

Gemeinde Lippetal:



Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
„Gewerbegebiet Herzfeld“

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Herzfeld“ und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele und Planinhalte der 5. Änderung**
- 3. Belange des Immissionsschutzes**
- 4. Erschließung und Belange des Verkehrs**
- 5. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Grünordnung**
- 6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Sonstige Belange**
 - 7.1 Denkmalschutz
 - 7.2 Altlasten und Bodenschutz
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Sonstige Belange
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Satzung, Dezember 2011

1. Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Herzfeld“ und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Herzfeld“ ist Anfang der 1970er Jahre erarbeitet worden und im Jahr 1974 nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Herzfeld und schließt mit einer Gebietsgröße von etwa 8,5 ha westlich der Landesstraße L 793 (Diestedder Straße) an.

Entwickelt wurde gemäß damaligem Immissionsschutzkonzept im Anschluss an den im Süden bereits vorhandenen, typischen (Wohn-)Siedlungsbereich Eichendorffstraße/Wöhrdestraße mit tiefen Gärten (Gartenbau) zunächst gestaffelt eine Bauzeile mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEb mit „nicht wesentlich störenden Betrieben“). Oberhalb der Planstraße „Gewerbegebiet Herzfeld“ wurden i.W. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO neu entwickelt, der nördliche Randstreifen mit einem Abstand von 300 m und mehr zum Siedlungsbereich Eichendorffstraße wurde als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Diese GI-Festsetzung wurde - soweit heute nachvollziehbar – zunächst in Abstimmung mit der Bezirksregierung gestrichen, dann aber im Zuge der 1. Änderung mit Einschränkungen als GIb neu festgesetzt und nach Genehmigung im Jahr 1976 in Kraft gesetzt. Eine zentrale Zielsetzung war offenbar damals, den heute noch ansässigen Industrieanlagen-, Silo- und Stahlbaubetrieb dort anzusiedeln oder zu entwickeln. In Abstimmung mit der damaligen Immissionsschutzbehörde (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt) wurden für das Industriegebiet immissionsschutzrechtliche Ansiedlungsbeschränkungen und branchenbezogene Vorgaben zum Schutz der im Süden gelegenen Wohnnutzung festgesetzt. Dazu gehörte u.a. die Festsetzung „Produktion in geschlossenen Hallen“.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde bisher in 4 Änderungsverfahren geändert bzw. ergänzt. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 5 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Im Zuge der 2. Änderung in den Jahren 1992/1993 wurde das Industriegebiet in Richtung Norden um rund 5,5 ha einschließlich Erschließung erweitert. Die dort neu festgesetzten Industriegebiete GI wurden gemäß Abstandserlass NRW 1990 gegliedert.

Im Ergebnis umfasst das Gewerbe- und Industriegebiet Herzfeld heute den gesamten Bereich zwischen L 793 im Osten, Randbebauung Eichendorffstraße im Süden und Eichenweg im Norden. Im Westen begrenzen landwirtschaftliche Flächen und der Steinbach dieses insgesamt heute rund 14 ha große Gebiet. Damit stellt dieses Industrie- und Gewerbegebiet zusammen mit dem Gewerbegebiet Lippborg den Schwerpunkt der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung der Gemeinde Lippetal dar. Ergänzend sei angemerkt, dass dieser gut erschlossene Standort derzeit im Osten der L 793 durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch“ erweitert wird.

Prägende Unternehmen sind im Gewerbe- und Industriegebiet Herzfeld zwischen L 793 und der gebietsquerenden HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE neben dem Lippetaler Bauzentrum im Süden des Plangebiets Nr. 5 der o.g. Industrieanlagen-, Silo- und Stahlbaubetrieb sowie ein Busunternehmen und die Werkstätten des Evangelischen Perthes Werks e.V. im nördlich angrenzenden Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung. Neben einigen kleineren Gewerbebetrieben und teilweise betriebsbezogenen Wohnnutzungen, befinden sich westlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE Flächen, die heute ebenfalls durch den Industrieanlagen-, Silo- und Stahlbaubetrieb genutzt werden sowie Reserveflächen, die z.B. durch eine frühere Spedition mitgenutzt worden sind.



Luftbild: Aktuelle GE-/GI-Nutzung und Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (mit Nachtrag: ergänzende Heckenanlage auf Flst. 365)

▲ Nord
- ohne Maßstab -

Im Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung bzw. im weiteren südwestlichen Anschluss wird ein im Zusammenhang mit einer inzwischen aufgegebenen Spedition errichtetes Wohnhaus nach einem Eigentümerwechsel heute als Anhängervermietung mit Wohnhaus genutzt (Flurstücke 295 und 546). Dieses Grundstück sowie das Wohnhaus liegen jeweils etwa zur Hälfte im oberen Abschnitt im festgesetzten Glb und im unteren Abschnitt im GE. Das Haus ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 5 im damals bereits festgesetzten GE/Glb im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Gewerbenutzung genehmigt worden. Insbesondere im Verhältnis zwischen der Wohnnutzung und dem Industriebetrieb, Silo- und Stahlbaubetrieb - dessen Ansiedlung offenbar ein zentrales Planungsziel bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 mit der Festsetzung des Glb im Norden gewesen war - ist es zu nachbarschaftlichen Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen gekommen.

2. Ziele und Planinhalte der 5. Änderung

a) Antrag des Industriebetriebes, Silo- und Stahlbaubetriebes im Glb des B-Plans Nr. 5

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herzfeld, Flur 26, Flurstück Nr. 267, hat für seinen Industriebetrieb, Silo- und Stahlbaubetrieb die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Herzfeld“ beantragt. Gegenstand der Anfrage sind zwei Änderungspunkte:

1. Im Vordergrund steht das vom Antragsteller dargelegte dringende betriebliche Erfordernis, die bisherige Glb-Festsetzung der Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen bzw. Stahlbehältern „in geschlossenen Hallen“ zu streichen. In einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde dem Fertigungsbetrieb mit sofortiger Wirkung die nicht genehmigte Endmontage und der Probetrieb von gefertigten Anlagen auf dem Gelände außerhalb der Hallen untersagt, begründet mit der o.g. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 5 „in geschlossenen Hallen“. Das Verwaltungsgericht hat die Beklagte, den Kreis Soest, aufgefordert, unter Androhung eines Zwangsgeldes die Einhaltung der Betriebsgenehmigung zu überwachen.

Der Betrieb hat dargelegt, dass Endmontage und Probetrieb außerhalb der Hallen aufgrund der Größe von verschiedenen gefertigten Anlagen (fahrbare Mischanlagen, Siloanlagen) zur Standortsicherung unverzichtbar sind. Die derzeit erforderliche Endmontage und der Probetrieb auf anderen Gewerbegrundstücken oder beim Endkunden sind unwirtschaftlich und existenzgefährdend. Daher wurde diese Änderung für die Betriebsgrundstücke beidseits der Erschließungsstraße beantragt.

2. Darüber hinaus hat der Eigentümer die Aufhebung des im Norden festgesetzten Pflanzstreifens beantragt, dessen Aufhebung bei der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 durch das Industriegebiet im Norden versäumt worden war. Seither trennt der Pflanzstreifen die angrenzenden Grundstücke, die dem gleichen Eigentümer gehören und ebenfalls für Lagerflächen und Endabnahmen benötigt werden.

b) Bewertung des Antrags und Vorgehensweise der Gemeinde

Die Gemeinde hat diese Anfrage intensiv geprüft und mit dem Kreis Soest erörtert. Als Ausgangspunkt der Überlegungen ist festzuhalten, dass das Gewerbe- und Industriegebiet im Norden des Ortsteils Herzfeld einen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der

Gemeinde darstellt (s.o.). Gewerbenutzungen und insbesondere Betriebe, die angesichts der Betriebsabläufe auf ein uneingeschränktes Gewerbegebiet oder gar auf ein (eingeschränktes) Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO angewiesen sind, müssen hier untergebracht werden können. Die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Lippetal in dieser Lage im ländlichen Raum sowie die Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen – u.a. auch unter dem Aspekt der Verkehrsvermeidung - und mit ortsnahen gewerblichen Angeboten haben hier ein großes Gewicht und sind für die Zukunftssicherung der Gemeinde von hoher Bedeutung. Vorhandene Standorte und verfügbare Flächen sind daher sinnvoll auszunutzen, wirtschaftlich kritische Standortverlagerungen, unnötiger Bodenverbrauch etc. ist zu vermeiden.

- **Zu Punkt 1, ergänzende Zulässigkeit einzelner Betriebsabläufe insbesondere im Freien:**

Voraussetzung für die bestimmungsgemäße Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete sind die planerisch zu beachtenden Belange, insbesondere der sachgerechte Immissionsschutz. Das Gewerbe- und Industriegebiet Herzfeld wurde daher von Süden nach Norden wie oben dargelegt in den zulässigen Nutzungen gegliedert. Wenn nun in diesem Rahmen ein Betrieb innerhalb des bisher pauschal festgesetzten planungsrechtlichen Rahmens an Grenzen stößt und für bestimmte Betriebsabläufe ein erweitertes Nutzungsspektrum benötigt, so kann dieses durch die dargelegten übergeordneten Planungsziele abgedeckt sein, soweit die Ergänzungen unter heutigen immissionsschutzfachlichen Aspekten und Anforderungen zulässig sein können.

In einer Reihe von Abstimmungsgesprächen mit dem Kreis Soest und mit der Gemeinde hat der Betrieb auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen dargelegt, dass auch bei ergänzenden Aktivitäten auf den Betriebsgrundstücken an den zu berücksichtigenden Wohnnutzungen die jeweils nach dem Gebietszusammenhang zulässigen Immissionsrichtwerte sicher einhaltbar sind. Zwischen Gemeinde und Kreisverwaltung wurden daher unterschiedliche Ansätze für die planungsrechtliche Vorgehensweise erörtert.

Eine zunächst angedachte Neufassung der Gebietsfestsetzung mit Gliederung gemäß Abstandserlass NRW 2007 wäre ggf. denkbar. Der betroffene Betrieb ist danach der laufenden Nr. 96, Abstandsklasse V, zuzuordnen. Zu den im Süden liegenden Wohngebieten im Bereich Eichendorffstraße (Bebauungsplan Nr. 7 „Hinterste Wöhrde“) wird bereits ein Abstand von 300 m und mehr eingehalten, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit grundsätzlich gegeben ist. Diese Gliederung wurde sinngemäß auch in dem nach Norden erweiterten Plangebiet angewandt (siehe auch Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung/Erweiterung). Der Kreis hat diese Überlegung aber insofern als ggf. bedenklich eingestuft, als dass die im Abstandserlass definierten Betriebe und Anlagen nach der lfd. Nr. 96 wiederum „Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen ...“ umfassen und erst die lfd. Nr. 10 in Abstandsklasse II mit einem Abstandsfordernis von 1.000 m den (Voll-)Betrieb auch im Freien umfasst. Somit hätte wiederum eine Befreiung formuliert werden müssen.

Die vom Betrieb insbesondere angefragte Nutzung der Freiflächen betrifft **Endmontage und Probetrieb** der in den Hallen gefertigten Anlagen auf dem Gelände. Diese Arbeitsschritte stellen nur einen kleinen Teil des durch den Abstandserlass unter Nr. 96 subsumierten möglichen Betriebsumfangs dar. Diese letzten Arbeitsschritte sind insofern auch nicht typisch für den ohne Zweifel lauten Produktionsprozess, die dem Kreis Soest vorliegenden gutachterlichen Prüfungen belegen deren mögliche Verträglichkeit im Gebiet.

Im Ergebnis hat daher der Kreis vorgeschlagen, angesichts dieser besonderen Situation im Bebauungsplan Nr. 5 eine Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für einzelne Betriebsabläufe im Freien oder bei geöffneten Toren aufzunehmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist in dieser Situation eine sachgerechte Einzelfallprüfung möglich, ohne dass planungsrechtlich eine pauschale – und so nicht gewünschte – Zulässigkeit ermöglicht werden würde. Insofern sind die hiermit verbundene „planerische Zurückhaltung“ und die Verlagerung der konkreten Einzelfallprüfung und –genehmigung im Wege der Ausnahmeprüfung auf die bauordnungsrechtliche Ebene fachlich möglich und sinnvoll.

- **Zu Punkt 2, Anschluss der überbaubaren Flächen an die Baugrenzen im Norden:**

Im nördlichen Randbereich trennt ein Pflanzstreifen die Bauflächen von den angrenzenden Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 5 - 2. Änderung und Erweiterung. Diese gehören z.T. dem gleichen Eigentümer und werden ebenfalls für Lagerflächen und Endabnahmen benötigt. Da das ursprüngliche Planungsziel einer Eingrünung gegenüber dem Landschaftsraum nach Erschließung der weiteren Bauflächen im Norden hier nicht mehr erforderlich ist, kann die Festsetzung aufgehoben werden. Für die entfallene Pflanzbindung – eine planmäßige Hecke ist bisher nicht angelegt worden – wird rechnerisch ein entsprechender Ausgleichsbedarf ermittelt, der im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen ist.

- **Beschlussfassung und weitere Vorgehensweise:**

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat nach Prüfung der Anfrage und unter Berücksichtigung der langfristigen Planungsziele der Gemeinde bei bzw. mit Entwicklung des Gewerbe- und Industrieschwerpunkts im Norden des Ortsteils Herzfeld beschlossen, das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 einzuleiten. Gegenstand dieser Änderung, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, sind somit:

- 1. Aufnahme einer ergänzenden Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB** für die gewerblich-industrielle Nutzung im G_b, nach der Betriebsabläufe mit geöffneten Türen und Toren und auf dem Freigelände ggf. ausnahmsweise ergänzend zugelassen werden können. Diese Änderung bezieht sich auf beide G_b-Teilbereiche östlich und westlich der Erschließungsstraße. Die heutige Grundstücksteilung weicht hier von den alten Bebauungsplanabgrenzungen ab, die jedoch für die G_b-Festsetzung beizubehalten sind.
- 2. Erweiterung der Baugrenze am Nordrand** bis zum Nordrand des Änderungsbereichs im Anschluss an die überbaubaren Flächen gemäß Bebauungsplan Nr. 5 – 2. Änderung / Erweiterung.¹

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 5 einschließlich der bisherigen Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 5 einschließlich der Änderungen Nr. 1 bis Nr. 4. Diese teilweise in

¹ **2.1 Nachtrag:** Nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wird nach Abstimmung mit Fachbehörde und Eigentümer im Sinne des ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB eine Heckenpflanzung auf dem südlich angrenzenden Flurstück 365 des Antragstellers als Ausgleich für die Ausweitung der überbaubaren Fläche und für den Wegfall der dort bisher festgesetzten Heckenpflanzung gemäß Punkt 2 festgesetzt.

der Plankarte in grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt. Auf den Originalplan Nr. 5 einschließlich Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

Die Gemeinde hat das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (sog. „vereinfachtes Verfahren“), da die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 5 hierdurch nicht berührt werden und da die vorliegende Änderungsplanung mit der lediglich begrenzt wirksamen Ausnahmeregelung und der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Gemäß § 13(3) kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden (vgl. Kapitel 6).

3. Belange des Immissionsschutzes

Die sachgerechte Berücksichtigung der **Immissionsschutzbelange** ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete. Vorrangiges Ziel dieser ergänzenden Bebauungsplanänderung ist die Schaffung eines zusätzlichen Spielraums für den betroffenen Gewerbebetrieb bei einzelnen Fertigungsschritten, hier insbesondere bei Endmontage und Probetrieb von übergroßen Anlagen. Diese Arbeiten können nicht innerhalb der Hallen geleistet werden und verursachen daher durch zusätzliche Montage an anderer Stelle oder durch erstmalige Montage erst beim Kunden in jeder Hinsicht einen für den Betrieb nicht mehr tragbaren, existenzgefährdenden sachlichen und finanziellen Mehraufwand.

Planungsziel und Rahmenbedingungen gerade aus Sicht des Immissionsschutzes sind in Kapitel 2 ausführlich dargelegt worden, hierauf wird verwiesen. Nach Aussage der Immissionsschutzbehörde und nach dort vorliegenden Unterlagen können auch bei ergänzenden betrieblichen Aktivitäten auf den Freiflächen an den zu berücksichtigenden Wohnnutzungen im Umfeld in den GE-/GI-Gebieten und im Süden in Richtung Ortslage die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Insbesondere die dargelegten, besonders relevanten letzten Arbeitsschritte sind nicht typisch für den ansonsten sehr lauten Produktionsprozess und sind daher aus Sicht des Immissionsschutzes einer Einzelfallregelung zugänglich.

Daher werden im Ergebnis die „planerische Zurückhaltung“ und die Verlagerung der konkreten Einzelfallprüfung und –genehmigung auf die bauordnungsrechtliche Ebene vorgeschlagen. Die Aufnahme der o.g. Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für einzelne Betriebsabläufe im Freien oder bei geöffneten Toren erlaubt im Baugenehmigungsverfahren eine sachgerechte und sinnvolle Einzelfallprüfung.

4. Erschließung und Belange des Verkehrs

Die **Erschließung** der Gewerbe- und Industriegebiets ist vorhanden und ausgebaut. Die direkten Anschlüsse der Gewerbestraße im Norden und im Süden an die **L 793** sichern eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ohne Querung von Wohngebieten. Die Planänderung führt nicht direkt zu Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs. Bei der angestrebten Standortsicherung wird es aber weiterhin angesichts der hergestellten Großgeräte zu Sondertransporten mit Überlänge kommen, die auch nachts durchzuführen sind. Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der angrenzenden Landesstraße werden hier jedoch keine grundlegenden Konfliktpotenziale gesehen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Grünordnung

a) Ausgangslage und Grünordnung:

Das Änderungsgebiet betrifft einen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets liegenden Bereich, der heute bereits i.W. intensiv für diese Zwecke genutzt wird. Randlich betroffen ist im westlichen Teilbereich aber auch ein Wohnhausgrundstück mit Garten.

Das ganz überwiegende weitere Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5 einschließlich der nördlichen Erweiterung wird ebenfalls gewerblich-industriell genutzt und ist zu einem erheblichen Teil versiegelt oder wird als teilversiegelte Lagerfläche genutzt. Eingestreute Wohnnutzungen umfassen dagegen auch mehr oder weniger intensiv gestaltete Gartenbereiche, teilweise mit standortfremden Gehölzen, teilweise aber auch mit Gehölzgruppen (zur Abschirmung) und Obstbäumen. Die Randbereiche zur L 793 und im Richtung Außenbereich im Westen und Norden sind ebenfalls teilweise eingegrünt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, FFH-Schutzgebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Bereich der vorliegenden 5. Änderung nicht betroffen. Die Landschaftsbehörde hat die Frage nach der Abgrenzung der im Westen an das Gewerbegebiet Herzfeld angrenzenden Biotopflächen mit der Renaturierung des Steinbachs dahingehend beantwortet, dass der Landschaftsplan 3 sich auf den Außenbereich bezieht, dass Schutzgebiete nicht betroffen sind und dass die Eingriffsregelung gemäß Punkt c) abgearbeitet worden ist. Bedenken wurden nicht vorgetragen, auch die alte Biotopabgrenzung BK 4314-087 bezieht sich nicht auf die bebauten Bereiche, auf die Neuplanung im Nordwesten auf Flst. 461 sei insofern ebenfalls verwiesen.

Die im Bebauungsplan Nr. 5 enthaltene Pflanzbindung an der Nordgrenze des Änderungsbereichs ist bisher nicht plangemäß als Hecke angelegt worden. Die nunmehr vorgesehene Streichung und Zusammenführung der Bauflächen ist aus Sicht der **Grünordnung** unproblematisch.

Eine besondere **Erholungsfunktion** der Bauflächen ist im Gewerbe- und Industriegebiet nicht gegeben.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz:

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 führt aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf diese Belange. Die ggf. ergänzende Nutzung der Freiflächen auf dem Gewerbe-/Industriegrundstück ist vorrangig immissionsschutzfachlich zu prüfen. Der Verzicht auf die bisher nicht angelegte, nur etwa 4 m breite Hecke zwischen den Gewerbe- und Industrienutzungen und die Zusammenführung der Bauflächen haben keine direkten naturschutzfachlichen Auswirkungen und sind auch aus Sicht des Landschaftsbilds unproblematisch. Gleichwohl wird die bisher festgesetzte Heckenstruktur aufgehoben, die Fläche kann zusätzlich versiegelt werden, nach der alten BauNVO sind im Gb weitere Anlagen zulässig. Diese Eingriffe sind im Rahmen der Eingriffsregelung abzu prüfen (s.u.).

Der Änderungsbereich liegt inmitten des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets und wird mehr oder weniger intensiv genutzt, d.h. auch gestört. Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse (gefährdete bzw. geschützte oder streng geschützte (Tier-)Arten) nach FFH-/Vogelschutzrichtlinie sind innerhalb dieses Baugebiets nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Grundlage: Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4314 in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude 9 Fledermausarten und 2 Amphibienarten (alle streng geschützt) sowie 25 Vogelarten (davon 15 Arten streng geschützt, 10 Arten besonders geschützt) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das Plangebiet unterliegt intensiven Störeinflüssen. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW für das Messtischblatt aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Der Untersuchungsraum wird weitgehend von Ubiquisten, d.h. von Arten ohne speziellen Lebensraumsanspruch, genutzt. Auf Grund der Änderungspunkte mit den genannten geringfügigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Somit wird erwartet, dass durch die Planung und ihre möglichen Auswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Die Fachbehörden wurden gebeten, ggf. vorliegende Informationen im Verfahren zur Verfügung zu stellen. Die o.g. Zwischenergebnisse wurden jedoch bestätigt. Im Sinne der der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Änderungsplanung bei FFH-Anhang-IV-Arten oder

europäischen Vogelarten keine Verbote gemäß § 44(1) BNatSchG auslöst (Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung).²

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange auch im Zuge der Freiflächennutzung und bei Bauvorhaben zu beachten sind. Werden Gehölzstrukturen beschnitten oder entfernt, ist § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Danach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche, Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei Gebäudeabrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren allerdings keine auf Dauer abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung und der Zustand von z.B. Gebäuden zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt bzw. unterstellt werden, so dass eine pauschale Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG langfristig nicht gegeben ist.

c) Eingriffsregelung:

Auswirkungen im Sinne der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** und auf den **Boden** hat die Planänderung durch die Streichung der Heckenpflanzung und durch die Zusammenführung der überbaubaren Flächen, die nunmehr mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen gemäß der GRZ 0,8 auf Grundlage der BauNVO 1968 überbaut werden können.

Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs erfolgen tabellarisch nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gemäß der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"³ und dienen im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**. Da die bisher festgesetzte Hecke komplett entfällt und da eine vollständige Versiegelung der betroffenen Fläche möglich ist – nicht zuletzt auch durch Nebenanlagen, Rangierflächen etc. – wird im Sinne der Eingriffsregelung und des Bodenschutzes die gesamte bisherige Pflanzfläche angerechnet. Die Eingriffsbilanzierung für den Planbereich erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Flächenwert A** beschreibt den **aktuellen rechnerischen Wert** der Festsetzung für Naturschutz und Landschaftspflege (Abwertung der Hecke um 1 Punkt aufgrund geringer Breite und Lage).
- B)** Erfassung des **Zustands nach B-Planänderung** (Tabelle B): Der **Flächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert der betroffenen Fläche nach Umsetzung der Planung.
- C)** **Gesamtbilanz des Eingriffs**: Ermittlung durch Subtraktion des Flächenwerts A vom Flächenwert B, die Differenz stellt ein Maß für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar - vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Kommune.

² Gemeinsame Handlungsempfehlung **Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben** des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW sowie des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010

³ Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW), Stand März 2008

A. Ausgangszustand „Heckenpflanzung“ im Plangebiet gemäß B-Plan Nr. 5/alte Fassung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen etc.	805	5	- 1,0	4,0	3.220
Gesamtfläche			805	Gesamtflächenwert A:		3.220	

B. Zustand des Plangebiets gemäß B-Plan Nr. 5 – 5. Änderung, Punkte 1 und 2							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche	805	0	0,0	0,0	0
Gesamtfläche			805	Gesamtflächenwert B:		0	

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)						- 3.220	
---	--	--	--	--	--	---------	--

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich für die Überplanung der Heckenfestsetzung ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 3.220 Biopwertpunkten.

Nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wird nach Abstimmung mit Fachbehörde und Eigentümer im Sinne des ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB eine geschlossene **Heckenpflanzung** im Bereich der dem Antragsteller ebenfalls gehörenden südlich angrenzenden GE-Flächen festgesetzt. Diese Fläche hat eine **Größe von ca. 820 m²** und sichert damit einen vollständigen rechnerischen Ausgleich der wegfallenden Pflanzvorschriften im nahen Umfeld. Festgesetzt werden eine fachgerechte Anpflanzung und Pflege sowie der dauerhafte Erhalt einer geschlossenen Baumhecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen (kleinkronig). Im Merkblatt "Bodenständige Gehölze im Kreis Soest" sind Pflanzvorschläge enthalten. Dieses Merkblatt ist erhältlich über die Kreisverwaltung direkt bei der Unteren Landschaftsbehörde sowie über die Homepage des Kreises. Die Umsetzung der Pflanzfläche ist zusätzlich zum Bebauungsplan über eine Baulasteintragung mit dem Verursacher zu sichern, die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der kommenden Pflanzperiode durchzuführen.

Durch die Planänderung werden ansonsten keine weiteren Baumöglichkeiten bzw. Versiegelungseffekte für den Boden vorbereitet. Die Änderung ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und führt nur zu geringen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft und in den Boden. Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund unter Beachtung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass eine zusätzliche Pflanzmaßnahme in der errechneten Größenordnung als ausreichender Ausgleich gesehen wird.

6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen, ein Umweltbericht ist zu erstellen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen erfüllt, die vorliegende Planänderung mit der Option – die Umsetzung der Ausnahmeregelung setzt die immissionschutzfachliche Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren voraus - auf geringfügige Nutzungserweiterung auf den vorhandenen Betriebsflächen führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt.

7. Sonstige Belange

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Gemeinde oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Besondere Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen bestehen ebenfalls nicht.

7.2 Altlasten und Bodenschutz

Der Gemeinde Lippetal sind im Änderungsbereich bisher keine **Altlasten** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Gemeinde und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Soest zu benachrichtigen. Nachbarn haben mitgeteilt, dass nach ihrer Kenntnis im Bereich der umliegenden Grundstücke Ablagerungen von Bauschutt und ggf. belasteten Strahlsanden erfolgt seien. Diese Information wurde an den Kreis Soest als zuständige Behörde weitergeleitet.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG. Der Bau von Gebäuden und Straßen führt in der Regel zur Versiegelung und damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als

Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach-/Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Ziele der vorliegenden Planänderung sind die sachgerechte intensive Nutzung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie die Standortsicherung des ansässigen Betriebs innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Eine Umsiedlung auf immissionschutzfachlich möglichst konfliktfreie, in der Regel dann aber siedlungsferne Standorte mit entsprechenden Neuversiegelungen ist möglichst zu vermeiden. Die Planung entspricht damit grundsätzlich auch den Zielen des Bodenschutzes, die geringe zusätzliche Überplanung des bisherigen Pflanzstreifens zwischen den Nutzflächen eine einzigen Betriebs ist ebenso sinnvoll und in den Auswirkungen auf den Boden nach Ausgleich durch Pflanzmaßnahmen gemäß Kapitel 5, die auch dem Bodenschutz dienen, zu vernachlässigen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits an die vorhandenen Anlagen im Plangebiet angeschlossen, die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist hierüber sichergestellt. Technische Probleme durch die Planänderung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

7.4 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht ggf. durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 5 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 28.03.2011 beschlossen, die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Ot. Herzfeld“ durchzuführen. Auf die Vorlage der Verwaltung zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB wird verwiesen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB fand in der Zeit vom 16.05.2011 bis zum 17.06.2011 einschließlich statt. Anregungen und Hinweise wurden vom Kreis Soest (Untere Landschaftsbehörde) sowie von Nachbarn des im Änderungsbereichs ansässigen Betriebs vorgetragen. Letztere haben umfassende Kritik an der Firma und an der Planänderung geübt. Die Beratung der vorliegenden Stellungnahmen erfolgte auf Grundlage der umfassenden Verwaltungsvorlage zu den Sitzungen des Fachausschusses und des Rates am 05.12.2011 bzw. am 19.12.2011. Auf die Verwaltungsvorlage und auf die Beratungsergebnisse wird verwiesen.

Mit Landschaftsbehörde und Eigentümer erfolgte für das rechnerisch ermittelte Eingriffsdefizit eine ergänzende Abstimmung über die umzusetzenden Pflanzmaßnahmen nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Sinne des ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB. Von dieser Maßnahme sind Dritte nicht betroffen, ein weitergehender erneuter Beteiligungsschritt wurde daher nicht erforderlich. Die Umsetzung der Ausgleichsflächenverlegung ist zusätzlich zum Bebauungsplan über eine Baulasteintragung mit dem Verursacher zu sichern, die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der kommenden Pflanzperiode

durchzuführen. Ergänzend wurde auf Anregung der Fachbehörde der bereits in der Begründung aufgenommene Hinweis gemäß § 64 LG NRW auf Gehölzschnitt etc. nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten sowie auf die Beachtung des Artenschutzes bei allen Baumaßnahmen im Satzungsplan ergänzt. Hiermit war keine inhaltliche Änderung verbunden, Dritte sind nicht betroffen.

Die weiteren Dienststellen und Abteilungen des Kreises Soest oder andere Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen. Die Abteilung Bauen, Wohnen und Immissionsschutz des Kreises Soest ist zudem im Planverfahren beratend eingebunden gewesen.

Die Nachbarn, die im Planverfahren Anregungen vorgetragen haben, haben zunächst umfassend die nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen der letzten Jahre dargestellt, die aber in vielen Punkten planungsrechtlich nicht oder nur schwer zu bewerten sind. In der Stellungnahme wurden planungsrechtliche Sachverhalte und abwägungsrelevante Aspekte mit einer Vielzahl von anderen Themen, die bauordnungsrechtlicher Natur sind oder die aus den nachbarlichen Auseinandersetzungen abgeleitet sind, verbunden. In der Beratungsvorlage wurden daher zunächst die planungsrechtliche Bewertung der Rahmenbedingungen und die Vorgehensweise der Gemeinde - wie auch in dieser Begründung beschrieben - nochmals zusammenfassend dargelegt. Darüber hinaus wurde auch hier der Kreis Soest um planungs- und bauordnungsrechtliche Stellungnahme zu den Einwendungen gebeten. Auf die allgemeine Kritik und auf weitere Aussagen der Anlieger wurde anschließend eingegangen.

Der Rat hat die Kritik der Anlieger zurückgewiesen, dem Wunsch der Einwender auf Einstellung des Änderungsverfahrens wurde nicht gefolgt. Im Ergebnis wird diese ergänzende Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für einzelne Betriebsabläufe im Freien oder bei geöffneten Türen und Toren aufgenommen, die vorliegende 5. Änderung (Deckblatt) ist als Satzung beschlossen worden. Im Baugenehmigungsverfahren ist in dieser Situation nach Aussage des Kreises eine sachgerechte Einzelfallprüfung möglich. Eine pauschale planungsrechtliche Zulässigkeit soll dagegen nicht ermöglicht werden. Insofern sind die hiermit verbundene „planerische Zurückhaltung“ und die Verlagerung der konkreten Einzelfallprüfung und -genehmigung im Wege der Ausnahmeprüfung auf die bauordnungsrechtliche Ebene fachlich möglich und sinnvoll. Die Hauptgefahr sehen die Einwender i.Ü. offensichtlich in der missbräuchlichen Ausnutzung durch den Gewerbebetrieb, die im Vollzug nach Vorgabe des Kreises zu unterbinden wäre.

Es wurde festgestellt, dass die Einwender die Ausgangslage mit ihrer im GE/GI als Betriebsleiterwohnhaus genehmigten Situation zu berücksichtigen haben. Betriebsbezogenen Wohnnutzungen kommt in der Abwägung bei weitem nicht das Gewicht zu wie einer zulässigen freien Wohnnutzung in einem Wohn- oder Mischgebiet. In der Genehmigungspraxis haben sich diese Nutzungen in GE-/GI-Gebieten im Rahmen der in diesen Gebieten zulässigen Immissionen auch selbst zu schützen.

Zu betonen ist auch noch einmal, dass die mit dieser 5. Änderung lediglich vorgesehene Ausnahmeregelung nur ermöglicht, in bzw. nach einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren einzelne bestimmte, vergleichsweise weniger kritische Betriebsabläufe nach Einzelfallprüfung und -genehmigung ggf. zuzulassen. Diese sind auch durch die Bauaufsichtsbehörde zu kontrollieren.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde an, diesen gut erschlossenen GE-/GI-Standort weiter sinnvoll zu nutzen und ortsnahe Arbeitsplätze sichern und anbieten zu können. Der Standort wird also in jedem Fall entsprechend weiter gewerblich-industriell zu entwickeln sein. Allen Beteiligten ist bekannt, wie schwierig neue, relativ konfliktarme GE-/GI-Standorte zu erschließen sind. Vorhandene Gebiete müssen unbedingt bestimmungsgemäß genutzt werden können, eine Aufwertung von seit jeher nur betriebsbezogenen Wohnnutzungen kommt nicht in Frage.

Gleichwohl besteht bei den Einwendern angesichts der Vorgeschichte die große Sorge, dass die Firmeninhaber den eröffneten planungs- und bauordnungsrechtlich sinnvollen Spielraum ausnutzen und als Dauerbetrieb ausweiten könnten. Hier liegt die Hauptverantwortung für verlässliche Abläufe bei dem betroffenen Betrieb. Planungsrechtlich sind diese nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen hier nicht zu fassen. Auf die Sitzungsunterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im Dezember 2011