GEMEINDE LIPPETAL

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Lippborg, 4. Änderung (Erweiterung)

September 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
3.4 Boden und Gewässer
3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Bisheriges Planungsrecht
4.2 Planungsziele und Planinhalte der 4. Änderung

5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anhang

A.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbegebiet der Gemeinde Lippetal, Büro Stelzig, Soest, Juni 2016

Teil I: Begründung

1. Einführung

Die Gemeinde Lippetal beabsichtigt die Erweiterung ihres bestehenden Gewerbegebiets Rommersch im Ortsteil Lippborg. Hier hat sich seit den 1970er Jahren südöstlich der Ortslage der gewerbliche Schwerpunkt des Ortsteils entwickelt. Seit Mitte der 1990er Jahre hat im Osten dieses Gewerbegebiets ein Unternehmen mit Schwerpunkt in der Logistik/Vermarktung von landwirtschaftlichen Bioprodukten seinen Standort. Mit dem Ziel der Vergrößerung seiner Produktpalette plant das Unternehmen nunmehr eine flächenhafte und bauliche Erweiterung des heutigen Betriebsstandorts, betriebliche Reserveflächen sind nicht (mehr) vorhanden. Um die Entwicklung dieses Gewerbebetriebs zu unterstützen, erfolgte bereits Ende der 1990er Jahre bedarfsangepasst die östliche Erweiterung des Gewerbegebiets um ca. 0,5 ha im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3.

Die Gemeinde ist auch weiterhin bestrebt, die Erweiterungsabsichten des seit Jahren ansässigen Betriebs am bestehenden Standort zu unterstützen. Innerhalb des Gewerbegebiets Rommersch kann die Gemeinde aber keine freien Gewerbeflächen mehr anbieten. Hierfür infrage kommende Flächen liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich und grenzen im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Anbindungsmöglichkeit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets eignen sich angesichts der entsprechenden Vorprägung grundsätzlich für eine gewerbliche Weiterentwicklung. Bereits der geltende Ursprungsplan sieht hier eine Entwicklungsoption vor.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich ergibt sich aus dem Stand der Gespräche mit den Eigentümern und umfasst kurz- bis mittelfristig mobilisierbares Bauland östlich und nördlich entwickelter gewerblicher Bauflächen bis zur Landestraße L 822. Durch eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal sowie eine Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Lippborg soll somit die bedarfsangepasste Erweiterung als Gewerbegebiet vorbereitet werden. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche gemäß den dargelegten Zielsetzungen zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich der Rat der Gemeinde Lippetal nach vorhergehender Beratung durch den Bau- und Planungsausschuss im Sommer 2015 für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung in Lippborg ausgesprochen und die Einleitung der Bauleitplanverfahren für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Lippborg beschlossen (Vorlagen-Nrn. 120, 121). Die Planverfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Lippborg und hier im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Rommersch. Es umfasst auf ca. 2,42 ha die Flurstücke Nrn. 27 tlw., 167 tlw., 180, 286 sowie 288 der Flur 39 in der Gemarkung Lippborg und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen straßenbegleitenden Fuß-/Radweg entlang der Landesstraße L 822 (Herzfelder Straße),
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg (Herzfelder Straße),
- im Süden und Westen durch i. W. bebaute Betriebsflächen innerhalb des Gewerbegebiets Rommersch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

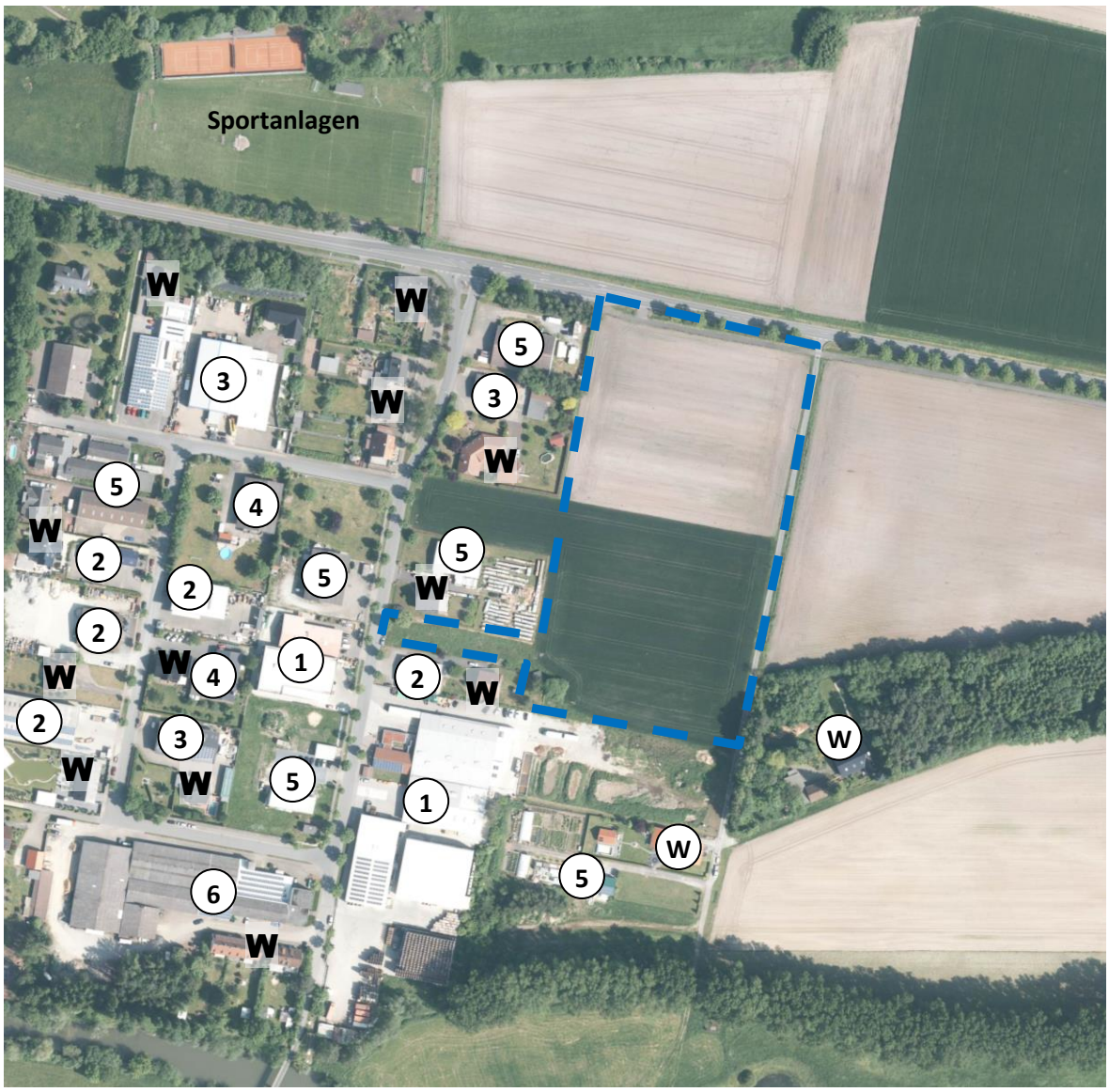
Die Flächen im **Plangebiet** werden heute ausschließlich **ackerbaulich intensiv** bewirtschaftet und weisen keine gliedernden Strukturen auf. Das Gelände fällt leicht in Richtung Süden/Südwesten hin ab.

Das **westliche Umfeld** des Plangebiets ist durch verschiedenste gewerbliche Betriebe (u. a. Baugewerbe/Handwerk, Unternehmen mit Schwerpunkt im Vertrieb von Baumaschinen und Abschleppfahrzeugen sowie diverse Lagerhallen/-verkauf) vorgeprägt. Diese gewerblichen Flächen sind überwiegend bebaut bzw. werden als Betriebs-/ Lagerflächen genutzt. Zudem befinden sich hier einige Wohnnutzungen, die nach Kenntnis der Gemeinde als Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet genehmigt worden sind bzw. im Zuge der Aufstellung des Ursprungplans bereits im Bestand überplant wurden. **Südwestlich und südlich** angrenzend hat der planveranlassende Betrieb mit Vermarktung und Vertrieb/Logistik von Biolebensmitteln seinen Standort. Zudem wurden hier ein Wohnhaus mit Garten und eine Mehrzweckhalle für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb im Außenbereich errichtet. Etwa 100 m südlich befindet sich ein gehölzbegleitender Graben, der den Übergang zu den Auenbereichen der Lippe mit Grünlandflächen, verschiedenartigen Gehölzstrukturen und kleineren Teichen bildet.

Nördlich der L 822 schließen sich weitere intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen sowie eine Sportanlage mit Fußball- und Tennisspielfeldern an. Ebenso werden die Flächen **östlich des Wirtschaftswegs** ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Zudem grenzt hier eine kleine Waldfläche mit einem weiteren Wohngebäude im Außenbereich an.

Das Plangebiet wird auf zwei Seiten von der Herzfelder Straße begrenzt – als Landesstraße L 822 im Norden sowie als Wirtschaftsweg (Sackgasse) im Osten. An die L 822 ist das gesamte Gewerbegebiet Rommersch über einen Erschließungsring angebunden. Die Landesstraße führt hier westlich in die Ortslage Lippborg sowie Richtung Osten in den ca. 6 km entfernten Ortsteil Herzfeld. Entlang der L 822 wird einseitig

ein separater Fuß-/Radweg geführt, der durch straßenbegleitende Gehölze (Sommerlinden) von der Fahrbahn getrennt wird.



1	Vermarktung, Vertrieb/Logistik von Lebensmitteln	4	Einzelhandel, Lebensmittelhandwerk
2	Baugewerbe/Handwerk	5	Lager/Lagerhallen
3	Kfz-Handel, Vertrieb von Abschleppfahrzeugen, Baumaschinen etc.	6	Leerstand
W	betriebsgebundenes Wohnen	W	Wohnen im Außenbereich

Übersicht: Nutzungen im Bestand
(Stand: Oktober 2015; Kartengrundlage: Luftbild Gemeinde Lippetal)

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Arnsberg**, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet zusammen mit dem westlich entwickelten Gewerbegebiet und den südlich anschließenden Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die nördlich angrenzende L 822 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr enthalten. Der umgebende freie Landschaftsraum ist mit vielfältigen Freiraumfunktionen (u. a. Schutz der Natur, Schutz der landschaftsorientierten Erholung, Überschwemmungsbereiche) belegt.

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplans soll die Bauleitplanung u. a. im Sinne einer freiraumverträglichen Siedlungsentwicklung ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorhalten (Ziel 1) sowie bedarfsgerecht Entwicklungsflächen für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen und industriellen Betrieben unter Berücksichtigung der spezifischen lokalen und sektoralen Standortbedingungen und -anforderungen sichern (Ziel 7). Dagegen sind Freiräume mit ihren zahlreichen Funktionen (Lebensraum, Erholung, Nutz- und Schutzfunktionen etc.) zu erhalten und zu entwickeln (Ziel 17).

Die vorliegende Planung mit dem Ziel der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets um ca. 2,42 ha für die kurz-/mittelfristige Bereitstellung gewerblicher Bauflächen beachtet somit die Ziele des Regionalplans zur bedarfsangepassten Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung sowie die Sicherung der Freiraumfunktionen im Umfeld. Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Vorfeld des Planverfahrens die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Lippetal ist die ergänzend zu entwickelnde Gewerbefläche derzeit i. W. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind bereits als gewerbliche Baufläche in den FNP aufgenommen worden. Für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wird somit eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Im Rahmen der ebenfalls im Sommer 2015 eingeleiteten 37. FNP-Änderung wird hierfür die derzeitige gewerbliche Baufläche bedarfsgerecht nach Osten bis zum bestehenden Wirtschaftsweg erweitert. Die bisher wirksame Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft wird entsprechend zurückgenommen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die grundsätzliche Standortentscheidung und die Unterlagen zur 37. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Ortsteil Lippborg ist von verschiedenen naturschutzfachlich hochwertigen Flächen umgeben. Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich werden die **Flächen des Plangebiets** von den Darstellungen des **Landschaftsplans III „Lippetal – Lippstadt West“** aus dem Jahr 2006 erfasst. Sie sind als Teil des Festsetzungsraums „Agrarraum zwischen Lippborg und Herzfeld“ mit den Entwicklungszielen Ergänzung und Neuanlage gliedernder Gehölzstrukturen sowie Förderung von Säumen, Feldrainen und Ackerrandstreifen dargestellt. Das Plangebiet liegt ebenso wie das gesamte Gewerbegebiet

Rommersch in einem Bereich, der im Biotopkataster NRW als **schutzwürdiges Biotop** „Lippetal zwischen Lippborg und Eickelborn“ (BK-4314-001) geführt wird und der Teile der Lippeaue einschließlich ackerbaulicher und grünlandlandwirtschaftlich genutzter Randzonen umfasst. Die Datenabfrage[1] hat ergeben, dass dieses Biotop zur Nachkartierung vorgesehen ist und sich daher maßgebliche Änderungen in der Abgrenzung ergeben können. Darüber hinaus sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet bekannt.

Die **Flächen östlich des Wirtschaftswegs Herzfelder Straße** sind gemäß Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lippeaue/Lippborg-Herzfeld“ ausgewiesen. Sein Schutzzweck ist in der Bedeutung des Gebiets als Vernetzungs- und Rückzugsraum innerhalb einer intensiv genutzten Agrarlandschaft, in seiner Ausstattung mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen sowie in seinem Naherholungswert begründet. Beeinträchtigungen dieses Schutzzwecks werden durch die Planung nach bisheriger Kenntnis nicht erwartet.

Insbesondere die **südlich des Ortsteils** fließende Lippe mit ihren mäandrierenden Flussabschnitten und entwickelten auentypischen Strukturen stellt **aus naturschutzfachlicher Sicht einen besonders wertvollen Bereich erweiterten Umfeld** des Plangebiets dar. Diese rund 100 m südlich des Plangebiets beginnenden Flächen sind gemäß Landschaftsplan als **Naturschutzgebiet (NSG) „Lippeaue“** ausgewiesen. Das NSG dient der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der naturnahen Strukturen, der Dynamik und der Durchgängigkeit des Fließgewässers mit seinen auentypischen Elementen als überregional bedeutsamer Lebensraum seltener und gefährdeter sowie landschaftsraumtypischer Tier- und Pflanzenarten. Im Schutzgebiet befinden sich zudem Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) bzw. Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. Den Flächen kommt daher insgesamt aufgrund des Arteninventars, der strukturellen Vielfalt und der naturnahen Lebensräume eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund (Lippekorridor) und als Teil des Gebietsnetzes Natura 2000 zu. Teilbereiche im Schutzgebiet sind darüber hinaus gesetzlich als Biotope geschützt bzw. werden als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster des Landes geführt. Beeinträchtigungen des NSG durch die vorliegende Planung werden aufgrund der Entfernung mit zwischenliegenden Nutzungen sowie bereits direkt an die schützenswerten Flächen angrenzende gewerblich entwickelte Flächen des Gewerbegebiets Rommersch nicht gesehen.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet **Sandböden** als Gley-Podsol, z. T. Podsol-Gley mit geringer, stellenweise auch mittlerer Ertragsfähigkeit an. Ihre Bearbeitbarkeit ist nur kurzfristig teilweise durch Vernässungen erschwert. Kennzeichnend sind eine sehr geringe, bei tiefreichend humosem Oberboden eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine meist geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Stellenweise treten Ortsteinverfestigungen auf. Die Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen[3] treffen auf diese Böden nicht zu.

---

[1] Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), NRW Umweltdaten vor Ort, Abfrage 18.12.2015

[2] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4314 Beckum; Krefeld 1985

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Gemäß Bodenkarte steht das **Grundwasser** meist 10-18 dm unter Flur. Der zum hydrogeologischen Teilraum „Niederungen der Lippe und Emscher“ gehörende Grundwasserkörper weist mäßige Durchlässigkeiten auf, ist gering bis mäßig ergiebig und wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung[4].

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südlich fließt in mehr als 200 m Entfernung die Lippe.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder **Wasserschutzgebiete** noch festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete**. Das Überschwemmungsgebiet der Lippe endet in ca. 100 m Entfernung südlich des Plangebiets.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Für den Bereich des Plangebiets ist derzeit kein **Bergbau** dokumentiert. Gemäß Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Flächen über **bergrechtlichen Erlaubnisfeldern** zu gewerblichen und wissenschaftlichen Zwecken. Eine Erlaubnis gewährt dem jeweiligen Inhaber das befristete Recht zum Aufsuchen des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe innerhalb des Erlaubnisfelds und dient lediglich dem Konkurrenzschutz. Eine Genehmigung von konkreten Aufsuchungsmaßnahmen ist damit aber nicht verbunden, hierfür werden zunächst entsprechende Genehmigungsverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren etc. erforderlich.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind der Gemeinde bisher keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen auftreten, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) unverzüglich zu verständigen.

Im Änderungsgebiet sind der Gemeinde bislang auch keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln im Zuge der Umsetzung ist in der Plankarte eingetragen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld derzeit nicht bekannt. Die Planung betrifft jedoch den ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum in Gewässernähe. Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist eine Aufdeckung bislang unbekannter Siedlungsspuren nicht unwahrscheinlich. Um die archäologische Situation im Planbereich besser ein-

[4] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS, Abfrage 18.12.2015

schätzen zu können und um eventuelle Fundstellen einzugrenzen, wird der LWL-Archäologie für Westfalen parallel zum Planverfahren in Abstimmung mit Flächeneigentümern/Pächtern eine Oberflächenprospektion im Sommer/Herbst 2016 durchführen und der Gemeinde die Ergebnisse zu Verfügung stellen. Der vorliegenden Änderungsplanung entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich. Darüber hinaus wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

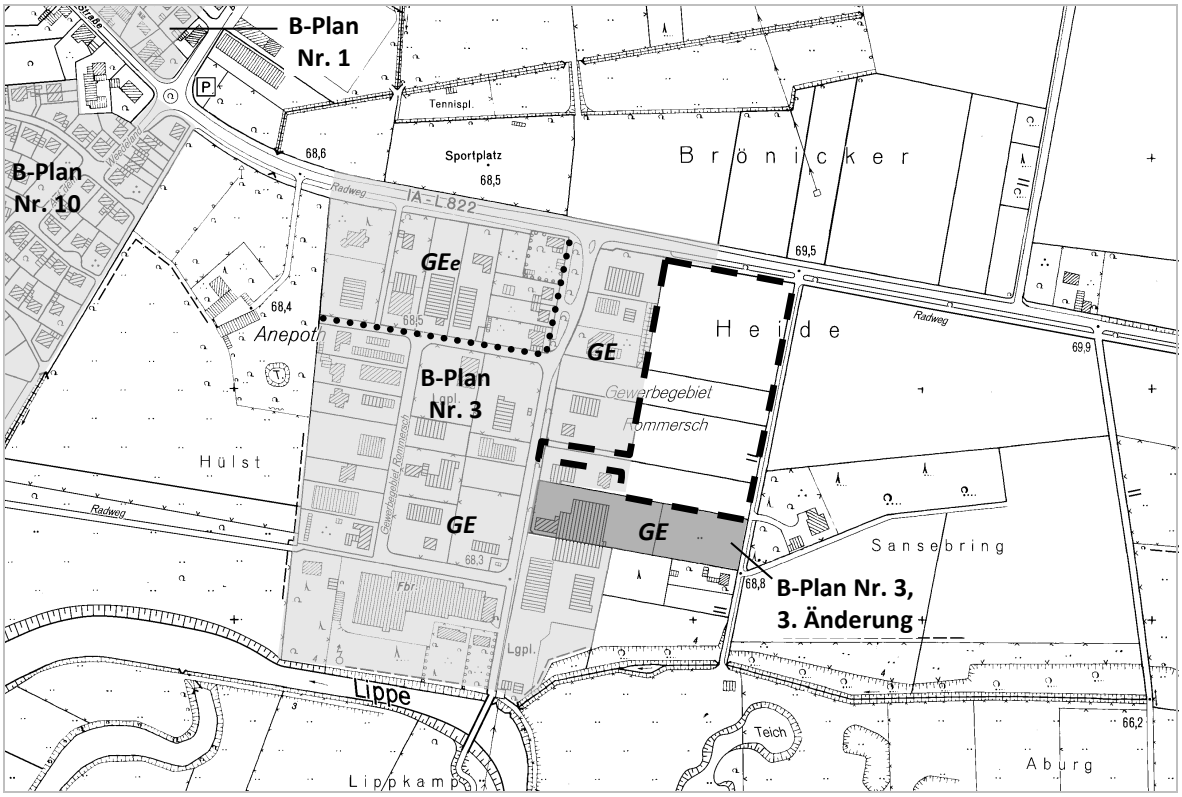
4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Der Bereich der geplanten Erschließung erfasst den Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Lippborg** (Rechtskraft 1979), der hier eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Immissionsschutzanpflanzungen festsetzt. Bereits im Altplan wird in diesem Bereich auf die Möglichkeit einer Erschließung für die rückwärtigen Grundstücke hingewiesen.

Der **Bebauungsplan Nr. 3** entwickelt auf rund 11 ha den gewerblichen Schwerpunkt südöstlich der Ortslage Lippborg. Im Bebauungsplan sind ursprünglich auf Grundlage der BauNVO 1977 Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden. Die Erschließung wurde durch Anbindung an die Landesstraße L 822 vorbereitet. Im Übergang zu den benachbarten Nutzungen erfolgte die Aufnahme von gebietseingrünenden Anpflanzungsflächen. Um die Weiterentwicklung dieses Gewerbegebiets zu unterstützen, erfolgte bereits Ende der 1990er Jahre bedarfsangepasst die östliche Erweiterung bis zum Wirtschaftsweg im Zuge der **3. Änderung des Ursprungsplans**. Alle weiteren direkt an das vorliegende Änderungsgebiet angrenzenden Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die westlich ca. 450 m vom Änderungsbereich entfernt liegende Ortslage wird in den dem Plangebiet am nächsten liegenden Flächen von den **Bebauungsplänen Nr. 1 „Im Heidfeld“** (Rechtskraft 1965) sowie **Nr. 10 „Auf dem Weedeland“** (in der Fassung der 2. Änderung, Rechtskraft 2002) überplant. Diese entwickeln hier jeweils Allgemeine Wohngebiete.



Bebauungsplanübersicht

4.2 Planungsziele und Planinhalte der 4. Änderung

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Lippetal findet überwiegend an drei Standorten – in den Ortsteilen Herzfeld, Oestinghausen und Lippborg – statt. Am Standort Lippborg (Gewerbegebiet Rommersch) können einem hier ansässigen Unternehmen mit Erweiterungsabsichten angesichts der ausgeschöpften Flächenreserven keine Flächen mehr zur Verfügung gestellt werden. Um grundsätzlich kurz- bis mittelfristig gewerblich nutzbare Bauflächen an diesem Gewerbestandort wieder anbieten zu können, wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets verfolgt.

Grundlegendes Planungsziel ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts zur Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung und für die angemessene Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen im Ortsteil Lippborg. Damit dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe, unterstützt in diesem Rahmen die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Die Flächen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans in Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet eignen sich aufgrund ihrer Vorprägung und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Rommersch. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen daher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbegebiet getroffen werden.

Das Plankonzept sieht die Anbindung des Plangebiets an die vorhandene Erschließungsstraße Gewerbegebiet Rommersch vor, die für die Aufnahme gewerblichen Verkehrs bereits leistungsfähig ausgebaut wurde und den unmittelbaren Anschluss an die L 822 gewährleistet. Die bauliche Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen soll über erforderliche Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zum freien Landschaftsraum hinaus so flexibel wie möglich gehalten werden.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde Lippetal mit der vorliegenden Planung folgende städtebauliche Ziele:

- Stärkung des bestehenden Gewerbestandorts im Ortsteil Lippborg unter Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen
- Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach kurz- bis mittelfristig zu bebauenden Gewerbeflächen unter Berücksichtigung naturschutzfachlich wertvollerer Bereiche im Umfeld
- Unterstützung der bedarfsgerechten Erweiterung eines seit vielen Jahren ansässigen Betriebs und damit der Sicherung von Standort und Arbeitsplätzen.

5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Bauflächen werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **Gewerbegebiet „GE“** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Relativ konfliktarme Flächen für eine gewerbliche Nutzung sind am Gewerbestandort im Ortsteil Lippborg insbesondere angesichts vielfältiger naturschutzfachlicher und hochwassertechnischer Einschränkungen nur begrenzt verfügbar. Kurzfristig sollen zunächst benötigte Gewerbeflächen für den ansässigen Betrieb mit Vermarktung und Vertrieb/Logistik von Biolebensmitteln bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass bestimmte Nutzungen (z. B. Schrottplätze, Vergnügungsstätten) ein spezielles Konfliktpotenzial besitzen und die angestrebte positive Außendarstellung des Gebiets durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, i. d. R. als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt werden könnte. Analog zum bereits entwickelten Gewerbegebiet wird daher eine bestimmungsgemäße Nutzung durch möglichst gewerbliche Betriebe im eigentlichen Sinne (u. a. verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Baugewerbe, Logistik) angestrebt, eine gewisse Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben soll dabei trotz allem gewahrt bleiben. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO ausgeschlossen:

- **Selbstständige Schrottplätze** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben im Regelfall v. a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen etc. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild in dieser markanten Ortsrandlage an der L 822 sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet mit Naherholungsfunktion zu sichern.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind aus Gründen einer funktionsgerechten Siedlungsentwicklung besser an integrierten Standorten in der Innerortslage gewünscht. Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend vermieden werden sollen.
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche Betriebe** werden insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die angestrebte möglichst zweckgebundene Entwicklung gewerblicher Bauflächen vorzuhalten. Derartige Nutzungen sollten aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich, verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten der Kommune, finden. Auch der hiermit verbundene direkte Besucherverkehr sollte nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet gezogen werden. Ebenso ist für Vergnügungsstätten anzumerken, dass Standorte außerhalb der eigentlichen Ortslage städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet sind. In Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe soll zudem ein ggf. möglicher Imageverlust (sog. „Trading-down-Effekt“) für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort unterbunden werden.
- Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt mit Blick auf die angestrebte bestimmungsgemäße Nutzung durch möglichst gewerbliche Betriebe im eigentlichen Sinne (s. o.). Eine Etablierung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten innerhalb des gewerblichen Schwerpunkts im Ortsteil Lippborg ist vor diesem Hintergrund nicht denkbar.
  Ausnahmsweise bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“). Vorausgesetzt wird hierfür, dass derartige Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Beispielhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie große Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen. Im Ergebnis kann hierdurch eine Stärkung des jeweiligen Betriebs begünstigt werden. Der Ausnahmevorbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.
  Zugelassen werden darüber hinaus Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können. Zu nennen sind hier nach heutigem Sachstand Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel.
  Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind Großhandelsbetriebe ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben bzw. angesiedelt werden könnten.

Die Regelungen eröffnen hier im Ergebnis einen angemessenen Spielraum für gewerbliche Nutzungen. Der zulässige Nutzungskatalog berücksichtigt sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde als auch die ortsspezifischen Rah-

menbedingungen und die Lage des Plangebiets im gewerblichen Schwerpunkt nahe der Ortslage Lippborg.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn.1, 2 BauGB werden unter Beachtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen bedarfsorientiert entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Sie sollen hier einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird auf 1,6 beschränkt, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung soll mit Blick auf die Ortsrandlage vermieden werden.
- Regelungen zu **Bauweise** und **überbaubaren Flächen** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Es gelten hier die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend aber mehr als 50 m betragen darf.

  Die überbaubaren Grundstücksflächen werden möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Im Norden werden die Abstände der im bestehenden Gewerbegebiet geltenden Baugrenze von 20 m Abstand zur Landesstraße aufgegriffen. Hierdurch wird eine harmonische Straßenraumentwicklung entlang der L 822 in Verbindung mit dem zum Radweg vorgelagerten Pflanzstreifen unterstützt. Im Bereich der inneren Erschließungsstraße wird das Baufeld aus den o. g. Gründen auf einen Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche reduziert. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.
- In Anlehnung an die Regelungen für das bestehende Gewerbegebiet sowie dem hiernach realisierten Bestand werden zwei **Vollgeschosse** ermöglicht. Die Lage am Siedlungsrand direkt an der L 822 wird hierdurch angemessen berücksichtigt.
- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan gemäß § 16 (3) BauNVO **maximale Gebäudehöhen** aufgenommen. Angestrebt werden maximale Höhen von 12 m. Um die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, wird eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) gewählt. Angesichts der heutigen Geländehöhen wird sich die künftige Höhe der Straßenachse nach fertigem Ausbau i. W. bei 69,0 m über NHN bewegen. Mit Vorgabe der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 81,0 m ü. NHN ist die angestrebte Höhenentwicklung gut umsetzbar, ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft wird gewährleistet. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. bedacht. Mit Blick auf den realisierten Bestand und im Zusammenhang mit einer wirksamen Eingrünung im Übergang zum nördlichen und östlichen Freiraum ermöglicht diese Höhenentwicklung eine angemessene Gewerbebebauung und Weiterentwicklung

des Gewerbegebiets. Gleichzeitig werden Lage und Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds angemessen berücksichtigt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB mit Blick auf die o. g. Planungsziele und die Lage am Siedlungsrand um eine Regelung zu in den Straßen- und Landschaftsraum wirkende **Einfriedungen**. Wichtig ist hier insbesondere, dass die angestrebte raumwirksame Einbindung des Plangebiets durch Heckenpflanzungen entlang der L 822 und entlang des Wirtschaftswegs (s. Kapitel 5.7) nicht durch massiv in den Straßen- bzw. Landschaftsraum wirkende Zaunanlagen eingeschränkt wird. Dies kann bereits durch die Vorpflanzung von mindestens einer Gehölzreihe erreicht werden. Die entsprechend aufgenommene Regelung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engt die Gestaltungsfreiheit der Firmen nicht übermäßig ein. Ihre Aufnahme im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt in Anlehnung an die geltenden Vorgaben des Ursprungsplans, negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild können so vermieden werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße Gewerbegebiet Rommersch im Westen. Hierüber ist der Anschluss an die Landesstraße und damit an das (über-)örtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Der Kreuzungsbereich ist hier vollständig ausgebaut, es besteht somit grundsätzlich auch für den Änderungsbereich ein leistungsfähiger Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Gemäß der letzten amtlichen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW (2010) fahren auf der L 822 im Bereich des Plangebiets täglich ca. 3.900 Kfz[5]. Angesichts der bereits vorhandenen leistungsfähigen Erschließung im Gewerbegebiet mit einem für die gewerbliche Nutzung ausgebauten Knotenpunkt im Bereich der L 822 und der vergleichsweise geringen Erweiterungsfläche ist nach bisheriger Kenntnis davon auszugehen, dass diese bestehenden Straßen zusätzlichen gewerblichen Verkehr aus dem Plangebiet gut aufnehmen können.

Nördlich entlang der L 822 verläuft ein separater, durch straßenbegleitende Altbäume von dieser Landesstraße getrennter **Fuß-/Radweg**. Radfahrer – insbesondere aus der nahegelegenen Ortslage Lippborg – können das Plangebiet hierüber gut erreichen.

Ein zusätzlicher Anschluss an die Herzfelder Straße (L 822) ist im Bereich des Plangebiets aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (durch straßenbegleitende Bäume abgetrennter Fuß-/Radweg, Nähe zu bestehendem Gewerbegebietsanschluss) nicht vorgesehen. Um gemäß angestrebter Erschließung keine zusätzlichen Ein-/Ausfahrten zur nördlichen Landesstraße zu ermöglichen wird daher in den Bebauungsplan entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtsverbot** aufgenommen. Gleiches gilt für die östliche Plangebietsgrenze – entlang des hier verlaufenden

[5] Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB): DTV-Wert, durchschnittliche Anzahl Kfz pro Tag aus Verkehrszählung 2010, Abfrage am 15.01.2016, hier gerundet

Wirtschaftswegs soll die Realisierung einer Landschaftshecke zur Gebietseingrünung nicht durch Ein-/Ausfahrten unterbrochen werden.

Die innere **Sticherschließung** wird mit einer Breite von 9 m und einer für Lkw ausreichend bemessenen Wendeanlage geplant. Ihre Lage innerhalb der Plangebietsfläche ist so gewählt, dass eine flexible Aufteilung für künftige Nutzer möglich ist. Im Anschlussbereich an die bestehende Straße Gewerbegebiet Rommersch wurde die Planstraße mit ca. 10 m etwas breiter gewählt, um seitlich öffentliche Stellplätze im Straßenraum unterbringen zu können.

Das Plangebiet ist nur bedingt mit Mitteln des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) zu erreichen. Die nördlich des Plangebiets an der L 822 befindliche Bushaltestelle „Rommersch“ wird nur im Rahmen der Schülerbeförderung bedient. Die nächstgelegenen Haltestellen mit Anschluss an z. T. stündlich verkehrende Regionalbuslinien in Richtung Herzfeld sowie die Rufbusse T31 (Oestinghausen) und T33 (Uentrop) befinden sich in der Ortslage Lippborg (Breslauer Straße, ca. 600 m; Alte Beckumer Straße, ca. 1 km).

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

a) Vorbelastungen im Bestand

Folgende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

- **Immissionen von Verkehrswegen:**
  Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere von der im Norden angrenzenden Landesstraße L 822 auf das Plangebiet ein. Diese Vorbelastung wird jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet.

- **Immissionen aus der Landwirtschaft:**
  Im nördlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, hier überwiegend durch Ackerbau. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Mit Beeinträchtigungen im Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen wird angesichts des Planungsziels nicht gerechnet.

- **Immissionen durch bestehendes Gewerbe:**
  Das Plangebiet ist bereits durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld vorbelastet. Insbesondere im westlich angrenzenden Bereich haben sich innerhalb der letzten Jahrzehnte auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Lippborg diverse Gewerbebetriebe angesiedelt. Diese Belastungen werden jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet.

- **Sonstige Immissionen:**
  Nordwestlich des Plangebiets befinden sich in rund 120 m Entfernung ein Fußballplatz sowie eine kleinere Tennisanlage. Eine besondere Konfliktlage durch den nutzungsbedingt ausgelösten **Freizeitlärm** wird mit Blick auf die angestrebte Erweiterung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ebenfalls nicht gesehen.
  Es liegen auch keine Erkenntnisse über **sonstige relevante Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten.

b) Auswirkungen der Planung

Mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld können bei Gewerbegebieten grundsätzlich ausgelöst durch die Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich Zu- und Abfahrtverkehr insbesondere durch Lärm, Gerüche, Stäube und Erschütterungen entstehen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen mit unterschiedlichem Schutzstatus, die infolge der vorliegenden Planung ggf. Lärmimmissionen ausgesetzt sein können:

- **Innerhalb des Gewerbegebiets Rommersch** und hier auch in direkter Nachbarschaft zur geplanten Erweiterung sind mehrere Wohnnutzungen vorhanden (s. Kapitel 3.1). Nach Kenntnis der Gemeinde sind diese insgesamt als **betriebsbezogene Wohnnutzungen** genehmigt und/oder im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans im Bestand überplant worden. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Wohnnutzungen sind vor diesem Hintergrund ausdrücklich nicht allgemein zulässig, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Den darüber hinaus in Ausnahmefällen zulässigen betriebsgebundenen Wohnungen obliegt vor diesem Hintergrund die Aufgabe des Selbstschutzes. Anspruch auf einen darüber hinausgehenden Schutz vor gewerblichen Immissionen besteht für diese Nutzungen insofern nicht. Angrenzende Betriebe und noch nicht vermarktete Bauflächen dürfen in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit durch betriebsgebundenes Wohnen nicht eingeschränkt werden.

- Die nächstgelegenen **Immissionsorte im Außenbereich** betreffen Gebäude mit Wohnnutzungen. Für derartige Nutzungen ist allgemein anerkannt, dass ein Schutzstatus analog zu Mischgebieten angenommen werden kann. Diese Vorgehensweise wird im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme im Außenbereich auch im vorliegenden Fall grundsätzlich für angemessen erachtet. Die betroffenen Gebäude liegen rund 50 m östlich des Plangebiets innerhalb der kleinen Waldfläche sowie rund 240 m nordöstlich direkt an der Landesstraße. Im Zuge der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 für den südlich angrenzenden Bereich mit vergleichbarer Lage und ähnlichem Abstand zum genannten Gebäude innerhalb des Wäldchens sind keine Einschränkungen bzw. ergänzende Regelungen hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen worden.
  Ein weiteres Wohngebäude befindet sich südlich in rund 50 m Entfernung. Hier ist jedoch anzumerken, dass für diesen Bereich ebenfalls im Sommer 2015 durch den Rat der Gemeinde Lippetal der Aufstellungsbeschluss für eine gewerbliche Überplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Südöstlich Rommersch“ Vorlage-Nr. 122 und südlicher Teilbereich der 37. FNP-Änderung) gefasst wurde. Dieses Plankonzept ist bislang jedoch noch nicht weiter konkretisiert worden.

- Die nächstgelegenen **Immissionsorte innerhalb Allgemeiner Wohngebiete** liegen westlich des Plangebiets am Siedlungsrand der Ortslage Lippborg und weisen mindestens eine Entfernung von 450 m auf.

Die Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest hat im Verfahren angesichts der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen mit unterschiedlichem Schutzstatus mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Mitgeteilt wurde zudem, dass mögliche Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung angemessen und einzelfallbezogen in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden können. Gutachterliche Untersuchungen sowie weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind im Ergebnis nicht erforderlich, eine umfeldverträgliche Entwicklung im Rahmen des festgesetzten GE (s. Kapitel 5.1) ist gewährleistet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich die Untere Immissionsschutzbehörde die Forderung von immissionsschutzrechtlichen Gutachten im Rahmen der Bauvorhaben vorbehält.

In der Rechtsprechung des OVG NRW, des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen bzw. möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG) - **sog. „Störfallbetriebe“** - und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind nach einschlägiger Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“[6] soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die Ortslage Lippborg, die ca. 450 m westlich und nordwestlich des Plangebiets beginnt sowie die nördlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße. Aufgrund der Lage und Ausdehnung der geplanten Gewerbegebietserweiterung zu diesen Nutzungen und Trassen als schutzwürdige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG ergibt sich, dass die Planfläche nach den Abstandsempfehlungen der KAS allenfalls eingeschränkt bzw. mit Blick auf die L 822 nicht oder allenfalls sehr begrenzt für Betriebe mit einem ggf. kritischen Achtungsabstand geeignet sein

[6] Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf.

kann. Auch wären derartige Betriebe eher in GI-Gebieten zu erwarten. Im Zuge nachgelagerter Genehmigungsverfahren ist zudem grundsätzlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung der ausreichende Schutz vor schweren Unfällen im Sinne des einschlägigen Regelwerks zum Störfallschutz durch bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen. Aus den genannten Gründen geht die Gemeinde daher bislang davon aus, dass hinsichtlich diesbezüglicher gewerblicher Emissionen keine besondere Problemlage zu erwarten ist.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. auch **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/-dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der untergeordneten Plangebietsgröße werden hier keine besonderen Konflikte erwartet.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Gewerbegebiet Rommersch ist bereits an die örtliche Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Grundsätzlich erfordert die Erweiterung der Gewerbeflächen hier neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen/Netze. Die Fragen der **Ver- und Entsorgung, der technischen Erschließung** etc. werden im Zuge bzw. parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erarbeitet. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die vorgesehene Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Feuerlöschwasser** ist ebenfalls zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Im Verfahren hat der Versorgungsträger darauf hingewiesen, dass über die im Gewerbegebiet vorhandene Trinkwasserleitung Löschwasser mit maximal 96 m³/h veranschlagt werden kann. Darüber hinaus liegt für den Bedarfsfall in der nördlich angrenzenden Landesstraße eine Trinkwasserleitung mit einer möglichen Menge von ebenfalls 96 m³/h. Nach Rücksprache mit der Fachbehörde ist über diese vorhandene Infrastruktur der Grundschutz für das Plangebiet gewährleistet. Weitergehende Anforderungen können für den konkreten Einzelfall im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren angemessen geregelt werden.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Landeswassergesetz (LWG) mit den Bestimmungen in § 44[7] LWG zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

[7] Durch die Änderung des Landeswassergesetzes (Rechtskraft Juli 2016) werden die im bisherigen § 51a LWG (alt) getroffenen Bestimmungen zum Umgang mit Niederschlagswasser nunmehr im § 44 LWG geregelt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist nicht immer ohne Weiteres möglich, gemäß Trennerlass kann vor einer Versickerung eine Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich werden. Zudem weisen die im Plangebiet anstehenden sandgeprägten Böden eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, der Abstand zum Grundwasser ist als gering einzustufen. Nach den Ergebnissen des Umweltberichts ist der Boden für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser zu nass und daher ungeeignet.

Die Vorgaben des Trennerlasses können derzeit im gesamten Gewerbegebiet nicht vollständig umgesetzt werden. Die Gemeinde hat daher unabhängig von der vorliegenden Erweiterungsplanung geeignete Standorte für eine Regenwasserbehandlungsanlage im Gewerbegebiet geprüft. Im Ergebnis soll diese Anlage auf gemeindeeigenen Flächen im südlichen Gewerbegebiet innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Flur 39, Flst. 22) und hier östlich der mindergenutzten Fabrikhallen kurz vor der Brücke über die Lippe untergebracht werden. Parallel zur vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebiets werden derzeit durch ein Fachbüro entsprechende Planungen durchgeführt, die Erweiterungsfläche wird hierbei mit berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahme soll nach bisherigem Stand 2017 erfolgen. Die sachgerechte Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in die Lippe kann somit künftig sichergestellt werden.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Naturschutzfachlich liegt im Plangebiet selbst keine besonders hohe Wertigkeit vor, der angrenzende Landschaftsraum wird jedoch von verschiedenen naturschutzfachlich wertvolleren Bereichen geprägt. Aus diesem Grund und angesichts der Siedlungsrandlage soll die geplante gewerbliche Nutzung durch **Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** analog zu den Regelungen des Altplans einschließlich seiner Erweiterung verträglich eingebunden werden. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung einer naturnahen Landschaftshecke im Übergang zum angrenzenden Freiraum. Auf der hierfür im Norden und Osten das Plangebiet umgrenzenden 5,0 m breiten Pflanzfläche wird die Anpflanzung einer dreireihigen naturnahen, freiwachsenden Landschaftshecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen regionaler Herkunft vorgegeben. Hiermit soll eine raumwirksame Abpflanzung gegenüber dem Landschaftsraum erreicht werden. Die Zielsetzung des Landschaftsplans zur Anlage gliedernder Gehölzstrukturen wird hiermit unterstützt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschrei-

ben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht**[8] ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist hierdurch bewirtschaftungsbedingt geprägt und vorbelastet. Grundsätzlich ist auch eine Vorbelastung des umgebenden Landschaftsraums durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie die Landesstraße L 822 bereits gegeben. Mit der Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen ergeben sich zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch Flächenverlust, Bodenversiegelung, die Veränderung des Ortsrandbereichs etc. Diese Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Gleiches gilt für mögliche Auswirkungen auf die im näheren Umfeld befindlichen naturschutzfachlich wertvollen Bereiche der Lippeaue.

Nach bisheriger Kenntnis wird erwartet, dass die mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Rommersch verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind bislang nicht erkennbar. Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch die Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen haben sich bisher nicht ergeben. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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. Landesweit als schützenswert eingestufte Böden sind von der vorliegenden Planung aber nicht betroffen. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind an diesem Standort zudem durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt und ggf. vorbelastet.

Durch die Planung können ca. 2,42 ha (brutto) erstmalig weitgehend durch Verkehrsflächen sowie den Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen versiegelt werden. Hiermit verbunden ist der Verlust der vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Die überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren. Grundsätzlich ist die Gemeinde daher bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Über derartige Flächenpotenziale verfügt die Gemeinde im Ortsteil Lippborg derzeit aber nicht, insofern muss in diesem Fall auf die nach Standortdiskussion im Flächennutzungsplan ausgewählten Neubauflächen zurückgegriffen werden. Auf die Standort-/Flächendiskussion im Rahmen der 37. FNP-Änderung wird hierzu ergänzend verwiesen.

[8] Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Lippetal, Büro Stelzig, Soest, September 2016

Mit der bedarfsgerechten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Osten des bestehenden Gewerbegebiets verfolgt die Gemeinde einerseits das Ziel, die betriebsbedingte bauliche Erweiterung eines hier ansässigen Unternehmens planerisch abzusichern und andererseits im Sinne einer vorausschauenden Baulandpolitik kurz- bis mittelfristig gemeindeeigene gewerblich nutzbare Flächen verfügbar zu machen. Die günstig zum bestehenden Gewerbegebiet gelegene Fläche schließt hier direkt östlich und nördlich an. Sie stellt vor diesem Hintergrund eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar, die vorhandenen Erschließungsstraßen und Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt werden. Auch die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte würde eine vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Lokal können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen Funktionen durch die geplanten konkreten Regelungen des Bebauungsplans zur Gebietsrandeingrünung gemindert werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde im Ergebnis der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange entschieden, die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für eine Entwicklung des Plangebiets sprechen (v. a. die Standort- und Arbeitsplatzsicherung und damit die Unterstützung der Entwicklung der örtlichen gewerbliche Wirtschaft) zurückzustellen. Die Inanspruchnahme der Böden an diesem Standort im geplanten Umfang wird insofern für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Die Planung bereitet i. W. die Neuinanspruchnahme bisher ackerbaulich genutzter Flächen zugunsten ergänzender Gewerbegebietsflächen vor. Dies wird insbesondere zu einer erstmaligen Versiegelung für Gebäude, Betriebs- und Verkehrsflächen, zu nutzungsbedingten Emissionen sowie ggf. zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen (Wirkfaktoren). Infolge des langfristigen Verlusts von landwirtschaftlichen Flächen können daher insgesamt insbesondere in Offenlandbereichen brütende Vogelarten sowie sonstige geschützte Arten betroffen sein, die die Ackerflächen als ergänzendes Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Angesichts der räumlichen Nähe zu den als Natura 2000 Gebiet ausgewiesenen, artenschutzfachlich sensiblen Lippeauen ist frühzeitig im Verfahren eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, s. Anlage A.1) in Auftrag gegeben worden. Die im Plangebiet und angrenzend vorherrschenden Lebensraumstrukturen wurden in diesem Rahmen von den Gutachtern bei Begehungen im Oktober 2015 und Februar 2016 auf ihr Potenzial für planungsrelevante Arten untersucht und fachlich bewertet. Ergänzend wurden dazu vorhandene Daten aus vorliegenden Fachinformationssystemen (Messtischblattabfrage) sowie erste Ergebnisse einer Brutvogelerfassung im nahegelegenen Vogelschutzgebiet im Frühjahr 2016 einbezogen. Auf die detaillierten Ausführungen dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird ausdrücklich verwiesen.

Konkrete Vorkommen planungsrelevanter Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sind im Ergebnis der Vorprüfung im Planbereich nicht nachgewiesen worden. Zudem sind die landwirtschaftlichen Flächen durch ihre Randlage zu den gewerblich genutzten Siedlungsbereichen und der Landesstraße bereits Störeinflüssen ausgesetzt und wiesen daher Einschränkungen als Brut-, Nahrungs- und Jagdhabitat auf. Die angrenzenden ackerbaulichen Flächen bieten hier mindestens gleichwertige Ausweichmöglichkeiten, ein Verlust essentieller Nahrungsflächen kann ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebiets sind nicht erkennbar. Potenziell kann ein Brutvorkommen von Neuntöter, Nachtigall, Feldsperling, Kuckuck und Turteltaube im Wirkraum nicht vollständig ausgeschlossen, allerdings liegt das von diesen Arten potenziell nutzbare Habitat (Gehölzbestand südlich und südöstlich) außerhalb des Plangebiets und ist von der Planung nach derzeitiger Kenntnis nicht betroffen.

Gemäß Gutachten kann auch ein Vorkommen von Offenlandarten nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Zudem wird ein Verbotstatbestand nach § 44(1) Nr. 1-3 BNatschG bezüglich der für die Ausweisung als Vogelschutzgebiet ausschlaggebenden Arten bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst. Als Maßnahmen zur Vermeidung individueller Verluste während der Brutzeit schlägt der Gutachter daher vor, bauvorbereitende Maßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung) ausschließlich außerhalb der Zeit vom 15.03. bis 31.07. eines Jahres durchzuführen sowie die Beseitigung von Gehölzen nach BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen, andernfalls ist die Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten vor Rodung erforderlich.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zum Artenschutz sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans grundsätzlich ausschließen, so dass nach bisheriger Kenntnis von weitergehenden Regelungen auf Bebauungsplanebene Abstand genommen werden soll. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können im Rahmen der Erschließung und in den Baugenehmigungsverfahren angemessen umgesetzt und geregelt werden, der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst im Sinne des Vermeidungsgebots, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Die Gemeinde hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbegebietserweiterung zur Standortssicherung ansässiger Betrie-

be und zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und gewerbliche Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen durch eine **geschlossene Landschaftshecke** (s. Kapitel 5.7) eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist im Umweltbericht rechnerisch ermittelt worden (s. Umweltbericht, Kapitel 2.4.2). Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt ca. 28.200 Biotopwertpunkte. Somit werden ergänzend zu den im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzungen externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen des **externen Ausgleichs** soll südwestlich des Plangebiets ein Teilbereich der Lippeaue naturschutzfachlich aufgewertet werden. Hierbei handelt es sich insgesamt um eine ca. 4,7 ha große, mäßig artenreiche Intensivweide, die nach Absprache mit der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest (ABU) in Teilen vernässt und in eine Nasswiese umgewandelt werden soll. Einzelheiten der Maßnahmenbeschreibung sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. dort, Kapitel 2.5.2). Der Großteil der betreffenden Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lippetal. Erfasst wird zudem eine Parzelle im Eigentum des Landes NRW, eine Vorabstimmung zur Maßnahme ist hier bereits erfolgt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Eingriff durch die Gewerbegebietserweiterung mit den geplanten Maßnahmen zur Vernässung der Grünlandfläche rechnerisch vollständig ausgeglichen werden kann. Zusätzlich kann hiermit Auengley als sehr schutzwürdiger Gewässerboden auf Dauer gesichert werden.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB ist nunmehr klargestellt, dass in diesem Rahmen auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. zu berücksichtigen ist und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Die Belange werden seit der genannten Änderung des BauGB besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bewirkt die Erweiterung des Gewerbegebiets grundsätzlich den Verlust und die Versiegelung von Freiflächen. Durch die vorliegende Planung geht damit eine landwirtschaftliche Freifläche dauerhaft für eine gewerbliche Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima

verloren. Diese Freifläche weist aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Angesichts der Lage im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbegebiet ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben, zudem können so die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Mit den getroffenen Regelungen zur Gebietseingrünung werden auf Ebene des Bebauungsplans erste wirksame Minderungsmaßnahmen getroffen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen grundsätzlich eine effektive Flächenausnutzung sowie eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Eine Nutzung umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme) ist auf Grundlage der getroffenen Regelungen umfassend möglich, aber abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc. Durch Hinweis auf der Plankarte wird darüber hinaus die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte (z. B. Wasser- und Energieeinsparung, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dach-/Fassadenbegrünung) empfohlen.

Wesentliche negative klimatische Auswirkungen auf das Ortsklima werden durch die bauliche Inanspruchnahme der knapp 2,42 ha großen Fläche unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sowie mit Blick auf die angrenzenden Freiflächen nicht erwartet. Die vorgesehene begrenzte gewerbliche Weiterentwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unberührt. Sie gelten gemäß § 1 der EnEV 2014 auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Lippetal hat mit den Eigentümern im zentralen Plangebiet Vorvereinbarungen zum späteren Erwerb getroffen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	**Flächengröße in ha ***
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	2,16
- davon Anpflanzungsfläche	0,16
Öffentliche Verkehrsfläche	0,26
Gesamtfläche Plangebiet	**2,42**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Erweiterung des gewerblichen Schwerpunkts in Lippborg. Hiermit verfolgt die Gemeinde das Ziel, kurz- bis mittelfristig wieder gewerblich nutzbare Bauflächen an diesem Gewerbestandort anbieten zu können und damit die Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft zu stärken. Sie ermöglicht zudem einem hier ansässigen Unternehmen, eine Erweiterung seiner Betriebsflächen und dient damit der Sicherung von Standort und bestehenden Arbeitsplätzen. Aufgrund des direkten Anschlusses an das entwickelte Gewerbegebiet und an die vorhandenen Infrastrukturen, der Vorprägung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und der bereits realisierten äußeren Erschließung ist die Fläche gut für eine bedarfsangepasste Gebietserweiterung geeignet. Die Planung wird aus den genannten Gründen als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Einleitung des Verfahrens ist im Sommer 2015 beschlossen worden (Vorlage-Nr. 121). Auf Grundlage des Vorentwurfs der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB im März/April 2016 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die vorgetragenen Bedenken, Anregungen und Hinweise der Behörden sind, soweit erforderlich, in die Planunterlagen eingearbeitet worden (s. Vorlage-Nr. 196).

Der Entwurf der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 hat im Juni/Juli 2016 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, Stellungnahmen sind in diesen Rahmen nicht vorgetragen worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine inhaltlich neuen Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die mitgeteilten Hinweise sind im Rahmen der späteren Umsetzung bzw. in einzelnen Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln.

Die Planung wird im Ergebnis unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange für angemessen angesehen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im September 2016