

**Gemeinde Lippetal:**



**Begründung**  
**zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5**  
**„Gewerbegebiet Herzfeld“**

**Gliederung:**

- 1. Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Herzfeld“ und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele und Planinhalte der 7. Änderung**
- 3. Erschließung und Belange des Verkehrs**
- 4. Belange des Immissionsschutzes**
- 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 Weitere fachplanerische Belange
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

**März 2017**

## 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.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde bisher in 6 Änderungsverfahren geändert bzw. ergänzt. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 5 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Zuge der Erweiterung in den Jahren 1992/1993 wurde das Industriegebiet in Richtung Norden um rund 5,5 ha einschließlich Erschließung erweitert, in der 3. Änderung wurde der Bereich nochmals im Nordwesten um rund 1,7 ha erweitert. Die dort jeweils neu festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete „GI-b“ 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 den Gewerbegebieten Lippborg und Oestinghausen den Schwerpunkt der Gewerbe- und Industrieentwicklungsflächen der Gemeinde Lippetal dar. Ergänzend sei angemerkt, dass dieser gut erschlossene Standort 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 Haupteerschließungsstraße neben dem Lippetaler Bauzentrum im Süden des Plangebiets Nr. 5 ein Industrieanlagen-, Silo- und Stahlbaubetrieb sowie ein Busunternehmen und die Werkstätten des Evangelischen Perthes Werks e.V. im nördlich angrenzenden Erweiterungsgebiet. Neben einigen kleineren Gewerbebetrieben und teilweise betriebsbezogenen Wohnnutzungen befinden sich westlich der Haupteerschließungsstraße Flächen, die heute ebenfalls durch den Industrieanlagen-, Silo- und Stahlbaubetrieb genutzt werden sowie Reserveflächen, die z.B. durch eine frühere Spedition mitgenutzt worden sind. Im Nordwesten auf Flurstück 461 sind als Folgenutzung des früheren Gewerbebetriebs ein Eventcenter und ein Sportzentrum eingerichtet worden. Die südlich an das Hauptgebäude angrenzenden Freiflächen sind noch nicht bebaut worden, geplant ist hier eine Stellplatzanlage.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung betrifft den Übergangsbereich zwischen dem alten Bebauungsplan Nr. 5 und der 1. und 3. Änderung und Erweiterung im Bereich der Flurstücke 295, 296, 461, 541 und 655. In diesem Bereich besteht eine alte Wiesendurchfahrt mit anschließendem älteren Baum-/Heckenzug im Norden und Böschungsbereichen im Süden mit teilweise Gehölzaufwuchs bzw. Ruderalsaum.

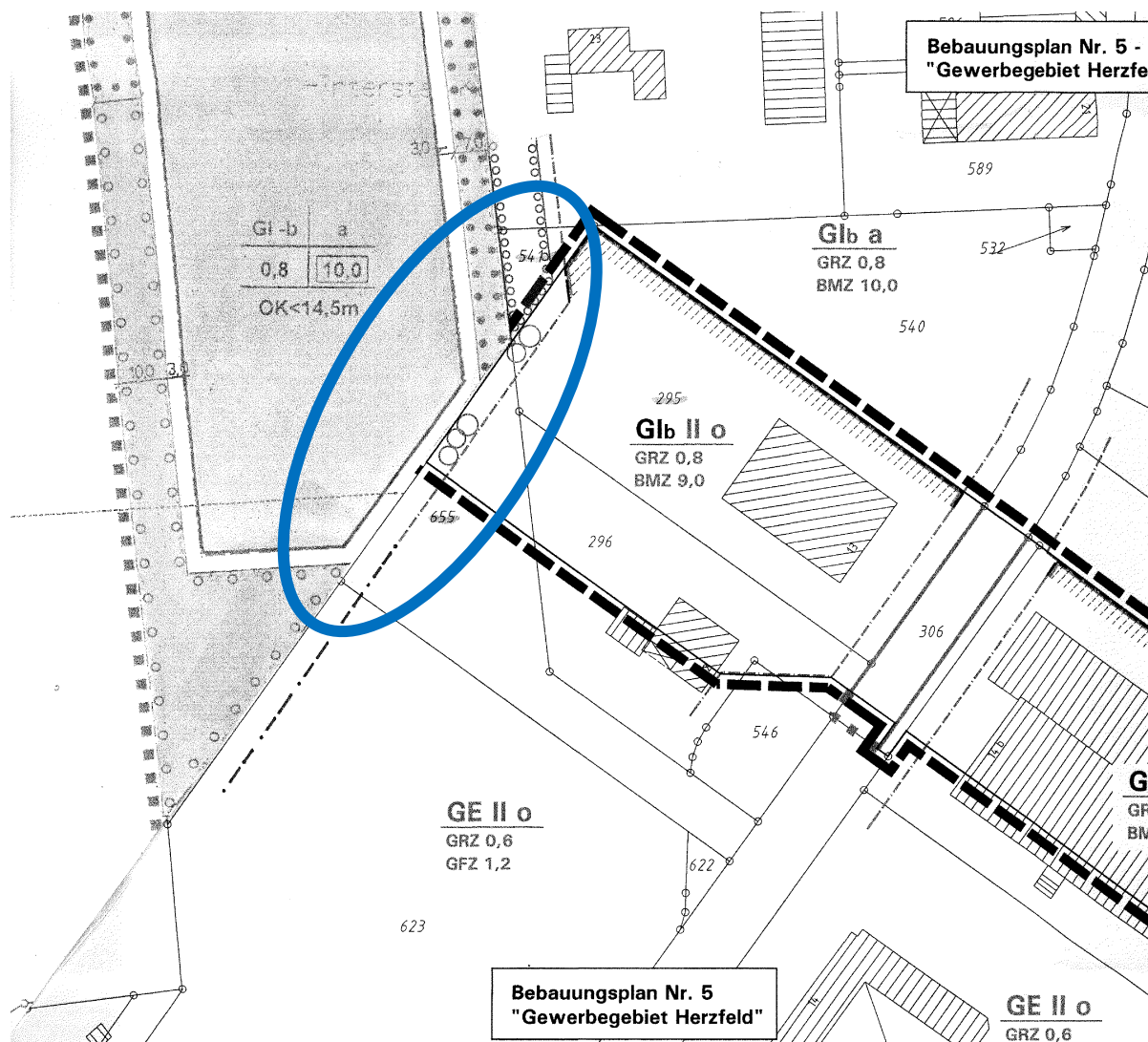


Luftbild: Aktuelle GE-/GI-Nutzung und Geltungsbereich der 7. Bebauungsplan-Änderung  
ohne Maßstab ▲<sup>Nord</sup>

## 2. Ziele und Planinhalte der 7. Änderung

Die Eigentümer des Industrieanlagen-, Silo- und Stahlbaubetriebs (u. a. auf den Flurstücken 295, 267 und 365 beidseits der Erschließungsstraße), die auch gleichzeitig das Eventcenter auf Flurstück 461 betreiben, haben mit Schreiben vom 14.04.2015 den Antrag gestellt, die o. g. Wiesendurchfahrt im Nordwesten zwischen dem Industriebetrieb und dem Eventcenter beibehalten und als befahrbare Straßenverbindung ausbauen zu können.

Der Randbereich mit der Durchfahrt ist jedoch im alten Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Herzfeld“ als Pflanzstreifen mit zwingender Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß gesondertem Begrünungsplan festgesetzt worden. In der im Nordwesten angrenzenden 3. Änderung und Erweiterung ist dagegen dort kein Pflanzstreifen festgesetzt worden, die Baugrenze hält hier einen Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze ein. Allerdings sind dort im Norden die alte Baumheckenstruktur zum Erhalt festgesetzt worden, im Süden ist eine größere Pflanzfläche vorgegeben worden. In der nachfolgenden Übersichtskarte ist die planungsrechtliche Ausgangslage dargestellt:



Übersicht: Planungsrechtliche Ausgangslage im Änderungsbereich  
Montage der 3./5. Änderung/Erweiterung des B-Plans Nr. 5, ohne Maßstab

△ Nord

Die Antragsteller begründen den Antrag durch gewünschte Verkehrsbeziehungen zwischen den jeweils in ihrem Besitz befindlichen Grundstücken und Anlagen:

- Durchfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge,
- Verbindung der Lagerhalle Gewerbegebiet 13 mit dem Event-Center Eichenweg 3,
- Zugang direkt als Lagerplatz für den Silo- und Stahlbau.
- Fahrverbindung für nicht öffentlichen Verkehr zwischen den eigenen Grundstücken (Stapler, Rasenmäher, Kehrmaschinen, Anhänger usw.) sowie Erweiterung des Wendekreises auf Flurstück 540 bei Ausfahrt für in Halle 13a fertiggestellte Großsilos.

Als Ersatzfläche für die entfallende Pflanzfläche von knapp 200 m<sup>2</sup> soll eine Fläche in gleicher Größenordnung (203 m<sup>2</sup>) auf dem bisher nicht entsprechend festgesetzten Randstreifen auf Flurstück 461 aufgenommen werden. Der angrenzende Eichenbestand im Norden wurde vom Antragsteller eingemessen und ist im Rahmen der bestehenden Pflanzbindung gemäß § 9(1)25b BauGB weiterhin zu erhalten.

Der Bau- und Planungsausschuss sowie der Rat der Gemeinde Lippetal haben diese Anfrage beraten und im Sommer 2015 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5 beschlossen, um dem ortsansässigen Gewerbebetrieb im Sinne der verbesserten Betriebsorganisation die angestrebte Nutzung der verschiedenen Grundstücksbereiche zu ermöglichen. Die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Lippetal im ländlichen Raum sowie die Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen – u.a. auch unter dem Aspekt der Verkehrsvermeidung – haben hier ein großes Gewicht und sind für die Zukunftssicherung der Gemeinde von hoher Bedeutung. Vorhandene Standorte und verfügbare Flächen sind daher sinnvoll auszunutzen, Standortverlagerungen, unnötiger Bodenverbrauch etc. zu vermeiden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 umfasst somit im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 an der Schnittstelle zur 1. bzw. 3. Erweiterung und Änderung im Bereich der dort jeweils festgesetzten GI b kleinflächig die folgende Änderung mit einer Größenordnung von 618 m<sup>2</sup>, die als Deckblatt ergänzt wird:

1. **Rücknahme der Pflanzstreifen** gemäß § 9(1)25 BauGB zu Gunsten einer nicht überbaubaren Fläche im Bereich einer heute vorhandenen Durchfahrt und
2. dafür **ersatzweise Aufnahme eines ergänzenden Pflanzstreifens** auf Flurstück 461 mit **Anpassung und Neufestsetzung der Baugrenze mit 3 m Abstand** zur Pflanzfläche (Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 5 – 3. Änderung (Erweiterung)).

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 5 einschließlich der Änderungen und Erweiterungen Nr. 1 bis 6 bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die übrigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 5 einschließlich Änderungen. Diese teilweise in der Plankarte in grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt. Auf den Originalplan Nr. 5 mit Änderungen und Erweiterungen wird ausdrücklich verwiesen.

Dieses Verfahren soll als 7. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht begründet, auch liegen keine Anhaltspunkte für eine eventuelle Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura-2000-Gebiete). Das Verfahren wird nunmehr fortgesetzt, nachdem es zwischenzeitlich ruhte, da eine zusätzliche Fragestellung mit ggf. weiterem Änderungsbedarf aufgetreten war. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden (vgl. Kapitel 6).

### 3. Erschließung und Belange des Verkehrs

Die **Erschließung** des 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 hat keine direkten Auswirkungen auf die Belange des öffentlichen Verkehrs, ggf. können betriebsinterne Wege besser organisiert werden.

#### 4. Belange des Immissionsschutzes

Die sachgerechte Berücksichtigung der **Immissionsschutzbelange** ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets. 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 und in der Nutzung der im Eigentum stehenden angrenzenden Betriebsgrundstücke. Randlich betroffen sein kann auf Flurstück 296 ggf. auch ein Wohnhausgrundstück mit Garten, das allerdings jeweils teilweise im festgesetzten GI-b bzw. im GE liegt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass durch die zusätzlich möglichen betriebsinternen Verkehre in den festgesetzten GI-b-Gebieten zunächst keine zusätzlichen und ggf. kritischen Auswirkungen auf das Umfeld verbunden sind, die hier zusätzlichen Regelungsbedarf im Bebauungsplan erfordern. Einzelheiten sind ggf. in den Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

#### 5. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Grünordnung

##### a) Ausgangslage und Grünordnung

Das Änderungsgebiet betrifft einen innerhalb des Baugebiets liegenden **Übergangsbereich zwischen den Entwicklungsabschnitten** des Gewerbe- und Industriegebiets Herzfeld, der heute in der Randlage der jeweiligen Grundstücke nur wenig genutzt wird (siehe Kapitel 1). Allerdings grenzen hier bereits seit Jahren in den Bebauungsplänen jeweils festgesetzte GI-b direkt an, so dass die grundlegenden Vorgaben mit Vorrang der GI-b-Nutzungen – trotz der zeitweiligen Mindernutzung der Flächen mit teilweise brachliegenden Flächen, Gehölzaufwuchs etc. - geklärt sind. Die Pflanzvorgaben der alten Bebauungspläne sind nur teilweise umgesetzt worden, hier wird im Zuge der weiteren Projektentwicklungen ein sachgerechtes Gesamtkonzept der Antragsteller erwartet.

Eine besondere **Erholungsfunktion** 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf diese Belange (siehe oben). Der Änderungsbereich liegt innerhalb des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets und wird randlich z. T. bereits 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.

**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 7. Änderung oder im ggf. hiervon beeinflussten nahen Umfeld nicht betroffen.

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 (Quadrant 2) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude 1 Fledermausart (streng geschützt) sowie 27 Vogelarten (davon 15 Arten streng geschützt, 12 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. 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 werden gebeten, ggf. vorliegende Informationen im Verfahren zur Verfügung zu stellen. Im Sinne der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW wird die Umsetzung der Änderungsplanung bei FFH-Anhang-IV-Arten oder europäischen Vogelarten voraussichtlich keine Verbote gemäß § 44(1) BNatSchG auslösen (Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung).

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 Pflegeschnitte 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 Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG langfristig nicht gegeben ist.

### c) Eingriffsregelung

Auswirkungen im Sinne der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** und auf den **Boden** hat die vorliegende Änderungsplanung durch die Aufnahme der Fahrverbindung und durch die Verschiebung der Heckenpflanzung. Die Änderung führt zu einer Aufgabe von knapp 200 m<sup>2</sup> bisher im alten Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzter Pflanzfläche (Neuanpflanzung bzw. Erhalt). Als ähnlich zu bepflanzende Ersatzfläche hierfür wird eine Fläche in gleicher Größenordnung (203 m<sup>2</sup>) auf dem bisher nicht entsprechend festgesetzten Randstreifen auf Flurstück 461 aufgenommen, so dass hier ein sachgerechter Ausgleich geschaffen werden kann. Eine im Vergleich zu den bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen zusätzliche Versiegelung wird hierdurch nicht ermöglicht. Für die Heckenpflanzung werden eine fachgerechte Anpflanzung und Pflege sowie der dauerhafte Erhalt einer **geschlossenen Baumhecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen** vorgegeben. 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.

## 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. bedeutenden 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 Änderungsbereichs 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 Baudenkmalern 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 in einem früheren Änderungsverfahren 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.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Anlagen in Herzfeld angeschlossen, die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist hierüber sichergestellt. Technische Probleme durch die Planänderung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

#### 7.4 Weitere fachplanerische 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 im Sommer 2015 beschlossen, die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Ot. Herzfeld“ einzuleiten. Auf die Vorlage Nr. 123 der Verwaltung vom 19.05.2015 zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB wird verwiesen.

Die Beteiligung der Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange etc. erfolgte in der Zeit vom 19.10.2016 bis zum 19.11.2016 einschließlich. Von Versorgungsträgern, Behörden etc. sind nur wenige Hinweise eingegangen, abwägungsrelevante Inhalte wurden nicht vorgetragen.

Von Nachbarn aus dem Planbereich wurde dagegen die beantragte Änderung grundsätzlich in Frage gestellt. Kritisiert wurde die Vorgehensweise der betroffenen Firma aktuell und in der Vergangenheit, das Planverfahren würde lediglich pro forma durchgeführt. Zentrale Kritikpunkte sind insbesondere:

- die vom Antragsteller genannten Gründe für den Änderungsantrag werden abgelehnt;
- die Durchfahrt sei keine alte Wegeverbindung, sondern ein zu bepflanzender Grünstreifen gemäß bisherigem Bebauungsplan Nr. 5;
- das 2010 errichtete Mietwohnhaus Nr. 11a sei nicht in den Planunterlagen enthalten, Garage und Nebenanlagen lägen aber widerrechtlich im Grünstreifen gemäß Bebauungsplan Nr. 5;
- die Zufahrt sei bereits vor dem Änderungsverfahren hergestellt worden, dürfe aber erst nach Abschluss der B-Plan-Änderung genutzt werden; die Auflagen des Bebauungsplans mit Pflanzvorgaben würden nicht eingehalten.

Der Rat der Gemeinde hat sich mit den Planinhalten in Kenntnis der umfassenden schwierigen Vorgeschichte und der nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen mit dem benachbarten Wohnstandort (Wohnhaus, heute nicht mehr betriebsgebunden) intensiv beschäftigt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gewerbe- und Industriegebiet im Norden des Ortsteils Herzfeld einen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde darstellt. Gewerbenutzungen und insbesondere Betriebe, die angesichts der Betriebsabläufe auf ein uneingeschränktes Gewerbegebiet oder gar auf ein (allerdings 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. sind zu vermeiden.

Die Planungsgrundlagen für die städtebaulichen Überlegungen im Gewerbegebiet Herzfeld sind - unabhängig von dem konkreten Planungsfall der vorliegenden 7. vereinfachten Änderung - zusammenfassend in Kapitel 1 und 2 dieser Begründung sowie in der Beratungsvorlage Nr. 287 zur Ratssitzung im März 2017 (siehe dort) dargelegt.

Im Ergebnis ist zunächst festzuhalten, dass das städtebaulich übergeordnete Entwicklungsziel die Sicherung und Weiterentwicklung der Gewerbe-/Industrienutzungen in den festgesetzten GE- und GI-Gebieten umfasst. Nicht (mehr) betriebsbezogene Wohnnutzungen widersprechen den Entwicklungszielen und dem städtebaulichen Auftrag in diesen Gebietstypen gemäß BauNVO. Dagegen besitzt die Wohnnutzung in den hierfür gemäß BauNVO vorgesehenen Wohn- und Mischgebieten entsprechenden Vorrang vor ggf. störendem Gewerbe.

In diesem Rahmen ist grundsätzlich eine interne Wegeverbindung zwischen Industriegrundstücken eines Eigentümers möglich und ggf. auch sinnvoll, zumal hier zu berücksichtigen ist, dass das Gewerbe- und Industriegebiet abschnittsweise und zeitlich versetzt entstanden ist und sich nachträglich nach Grunderwerb Änderungen ergeben haben. Die Lage der betroffenen Grundstücke der Eigentümer zueinander und die begrenzte naturschutzfachliche Bewertung des gliedernden Grünstreifens sprechen im Ergebnis für die Zulässigkeit einer Wegeverbindung gemäß dieser 7. Änderung - unabhängig von der nachbarschaftlichen Konfliktsituation.

Die Kritik an der Herstellung der Durchfahrt in der heutigen Form und an der Vorgehensweise der Antragsteller ist nachvollziehbar, hier wird von beiden beteiligten Seiten ein vernünftiges Miteinander mit der gebotenen Rücksichtnahme erwartet. Dieses ändert jedoch nichts an der o. g. städtebaulichen Zielsetzung im GE-/GI-Gebiet und an der vorliegenden 7. Änderung. Die sinnvolle Umsetzung der Pflanzvorgaben wird weiterhin erwartet. Die vorliegende 7. Änderung wird i. Ü. auf Basis der 5. Änderung aus dem Jahr 2011 und der hier verwendeten Katasterkarte durchgeführt. Das 2010 errichtete Mietwohnhaus Nr. 11a war bisher nicht in der Katasterkarte enthalten. Im Antragschreiben sind dagegen auf Basis einer Bauantragsunterlage vom Antragsteller per Hand Wohnhaus etc. ergänzt worden. Die Lage der Garagen und Nebenanlagen war im Baugenehmigungsverfahren zu klären bzw. ist bauordnungsrechtlich zu prüfen. Dieses hat auf die städtebauliche Bewertung der Gemeinde keine Auswirkungen.

Im Ergebnis hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Kritik zur Kenntnis genommen, den Anregungen der Einwender auf Einstellung des Änderungsverfahrens wurde jedoch aus den hier zusammenfassend genannten städtebaulichen Gründen und Zielsetzungen nicht gefolgt, verwiesen wird auf die ausführliche Beratungsvorlage Nr. 287 zur Ratssitzung im März 2017 (siehe dort).

Lippetal, im März 2017