# Begründung und Umweltbericht

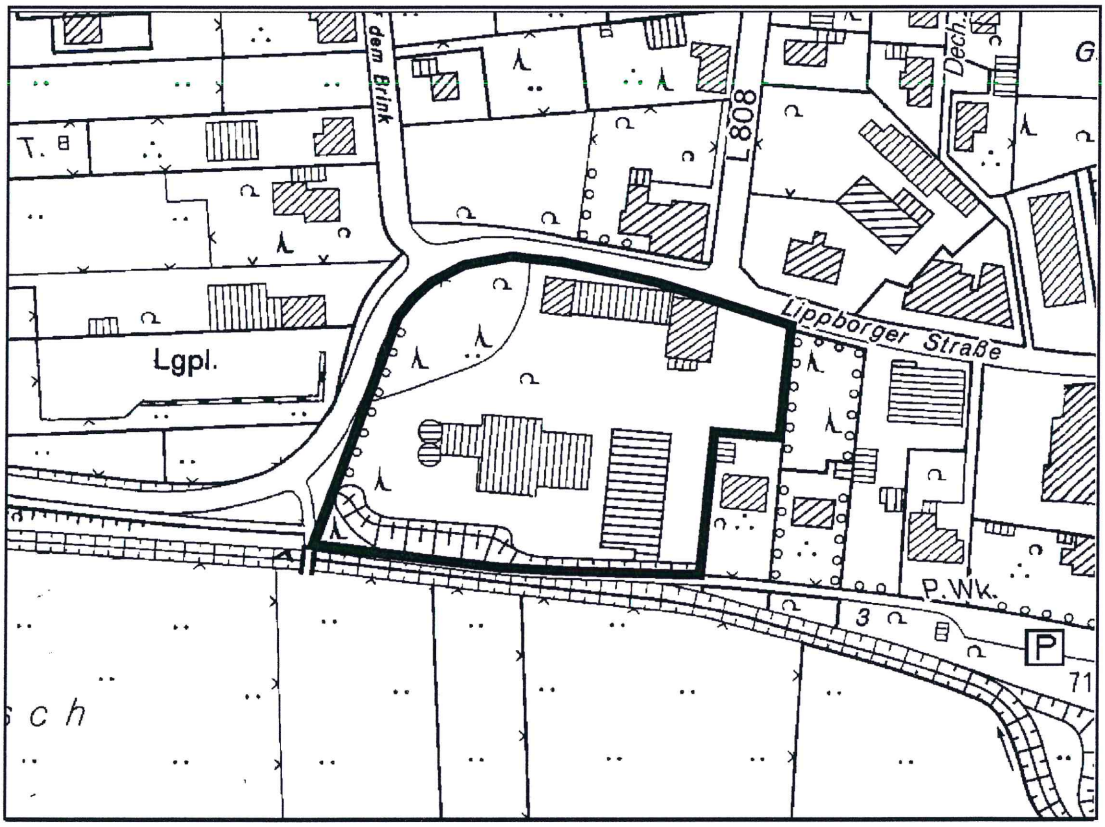
zum

## Bebauungsplan Nr. 18

"Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe"

**der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Herzfeld**

Kreis Soest, im Juli 2007




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

2.3 Sonstige Planungen

**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/Bodenschutz

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

3.4 Immissionsschutz

3.5 Denkmalschutz

3.6 Hochwasserschutz

**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 Merkmale der Erfassung
5.5 Monitoring
5.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

**6 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte**
6.1 Flächenbilanzierung
6.2 Bodenordnung
6.3 Kalkulation
6.4 Verfahren

**7 Anhang**

# Allgemeine Grundlagen der Planung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lippetal mit ihren ca. 13.000 Einwohnern wird in der zentralörtlichen Gliederung der Raum- und Landesplanung als Grundzentrum geführt. Da die Gemeinde jedoch nicht aus einem Zentralort heraus gewachsen ist, sondern durch die Kommunalreform Ende der 60-er Jahre als neues politisches Gebilde neben kleineren Ortschaften aus den größeren Orten Herzfeld mit Hovestadt und Lippborg sowie mit Abstrichen Oestinghausen entstand, sind besonders im Bereich der täglichen Versorgung und Infrastruktur diese dezentralen Gemeindestrukturen bei Planungen ausgleichend zu berücksichtigen. Andererseits dürfen aktuelle Entwicklungen aber nicht verkannt werden, sondern sollten, wenn sie nachhaltige und positive Auswirkungen hervorrufen, Unterstützung finden. So hat sich der Bereich der Einzelhandelsbranche in den letzten Jahrzehnten besonders drastisch verändert und ist parallel zu den Bedürfnissen der Konsumenten gewachsen. Allerdings mit der Folge, dass immer mehr und immer größere Einkaufszentren außerhalb der Innenstädte auf der „grünen Wiese" entstanden sind und damit Käuferschichten aus den Ortszentren abziehen und gravierende negative Veränderungsprozesse in den Innenbereichen der Orte hervorrufen. Eine auf die Zukunftsfähigkeit ihrer Orte vorausschauende Stadtplanung kann daher versuchen, diesem Trend mit den ihr gegebenen Mitteln der Bauleitplanung entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Lippetal hat die Problematik, die durch den Abfluss von Kaufkraft mit nachfolgenden Ladenschließungen entsteht, frühzeitig erkannt und ließ bereits im Jahr 2001 von der Beratungsgesellschaft ECON-CONSULT mit Sitz in Köln ein ´Einzelhandels-struktur- und -entwicklungskonzept speziell für die Gemeinde Lippetal` erstellen. Hierin wird in der Situationsanalyse zu den bestehenden Kundenströmen ausgesagt, dass besonders in den größeren Ortsteilen der Gemeinde Kaufkraftverluste nur durch eine Attraktivitäts-steigerung der Kernbereiche und durch eine Erweiterung der Angebotspalette des Einzelhandels sowie durch eine behutsame Verkaufsflächenpolitik mit Flächenerwei-terungen auf lange Sicht reduziert werden können. Im Ortsteil Herzfeld, in dem sich im Laufe der Zeit die stärkste Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Gemeindegebiet entwickelt hat, könnte lt. Gutachten durch eine Verkaufsflächen-arrondierung im Zentrum mit zusätzlichen Verkaufsflächenerweiterungen die Versorgungs-situation für den Nahbereich und die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum gestärkt werden.

Eine Chance zur Steigerung des Kaufkraftpotenzials und der städtebaulichen Attraktivität des Herzfelder Ortskerns bietet nun die Umsetzung des o. g. Bebauungsplans. Denn der Eigentümer der Fläche plant durch den Abriss des ehemaligen Molkereigebäudes an der Lippborger Straße und den Neubau eines Verbrauchermarktes an dieser Stelle sowie durch Nutzungsverlagerungen in den bestehenden Gebäuden, hier in unmittelbarer Nähe zur Herzfelder Mitte, ein Einkaufszentrum zu entwickeln, dass zusammen mit den benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben der Lippborger Straße die Versorgungs-ansprüche des Nahbereichs beinahe vollkommen abdeckt.

Die Gemeinde Lippetal unterstützt diese Planungsziele und will nun durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verbindliche Baurechte für diesen Bereich schaffen. Durch die Größe der Fläche können bei der Planung die städtebaulichen Belange wie auch die Belange der Investoren ausreichend berücksichtigt werden und in ein ausgewogenes Konzept einfließen. Ziel dieses Plans soll es sein, die allgemeinen Anforderungen des Baugesetzbuches mit den örtlichen Gegebenheiten planerisch sinnvoll abzuwägen und zu konkretisieren, um angemessene und attraktive Versorgungsstrukturen im Ortsteil Herzfeld zu schaffen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt im Südwesten von Herzfeld, östlich und südlich der L 822 Lippborger Straße und nördlich der Lippeauen. Im Osten schließen sich die bebauten Bereiche des Ortskerns von Herzfeld an.
Die Grenze des Bebauungsplans verläuft im Süden entlang eines öffentlichen Weges in einer Länge von ca. 135 m. Im Westen und Norden endet das Plangebiet an der Lippborger Straße, deren Radwegefläche im westlichen und Fußwegefläche im nördlichen Teil in den Bebauungsplan integriert sind. Im Osten reicht die Planabgrenzung mit einem etwa in der Mitte liegenden Versprung von ca. 23 m bis an die bestehende Mischbebauung heran.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1:500 ersichtlich.

### 1.3 Bestehende Verhältnisse

Das o. g. Bebauungsplangebiet, das dem Innenbereich von Herzfeld zu zurechnen ist, wird bereits seit Jahrzehnten als Betriebsgelände der Raiffeisen-Genossenschaft genutzt. Im nördlichen Teil, entlang der Lippborger Straße als Erschließungsstraße, erstreckt sich ein knapp 60 m langes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Südwesten stehen die über 20 m hohen Getreidesilos mit der angeschlossenen Getreidetrocknungsanlage und den Verkaufsräumen des Raiffeisen-Marktes. Das in Nord-Süd-Richtung gebaute Verkaufsgebäude, in dem z. Zt. ein Penny-Markt untergebracht ist, ergänzt im Südosten die baulichen Anlagen. Nebenanlagen wie ein oberirdischer Tankbehälter, eine Tankanlage und ein Holzhaus befinden sich im westlichen Teil des Geländes. Ein Großteil der Flächen zwischen und entlang der Gebäude steht dem Park- und Rangierverkehr zur Verfügung. Entlang der Lippborger Straße wird das Grundstück durch einen schmalen, mit Rasen eingegrünten ca. 2 m hohen Erdwall, eingegrenzt. Die Zufahrten auf das Grundstück liegen von der Lippborger Straße aus jeweils rechts und links neben dem Wohn- und Geschäftsgebäude.

Außerhalb des Plangebiets erstrecken sich nach Nordwesten, Norden und Osten die allgemeinen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen Herzfelds. Im Süden läuft entlang der Grundstücksgrenze ein Verbindungsweg von der L 808 im Osten zur L 822 im Westen. Über diesen Weg hinaus erstrecken sich bis an die Flussbögen der Lippe die flach abfallenden Lippeauen.

## 2 Bauleitplanerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen findet sich die Gemeinde Lippetal in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur wieder. Entsprechend den Kriterien zur zentralörtlichen Gliederung wie Einwohnerzahl und Bedeutung im Raum wird das Gemeindegebiet als Grundzentrum eingestuft. Die grundlegende Einstufung bezieht sich dabei immer auf den jeweiligen Hauptort, was allerdings in der Gemeinde Lippetal auf die Ortsteile Herzfeld/Hovestadt und Lippborg sowie mit Abstrichen auch auf Oestinghausen zutrifft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg ist der Ortsteil Herzfeld als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Das o.g. Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten Bereichs. Am südlichen Rand des geplanten Gebietes verläuft die Grenze eines Bereichs für den Schutz der Natur.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal mit Wirkung zum 25.02.1980 stellt für den o.g. Planbereich im östlichen Bereich eine gemischte Baufläche dar. Der westliche Bereich zeigt die Darstellung einer Waldfläche, was allerdings nicht den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Beide Flächendarstellungen stehen den Planungszielen des o. g. Bebauungsplans entgegen, so dass eine Flächennutzungsplanänderung erfolgen muss, um eine Entwicklung aus diesem vorbereitenden Bauleitplan zu gewährleisten. Die Gemeinde Lippetal wird daher die 36. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum o. g. Bebauungsplan einleiten.

### 2.3 Sonstige Planungen

Der südliche Teil des Bebauungsplans grenzt an das Überschwemmungsgebiet des neu errechneten HQ 100 der Lippe.

## 3 Bauleitplanung und Gestaltung

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Herzfeld hat sich in den letzten Jahren immer mehr zu dem Hauptort der Gemeinde Lippetal entwickelt. Die zentrale Lage im Städtedreieck Soest, Lippstadt und Beckum macht Herzfeld zu einem attraktiven Standort für das Wohnen, das Arbeiten und die Naherholung. Durch die Neugliederung der Verkehrssituation im Ortskern, mit den dadurch einhergehenden strukturellen Veränderungen der Versorgungsbereiche, bilden die Planungen eines Einkaufszentrums in dem o. g. Bebauungsplangebiet eine städtebaulich sinnvolle Abrundung für den westlichen Innenbereich des Ortes und sollen mit ihren Festsetzungen den Versorgungsstandort Herzfeld stärken. Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel mit den Folgen der zukünftigen Alterung unserer Gesellschaft ist es für die Entwicklung einer Gemeinde wichtig, dass sie quartiersnahe Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereithält, die fußläufig zu erreichen sind und damit die Innenbereiche der Orte wieder beleben.

Die geplante Neustrukturierung des o. g. Bereichs (s. a. Pkt. 1.1) soll im Einklang mit einer bauleitplanerischen Gliederung und städtebaulichen Ordnung sowie einer gestalterisch ansprechenden Ausführung erfolgen. Hierzu tragen die folgenden Festsetzungen für eine qualifizierte Bebauungsplanung bei.

Art der baulichen Nutzung:

In Anlehnung an die bestehenden und geplanten Nutzungen des Gebietes wird der Bereich des Bebauungsplans in zwei große Abschnitte unterteilt. Im Südwesten erfolgt lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE-e-). Die Einschränkung bezieht sich hierbei auf den Nutzungscharakter der zulässigen Gewerbebetriebe und passt sich hauptsächlich den vorhandenen Nutzungen des hier ansässigen Landhandelbetriebes der Raiffeisen Hellweg Lippe e. G. an. Die in diesem Bereich untergebrachten Anlagen wie Silobehälter und Korntrocknungsanlage sowie die Lagerflächen und Handelsflächen sind Bestandteil der allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (s. Legende Abschn. 3) sind im Baugenehmigungsverfahren immer im Rahmen ihres Emissions- und Immissionsverhaltens innerhalb und außerhalb des GE-Gebietes zu überprüfen. Nicht gestattet ist in diesem Bereich die Genehmigung von Vergnügungsstätten, um die gewachsenen und bodenständigen Strukturen der Umgebung mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu gefährden. Weiterhin sind in diesem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um hier nicht die Ansiedlung einer ungehemmten und

nicht mehr steuerbaren Anhäufung von derartigen Betrieben zu ermöglichen, die nicht im Kontext mit einer planerisch ausgewogenen Ortsentwicklung stehen.

Speziell für diese letztgenannten Betriebe soll in dem zweiten großen Teil des Bebauungsplans eine städtebaulich vertretbare Lösung gefunden werden. Im nordöstlichen Bereich wird dabei ein ´Sonstiges Sondergebiet` für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, das wiederum durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in die Gebiete SO -1 und SO -2 unterteilt ist. Durch den Neubau eines Geschäftsgebäudes und die Umnutzung sowie Verlagerung innerhalb der bestehenden Gebäude kommt es hier zu einer Neuordnung und Ausweitung der Nutzungsarten. Das SO -1 Gebiet wurde – in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg und der IHK-Arnsberg – von seinem Nutzungscharakter für den großflächigen Einzelhandel, Schwerpunkt Lebensmittel mit ergänzenden Shops und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 920 qm (800qm Lebensmitteldiscounter und 120 qm Bäckerei/Fleischerei) ausgewiesen. Die zulässigen Kernsortimente sind Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühlprodukte, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter), Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika sowie ein Randsortiment bestehend aus Textilien, Haushaltwaren und Aktionsartikeln. Die Verkaufsfläche in dieser Größenordnung und die Sortimentsauswahl ist für einen Ort wie Herzfeld angemessen und lässt keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Lebensmittelhandels vor Ort erwarten. Diese Einschätzung beruht u. a. auf dem o. g. Gutachten der ECON-CONSULT. In dem SO -2 Gebiet beschränkt sich die Zulässigkeit auf einen Fachmarkt für den landwirtschaftlichen Bedarf, Garten- und Heimtierbedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 580 qm. Die abgestimmten (s. o.) zulässigen Kernsortimente beschränken sich hier auf Gartenbedarf einschl. Pflanzen, Heimtierbedarf einschl. Futtermittel, Textilien, Schuhe und landwirtschaftlicher Bedarf. Mit diesen Festsetzungen im SO -2 Gebiet werden Nutzungsartenkonflikte gegenüber den Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche im SO -1 Gebiet vermieden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Ausnutzung der bebaubaren Fläche in dem eingeschränkten Gewerbegebiet erreicht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 die Maximalwerte der Baunutzungsverordnung, so dass zukünftige betriebsbedingte Erweiterungen ohne langwierige Änderungsverfahren möglich sind und dem ansässigen Betreiber Planungssicherheit gewährleistet. In den SO Gebieten ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die aber durch die für diese Nutzungsarten üblichen und auch lt. Bauordnung geforderten Stellplätze und Fahrwege bis zum Faktor 1,0 ausgenutzt werden können.

Höhe baulicher Anlagen:

Das Flächenniveau des Plangebietes liegt bei ca. 72 m ü. N. N. und dient als Basis für die Höhenbegrenzungen der Gebäude, die gestaffelt nach bauartbedingten Anlagetypen bei max. 84 m oder 95 m ü. N. N. liegen, wobei die größere Höhe nur den Bereich der bestehenden Getreidesilos und der Korntrocknungsanlage umfasst. Ausnahmsweise können diese Höhen durch technische Anlagen, die mit der Hauptanlage verbunden sind, überschritten werden. Hierbei ist aber im Baugenehmigungsverfahren zu beachten, dass dabei evtl. die Interessen von Trägern öffentlicher Belange – z. B. Bundeswehr, Luftfahrtbehörden, Funkdiensten – berührt werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen:

Angepasst an die bestehenden und geplanten Gebäude sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt und bieten in den SO Gebieten nur geringen Spielraum, was durch die Anordnung der Stellplätze bedingt ist, aber andererseits auch nicht zu

ungewollten baulichen Erweiterungen in diesen Bereichen führen kann. Die grundsätzliche offene Bauweise (o), die im SO -2 Gebiet gilt, ist im SO -1 Gebiet durch die Stellung des geplanten neuen Marktgebäudes nicht mehr möglich, so dass hier eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, die die Möglichkeit bietet, Gebäude mit über 50 m Länge und direkt bis an öffentliche Grundstücke heran zu bauen. Diese abweichende Bauweise mit den Nebenbestimmungen gilt ebenfalls im GE-Gebiet und wird durch die Lage der Baugrenzen in beiden Gebieten näher bestimmt. Für die nicht überbaubaren Flächen gelten die Vorschriften der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW).

Gestaltungsfestsetzungen:

Damit sich die baulichen Anlagen in den SO-Gebieten mit ihren Dachformen in die Umgebungsbebauung einfügen, sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen in Form von Sattel- oder Krüppelwalmdächern zulässig. Nur bei untergeordneten baulichen Anlagen sind Flachdächer erlaubt. Die vorgeschriebene Dachneigung kann innerhalb des Bereichs von 18° bis 25° liegen, was für Gebäude dieser Art (Einkaufsmärkte) üblich ist.

## 3.2 Verkehrserschließung

### 3.2.1 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die L 822 Lippborger Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Zu den umliegenden Städten und Gemeinden führen Verbindungen über die L 793, L 808 und L 822. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verläuft entlang der Lippborger Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen Fuß- und einen Radweg als Bestandteil der L 822.

### 3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über zwei 8 bis 10 m breite Ein- und Ausfahrten von der Lippborger Straße, die durch ihre Breite die derzeitige Situation erheblich verbessern werden, zumal mit keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Die Fahrwege führen zu den im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen (St), die in ausreichender Zahl ausgewiesen sind. Für das Rangieren sowie Be- und Entladen der Transportfahrzeuge ist zwischen den überbaubaren Flächen ausreichender Platz vorhanden. Damit bei den Ein- und Ausfahrten die Verkehrssicherheit erhöht wird, wurden im Plan die aus der EAE 85/95 empfohlenen Sichtwinkel eingetragen und in nicht freien Sichtfeldern Auflagen festgesetzt.

### 3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV-

Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt in unmittelbarer Nähe an der Lippborger Straße.

## 3.3 Ver- und Entsorgung

### 3.3.1 Altlasten/Bodenschutz

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt

### 3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Das Bebauungsplangebiet ist an die Versorgungsnetze angeschlossen.

3.3.3 Wasserwirtschaft

3.3.3.1 Trink- und Brauchwasser

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

Die Löschwasserversorgung ist lt. Auskunft der Wehrführung der freiwilligen Feuerwehr Lippetal gesichert.

3.3.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an die vorhandene Kanalisation in Herzfeld mit Anschluss an die Zentralkläranlage Lippetal.

3.3.3.3 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser wird entsprechend dem Stand der Technik und gem. den Richtlinien des Landeswassergesetz (LWG) der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

## 3.4 Immissionsschutz

In der Umgebung des Bebauungsplans stehen in nördlicher Richtung Wohngebäude, die gegenüber den Vorhaben des Bebauungsplans zu schützen sind. Durch das Ingenieurbüro Graner & Partner mit Sitz in Bergisch Gladbach und Leipzig wurde im Auftrag der Raiffeisen Hellweg Lippe e. G. Anfang 2007 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das in einer Schallimmissionsprognose die einzuhaltenden Richtwerte überprüfte. In der Nachbarschaft des Bauvorhabens befinden sich Wohnhäuser, so dass im Rahmen des Schallgutachtens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Anlage, den damit verbundenen Kundenverkehr / Lkw-Warenanlieferung und der gewerblichen Nutzung des Raiffeisenhandels an den Immissionspunkten nachzuweisen war.

Das Gutachten kommt in einer Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:
Es zeigt sich, dass die zukünftige Planung und die damit verbundenen Geräuschimmissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags / nachts unterschreiten, so dass die Umstrukturierung und Neuplanung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen kann, wenn als Schall reduzierende Maßnahmen auf dem Parkplatz die Parkplatzoberfläche der Fahrgassen einen ebenen Belag erhält, z. B Formstein ohne Fase oder Asphalt, damit Klappergeräusche durch Einkaufswagen vermieden und reduziert werden, und die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Kühl- und Lüftungsgerätes so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden.

Die Problematik der anfallenden Staubimmissionen wurde im Vorfeld mit den Anlagenbetreibern (Raiffeisen) erörtert mit dem Ergebnis, dass durch bauliche und technische Maßnahmen an der Anlage die Immissionen auf das zulässige Maß verringert werden. Die Gemeinde Lippetal wird darauf hinwirken, dass entsprechende Auflagen in die bauordnungsrechtliche Genehmigung aufgenommen werden.

## 3.5 Denkmalschutz

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).

### 3.6 Hochwasserschutz

Am südlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lippe. Das Plangebiet liegt auf einem ca. 1,5 m höheren Niveau als die Lippeauen, so dass Überflutungen auch bei einem hundertjährigen Hochwasser nicht zu erwarten sind.

## 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 ist allerdings durch die bestehenden baulichen Anlagen und Versiegelungen (s. a. Pkt. 1.3), die auch durch die Planung keiner wesentlichen Veränderung unterliegen, bereits in einem ökologischen Zustand, der nur geringfügig aufgebessert werden kann. Lediglich im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze, nördlich der überbaubaren Fläche im SO -1 Gebiet und entlang der östlichen Grundstücksgrenze bieten sich Begrünungsmaßnahmen an. Auf diesen, im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB festgesetzten Teilstücken, sind standortgerechte Heckengehölze anzupflanzen, die aus verkehrstechnischen Gründen im Bereich der Kennzeichnung S1 nur eine Höhe von max. 0,8 m erreichen dürfen. Weiterhin soll durch eine vertikale Begrünung entlang der in dem GE Gebiet im Süden geplanten baulichen Anlage die optische Eintönigkeit einer Lagerhallenwand durchbrochen und aufgelockert werden. Auch für die Stellplatzflächen ist eine Bepflanzung, in Abstimmung mit dem Betreiber (Raiffeisen), unter Beachtung der notwendigen Rangierflächen für den Lieferverkehr vorgesehen, die sich an den machbaren Standorten für Baumanpflanzungen orientiert.

### 4.2 Eingriffsregelung

Mit diesem Bebauungsplan wird kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes vorbereitet, da die Planungen nur den vorhandenen Innenbereich im westlichen Teil Herzfelds neu strukturieren, ohne das dies erhebliche ökologische Veränderungen nach sich zieht.

### 4.3 Kompensationsermittlung

Um Planungssicherheit zu gewährleisten, wurde dennoch für den o. g. Bereich eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die den derzeitigen Zustand vor Ort mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vergleicht. Dazu wurden die in der Örtlichkeit

erkennbaren Naturelemente erfasst, die sich allerdings auf die westlich gelegenen Rasenflächen beschränken. 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 durch die Festsetzungen eine geringfügige Aufwertung erreicht wird.

### 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet boten sich in den Randbereichen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB an (s. Plan).

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

#### 5.1.1 Angaben zum Standort

Der Standort für das Plangebiet ergab sich aus den hier bereits bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und der für Betriebe des großflächigen Einzelhandels m. E. notwendigen Nähe zum Ortszentrum.
Weitere Ausführungen s. a. 1.2.

#### 5.1.2 Art des Vorhabens

Mit dem o.g. Bebauungsplan soll die bisherige Fläche in städtebaulich gefestigte Strukturen überführt und inhaltlich durch Festsetzungen geordnet werden.
Weitere Ausführungen s. a. 3.1.

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

Der Bedarf an Grund und Boden für das gesamte Gebiet beträgt etwa 1,4 ha. Der maximale Versiegelungsgrad durch die geplanten Vorhaben beträgt ca. 90%, was in etwa dem heutigen Bestand entspricht. Die Flächenanteile für die SO-Gebiete und das GE-Gebiet sind mit ca. 0,70 ha und 0,66 ha fast gleichwertig, wobei die darin festgesetzte überbaubare Fläche mit ca. 0,72 ha zu Buche schlägt. Der Fuß- und Radweg mit 410 m² und die Pflanzfläche mit 1.230 m² ergänzen das Gebiet.

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

#### 5.2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Das Bebauungsplangebiet am südwestlichen Ortsrand von Herzfeld mit einer Gesamtgröße von ca. 1,4 ha setzt sich aus folgenden Nutzungen zusammen: Bauliche Anlagen für das Wohnen (Abriss), Lagern und Verkaufen von landwirtschaftlichen Gütern (Raiffeisen), Korntrocknungsanlage und Silobehälter, Lebensmittelmarkt und Stellplatzflächen. Die Erschließung erfolgt über Zufahrten von der Lippborger Straße.

#### 5.2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind hier Aspekte des Immissionsschutzes, der Versorgungs-

qualität und der optischen Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen von Bedeutung.

Die Vorhaben des o.g. Bebauungsplans belasten die Anwohner in der Umgebung durch das Verkehrsaufkommen und die Belüftungsanlagen der Märkte sowie durch die Staubentwicklung der Korntrocknungsanlage. Bei Einhaltung der technischen Vorschriften und Durchführung der Maßnahmen zum Schallschutz (s. Schalltechnisches Gutachten), sind keine negativen Folgen zu erwarten. Die baulichen Anlagen rufen ästhetische und optische Beeinträchtigungen hervor, die einmal durch die Nähe zur bestehenden Bebauung vernachlässigt und zum anderen durch Pflanzmaßnahmen kaschiert werden können. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erhöht sich die Qualität der Nahversorgung für Herzfeld und die Umgebung.

5.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Im Vorhabensgebiet sind nur noch im westlichen Bereich verkümmerte Naturelemente vorhanden, die sich auf den Erdwall mit Rasendecke beschränken. Durch das Planvorhaben wird es daher zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen.

5.2.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen geringfügig gegeben. Hier entsteht aber keine Veränderung gegenüber dem Bestand.
Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altlastenstandorten sind nicht bekannt.

5.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung 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, so dass für Herzfeld wesentliche und nachhaltige negative Veränderungen im Kleinklimabereich durch die Planung ausgeschlossen werden können, zumal der heutige bauliche Zustand sich in dem o. g. Bereich nur unwesentlich verändert.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch seine Fernwirkung geprägt. Besonders die hohen Silobehälter mit Blickwinkel vom Süden hinterlassen einen störenden Eindruck beim Betrachter. Diese Elemente können aber durch die Art der Nutzung in diesem Bereich nicht entfernt werden. Geplante Lagerhallen an der südlichen Bebauungsplangrenze könnten zwar das Erscheinungsbild mildern, doch dabei gleichzeitig eine neue störende Kulisse aufbauen. Durch die an dieser Stelle festgesetzte vertikale Begrünung kann bei einer üblichen Gebäudehöhe von ca. 8,0 m die Ansicht auf das Gebiet jedoch weniger auffällig und negativ prägnant zum Vorschein kommen. Eine weitere optische Minderung dieses Ortsbilddefizits entsteht durch die Höhenbegren-

zungen und festgelegten geneigten Dachformen bei den Gebäuden.

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 Art von Nutzungen, die in dem Bebauungsplangebiet möglich sind. Hier gibt es durch die Neugliederung und Erweiterung der überbaubaren Flächen eine erhöhte Wertschöpfung.

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 gewerbliche Nutzung die anderen Schutzgüter hauptsächlich beeinflusst werden. Wesentliche Auswirkungen, die das Schutzgütergefüge nachhaltig verändern und negative Folgen herbeiführen können, sind nicht erkennbar, da es durch die Wirkungen der einzelnen Schutzgüter nicht zu gravierenden Störungen untereinander kommt und in diesem Gebiet keine neuen Strukturen aufgebaut werden.

| | |
|---|---|
| Schutzgut Mensch: | Immissionsbelästigungen durch Erhöhung der wirtschaftlichen Ausnutzung, bei gleichzeitiger Erhöhung der Versorgungsqualität |
| Schutzgut Pflanze: | keine nachhaltigen Störungen sichtbar |
| Schutzgut Tier: | keine nachhaltigen Störungen sichtbar |
| Schutzgut Boden: | geringfügig höhere Versiegelungen |
| Schutzgut Wasser: | keine Veränderungen |
| Schutzgut Klima: | keine Veränderungen |
| Schutzgut Luft: | bei Einhaltung des technischen Standards keine negativen Auswirkungen |
| Schutzgut Landschaft: | geringfügige Ortsbildveränderungen |

## 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. Die geplanten Sondergebiete und gewerblichen Bauflächen als bauliches Element verursachen Wirkungen auf die Schutzgüter

| | |
|---|---|
| Mensch: | Erhöhung der Immissionen, Verbesserung der Versorgungssituation |

| | |
|---|---|
| Pflanze: | sehr geringer Verlust von Vegetation, qualitative Erweiterung durch Anpflanzungen |
| Tier: | sehr geringer Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen, qualitative Erweiterung der hausnahen Fauna und Habitate in den Gehölzanpflanzungen |
| Boden: | sehr geringe Erhöhung der Versiegelung |
| Wasser: | Versickerungsverlust von Oberflächenwasser |
| Klima: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Luft: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Landschaft: | geringfügige Veränderung des Ortsrandbildes |
| Kultur-/ Sachgüter: | keine Auswirkungen |

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen hauptsächlich den Bereich Mensch.

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Es liegt kein Eingriff in den Naturhaushalt vor, sondern es handelt sich um eine Neustrukturierung eines Innenbereichs. Durch technische Maßnahmen können die Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch vernachlässigt werden. Es bietet sich im Ortsgefüge von Herzfeld kein Alternativstandort an.

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Aus ökonomischen Gründen wird auf eine Reduzierung der GRZ in dem Gewerbegebiet verzichtet. In den Sondergebieten passt sich die reduzierte GRZ mit 0,6 den überbaubaren Flächen an. Die Randbereiche des Plangebietes werden durch Anpflanzflächen aufgewertet. In Bereichen, in denen keine durch den KFZ-Verkehr verursachenden Grundwassergefährdungen auftreten, soll ein Belag gewählt werden, der den Vorschriften der Bauordnung NRW entspricht.

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 Merkmale der Erfassung

Grundlage für den Umweltbericht war die Bestandsprüfung nach Augenschein vor Ort sowie die Auskünfte der Unteren Umweltbehörden, das Schalltechnische Gutachten von Graner & Partner und das Einzelhandelsgutachten von ECON-CONSULT. Die Kompensationsermittlung basiert auf der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2006. Probleme bei der Beschaffung der umweltrelevanten Basisdaten traten nicht auf.

### 5.5 Monitoring

Von einer Überwachung der Umweltmaßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplans sieht die Gemeinde Lippetal ab, da im Rahmen der Überprüfung zum Umweltbericht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden.

### 5.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch dieser Bauleitplan einen Eingriff in den Bestand dar. Durch die vorhandene Bebauung hat dieser Bereich aber bereits eine städtebauliche Vorprägung, die im Prinzip nicht verändert wird, sondern nur eine Strukturierung und Gliederung entsprechend den Vorschriften des BauGB und der BauNVO erhält. 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. Maßnahmen zum Immissionsschutz für das Schutzgut Mensch können so eingeplant werden, dass keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind. Die Pflanzflächen im Plangebiet bewirken eine geringfügige Aufwertung des Bebauungsplanrandes.

Unter Abwägung aller umweltrelevanter Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen 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 Umstrukturierung und Gliederung für den Kernbereich Herzfelds gründen, verhindern sollten.

## 6 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

### 6.1 Flächenbilanzierung

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

### 6.2 Bodenordnung

Die Raiffeisen Hellweg Lippe e. G. als Eigentümer der Bebauungsplanfläche gewährleistet als Initiator der Planungsziele eine planungskonforme Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans. Wenn Belange öffentlicher Träger berührt werden, die im Rahmen anderer Fachgesetze abgeklärt und gelöst werden müssen, so wird die Gemeinde Lippetal Sorge tragen, die entsprechenden Genehmigungen im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan einzuholen.

### 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 für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

Anhang

**Kreis Soest**
**Flächenbilanzierung/Bauleitplanung**
Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaf

**zum Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Einkaufszentrum ...", Ortsteil Herzfeld** Juli 07

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Flächen-Nr. (s. Ausgangs-plan) | 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 | versiegelte Fläche | 12.365 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| | 4.3 | Grünflächen in Gewerbegebieten | 1770 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 3.540 |
| | - | - | | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| **Gesamtflächenwert A** | | | 14.135 | | | | **3.540** |

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Flächen-Nr. (s. Ausgangs-plan) | 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) |
| | 1.1 | versiegelte Fläche | 12905 | 92 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| | 8.1 | Hecken- und Gehölzanpflanzungen (Korrekturfaktor durch geringwertigere Pflanzmaßnahmen | 1230 | 8 | 6,0 | 0,7 | 4,2 | 5.166 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | - | - | | | | | | |
| | - | - | | | | | | |
| | - | - | | | | | | |
| **Gesamtflächenwert B** | | | 14.135 | | | | | **5.166** |

**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **1.626**

Anhang 01: Kompensationsermittlung (Flächen)

Bestand




Planung

