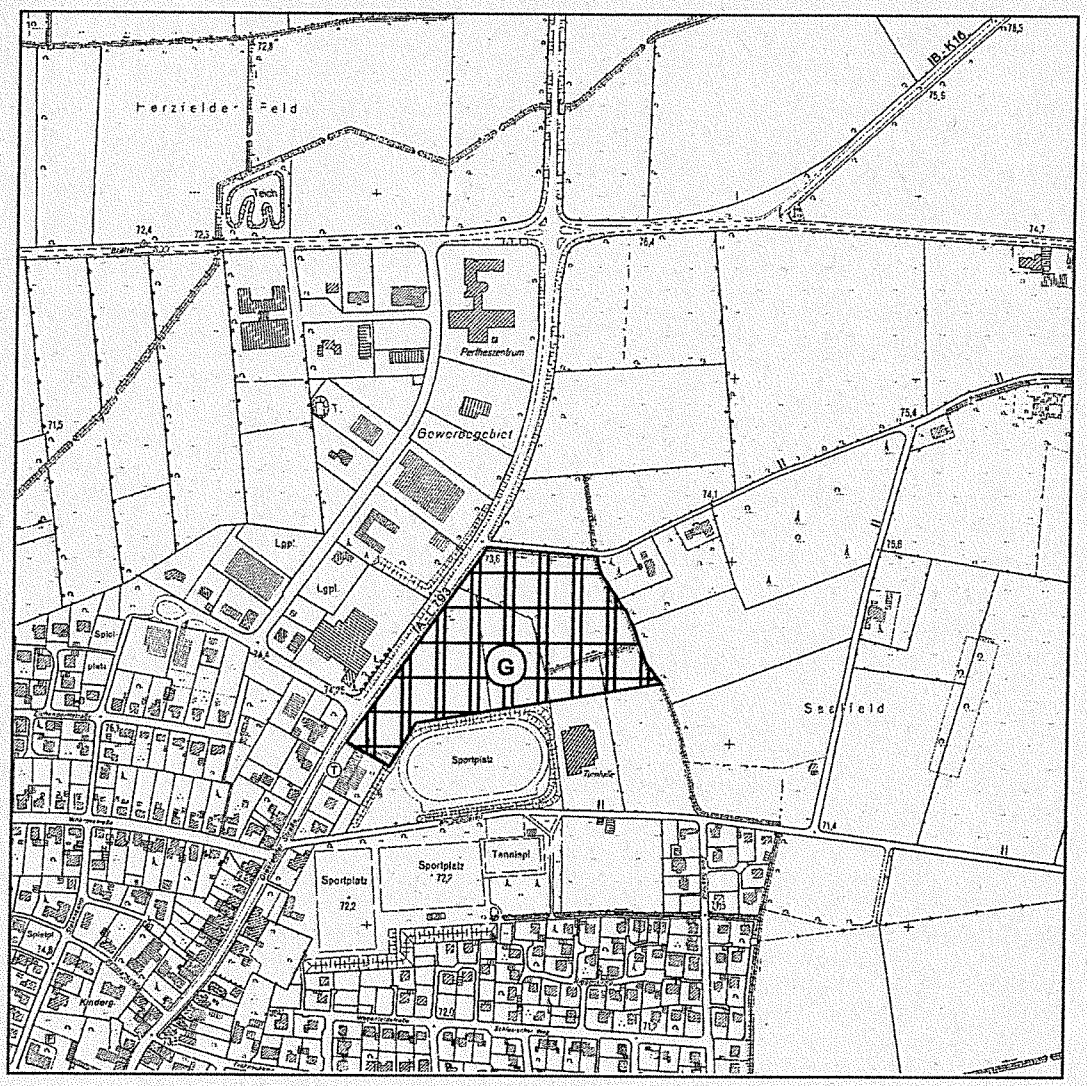
Begründung und Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“ der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Herzfeld

Soest, im April 2004



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

1.3 Bestehende Verhältnisse

2. Bauleitplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.2 Flächennutzungsplan

3 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

3.2.2 Innere Erschließung

3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr –ÖPNV-

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz

3.3.3 Wasserwirtschaft

3.3.3.1 Trink- und Brauchwasser

3.3.3.2 Abwasserbeseitigung

3.3.3.3 Niederschlagswasser

3.3.3.4 Löschwasser

3.4 Immissionsschutz

3.5 Denkmalschutz

4 Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

4.2 Eingriffsregelung

4.3 Kompensationsermittlung

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

5 Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1 Angaben zum Standort

5.1.2 Art des Vorhabens

5.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

5.2.2 Schutzgut Mensch

5.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

5.2.4 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

5.2.6 Schutzgut Landschaft

5.2.7 Schutzgut Kulturgüter

5.2.8 Schutzgut Sachgüter

5.2.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

6 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

6.1 Flächenbilanzierung

6.2 Bodenordnung

6.3 Verfahren

1. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lippetal hat für den Zentralort Herzfeld bereits in der Vergangenheit die westlich zum o.g. Gebiet dargestellten gewerblichen Bauflächen erweitert, jedoch hat sich in den letzten Jahren in dem bestehenden Industrie/Gewerbegebiet Herzfeld eine Vielzahl von Gewerbebetrieben angesiedelt, so dass für weitere interessierte Firmen mit größerem Platzbedarf keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Um aber auch in der Zukunft gewerbliche Flächen anbieten zu können, hat die Gemeinde Lippetal in einer Vorprüfung verschiedene Flächen auf ihre Eignung als Gewerbestandort hin ausgewählt, und hat sich dann in Abstimmung mit der Bezirkregierung in Arnsberg für die o.g. Fläche entschieden. Dieser Bereich ist bereits im Süden und Westen durch Gewerbebauten vorgeprägt, so dass ein neues Gewerbegebiet an dieser Stelle als eine städtebaulich vertretbare Lösung angesehen wird.
Die Gemeinde Lippetal, in deren Eigentum die o.g. Flächen liegen, will nun durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verbindliche Baurechte für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Herzfeld schaffen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd" liegt am nördlichen Ortsrand von Herzfeld und zwar östlich der L 793 „Diestedder Straße" gegenüber dem Gewerbegebiet Herzfeld und nördlich der Sportanlagen des Ortes. Die Grenzen des Plans verlaufen im Westen entlang der Diestedder Straße, beginnend am Ortsausgang bis zum Erschließungsweg „Am Tannenbusch" im Norden. Daran entlang in Richtung Osten bis zu einem Bachlauf, der in südöstliche Richtung fließt. Die östliche Abgrenzung entspricht diesem Gewässer und reicht bis zu den südlich gelegenen Sportflächen. Diese bilden die Südgrenze des Bebauungsplans mit einem Versprung entlang des Tankstellengeländes im Südwesten. In diesem Bereich werden Flächen der L793 mit in das Bebauungsplangebiet einbezogen.
Die genaue Abgrenzung des ca. 42 ha großen Plangebiets ist in dem Planteil im Maßstab 1:500 festgesetzt und ersichtlich.

1.3. Bestehende Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet wird z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich in Form einer Weide genutzt. Am nördlichen und östlichen Rand verlaufen zwei unbenannte wasserführende Feldbäche, die durch einen in der Örtlichkeit kaum erkennbaren und trockenen Bachlauf im Inneren (s. Übersichtsplan) ergänzt werden. Die erstgenannten Bäche sind tlw. mit Gehölzen stark eingegrünt. Eine kleinere Busch- und Strauchgruppe befindet sich zu dem im nordwestlichen Teil entlang eines Weidezauns. Fast mittig im Gelände steht ein markanter Einzelbaum. Im südwestlichen Bereich liegen Straßenflächen der L 793 und Abstellflächen.
Außerhalb des Plangebiets erstrecken sich nach Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, kleinere Waldgebiete und vereinzelte Wohnhäuser, während die Umgebung im Süden und Westen durch gewerbliche und sportliche Nutzung sowie durch die nördliche Wohnbebauung von Herzfeld geprägt wird. Die L 793 „Diestedder Straße" und der Erschließungsweg „Am

Tannenbusch" tangieren mit ihrem dichten Straßenbegleitgrün das Plangebiet im Westen und Norden.

2. Bauleitplanerische Vorgaben

2.1. Landes- und Regionalplanung

Der Ortsteil Herzfeld ist zusammen mit dem Ortsteil Hovestadt im Landesentwicklungsplan (LEP) als Grundzentrum und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Das o.g. Bebauungsplangebiet ist im GEP nicht als Gewerbeansiedlungsbereich dargestellt. Am östlichen Rand des geplanten Gebietes verläuft die Grenze eines Bereichs für den Schutz der Landschaft.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal mit Wirkung zum 25.02.1980 stellt für den o.g. Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar, was nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, wird die Gemeinde Lippetal daher die 32. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren einleiten, nachdem bereits im Juni 2001 die Bescheinigung der landesplanerischen Anpassung gem. §20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte.

3. Bauleitplanung und Gestaltung

3.1. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan lehnt sich an die Strukturen und Nutzungen des bestehenden Gewerbegebiets westlich der L 793 an und wird dementsprechend als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind mit Ausnahme von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Diese hier nicht zulässigen Nutzungen besitzen einen eher zentrumsnahen Charakter und sollen bei entsprechenden zukünftigen Planungsabsichten aus städtebaulichen Gründen überwiegend die Kernbereiche von Herzfeld und Hovestadt stärken. In einem kleinen Bereich im Süden des Plangebiets wird aufgrund der Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung im Südwesten ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, und 6 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt mit der Maßgabe, dass hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.
Damit über das Maß der baulichen Nutzung eine möglichst ökonomische Ausnutzung der überbaubaren Flächen gewährleistet ist, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 10.0 festgesetzt, wobei letztere in Abhängigkeit zur Höhenbegrenzung auf 12,0 m auch für Betriebe mit z. B. Hochregallagern einen städtebaulich vertretbaren Kompromiss darstellt. Andererseits bewirkt die einschränkende Höhenfestsetzung, dass der Charakter des Ortsrandes und des Landschaftsbildes in diesem Bereich in seiner

Höhenentwicklung nicht gänzlich zerstört wird, da durch den bestehenden Grüngürtel sowie die festgesetzten Anpflanzflächen entlang der L 793 und den Bachläufen die Fernwirkung von außen dabei immer noch durch natürliche Elemente geprägt wird.
Die zukünftigen Gebäude des Gewerbegebiets sollen in offener Bauweise entstehen, wobei aber auch Bauten mit mehr als 50 m Länge zulässig sind, um Betriebe, die von ihren Produktionsabläufen her größere Werkshallen brauchen, nicht einzuschränken. Diese Regelung trifft wegen der geringen Ausdehnung für den südlichen Teil nicht zu und ist darum hier entfallen.
Durch die o.g. Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass hier ein Gewerbegebiet entsteht, das durch seine zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen nicht überdimensioniert den Charakter der dörflichen Umgebung zerstört.

3.2. Verkehrserschließung

3.2.1. Äußere Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet ist großräumig über die L 793, L 808/L 794 und L 822 an die A 2 und über die L 636/B 475 und B 229 an die A 44 angebunden. Größere Städte wie Hamm, Beckum, Lippstadt und Soest liegen in einem Umkreis von ca. 10 – 25 km und können über Bundes- und Landesstraßen erreicht werden.

3.2.2. Innere Erschließung

Bei der inneren Erschließung des Gewerbegebiets an das öffentliche Verkehrsnetz mussten verschiedene Probleme bedacht werden. Einmal lag das Gebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), eine Anbindung für die bestehenden Einzelhäuser an dem Weg „Am Tannenbusch" musste gewährleistet sein und andererseits sollte eine evtl. Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden jetzt schon in die Planungen einfließen.
Als Lösungen kamen folgende Varianten in Betracht:
Der Weg „Am Tannenbusch" wird ausgebaut und damit erfolgt eine Erschließung von Norden her mit dem Vorteil eines einzigen Anschlusses an die L 793, oder der Anschluss erfolgt von der L 793 in etwa mittig zum Gewerbegebiet mit dem Vorteil einer vom Volumen her geringen Baumaßnahme. Nachteile hatten diese Varianten jedoch durch den Bau einer Linksabbiegerspur auf der freien Strecke der L 793 mit erheblichen Eingriffen in das vorhandene Straßenbegleitgrün, evtl. Brückenbauwerke und Grundstücksankäufen.
Zum Tragen kommt jetzt die im Plan dargestellte Lösung mit einem modernen Kreisverkehrsplatz unmittelbar am Ortsausgang. Sie ermöglicht auf Gemeinde eigenen Grundstücken, in einem Bereich mit niedriger Geschwindigkeit, eine konfliktarme und verkehrstechnisch sichere Erschließung des Gewerbegebiets. Der Straßenausbau soll hier in Abstimmung mit der Landesbehörde Straßen NRW über einen Kreis mit 30 m Durchmesser und nach den Richtlinien mit max. Ein- und Ausfahrradien erfolgen. Die geplante Erschließungsstraße mit einer Länge von ca. 220 m, von der die bebaubaren Flächen in einer Tiefe bis ca. 120 m zu erreichen sind, hat dabei einen für den LKW-

Begegnungsverkehr ausreichenden Querschnitt von 11 m, was einen Ausbau mit einseitigem Fuß- und Radweg sowie Parkstreifen zulässt. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 14,5 m vorgesehen.
Evtl. Planungsabsichten der Gemeinde, die eine spätere Erweiterung der Straße in Richtung Norden vorsehen, können durch eine geschickte Grundstücksvermarktung weiterhin realisiert werden, wobei auch eine neue Anbindung der o.g. Einzelhäuser möglich ist.

3.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr –ÖPNV-

In unmittelbarer Nähe südlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes liegt eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die von mehreren Linien bedient wird, so dass das Gewerbegebiet auch hierüber bequem zu erreichen ist.

3.3. Ver- und Entsorgung

3.3.1. Altlasten

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt. Sollten bei künftigen Erdarbeiten Kontaminierungen entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreise Soest umgehend zu informieren.

3.3.2. Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Es wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger die zukünftigen Grundstücke an die Versorgungsnetze anschließen.

3.3.3. Wasserwirtschaft

3.3.3.1. Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Netz der Wasserwerke Beckum sichergestellt.

3.3.3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in Herzfeld mit Anschluss an die Zentralkläranlage Lippetal.

3.3.3.3. Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser wird dem geplanten kombinierten Regenrückhalte- und Klärbecken [redacted] nördlich der Sporthalle zugeführt. Von dort fließt es Orts nah in den Vorfluter ein, der am östlichen Plangebietsrand liegt, entsprechend den Richtlinien des § 51a LWG.

3.3.3.4. Löschwasser

Es wird gewährleistet, dass die erforderliche Löschwassermenge von mind. 2.400 l/min. über einen Zeitraum von zwei Stunden zur

Verfügung steht.

3.4. Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Bebauungsplans liegen im Südwesten mit einem Abstand von > 100 m die Allgemeinen Wohngebiete von Herzfeld und in östlicher Richtung in einer Entfernung > 50 m Einzelgebäude im Außenbereich, zwei Nutzungsarten mit unterschiedlichen Schutzansprüchen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden. So wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt flächendeckend für den o.g. Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und nicht wie auf der gegenüberliegenden Seite der L 793 ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt, wodurch im Plangebiet nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dies hat zur Folge, dass das Immissionsverhalten der zukünftigen Betriebe auf die nahe Wohnnutzung so eingeschränkt werden muss, dass die Wohnbebauung keiner schädlichen Umwelteinwirkung ausgesetzt ist. Für das südlich der Planstraße gelegene Gebiet mit der Bezeichnung „GE 1 -e-" werden die Nutzungen dahin gehend eingeschränkt, dass hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, wie sie auch in Kerngebieten vorkommen können.
Durch diese Gliederung und Festsetzungen des Gewerbegebiets wird gegenüber der Wohnbebauung Herzfelds, die im Innen- und Außenbereich liegt, ein ausreichender Schutz gewährleistet.

3.5. Denkmalschutz

In dem o.g. Gebiet sind denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Das schließt aber den Inhalt des folgenden Hinweises nicht aus:
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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

4. Grünplanung

4.1. Grünordnerisches Konzept

Die Gemeinde Lippetal ist bemüht, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne in ihrem Umfang so weit wie möglich gering

zu halten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dabei vorrangig im Plangebiet selbst anzustreben, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgt. Das o.g. Bebauungsplangebiet, als Gewerbefläche geplant, setzt jedoch andere Ansprüche an seinen Standort, wobei der Aspekt der ökonomischen Ausnutzung im Vordergrund steht. Maßnahmen, die im Plangebiet einen angemessenen Ausgleich bewirken würden, stehen hier im Widerspruch zu den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Lippetal. Darum soll in diesem Fall der Ausgleich an einem anderen, für den ökologischen Gehalt qualitativ geeigneteren Standort erfolgen. Die Gemeinde Lippetal stellt zu diesem Zweck aus ihrem Grundstückspool die entsprechenden Flächen zur Verfügung. Vorrangig kommt hierfür eine Fläche an der Reithalle in Herzfeld an der L 808 'Beckumer Straße' in Betracht. Entsprechend den Anregungen des Forstamtes Rüthen würde sich hier, in Ergänzung zu dem bestehenden Waldgebiet 'Wibbels Busch', durch einen weiteren Waldbereich eine ökologische Aufwertung ergeben. Da diese potentielle Ausgleichsfläche auch in dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Soest liegt, können dessen Festsetzungen und Entwicklungsabsichten ebenfalls für eine zukünftige Kompensation Berücksichtigung finden.

4.2. Eingriffsregelung

Die Nähe zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen im Westen sowie die Verfügbarkeit der Flächen und deren verkehrsgünstige Lage an der L 793 gaben den Ausschlag für eine Überplanung dieses Bereichs, der sich hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutzten Grünflächen zusammensetzt. Das hat zur Folge, dass mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der gem. §1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss.

4.3. Kompensationsermittlung

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Die daraus resultierende Bilanzierung ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anhang). Als Ergebnis dieser Ermittlung bleibt festzuhalten, dass in dem Bebauungsplangebiet ein Defizit von 133.610 Wertpunkten entsteht, was einer Ausgleichsfläche z. B. mit der Wertigkeit 6 von ca. 3,3 ha auf einer reinen Ackerfläche entspricht.

4.4. Ausgleichsmaßnahmen

Der Hauptanteil der Ausgleichsmaßnahmen soll wie o. a. an anderer Stelle erfolgen, jedoch werden auch im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine ausgleichende Wertigkeit besitzen und vorhandene Naturelemente gezielt in den Randbereichen schützen und stärken sollen. So soll besonders der 5 m breite Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB entlang der L 793 und der Bachläufe im Norden und Osten eine Pufferzone zu den überbaubaren Flächen bzw. eine Erweiterung der bestehenden Gehölze bilden. Obwohl die vorhandenen Bäume und Sträucher am Rand des Gebietes überwiegend im

Bereich der Grabenparzelle stehen, werden vereinzelte Gehölze, außerhalb der im Plan als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB ausgewiesenen Fläche, zusätzlich durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB geschützt. Der Grünstreifen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB besitzt durch seine geringe Breite aber nur eine untergeordnete Bedeutung, und ist nur im Zusammenhang mit der südlich davon gelegenen Wallanlage des Sportplatzes zu sehen. Der Bachlauf vom Regenrückhalte- und Klärbecken (RRB / KB) in Richtung Osten ersetzt den überplanten Bach im Gelände.

5. Umweltbericht

5.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1. Angaben zum Standort

Der Standort für das Plangebiet ergab sich einerseits aus dem städtebaulichen Grundsatz, Gewerbegebiete sollten aus Immissionsschutzgründen möglichst an den vom Wind abgekehrten Seiten einer Besiedlung entstehen, also in unseren Breiten an den Nordost-Seiten, andererseits stellt der o.g. Bereich eine sinnvolle Ergänzung zu dem vorhandenen Industriegebiet westlich der L 793 dar und trägt an der oben beschriebenen Stelle zu einer zukünftigen erweiterten Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes von Herzfeld bei.
Weitere Ausführungen s. a. 1.2.

5.1.2. Art des Vorhabens

Mit dem o.g. Bebauungsplan soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft als ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. D. h. dieses ausgewiesene Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit und die Unzulässigkeit der Nutzungen erklärt sich aus ihren Immissionsverhalten und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lippetal. Im Einzelnen ist dies aus den Festsetzungen zu den zwei unterschiedlichen gewerblichen Bereichen ersichtlich.
Um eine verkehrstechnisch günstige und sichere Anbindung zu schaffen, wurde die Erschließung über einen Kreisverkehrsplatz gewählt.
Weitere Ausführungen s. a. 3.1 und 3.2.

5.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für dieses Gewerbegebiet beträgt brutto etwa 4,2 ha, wobei für neue Straßenbaumaßnahmen ca. 0,4 ha und für überbaubare, versiegelte Flächen max. ca. 2,3 ha in Anspruch genommen werden können. Teilversiegelte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und nicht überbaubare Flächen schlagen mit ca. 1,0 ha zu Buche, während der Grünanteil innerhalb des Bebauungsplangebiets bei ca. 0,5 ha liegt.

5.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1. Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Das Bebauungsplangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Herzfeld mit einer Gesamtgröße von ca. 4,2 ha setzt sich aus folgenden Nutzungen zusammen:
Landwirtschaftliche Grünfläche (Weide) mit einer kleinen Gehölzgruppe im Westen, Straßenflächen der L 793 mit Straßenbegleitgrün, Bachläufe mit außerhalb des Plans liegenden Uferrandgehölzen, ein markanter Einzelbaum innerhalb der Grünfläche und eine als Lagerplatz genutzte Hoffläche.

5.2.2. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes aber auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Forst- und Landwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.
Die zukünftigen Gewerbebauten rufen hinnehmbare ästhetische und optische Beeinträchtigungen hervor, die hier aber vernachlässigt werden können. Direkt durch die Vorhaben des o.g. Bebauungsplans wird das Wohnumfeld innerhalb der Siedlungsbereiche nicht gestört, da hier bestehende Strukturen nicht beeinflusst werden. Entlang der Diestedder Straße kann es jedoch innerhalb der Ortschaft durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer geringfügig höheren Mehrbelasten für die Anwohner kommen. Die Erholungs- und Freizeitfunktionen im Außenbereich bleiben in gleicher Qualität erhalten und werden nur im unmittelbaren Nahbereich durch die zukünftigen Gebäude in ihrer optischen Ästhetik beeinträchtigt. Einschränkungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche werden durch den finanziellen Erlös ausgeglichen.

5.2.3. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Fauna und Flora basiert auf der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, wobei seltene oder bedrohte Arten an dieser Stelle nicht bekannt sind. Durch das Planvorhaben wird es daher zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen, sondern nur zu Verlagerungen in die benachbarten Gebiete.

5.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen geringfügig gegeben, werden aber durch das Abführen des Oberflächenwassers über das Regenrückhalte-Klärbecken in den nahen Vorfluter gemildert.
Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

5.2.5. Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung, besonders wenn sie in Hauptwindrichtung liegt, führt zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche. Ansteigende Temperaturen und Frischluftminderung sind u. a. die Folgen, was sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt. Diese, oft bei größeren Bebauungseinheiten zu beobachtenden Verschlechterungen des Stadtklimas, sind bei kleinteiligen dörflichen Lagen mit einer aufgelockerten und niedrigen Bauweise kaum zu erwarten. Dies trifft im Grundsatz auch für Herzfeld zu, so dass wesentliche und nachhaltige Veränderungen im Kleinklimabereich durch das neue Gewerbegebiet ausgeschlossen werden können.

5.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Eingrünungen entlang der L 793 und der Bachläufe an den Rändern geprägt. Die Struktur dieser Elemente bleibt gewahrt und wird sogar noch durch die zusätzlichen Pflanzflächen des Bebauungsplans gestärkt, wobei allerdings die landwirtschaftliche Fläche entfällt. Der eigentliche Ortsrand wird zwar durch die zukünftige Bebauung nach Norden verlagert, behält aber seinen markanten Abschluss.

5.2.7. Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

5.2.8. Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der landwirtschaftlichen Nutzfläche, deren Nutzung durch das Vorhaben entfällt, aber finanziell ausgeglichen wird.

5.2.9. Schutzgüter Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um für das Vorhaben bezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen überwiegend Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Erholungsfunktion die anderen Schutzgüter hauptsächlich beeinflusst werden. Wesentliche Auswirkungen, die das Schutzgütergefüge nachhaltig verändern und negative Folgen herbeiführen können, sind nicht erkennbar, da die Wirkungen der einzelnen Schutzgüter nicht nachhaltig reduziert werden.

Schutzgut Mensch:	Naherholungsbereich, Freiraum, ökonomisches Ertragsland

Schutzgut Pflanze:	landwirtschaftlich geprägte Vegetation, einseitig beeinflusste Pflanzendecke,
Schutzgut Tier:	an Grünland angepasste Tiergemeinschaften
Schutzgut Boden:	gute Ertragsleistung des Bodens, geringe künstliche Nährstoffzufuhr, keine Auswaschungen bei starken Regenfälle
Schutzgut Wasser:	gemäßigter Durchfluss ins Grundwasser
Schutzgut Klima:	Kaltluftproduktion
Schutzgut Luft:	Ventilationsraum
Schutzgut Landschaft:	dörfliche Randstrukturen mit Hecken und Bachläufen

5.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan beschriebenen Festsetzungen des Vorhabens definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Der geplante gewerbliche Bereich als bauliches Element verursacht Wirkungen auf die Schutzgüter

Mensch:	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, Erhöhung der Immissionen, Schaffung von Arbeitsplätzen
Pflanze:	geringer Verlust von Vegetation
Tier:	geringer Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen
Boden:	Verlust von natürlicher Erdoberfläche
Wasser:	Versickerungsverlust von Oberflächenwasser, direkter Abfluss in Vorfluter
Klima:	Veränderungen nicht erkennbar
Luft:	Veränderungen nicht erkennbar
Landschaft:	Verlagerung und Neugestaltung des Ortsrandes

Kultur-/ Sachgüter:	keine Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen hauptsächlich die Bereiche Mensch sowie Landschaft und Natur.

5.3.2. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. durch Planungsverzicht erreichen. Diese Möglichkeit wurde im Vorfeld für Herzfeld untersucht mit dem Ergebnis, dass durch die vorhandenen Restriktionen des Landschafts- und Hochwasserschutzes sowie der Wohnsiedlungsbereiche der o.g. Standort als der städtebaulich akzeptabelste anzusehen ist. Ein Verzicht wurde nicht in Erwägung gezogen, da eine ausreichende wirtschaftliche Förderung für einen Zentralort wie Herzfeld/Hovestadt eine wichtige nachhaltige Entwicklung darstellt.

5.3.3. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Aus ökonomischen Gründen wird auf eine Reduzierung der GRZ verzichtet. Die ökologischen Randbereiche werden durch weitere Anpflanzungen geschützt.

5.3.4. Ausgleichsmaßnahmen

In den o.g. Abschnitten 4.1 bis 4.4 sind Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

5.4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch dieser Bauleitplan einen Eingriff in den Bestand dar. So sollen innerhalb der Fläche des o.g. Bebauungsplans neue Gewerbegebiete entstehen, die aus städtebaulichen Gründen (s. Abschnitt 1.1) notwendig sind. Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung sind im Vorfeld untersucht worden und führten zu folgenden Ergebnissen:
Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, Sachgüter und Schutzgüter Wechselwirkungen sind in einem hinnehmbaren Ausmaß vorhanden, vielfach auch gar nicht wahrnehmbar bzw. können durch Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsschutz verringert werden, so dass hiervon keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind. Auf Ausgleichsflächen im Plangebiet selbst wurde bis auf Pflanzflächen in den Randbereichen zugunsten eines wirksameren Ausgleichs an anderer Stelle verzichtet.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden maßvollen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchtigungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie

den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich notwendigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen für den Ort Herzfeld gründen, verhindern sollten.

6. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

6.1. Flächenbilanzierung

Aus der Kompensationsermittlung (s. Anhang) ist die Flächenbilanzierung ersichtlich.

6.2. Bodenordnung

Durch die verkehrstechnische Anbindung und Umgestaltung der L 793 im Ortsausgangsbereich sowie die Überplanung einer Grabenparzelle und die Festsetzung eines neuen Wasserlaufs sind Belange öffentlicher Träger berührt, die im Rahmen anderer Fachgesetze abgeklärt und gelöst werden müssen. Die entsprechenden evtl. Genehmigungen werden von der Gemeinde Lippetal im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eingeholt.

6.3. Verfahren

Der o.g. Bebauungsplan soll auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB erstellt werden und beinhaltet die erforderlichen Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB.

Kreis Soest
Flächenbilanzierung/Bauleitplanung

Eingriffsbilanzierung ge. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft,
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum Bebauungsplan Nr. 17 "GE Tannenbusch-Süd", Gem. Lippetal, Ortsteil Herzfeld April 2004

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangsplan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	versiegelte Fläche (Straße)	950	0,0	1,0	0,0	0
2	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers (Hoffläche)	1.435	0,5	1,0	0,5	718
3	2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	95	2,0	1,0	2,0	190
4	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	360	3,0	1,0	3,0	1.080
5	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	38.225	4,0	1,0	4,0	152.900
6	7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	1.195	7,0	1,0	7,0	8.365
7	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	35	7,0	1,0	7,0	245
8	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	80	8,0	1,0	8,0	640
9	-	-		0,0	1,0	0,0	0
10	-	-		0,0	1,0	0,0	0
Gesamtflächenwert A			42.375				**164.138**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangsplan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	(%)	Grund-wert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
2	1.1	versiegelte Fläche (überbaubare Fläche)	23.020	54	0,0	1,0	0,0	0
3	1.1	versiegelte Fläche (Straße)	4.775	11	0,0	1,0	0,0	0
4	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers (nicht überbaubare Fläche)	10.445	25	0,5	1,0	0,5	5.223
5	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	195	0	3,0	1,0	3,0	585
6	7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	1.080	3	7,0	1,0	7,0	7.560
7	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	2.860	7	6,0	1,0	6,0	17.160
14	-	-		0	0,0	1,0	0,0	0
15	-	-		0	0,0	1,0	0,0	0
Gesamtflächenwert B			42.375					**30.528**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-133.610**

GEMEINDE LIPPETAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"GEWERBEGEBIET TANNENBUSCH-SÜD"

ORTSTEIL HERZFELD

