Bauleitplanung der Gemeinde Lippetal,

Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Nord“, Ortsteil Herzfeld

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB (a. F.)

1. Planungsziel

Das Plangebiet im Ortsteil Herzfeld erfasst eine i. W. grünlandgeprägte Fläche von ca. 6,86 ha im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete. Es wird im Norden durch den Höntruper Weg (K 16), im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch das Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ und die Straße „Am Tannenbusch“ sowie im Westen durch die Diestedder Straße (L 793) begrenzt.

Die Vermarktung vorhandener Flächenreserven an den drei gewerblichen Schwerpunkten in den Ortsteilen Herzfeld, Oestinghausen und Lippborg ist weit fortgeschritten, so dass die Gemeinde nicht mehr über ein ausreichend differenziertes Flächenangebot verfügt, um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf zu decken. Daher sollen an dem seit den 1970er Jahren beidseits der Landesstraße L 793 schrittweise entwickelten Gewerbestandort Herzfeld nunmehr mittel- bis langfristig neue gewerbliche Flächen entwickelt werden. Darüber hinaus plant ein in Herzfeld ansässiges Agrarunternehmen für seine zukunftsfähige Ausrichtung die Umsiedlung an einen v. a. aus immissionsschutzfachlichen Gründen geeigneten Standort möglichst innerhalb des Ortsteils, entsprechende Flächenpotenziale kann die Gemeinde derzeit nicht (mehr) anbieten. Die Plangebietsfläche schließt an den gewerblich vorgeprägten Siedlungsbereich unmittelbar an, so dass vorhandene Infrastrukturen mitgenutzt und ausgelastet werden können. Die Erschließungsplanungen für das südlich gelegene Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ berücksichtigen hier bereits den Anschluss der neuen Gewerbeflächen in Richtung Süden. Darüber hinaus sprechen die grundsätzlich sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (L 793, K 16) sowie die vergleichsweise wenigen, räumlich nicht konzentrierten Wohnnutzungen im Umfeld für eine entsprechende gewerbliche Entwicklung.

Zur Verwirklichung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des gewerblichen Schwerpunkts im Ortsteil Herzfeld hat die Gemeinde die Bauleitplanverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Konkrete Ziele liegen neben der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs durch Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots von Gewerbe- und ggf. auch (eingeschränkten) Industriegebietsflächen in der angemessenen Berücksichtigung nachbarlicher Belange (insbesondere des Immissionsschutzes) sowie in der Gewährleistung einer sinnvollen und angemessenen landschaftlichen Einbindung der Flächen in den Landschaftsraum. Damit dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts, unterstützt in diesem Rahmen die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgte die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die Darlegung der geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Beschreibung der Methoden und Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden hierfür die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein Fachgutachter hinzugezogen. Ebenso wurden die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten schallgutachterlich unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmvorbelastungen und der für die Nachbarschaft vertretbaren Zusatzbelastungen geprüft. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialen wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Die im Verfahren vorgetragenen Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft** betreffen i. W. eine Veränderung im Lebensumfeld durch eine zusätzliche bzw. heranrückende gewerbliche Nutzung. Mit den im Bebauungsplan zum offenen Landschaftsraum festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen kann hier eine wirksame Minderung erreicht werden. Eine im Südosten berücksichtigte 15 m breite Landschaftshecke dient darüber hinaus auch der Abstandhaltung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern im Außenbereich. Weiterhin wurden die gutachterlichen Empfehlungen einer immissionsschutzfachlichen Gliederung mit Gewerbegebieten im Süden entlang der Straße „Am Tannenbusch“ sowie hieran im Norden anschließend die Entwicklung von Industriegebieten und jeweilige nächtliche Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des zulässigen Störgrads (Zulässigkeit von Betrieben mit misch- bzw. gewerbegebietstypischem Störgrad während der Nachtzeit) in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Ein ausreichender Schallschutz gegenüber der Wohnnachbarschaft im Außenbereich kann hiermit gewährleistet werden.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet und für die Umgebung** ergeben sich aus dem Flächenverlust für Natur und Landschaft, aus der Versiegelung des Bodens durch Überbauung der bisher als Grünland genutzten Flächen einschließlich des hiermit verbundenen Verlusts seiner ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Funktionen sowie aus Veränderungen von Lebensraumstrukturen und des Orts- und Landschaftsbilds. Eingriffsmindernd werden prägende, naturschutzfachlich wertvolle Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets sowie in den Randbereichen zum Erhalt festgesetzt und durch umfangreiche, zum offenen Landschaftsraum hin wirksame Eingrünungsmaßnahmen ergänzt. Der Ausgleichbedarf für den unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist auf Grundlage des Bebauungsplans durch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung rechnerisch ermittelt worden. Die festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB leisten bereits einen Beitrag zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets selbst. Darüber hinaus wurde ein Defizit von ca. 154.100 Biotopwertpunkten festgestellt, dass durch vier externe Maßnahmen im Gemeindegebiet (v. a. Strukturverbesserungen und ökologische Aufwertung von Gewässerabschnitten und Entwicklung von Extensivgrünland) ausgeglichen wird. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind umfassend mit der Fachbehörde abgestimmt und von dieser im Verfahren bestätigt worden. Das errechnete Defizit kann im Ergebnis angemes-

sen und sachgerecht ausgeglichen werden. Die in einem Teilbereich vorhabenbedingt zulässigen Gebäudehöhen von ca. 28 m (geplante Siloanlagen des Agrarunternehmens) können nicht vollumfänglich eingegrünt werden, so dass die Planung hier eine gewisse Fernwirkung mit sich bringen wird (Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Da dieser Eingriff in das Landschaftsbild nach den gesetzlichen Regelungen nicht ausgleichbar ist, sind einzelfallbezogen entsprechende Ersatzzahlungen durch den Verursacher im Genehmigungsverfahren zu leisten.

Die gutachterlichen Ergebnisse der Artenschutzprüfung sowie die dort formulierten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (langfristige Sicherung artenschutzfachlich bedeutsamer Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung und Berücksichtigung gesetzlicher Rodungsfristen) sind soweit sinnvoll und möglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Weitergehende Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren zu beachten. Anhaltspunkte, die aus Artenschutzgründen auf eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hinweisen, haben sich im Planverfahren nicht ergeben.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. Die ermöglichten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft und Kultur-/sonstige Sachgüter werden unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht als erheblich bewertet. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft werden dagegen aufgrund des nicht ausgleichbaren Verlusts schutzwürdiger Böden, den Bau von ca. 28 m hohen Siloanlagen sowie der ermöglichten Überbauung eines Gewässergrabens als erheblich eingestuft. Hier bestehen grundsätzlich Zielkonflikte, über die im Planverfahren abwägend zu entscheiden ist. In diesem Planungsfall werden die städtebaulichen Belange, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen (v. a. die Standort- und Arbeitsplatzsicherung und damit die Unterstützung der Entwicklung der örtlichen gewerbliche Wirtschaft, die Lagegunst und die Standortvorprägung) insgesamt stärker gewichtet. Auch die Realisierung der Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde mindestens ähnliche und u. U. erheblichere Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seinen Sitzungen am 30.05.2016 und 19.12.2016 nach jeweils vorheriger Beratung im Bau- und Planungsausschuss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 sowie die 45. Änderung des FNP im Parallelverfahren beraten und im Ergebnis die Einleitung beider Verfahren beschlossen (Vorlage-Nrn. 199, 275).

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB fanden vom 26.04.2017 bis einschließlich 26.05.2017 statt. Am 22.05.2017 wurde eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. In diesem Rahmen haben Bürger neben verkehrlichen Mehrbelastungen im nachgeordneten Verkehrsnetz insbesondere die geplanten Silohöhen des umsiedlungswilligen Agrarunternehmens mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild kritisiert. Die erforderliche Gesamthöhe der Siloanlagen wurde infolgedessen nochmals geprüft und zum Entwurf von 110 m ü. NHN auf maximal

102 m ü. NHN reduziert. Die Gemeinde geht im Ergebnis der Abwägung hier davon aus, dass die Absenkung der zulässigen maximalen Silohöhen einen angemessenen Kompromiss zwischen den betrieblichen Interessen an einer langfristigen Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen am Standort und den Belangen der Nachbarschaft darstellt. Seitens der Fachbehörden wurden i. W. weitergehende Anregungen und Hinweise zur Gebietserschließung und zum Anschluss an bestehende Anlagen/Netze, zu Immissions-, Landschafts- und Artenschutz sowie im Hinblick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Über die Zwischenergebnisse wurde in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 19.06.2017 und des Rats der Gemeinde Lippetal am 11.07.2016 beraten und die Fortführung des Planverfahrens mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (s. Vorlage-Nr. 332).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 hat vom 01.09.2017 bis einschließlich 01.10.2017 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Insbesondere die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen und Fragestellungen wurden im Rahmen der Offenlage wiederholt aufgegriffen und teilweise vertiefend ausgeführt. Seitens der Behörden wurden einzelne ergänzende Hinweise für die Umsetzung gegeben. Über redaktionelle Anpassungen in Begründung und Umweltbericht waren im Ergebnis aber keine Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses sowie des Rats des Gemeinde Lippetal am 16.11.2017 und 27.11.2017 abschließend beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt (Vorlage Nr. 364) und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 durch den Rat gefasst.

Die vorliegende Planung hat das Ziel, am Standort Herzfeld zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs mittel- bis langfristig neue Flächen für eine gewerbliche Entwicklung auszuweisen. Mit der gewerblichen Weiterentwicklung sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert sowie die örtliche gewerbliche Wirtschaft gestärkt werden. Aufgrund der Lage in einem verkehrsgünstig und durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Siedlungsbereich sowie der Möglichkeit des direkten Anschlusses an das Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ und an die vorhandenen Infrastrukturen ist die Fläche gut für eine bedarfsangepasste Gebietserweiterung geeignet und wird aus diesen Gründen für städtebaulich sinnvoll und angemessen bewertet.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses und des Rats der Gemeinde Lippetal sowie auf die Niederschrift der jeweiligen Sitzungen.

Lippetal, im November 2017