass sich die Geräuschemissionen diesbezüglich reduzieren. Zudem soll die Absaugung der Dämpfe im Umluftbetrieb mit Wärmerückgewinnung erfolgen, durch diese Technik wird der Geräuschpegel im Vergleich zur derzeit im Betrieb befindlichen Anlage gedämmt. Der Lieferverkehr wird sich mit der geplanten Erweiterung hinsichtlich Fahrzeugtypen nicht ändern, jedoch kann sich allgemein die Häufigkeit von Fahrten geringfügig erhöhen.

Insgesamt ist von keiner Zunahme der Lärmbelastung auszugehen. Die nächstgelegenen Bebauungen befinden sich in etwa 200-300 m Entfernung in westlicher Richtung vom Plangebiet. Die auf dem Grundstück vorhandenen Wohnungen werden vom Betreiber beziehungsweise seiner Familie genutzt. Sollten die Wohnungen durch andere Personen genutzt werden, wird eine gutachterliche Betrachtung der Immissionssituation notwendig.

7.6. Hochwasserschutz

Laut dem Regionalplan liegt das Plangebiet außerhalb des natürlichen Überschwemmungsbereiches.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Randbereiche des Plangebietes aufgrund der Nähe zum Sudhoffgraben bei einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) im überschwemmten Gebiet ohne technischen Hochwasserschutz (siehe Abbildung 8). Für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ20) liegt das Plangebiet nicht im Gefahrenbereich.

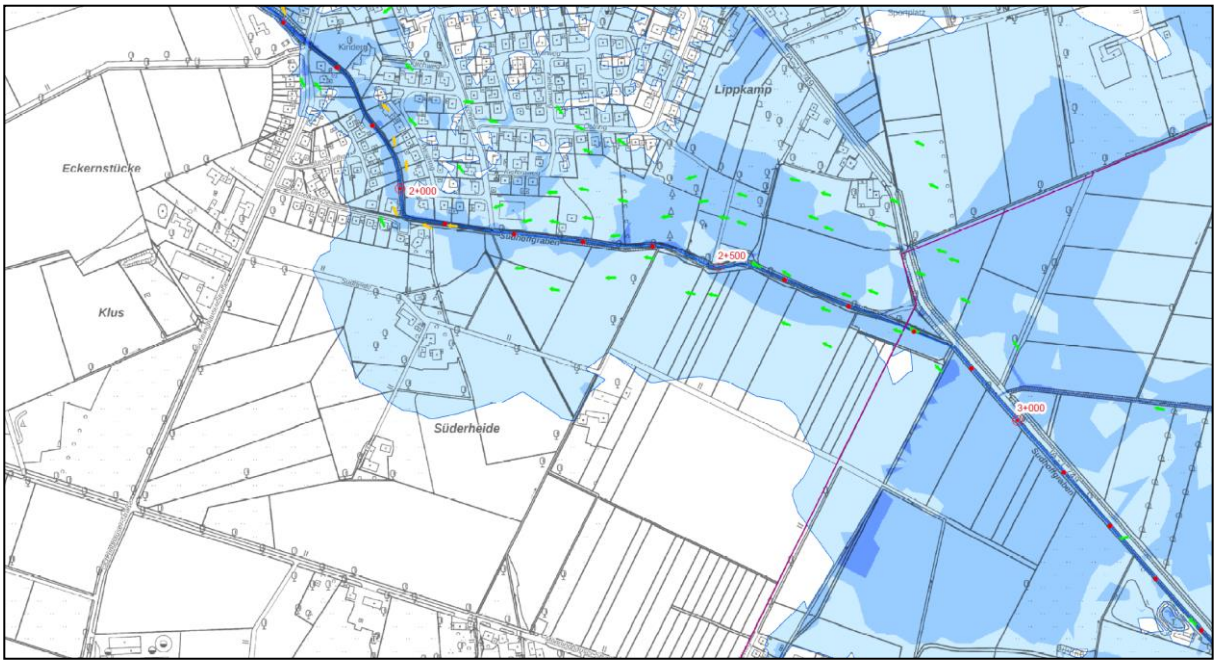

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Sudhoffgraben – Hochwasserszenario Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem) (Bezirksregierung Arnsberg, ohne Maßstab)

7.7. Starkregenereignis

Nach den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist das Plangebiet von einem seltenen sowie von einem extremen Starkregenereignis in Teilbereichen betroffen (siehe Abbildung 9). Bei einem seltenen Starkregenereignis handelt es sich um ein Szenario, bei dem ein außergewöhnliches Ereignis, welches regional differenziert durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer 1 Stunde) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert wird. Das Szenario eines extremen Ereignisses wird durch ein extremes Niederschlagsereignis (90 mm in 1 Stunde) generiert.

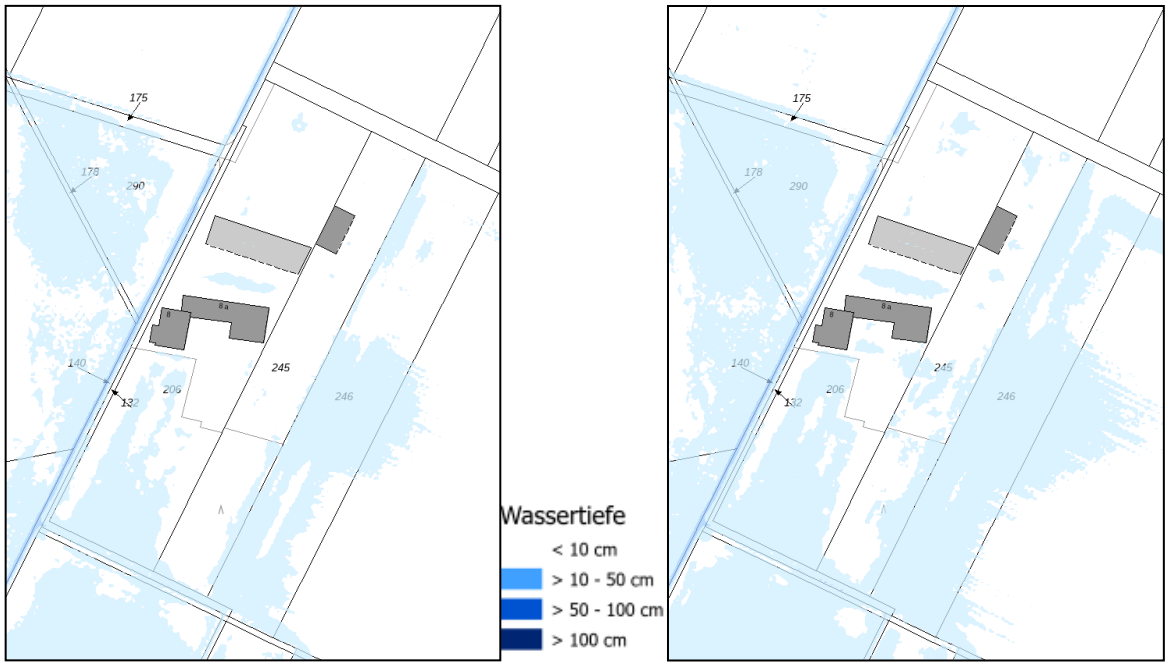

Abbildung 9: Ausschnitt aus der Starkregenhinweiskarte für NRW mit den Wassertiefen bei einem seltenen (links) und einem extremen Starkregenereignis (rechts) (LANUV, ohne Maßstab)

8. Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung

8.1. Denkmalschutz

Nach heutigem Stand liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Daher wird in den Bebauungsplan 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 Gräber, 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer

auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

8.2. Kampfmittel / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden bzw. bekannt.

8.3. Bodenordnung

Bislang sind keine bodenordnenden oder andere städtischen Maßnahmen erforderlich, die Kosten entstehen lassen.

9. Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes folgende Bilanz der Flächen:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE IN M²	ANTEIL IN %
Gewerbegebiet davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 8.585 ca. 5.751	84,3
öffentliche Verkehrsfläche davon Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	ca. 337 ca. 203	3,3
Grünflächen	ca. 1.258	12,4
Gesamt	**ca. 10.180**	**100**
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft davon Maßnahme M1 davon Maßnahme M2	3.223 2.601 622	

10. Weitere Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu informieren. Die vorgefundenen Abfälle sowie verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

3. Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände müssen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine Bruten geschädigt werden. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

4. Schutz von Gehölzbeständen

Im Hinblick auf Bautätigkeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass der Gehölzbestand außerhalb des Baubereiches unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

5. Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung) mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d. h. kleiner 3.000 Kelvin. Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Soweit möglich sollen Betriebszeiten durch Bewegungsmelder und Zeitschaltung verkürzt werden.

6. Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr.88).

12. Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Arnsberg (2019): Hochwassergefahrenkarten, Lippe System.

Bezirksregierung Arnsberg (2012): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Aktualisierte zeichnerische Festlegung, Stand 14.07.2021.

Kreis Soest (2006): Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“.

LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2016): Schutzwürdige Biotope in NRW. http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk.

LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2020): Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/.

LökPlan GbR (2022a): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 347 Hörste „Heideweg“ und zur 209. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt.

LökPlan GbR (2022b): Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 347 Hörste „Heideweg“ und zur 209. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).