

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 19a Damaschkestraße**

### **1. Planbereich**

Der Bebauungsplan wird begrenzt

im Norden	durch die Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn,
im Westen	durch die Berliner Straße - B 55,
im Süden	durch die Straße Roßfeld - K 51,
im Osten	durch die östliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 36, Flurstücke 109, 113, 285, 456 und 458 und durch die südliche Grenze der Grundstücke Flur 36, Flurstücke 185, 285 und 286.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

#### **2.2 Bebauungsplan**

Die vorhandenen gewerblichen Betriebe sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 19 vom Jahre 1966 genehmigt worden. Der Planbereich dieses Bebauungsplanes war begrenzt durch die Berliner Straße - B 55, den Scheinebach, die Bundesbahnstrecke und eine Linie etwa in einer Bautiefe südlich der Straße Roßfeld. Teilbereiche waren als Gewerbegebiet festgesetzt, der östliche Bereich zum Scheinebach hin und die Flächen südlich der Straße Roßfeld als Mischgebiet. Dieser Plan wird als nichtig angesehen, da er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Zur Zeit wird ein Aufhebungsverfahren dieses Bebauungsplanes durchgeführt.

### **3. Ausgangssituation und Planungsziel**

Das Gewerbegebiet ist geprägt durch Fertigungs- und Handwerksbetriebe (siehe Übersicht). Allgemeines Ziel des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 19a ist es, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen festzuschreiben, geringfügige Erweiterungsflächen südlich der Damaschkestraße zuzulassen sowie die planungsrechtliche Grundlage für einen Ausbau der Damaschkestraße zu sichern.

### **4. Baugebiete**

#### **4.1 Gewerbliche Bauflächen**

Ausgehend von den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, ihren Auswirkungen auf das Wohngebiet Unterdorf in Rixbeck und den Erholungsflächen Rixbecker Alpen und der hierdurch notwendigen Differenzierung bzgl. der Zulässigkeit von betrieblichen Anlagen und immissionsmindernden Maßnahmen sind im Planbereich zwei unterschiedliche Gewerbegebiete festgesetzt worden.

#### **4.1.1 Gewerbegebiet GE1**

Innerhalb dieses Gewerbegebietsbereiches liegen die vorhandenen Betriebe, die einen Abstand zur Wohnbebauung von ca. 200 m haben. Die Nutzung wurde wie folgt für das Gebiet festgesetzt:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Als Ausnahmen sollen zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Gewerbebetrieb der Abstandsklasse IV 500 m Nr. 47 des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990.

Als unzulässige Nutzungen setzt der Bebauungsplan für dieses Gebiet folgendes fest:

1. Vergnügungsstätten,
2. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990.
3. Einzelhandelsbetriebe.

Die Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf die Betriebe der Abstandsklassen VI und VII erfolgt im Hinblick auf den einzuhaltenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung an der Straße Unterdorf. Hierdurch ist gewährleistet, dass für die benachbarten Wohn- und Erholungsnutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Seit dem Jahr 1964 besteht das Transportbetonwerk am Roßfeld. Grundsätzlich gehören solche Anlagen in ein Industriegebiet. Die Festsetzung eines Industriegebietes an diesem Standort ist wegen der nahegelegenen Wohnsiedlung Rixbeck, Dahlgarten, nicht möglich. Hinsichtlich der Geräuscentwicklung wurden in den letzten Jahren mehrere Verbesserungsmaßnahmen im Betonwerk selbst durchgeführt.

Zuletzt im Jahr 1992, wo der Mischurm erneuert wurde. Das Genehmigungsverfahren hierzu nach § 15 Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durchgeführt. Der Genehmigungsbescheid durch das Gewerbeaufsichtsamt wurde am 30.10.1992 erteilt. Neben der Bestandssicherung des Betriebes sollen auch langfristige Expansions-

entwicklungen gesichert werden. Daher ist vorgesehen, den Betrieb ausnahmsweise im Zulässigkeitskatalog des eingeschränkten Gewerbegebietes zuzulassen.

In den letzten Jahren wurde in Lippstadt eingehend über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbebetrieben diskutiert.

Als Ziel wurde formuliert, Entwicklungspotentiale für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dort zu suchen, wo negative, städtebauliche Auswirkungen minimiert werden können, d. h., wo

- eine räumliche Verflechtung mit der Innenstadt noch augenfällig möglich,
- eine funktionale Ergänzung des Standortes sinnvoll wird,
- eine Verdrängung anderer Nutzungen funktional akzeptiert und ausgeglichen werden kann und
- insbesondere verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind (IV, ÖPNV, Radverkehr).

Vor dem Hintergrund dieser Ziele verfolgt die Stadt Lippstadt den Planungsgedanken, die Entwicklungspotentiale auf den Bereich an der Erwitter Straße zu konzentrieren, statt diese dezentral zu suchen und hierdurch Gefahr zu laufen, die Problematik von Agglomerationswirkungen zu vervielfachen.

Die konzentrierte Ansiedlungspolitik im Bereich der Erwitter Straße soll vorrangig der städtebaulichen Ordnung dienen im begrenzten Umfang Neuansiedlungen und Erweiterungen zulassen. In allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten, wie hier an der Damaschkestraße, soll die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da im Gewerbebetrieb betriebsbezogene Wohnungen vorhanden sind, die durch die überwiegend in der Nachtzeit stattfindenden Nutzungen in ihrer Nachtruhe gestört würden.

#### **4.1.2 Gewerbegebiet GE2**

Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sind auf dem Gelände südlich der Damaschkestraße vorgesehen.

Wegen des näheren Abstandes zur Wohnsiedlung wurden die zulässigen gewerblichen Nutzungen auf die Betriebe der Abstandsklasse VII beschränkt. Vergnügungsbetriebe werden aufgrund der v. g. Anmerkungen auch hier ausgeschlossen. Die sonstigen Nutzungen sollen wie im GE1-Gebiet zugelassen werden.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäude im Gewerbegebiet sind ein- und zweigeschossig. Dem Höchstmaß entsprechend wird hier eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Um eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen für gewerbliche Nutzungen zu erreichen, wurde die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

### **5. Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen**

Der Gewerbegebietsrand zur Straße Roßfeld hin ist durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung der Straße Roßfeld und Damaschkestraße ausreichend eingegrünt. Die gewerblichen Erweiterungsflächen sind nicht mit einer landschaftsgerechten Eingrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen versehen.

Für die zu bebauenden Flächen von zusätzlich 8000 m<sup>2</sup> müssen Ausgleichsflächen (landschaftsökologische Konvensionsflächen) nachgewiesen werden. Der Flächennachweis erfolgt im Bebauungsplangebiet selbst.

Daher wurden für die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes an deren Randzonen ein Streifen von 5 – 10 m zur Anpflanzung mit heimisch standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

### **6.1 Äußere Erschließung**

Der Planbereich ist über die Straße Roßfeld - Kreisstraße Nr. 51 - an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz ausreichend angeschlossen.

### **6.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über die Damaschkestraße, die parallel zur Straße Roßfeld geführt ist. Die Straße selbst ist als Baustraße hergerichtet. Ein endgültiger Ausbau wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes angestrebt. Angebunden ist die Damaschkestraße an die Straße Roßfeld an zwei Stellen. Diese sollen im Zuge des Straßenausbaues so entwickelt werden, dass ein Zu- und Abfahren durch Lkws gewährleistet ist.

Die Damaschkestraße selbst endet im östlichen Bereich in einer Wendeanlage. Durch diese beiden Straßenanschlüsse entfällt das überwiegende Wenden in dieser Anlage. Außerdem sind Wendemöglichkeiten auf den Betriebsgrundstücken möglich. Wegen eines sparsamen Umgangs mit versiegelten Flächen wurde ein Wenderadius von 15 m Durchmesser gewählt. In der Weiterführung nach Osten ist ein Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse zur Alpenstraße vorgesehen. Diese Trassenführung soll in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren gesichert werden.

### **6.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über die regionale Buslinie 560 Lippstadt-Geseke, mit Haltestellen im Bereich westlich der Brücke der B 55 und im Einmündungsbereich der Straße Dahlgarten in die Straße Roßfeld an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Für die Bediensteten und Anwohner des Gewerbegebietes fehlt eine im kurzem Abstand erreichbare Haltestelle. Es wird vorgeschlagen, im Bereich östlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet im Straßenraum der Straße Roßfeld eine zusätzliche Haltestelle vorzusehen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Kanal- und Grabeneinleitung in das Gewässer II. Ordnung, die Weihe. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist durch

eine Trafostation im Grünstreifen zwischen der Damaschkestraße und der Straße Roßfeld gewährleistet.

## **8. Umweltschutz**

### **8.1 Lärmbelästigung durch die Bundesbahn**

Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze verläuft die in Ost-West-Richtung verlaufende Strecke der Deutschen Bundesbahn Dortmund-Kassel.

Mit der Integration der neuen Bundesländer wird sich der Zugverkehr erhöhen. Mit Schreiben vom 25.06.1992 hat die Bundesbahn darauf hingewiesen, dass bzgl. der Bahnanlagen ein Schallmittelungspegel  $L_m 25 = 76 \text{ dB(A)}$  bezogen auf 25 m Entfernung zur Streckenachse – tagsüber und nachts – zu berücksichtigen ist. Aufgrund der örtlichen Situation des Gewerbegebietes Damaschkestraße wird der Schall der Bahn für die an der Damaschkestraße gelegenen, betriebesbezogenen Wohngebäude durch die an der Bahn direkt gelegenen Produktionshallen abgeschirmt. Lediglich ein vorhandenes und geplantes Wohngebäude wird nicht durch schallundurchlässige Hindernisse abgeschirmt. Um bei Veränderungen der vorhandenen Wohngebäude bzw. Bürogebäude, z. B. durch Aufstockung um ein Vollgeschoss Schallprobleme zu beheben, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass für alle Fenster, die Sichtverbindungen der Bahn haben, Fenster der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen sind. Darüber hinaus ist in Schlafräumen, die Sichtverbindung zur Bahn haben, eine schallgedämmte Dauerlüftung der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

### **8.2 Umweltgefährdende Bodenverunreinigung**

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens wurde auf eine Altlastenverdachtsfläche hingewiesen. Um ein evtl. Gefährdungspotential beurteilen zu können, wurde eine Untergrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Eine Bewertung der einzelnen Untergrunduntersuchungen ist aus dem Gutachten, welches als Anlage der Begründung beigefügt ist, ersichtlich. Im Bebauungsplanentwurf ist eine Fläche gekennzeichnet, wo darauf hingewiesen wird, daß die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

## **9. Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach § 2 BauGB**

Den Bürgern wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch am 05.02.1992 die Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 19 a deckt weitgehend den Bereich ab, der heute bebaut ist. Aufgrund der Gewerbeemissionen, des Lärms durch die Bahn und die Bundesstraße 55 ist die Festsetzung eines Mischgebietes, wie es der bisherige Bebauungsplan vorgab südlich der Straße Roßfeld mit dem Schwerpunkt Wohnen nicht zulässig.

## **10. Überschlägige Kostenermittlung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches**

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind nicht endgültig hergestellt. Folgende Investitionen sind noch zu tätigen:

Ausbau der Damaschkestraße

Herstellung der Schmutzwasserkanalisation	75.000,- DM
Herstellung der Regenwasserkanalisation	43.000,- DM
Beleuchtung	4.000,- DM
Straßenausbau einschl. Bepflanzung	508.000,- DM
Grunderwerb	3.000,- DM

**11. Flächenbilanz**

Gewerbliche Bauflächen ca.	37.240 m <sup>2</sup> = 77,8 %
Öffentliche Grünflächen	
Straßenbegleitgrün ca.	3000 m <sup>2</sup> = 6,3 %
Private Grünflächen ca.	2500 m <sup>2</sup> = 5,2 %
Verkehrsflächen ca.	5140 m <sup>2</sup> = 10,7 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>47.880 m<sup>2</sup> = 100 %</b>

Lippstadt, den 23.09.1993

(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.