

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Herzfeld"
3. Änderung (Erweiterung)
Gemeinde Lippetal, Ortsteil Herzfeld

Soest, im November 1999



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

- 1. Plangebiet**
- Der Änderungsbereich (Erweiterungsbereich) ist ca. 1,7 ha groß. Er umfaßt das Flurstück 461 in der Flur 26 der Gemarkung Herzfeld und grenzt nordwestlich an das bestehende Industriegebiet an. Die nördliche Grenze bildet die "Breite Straße", während sich im Osten bis Südosten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 anschließt. Die westliche Grenze verläuft entlang des Flurstücks 17.
- 2. Bestehende Verhältnisse**
- Die überwiegende Fläche des Bebauungsplans wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt, wobei Weidenutzung vorliegt. Entlang der östlichen und i. T. der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich alter Baumbestand.
- 3. Ursachen und Ziele**
- In dem bestehenden Industrie-/Gewerbegebiet Herzfeld hat sich in den letzten Jahren eine Vielzahl von Gewerbebetrieben angesiedelt, so daß für interessierte Firmen mit größerem Platzbedarf keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Nun liegt der Gemeinde Lippetal der Ansiedlungswunsch einer international vertretenen Firma vor, die Maschinenbauteile verarbeitet. Diese sucht ein Grundstück mit mehr als einem Hektar Fläche für den eigenen Montagebetrieb sowie Zuliefererfirmen. Die Gemeinde Lippetal will nun die Realisierung dieses Vorhabens durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im og. Bereich ermöglichen.
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- Der verbindliche Flächennutzungsplan stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im og. Plangebiet nicht überein und soll darum im Parallelverfahren geändert werden.
So soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO umgewandelt werden, was durch Zustimmung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz im Rahmen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung attestiert wurde.
- 5. Städtebauliches Konzept**
- In Anlehnung an das bestehende Industriegebiet erfolgt zum Schutz der südlich gelegenen Wohnbebauung die Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet, in dem die Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 (SMBl. NW 283) unzulässig sind. Ausnahmsweise sind jedoch Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
Damit die zukünftigen Betriebe sich baulich uneingeschränkt entwickeln können, wird eine max. Grundflächen- und Baumassenzahl von 0,8 bzw. 10,0 festgesetzt und auch die abweichende Bauweise erlaubt, die hier eine Ausdehnung von über 50,0 m Länge zuläßt. Lediglich in der Höhenentwicklung soll eine Grenze von 14,5 m festgesetzt werden, damit die Gebäude von der nördlichen freien Landschaft nicht zu dominierend wirken.
- 6. Verkehrserschließung**
- Der Anschluß an das vorhandene örtliche Verkehrsnetz soll über die östlich gelegene Stichstraße aus dem bestehenden Industriegebiet erfolgen, da erkennbar ist, daß die bereits vorhandene Wendeanlage in der rechtskräftigen 2. Änderung des og. Bebauungsplans so

plaziert wurde, daß eine Erschließung weiterer westlich gelegener Flächen möglich wird. Die an den Wendehammer angrenzenden Bäume sollen dabei so weit wie möglich geschont und auch erhalten bleiben, was jedoch die Entfernung eines einzelnen Baumes in diesem Bereich nicht ausschließen kann.

Eine weitere Zufahrt in einer max. Breite von 8,0 m ist, bei Bedarf, von der "Breite Straße" im Norden möglich. Die innere Erschließung des Industriegebietes sowie die erforderlichen Wege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern sollen über private Zuwegungen, entsprechend den beabsichtigten Bauvorhaben, im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Überprüfung geregelt werden.

7. Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Industriegebietes, die in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt erfolgte und unter Pkt. 5 beschrieben ist, wird gegenüber der Wohnbebauung Herzfelds ein ausreichender Schutz gewährleistet.

8. Natur und Landschaft -Ausgleich-

Mit diesem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG ermittelt und kompensiert werden muß. Eine Vermeidung des Eingriffs und die Ausweisung einer Gewerbefläche an anderer Stelle ist durch die landschaftlichen Vorgaben an diesem Ort nicht gerechtfertigt und Bedenken wurden auch in einer Vorabstimmung mit der Höheren Landschaftsbehörde bei einem Ortstermin nicht geäußert. Dementsprechend wurde für den og. Plan eine Kompensationsermittlung entsprechend der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" der Landesregierung NRW durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Bei der Erweiterung des Industriegebietes wurden die vorhandenen Naturelemente dahingehend berücksichtigt, daß die Baumgruppen an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze als erhaltenswert festgesetzt wurden, wobei im Westen ein 10,0 m breiter Streifen und im Osten, wo bereits im angrenzenden Bereich über den rechtskräftigen Bebauungsplan ein 10,0 m breites Pflanzgebot besteht, ein 7,0 m breiter Streifen ausgewiesen wurde, der nur im Bereich der Wendeanlage auf ca. 10,0 m unterbrochen wird. In dieser Zufahrtszone ist evtl. ein bestehender Baum durch die Kompensation zu ersetzen. Das überplante Gebiet wird z. Z. als Weideland genutzt und hat damit eine höhere Wertigkeit als Ackerland.

Entsprechend der Arbeitshilfe für das Land Nordrhein-Westfalen wurden daraufhin sämtliche Flächen im Bestand und in der Planung mit einem Faktor versehen, der die ökologische Nutzung wiedergibt. Dies führte letztendlich bei der Kompensationsermittlung zu einem Defizit von ca. 41.000 Wertpunkten, das an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden soll.

Hierfür bieten sich Maßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen in der Fischermersch (Brönicke) in der Nähe des Gewerbegebietes Lippborg an. Diese Flächen sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes "Lippeauen-Programm".

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

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

Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken nördlich der "Breite Straße" zugeführt, das je nach der Menge der Einleitung neu bemessen und evtl. erweitert werden müßte. Von dort fließt es ortsnah in den Vorfluter "Steinbach" ein, entsprechend den Richtlinien des § 51a LWG.

Löschwasser

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

10. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

11. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets wird durch den Anschluß an das vorhandene Stromnetz der VEW sichergestellt.

12. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, 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.: 02761-93750, 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).

Kreis Soest
Flächenbilanz/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 Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung "Gewerbegebiet Herzfeld", Gem. Lippetal - Ortsteil Herzfeld

Stand: Juli 99

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	3.2	Intensivgrünland	15600	4		4	62400
	8.2	Baumbestand (16x100qm)	1600	8		8	12800
Gesamtflächenwert A			17200				75212

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4		5	6	7	8
			qm	%				
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festset-zungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotoptypenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	1.1	Überbaubare Fläche	10650	62	0		0	0
	1.2	Nicht überbaubare Fläche	1600	9	0,5		0,5	800
	8.1	Pflanzfläche	2775	16	6		6	16650
	8.2	Baumbestand (15x100qm)	1500	9	8		8	12000
	8.2	Erweiterte Fläche zum Erhalt von Bäumen	675	4	6		6	4050
Gesamtflächenwert B			17200	100				33500

C. Gesamtbilanz <small>(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</small>	-41712
---	---------------