

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 52a "Hellinghäuser Weg/ Tonhüttenweg"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom Mai 1980 stellt im östlichen Planbereich überwiegend Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Daran westlich angrenzend sind weiter dargestellt Flächen für Dauerkleingärten sowie sonstige Grünfläche und eine kleinere gewerbliche Baufläche.

Der Straßenzug Hellinghäuser Weg (K 42) ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, in deren Bereich auch die Abgrenzung einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen verläuft. Flächen für Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn - Hauptstrecke Hamm/Altenbeken - begrenzen den Planbereich im Süden.

Darüber hinaus sind dargestellt Hauptleitungen für Brauchwasser, Abwasser und Erdgas sowie eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost.

1.2 Bebauungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52a umfasst ganz bzw. teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 einschließlich der Bebauungsplanänderung Nr. 30 c sowie die Fluchtlinienpläne Nr. 18 und 50.

Die teilweise oder gänzliche Einbeziehung und Überarbeitung dieser rechtsverbindlichen Bebauungs- und Fluchtlinienpläne durch den Bebauungsplan Nr. 52a wurde u.a. aufgrund veränderter städtebaulicher Situationen - in Teilbereichen - erforderlich. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 52a sollen vorgenannte Pläne aufgehoben werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der westliche Planbereich weist im wesentlichen eine geschlossene Bebauungsstruktur auf, wodurch das Plankonzept vorbestimmt wird. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig und dient vorwiegend Wohnzwecken. In einigen Gebäuden - hier insbesondere im Bereich des Hellinghäuser Weges - sind jedoch im Erdgeschoss auch kleinere gewerbliche Betriebe untergebracht. Zielsetzung für diesen Bereich ist es u.a. Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen planerisch zu sichern, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom Jahre 1980 weist für den östlichen Planbereich südlich des Hellinghäuser Weges Wohnbauflächen aus. Die vorhandene Bebauung dient überwiegend Wohnzwecken, in denen sich auch vereinzelt - hier insbesondere am Hellinghäuser Weg - gewerbliche Nutzung angesiedelt hat (z.B. eine Bäckerei und ein Zimmereibetrieb). Das Gebiet ist durch Immissionen aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der Hauptstrecke der Deutschen Bundesbahn vorbelastet (siehe Ziff. 7.1). Eine nicht unerhebliche Lärmbelastung geht ebenfalls von der Straße Hellinghäuser Weg - als überörtliche Hauptverkehrsstraße - wie auch von der Westtangente aus (siehe Ziffern 7.2 u. 7.3). Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der v.g. Faktoren wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des WA-Gebietes wird abweichend von dem durch § 4 vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die Ansiedlung der unter Abs. 3 Nr. 3 - 5 zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden in dies Bereich Anlagen von Verwaltungen, da diese in der Regel publikumsintensive Kfz-Verkehre anziehen. Dies könnte sich störend auf die Wohngebietsruhe auswirken. Günstigere Standorte für solche Anlagen sind im Ortskern vorhanden. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben wurde ausgeschlossen, da diese sich aufgrund ihrer baulichen Struktur wie z.B. der Treibhausanlagen und auch durch ihren hohen Freiflächenanteil nicht in die Wohngebietsbebauung integrieren. Tankstellen wurden aufgrund der von ihnen ausgehenden Geruchs-und Lärmbelastung zu Lasten der benachbarten Wohnbebauung aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Sportanlagen werden ausgeschlossen, da diese in der Regel sehr flächenintensiv sind und innerhalb des fast vollständig bebauten WA-Gebietes kaum realisierbar sind. Ebenfalls kann die zusätzliche Belastung der Verkehre zu den Sportstätten wie auch die Lärmemissionen, die von den Anlagen ausgehen können, den Wohnfrieden innerhalb des Wohnquartiers stören. Günstigere Standorte für Sportstätten - auch mit besseren Infrastrukturen - sind in anderen Bereichen der Stadt vorhanden.

Die Fläche des westlichen Eckbereiches Wachtelgarten/Tonhüttenweg wurde ca. 1983 in ihrer Nutzung als Lagerplatz für Baumaterial aufgegeben. Durch die damalige Nutzung konnte eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauungsstruktur des Bereiche Wachtelgarten nach Süden nicht vollzogen werden.

Die Fläche, im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt von 1980 als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, soll nun entsprechend dieser Darstellung - nach Aufgabe der Lagerung - in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung als WA-Gebiet festgesetzt werden.

Südwestlich an das Allgemeine Wohngebiet angrenzend besteht ein Kleinsiedlungsgebiet, das entlang des Tonhüttenweges lückenlos bebaut wurde. Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne von zusätzlichen Neubaumaßnahmen in den hinteren Grundstücksbereichen sind aus Gründen mangelnder Erschließungsflächen nicht möglich und wegen der unmittelbaren Nähe des Bahnkörpers nicht wünschenswert. Laut Aussage des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes als auch dem Bestand entsprechend wird der Bereich südwestlich des Tonhüttenweges als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

Im Anschluss an das o.g. Kleinsiedlungsgebiet erstreckt sich im nördlichen und westlichen Bereich die Kleingartenanlage. Die Anlage wird ebenfalls in ihrem Bestand planerisch gesichert.

Entlang des Tonhüttenweges sowie des Hellinghäuser Weges (im nordwestlichen Planbereich) liegen Gebiete, die auch durch gewerbliche Bauten geprägt sind. Es ist beabsichtigt, den Bereich nördlich des Tonhüttenweges als eingeschränktes Gewerbegebiet [GE(e)] festzusetzen, da hier lt. Gutachten überwiegend gewerblich Betriebe mit geringen Emissionen vorhanden sind. Eine Ansiedlung weiterer Betriebe ist in begrenztem Umfang möglich. Da auf die angrenzenden Wohnbereiche auch in Zukunft keine unzumutbaren Emissionen einwirken sollen, wurde hier das "eingeschränkte Gewerbegebiet" festgesetzt. Im Haus Ecke Tonhüttenweg/Bulkeweg befindet sich ein Elektrohandwerkbetrieb. Der Betriebsinhaber und Eigentümer wohnt dort selbst und hat aus Wirtschaftlichkeitsgründe den oberen Teil des Hauses vermietet. Das Haus und Grundstück wurde entsprechend der teilgewerblichen Nutzung ebenfalls als "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Der Bereich am Hellinghäuser Weg wird neben einem Gewerbebetrieb von der Wohnnutzung geprägt. Da von diesem Betrieb keine nennenswerten Emissionen ausgehen, soll der Bereich entlang des "alten Hellinghäuser Weges" in einer Tiefe von ca. 23 m als MI-Gebiet ausgewiesen werden. Der nördliche Bereich soll weiterhin entsprechend der Aussage des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt werden, jedoch eingeschränkt, um die benachbarte Wohnbebauung keiner unzumutbaren Belastung auszusetzen.

Ebenfalls in Abweichung des durch § 8 BauNVO vorgegebenen Zulässigkeitskataloges wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb der GE(e)-Gebiete ausgeschlossen, da diese mit ihrer teils nächtlichen Betriebsweise nur durch Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung erschlossen werden können. Eine Störung der Wohnruhe soll hierdurch unterbunden werden.

In Abweichung des durch § 6 der BauNVO vorgesehenen Zulässigkeitskataloges wird auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des MI-Gebietes ausgeschlossen. Diese Betriebe mit ihrer teils nächtlichen Betriebsweise können unzumutbare Störungen für dort überwiegend vorhandenen Wohnnutzung nicht ausschließen. Ebenfalls ist die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten am äußeren Rand der Kernstadt und der dort fehlenden Infrastruktur (Restauration etc.) nicht sinnvoll.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind überwiegend zweigeschossig. Dem Bestand entsprechend soll hier eine zwingend zweigeschossige offene Bebauung festgesetzt werden. Neben dieser Festsetzung wurde für die Gebäude entlang des Hellinghäuser Weges neben der zweigeschossigen Bauweise im hinteren Bereich in einer Tiefe von 5 m eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese soll ein zu starkes Verschatten der Grundstücke verhindern, deren straßenbegleitenden Gebäude nicht die volle Bautiefe von 15 m erreichen.

Durch die zusätzliche Festsetzung der minimalen und maximalen Traufhöhen ist beabsichtigt, die Höhenentwicklung der Gebäude einander anzugleichen und mit einem gewissen Spielraum festzulegen.

Um den Höhenübergang der zweigeschossigen Baukörper im Wachtelgarten zu den eingeschossigen Häusern des Kleinsiedlungsgebietes am westlichen Tonhüttenweg zu regeln, wurde für die geplante Bebauung im südlichen Eckbereich Wachtelgarten/Tonhüttenweg neben der zwingend zweigeschossigen Bauweise die Sockelhöhe als Mindestmaß sowie die Traufhöhen als Mindest- und Maximalmaß festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen sollen aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude dieses Bereiches gewährleisten.

Die Gebäude des Kleinsiedlungsgebietes (WS) sind in eingeschossige Bauweise mit einem steilen ausgebauten Dach erstellt. Dem Bestand entsprechend soll hier eine eingeschossige offene Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt werden. Bei dem Maß der baulichen Nutzung wurde, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen, die GRZ mit 0,2 und die GFZ mit 0,3 festgesetzt. Innerhalb des WS-Gebietes wird abweichend von dem durch § 2 vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die Ansiedlung der unter Abs. 3 Nr. 2 bis 4 zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden in diesem Bereich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese in der Regel publikumsintensive Kfz-Verkehre anziehen. Dies könnte sich störend auf die Wohngebietsruhe auswirken. Günstigere Standorte für solche Anlagen sind in anderen Bereichen der Kernstadt vorhanden. Tankstellen wurden aufgrund der von ihnen ausgehenden Geruchs- und Lärmbelästigung zu Lasten der benachbarten Wohnbebauung aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden nicht störende Gewerbebetriebe, da diese vielfach Kfz-Verkehre anziehen, die bei der geringen Straßenbreite und dem Ausbau als Mischfläche aus Verkehrssicherheitsgründen nicht erwünscht sind. Die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben würde auch die gewünschte Zielsetzung, das Kleinsiedlungsgebiet in seinem heutigen Bestand zu erhalten, zuwiderlaufen.

Die Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes GE(e) sind ein- und zweigeschossig. Dem Höchstmaß entsprechend wird hier eine zweigeschossige offene Bebauung festgesetzt. Die GRZ wurde für das GE-Gebiet mit 0,4 festgesetzt. Um eine städtebaulich erwünschte Angleichung des GE-Gebietes an die umliegende Nutzung zu erreichen, wurde die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

Für den Bereich des MI-Gebietes am Hellinghäuser Weg wurde die eingeschossige Bauweise festgesetzt, die entsprechend des Bestande auch ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zulässt, wenn dieses im Dachgeschoss errichtet wird. Um die Kubatur der geplanten Gebäude dem Bestand anzupassen, wurden die Traufhöhen als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt.

Um einerseits eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, jedoch andererseits - auch wegen der Nähe zu störenden Nutzungen - einer unerwünschten hohen Verdichtung vorzubeugen, wurde in allen WA-Gebieten bei zweigeschossiger Bauweise die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurde im WA-Gebiet mit eingeschossiger Bauweise die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien - entlang des Hellinghäuser Weges - und Baugrenzen ist eine Staffelung und städtebaulich sinnvolle Anordnung der Baukörper gegeben. Die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes wurden durch Baugrenzen großflächig festgesetzt, um den für diese Nutzungen notwendigen Spielraum in der Baufläche zu sichern.

4.1 Öffentliche Grünflächen

Im östlichen Planbereich entlang der Stirper Straße ist eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Durch sie führt eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen Tonhüttenweg und Hellinghäuser Weg. Sie ist als Abstandsfläche zwischen der Westtangente und der benachbarten Wohnbebauung zu betrachten. Sie bietet durch Lage und Ausstattung dem Fußgänger eine Verweilmöglichkeit wie auch den Kindern eine begrenzte Spielmöglichkeit. Aus Gründen der Lärmbelastung durch die Westtangente und der Stirper Straße wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung am östlichen Rand der Grünfläche eine Lärmschutzwand festgesetzt. Diese wurde zwischenzeitlich errichtet.

Im nordwestlichen Planbereich - südlich des Hellinghäuser Weges - besteht eine Restgrünfläche. Diese Fläche soll nicht intensiv genutzt oder gepflegt werden, so dass hier Flora und Fauna sich ungehindert entfalten können.

Der alte Baumbestand am Hellinghäuser Weg südlich des Gewerbegebietes wurde entsprechend dem § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als erhaltenswert festgesetzt und wird somit auch neben der Ausweisung von öffentlichen Längsparkstreifen erhalten. Der Übergang von den vorhandenen Gewerbeflächen zu den Wohngebieten im südlichen Planbereich soll durch eine 5 m breite Pflichtanpflanzung gestaltet werden.

Durch diese Festsetzung ist auch gewährleistet, dass in diesem Bereich, der an die Gartenzonen der Wohngebiete grenzt, keine den Wohnfrieden störenden Parkplatzanlagen oder nicht genehmigungspflichtige Bauten (wie Holzhütten etc.) entstehen können. Auf die Festsetzung bestimmter Gehölze und deren Höhe wurde zugunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit der Besitzer verzichtet. Langfristig soll die Anpflanzung dazu beitragen, diese unbefriedigende städtebauliche Situation zu verbessern.

4.2 Private Grünfläche

Im mittleren Planbereich ist eine private Grünfläche mit der Nutzungszuweisung "Dauerkleingartenanlage" festgesetzt. Diese Anlage begründet sich u.a. aus der verdichteten Wohnbebauung - Mietwohnungsbau - in diesem Bereich.

Es sind zwar private Freiflächen um die Gebäude vorhanden, diese stehen jedoch in der Regel nur dem Hauseigentümer zur Verfügung.

Der Bedarf an Nutzgärten für Mietparteien soll durch diese - bereits vorhandene - Kleingartenanlage abgedeckt werden. Der Bereich südwestlich des Kleinsiedlungsgebietes am Tonhüttenweg zwischen der Bahnanlage und der alten Kläranlage soll entsprechend seiner Nutzung und dem Kleinsiedlungsgebiet zugehörend als "private Grünfläche" festgesetzt werden. Die seitens einiger Eigentümer angestrebte Nutzung dieser Fläche als Wohnbauland wurde u.a. aufgrund mangelnder Erschließungsflächen sowie der Nähe zur Bahntrasse und den damit verbundenen erhöhten Schallschutzvorkehrungen nicht in dem Plan berücksichtigt.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Hellinghäuser Weg (K 42) ausreichend an das örtliche und regionale Straßennetz angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die ausgebauten Straßen "Bulkeweg" und "Wachtelgarten" sowie über die Querverbindungsstraßen "In der Aue" und "Tonhüttenweg". Das Plangebiet ist erschlossen bis auf den östlichen Teil der Straße "In der Aue" und deren Wendeanlage. Das Teilstück des Hellinghäuser Weges - nördlich der Kläranlage - soll noch endgültig ausgebaut werden. Der westliche Teil des Tonhüttenweges wurde als Mischfläche ausgebaut, um den Wohncharakter des Kleinsiedlungsgebietes zu unterstreichen.

Die westlich gelegene Bauzeile im westlichen Eckbereich Wachtelgarten/Tonhüttenweg wurde von der Südseite her durch einen privaten Stichweg von der für Rettungsfahrzeuge benötigten Breite von 3,50 m erschlossen. Aufgrund der wenigen geplanten Wohneinheiten wurde dabei auf eine Kfz-Wendefläche verzichtet. Die Wendemöglichkeiten sind auf den privaten Grundstücken gegeben. Die Lage der Erschließungsfläche ergab sich u.a. aus dem Wunsch, diese Häuserzeile von der Ostseite her erschließen zu können, so dass Wohnräume und Gärten südwestlich orientiert sind wie auch wegen des niedrigen Kostenaufwandes gegenüber einer Erschließung über den westlich angrenzenden Bachlauf, der in diesem Bereich hätte abgedeckt werden müssen.

5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Der Planbereich wird von Fuß- und Radwegeverbindungen umgeben. Nördlich des Hellinghäuser Weges ist in Verbindung mit der Hochwasserschutzanlage ein getrennter Fuß- und Radweg festgesetzt, der neben der Anbindung an den Innenstadtbereich auch eine Verbindung zum Ortsteil Hellinghausen darstellt. Ein kombinierter Fuß- und Radweg wurde am südlichen Hellinghäuser Weg festgesetzt, um eine gefährliche Querung dieser teils stark befahrenen Straße zu vermeiden. Südlich der Bahnanlage verläuft ein kombinierter Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg, der mit einem Bahndurchlass zum Tonhüttenweg die Wohnbereiche südlich und nördlich der Bahnlinie verbindet.

Durch Fuß- und Radwegequerverbindungen zwischen dem Hellinghäuser Weg und dem Tonhüttenweg im Bereich der Stirper Straße ist eine Durchlässigkeit des Planbereiches gegeben.

Auf eine separate Ausweisung von Radwegen in den Wohngebieten wurde aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens verzichtet.

5.4 Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücken in ausreichender Zahl vorhanden oder können dort errichtet werden.

Bei einzelnen Grundstücken am Hellinghäuser Weg, die durch die geschlossene Bebauung keine Stellplätze zulassen, sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum gegeben. Die erforderlichen öffentlichen Kfz-Stellplätze sind entlang der Fahrbahnen in ausreichender Zahl vorhanden.

5.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über eine Buslinie auf der Stirper Straße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Kanalisation dem zentralen Klärwerk zugeführt.

7. Umweltschutz

7.1 Lärmbelastung durch Verkehr

Die Bebauung im östlichen Planbereich wird durch den Verkehr auf dem Hellinghäuser Weg, jedoch insbesondere auf der Stirper Straße/Westtangente belastet. Basiere auf den Prognoseverkehrsbelastungen des Generalverkehrsplanes der Stadt Lippstadt wurde seitens der Stadt Lippstadt ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die zu erwartende Lärmbelastung nach der Realisierung der Planung ermittelte. Der zu erwartende Lärmpegel liegt über dem zulässigen Pegel eines WA-Gebietes gem. der DIN 180 (Schallschutz im Städtebau). Es ergibt sich somit die Notwendigkeit, für die vorhandenen und planungsrechtlichen festgesetzten Nutzungen ausreichende Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Gemäß der DIN 18005 sollte in Wohngebieten ungestörter Schlaf wenigstens bei teilweise geöffnetem Fenster möglich sein und deshalb der Mittelungspegel außen vor dem Fenster nachts 45 - 50 dB(A) und innerhalb von Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. Da die Werte in diesem bereits vorbelasteten Bereich durch die Westtangente teilweise erheblich überschritten werden, setzt der Bebauungsplan - auf der Basis des Gutachtens - im östlichen Planbereich aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand fest.

Zusätzlich bestehen für eine Anzahl von Gebäuden insbesondere am Hellinghäuser Weg Anspruchsvoraussetzungen für passiven Lärmschutz nach den "Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes" vom 23.05.1984.

7.2 Lärmbelastung durch die Bundesbahn

Im südlichen Planbereich verläuft in Ost-West-Richtung die Strecke der Deutschen Bundesbahn Köln-Kassel. Das seitens der Stadt Lippstadt in Auftrag gegebene Lärmschutzgutachten, das die Auswirkungen des heutigen bzw. zukünftigen Fahrbetriebes der Deutschen Bundesbahn auf die angrenzenden baulichen Nutzungen (WA-, WS-, GE(e)-Gebiet) aufzeigt, kommt zu folgenden Aussagen:

Beurteilung 1992

Da die Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit sich um 10 dB(A), die Mittelungspegel der Schienenverkehrsgeräusche sich aber um etwa 2 dB(A) unterscheiden, ist die Nachtzeit der kritische Zeitraum. Die an den vier nördlich der Bahn gelegenen Bezugspunkten ermittelten Beurteilungspegel lagen ohne Lärmschutzwand zwischen 55 und 61 dB(A) (nachts) und mit einer Lärmschutzwand von 4 m Höhe zwischen 46 und 51 dB(A) (nachts).

Eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) (nachts) ist danach an allen Wohnhäusern auch nach der Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand zu erwarten.

Beurteilung 1997

Mit der Integration der neuen Bundesländer ist auch eine Erhöhung des Zugverkehrs in Ost-West-Richtung zukünftig zu erwarten. Auf der Basis der Prognosezahlen der Deutschen Bundesbahn für 1997 wurden bei den v.g. vier Bezugspunkten Beurteilungspegel zwischen 56 und 62 dB(A) (nachts) ohne Lärmschutzwand ermittelt. Mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand ergab die Berechnung des Beurteilungspegels Werte zwischen 47 und 56 dB(A) (nachts). Eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) (nachts) ist in allen Wohnhäusern auch nach der Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand zu erwarten.

Schallschutzmaßnahmen

Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Bei ihrer Überschreitung sollten aber geeignete Schallschutzmaßnahmen öffentlich-rechtlich sichergestellt werden. Ein Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet - nachts = 49 dB(A) - zeigt, dass zum Teil auch die Immissionsgrenzwerte an den berücksichtigten Bezugspunkten bei einer 4 m hohen Lärmschutzwand - über Gleisoberkante - überschritten werden.

Das Gutachten zeigt auf, dass aktive Maßnahmen, der Bau einer Lärmschutzwand am Rand der Bahnanlage, die nördlich gelegenen vorbelasteten Wohngrundstücke nur begrenzt zu schützen vermögen.

Auch wenn der Bau einer Schallschutzwand tagsüber auftretende Belastungen für die Außenbereiche der Wohngrundstücke senken würde, ist doch gerade die nächtliche Ruhestörung für die Wohnqualität dieses Bereiches entscheidend. Die Emissionen der Bahn werden tagsüber stärker toleriert, führen objektiv gesehen nachts jedoch zu stärkeren negativen Auswirkungen.

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand unmittelbar am Tonhüttenweg hätte zur Folge, dass durch die Hochlage des Bahngeländes (ca. 2 m über Straßenoberkante) die Wand mit einer Höhe von 4 - 6 m errichtet werden müsste, um einen Abschirmungseffekt zu erzielen.

Die Kosten einer solchen Wand stünden zu ihrer Effektivität jedoch in keinem akzeptablen Verhältnis, da ein großer Teil der Emissionen - begünstigt durch den großen Abstand der Lärmquelle zur Wand und durch den Beugungseffekt des Schalles - das Hindernis überwinden würde. Die Errichtung der Wand durch die Stadt Lippstadt ist daher wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ein weiterer negativer Effekt der Wand in Randlage des Tonhüttenweges wäre die ganztägige ganz und teilweise Verschattung der westlich unmittelbar an die Bahnanlage angrenzenden Grundstücke und Wohnhäuser, insbesondere in den Monaten mit niedrigem Sonnenstand. Diese starke Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität ist den Anliegern nicht zumutbar.

Die Festsetzung und Errichtung einer Lärmschutzwand am südlichen Rand des Tonhüttenweges wird aufgrund der v.g. Fakten abgelehnt.

Da die aktiven Maßnahmen nicht ausreichen, um die Orientierungswerte einzuhalten, setzt der Bebauungsplan passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für die Bereiche der nördlich der Bahnlinie gelegenen Wa- und WS-Gebiete (Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete) fest.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche "Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm" bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 der VDI-Richtlinie 2719 eingebaut werden müssen, sofern von ihnen eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke besteht. Die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung eingebauten Fenster mit Isolierverglasung und mit mindestens einer umlaufenden Dichtung erfüllen in der Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse 2.

Über diese Maßnahme hinaus soll jedoch mit der Bundesbahn verhandelt werden, auf bahneigenem Gelände und in der Nähe der Durchfahrtsgleise zusätzlich eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Maßnahme wäre kostengünstiger, effektiver als in Randlage des Tonhüttenweges.

7.3 Lärmbelastung durch Handwerks- und Gewerbebetriebe

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplanbereiches ist von einer Anzahl von Handwerksbetrieben durchsetzt, die gem. der Baugebietsausweisung innerhalb eines WA-Gebietes liegen. Die Betriebe haben folgende Nutzungen:

1. Bäckerei	Hellinghäuser Weg	9
2. Schlammabsaugetrieb (Garage)	" "	39
3. Zimmerei	" "	40
4. Dentallabor	In der Aue	30
5. Fliesenlegerbetrieb	" " "	28

Die langfristige Standortsicherung für den Bäckereibetrieb im WA-Gebiet ist gemäß der BauO NW gegeben, da dieser Betrieb der Versorgung des Wohngebietes dient. Eine unzumutbare Lärmbelastung für die benachbarte Wohnbebauung geht von diesem Betrieb nicht aus.

Der Zimmereibetrieb mit dem Standort innerhalb des geplanten WA-Gebietes gehört zu den Betrieben, die gemäß des Abstandserlasse (Rd.Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982) einen Abstand von 200 m zur Wohnbebauung einhalten müssen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Betrieb aufgrund seiner Standorteinschränkungen und seiner Betriebsgröße atypisch produziert und dementsprechend auch diesen geforderten Abstand unterschreiten kann. Der Hofraum hinter der Bauzeile am Hellinghäuser Weg - Lager- und Arbeitsplatz - wird gelegentlich genutzt. Lärmbelastungen von den Außenarbeiten auf die angrenzende Wohnbebauung werden durch die an der Westgrenze befindliche Remise sowie durch eine geschlossene Garagenzeile auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück erheblich gesenkt. Die unmittelbar betroffene angrenzende Bebauung wird in der Praxis nur kurzfristig einem geringfügig höheren Lärmpegel ausgesetzt, als die Bauflächen des übrigen WA-Gebietes mit dem Planungsrichtpegel 55 dB(A) am Tag.

Für den Emittenten als auch für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung in dieser über lange Jahre gewachsenen Situation gilt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das in vorbelasteten Gebieten die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten fordert und die schutzbedürftige Nutzung verpflichtet, begrenzt höhere Immissionen zu dulden.

Der Zimmereibetrieb soll in 1992 aufgegeben werden.

Westlich an den Zimmereibetrieb angrenzend besteht ein Garagenhof, der Unterstellmöglichkeiten für 2 Schlammsaugewagen bietet. Dies verlassen in der Regel morgens das Grundstück und werden abends dort wieder abgestellt. Durch diesen geringen Fahrverkehr ist eine unzumutbare Belastung der angrenzenden Wohnbebauung nicht gegeben.

Das Dentallabor sowie der Fliesenlegerbetrieb - der hier nur ein Büro unterhält - geben durch ihre Betriebsweise keine Lärmimmissionen an die Umgebung ab. Der betrieblich bedingte Kfz-Verkehr (Zu- und Abfahrt der Beschäftigten sowie Lieferverkehr hält sich in einem für ein WA-Gebiet vertretbaren Rahmen.

Nördlich des Tonhüttenweges sowie südlich des Hellinghäuser Weges bestehen eine Anzahl von gewerblichen Betrieben, in Gebieten, die gemäß des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen wurden.

Die Betriebe haben folgende Nutzungen:

1. Metallwarenfabrik	Wachtelgarten 9	2.
2. Autosattlerei	Tonhüttenweg 12	3.
3. Elektroinstallation	"	10a 4.
4. Bildungsstätte Initiative Jugendarbeitslosigkeit (Hauswirtschaft, Maler/Lackierer, Floristen, Näherei, Schlosser, Holzverarbeitung etc.)	"	5
5. Gebrauchtwagenhandel	"	5
6. Elektro-,	Bulkeweg	9
7. Werkzeugbau	Hellinghäuser Weg	3

Die derzeitigen Lärmimmissionswerte, verursacht durch die v.g. Betriebe innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen "Gewerbliche Bauflächen (eingeschränkt)" GE(e) überschreiten nach Aussage des Lärmschutzgutachtens mit einem maximal gemessenen Mittelungspegel von 48 dB(A) nicht den für ein WA-Gebiet zulässigen Tagesimmissionswert von 55 dB(A). Auch durch Überlagerung der Geräusche der einzelnen Betriebe ist an keinem Wohnhaus eine Überschreitung des Richtwertes zu erwarten.

Die Produktion findet ausschließlich in geschlossenen Gebäuden und während der Tagesstunden statt.

Die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung (WA-Gebiet) ist durch ihr Nähe zur Bahntrasse und deren Immissionen vorbelastet. Die Betrieb innerhalb der festgesetzten Flächen GE(e) müssen bei einer Intensivierung oder Ausweitung ihrer Produktion Maßnahmen treffen, die ein Überschreiten des Lärmpegels unterbinden, der gesundheitliche Schäden hervorrufen kann - 60/45 dB(A) (Tag/Nacht). Für den Emittenten als auch für die Bewohner des angrenzenden Wohnbereiches gilt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das in vorbelasteten Gebieten die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittente fordert und die schutzbedürftige Nutzung verpflichtet, begrenzt höhere Immissionen zu dulden.

Um einen städtebaulich und gestalterisch unbefriedigenden Übergang der Gewerbeflächen zu den Wohngebieten am Tonhüttenweg zu vermeiden, wird als Rahmen des Gewerbegebietes eine 5 m breite Pflichtanpflanzung innerhalb der gewerblich genutzten Flächen festgesetzt.

7.4 Immissionen vom Gelände der alten Kläranlage westlich des Planbereiches

Nach Inbetriebnahme der neuen zentralen Kläranlage in Lippstadt soll der Betrieb der alten Kläranlage aufrechterhalten werden. Diese Anlage - sie würde zur Regenwasserbehandlungsanlage umgebaut und hat die Aufgabe, bei starken Regenfällen gestauten Oberflächen- und Mischwasser mechanisch vorzuklären, damit es dann der Lippe wieder zugeführt werden kann.

Die früher in der alten Kläranlage behandelten Mischwasser und Sickerwasser der Mülldeponie Erwitte sowie die Flüssigstoffe der Schlammabsaugebetriebe werden nun im neuen zentralen Klärwerk aufbereitet. Lärmimmissionen durch Fahrverkehr und Abpumpgeräusche sowie Lärmimmissionen von den Klärbecken - der Verdünnungsgrad des anfallenden Mischwassers beträgt ca. 1 : 15 - sind für die umliegende Wohnbauung in einem unzumutbaren Maß nicht zu erwarten. Der südliche Bereich der alten Kläranlage wird z.Z. seitens der Stadt Lippstadt noch als Kompostierungsanlage für pflanzliche Abfälle aus privaten Haushalten und städtischen Flächen genutzt. Diese vom Regierungspräsidenten genehmigte Anlage wird gem. den Vorschriften betrieben. Es ist jedoch daran gedacht, die Menge der eingebrachten Grünabfälle zu reduzieren, wenn die geplanten Kompostierungsanlage des Kreises Soest ca. 1994 in Betrieb geht.

Voraussichtlich wird eine Fortführung der alten Anlage ausschließlich für städtische Grünabfälle im Rahmen der Eigenkompostierung von Grünanlagen und Friedhofsabfällen in Frage kommen. Die v.g. Anlagen liegen in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52b und sollen in einem nachgezogenen Verfahren behandelt werden.

7.5 Umweltgefährdende Bodenverunreinigungen

Im Zuge des Planverfahrens ging der Hinweis ein, dass auf einem Grundstück im nordwestlichen Planbereich - südlich der K 42 (Hellinghäuser Weg) - bedingt durch ein früheres Tanklager Altlasten sein könnten. Um ein evtl. Gefährdungspotential beurteilen zu können, wurde eine Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Die Untersuchungsergebnisse ergaben, dass die Bereiche der ehemaligen Baugrube des 60.000 l Heizöltanks und des oberirdischen 30.000 l Heizöltanks sanierungsbedürftige Verunreinigungen aufweisen. Da dieser Bereich einer Wohnbaunutzung zugeführt werden soll, stimmte der Kreis Soest - Umweltamt - dem Vorschlag des untersuchenden Büros zu, die o.g. Bereiche abzugraben. Die Abgrabung soll vor der Durchführung der geplanten Bebauung vorgenommen werden, um eine Vermischung kontaminierten Materials mit nicht kontaminiertem Material zu verhindern. Außerdem kann der ausgekofferte Bereich mit evtl. anfallenden Aushubmassen der Bauvorhaben angefüllt werden. Bei der Abgrabung ist zu beachten, dass die Baumaßnahmen in diesem Bereich von einem sachverständigen Gutachter ständig begleitet werden und dass das Aushubmaterial hinsichtlich der Deponieklasse analytisch bestimmt wird. Die Vorgehensweise bei der Durchführung der v.g. Maßnahmen ist vorher mit dem Kreis Soest - Umweltamt - abzustimmen. Der kontaminierte Bereich auf dem Grundstück Büker wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 im Bebauungsplan gekennzeichnet.

8. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a Bundesbaugesetz

Den Bürgern wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch am 5. Juli 1979 die Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Aufgrund der mehrfachen Zurückstellung des Bebauungsplanes sowie der gegenüber dem alten Entwurf teilweise stark überarbeiteten Planung wurde der aktualisierte Bebauungsplan erneut in einem Bürgergespräch am 17.11.1988 vorgestellt.

Die Bürger hatten Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. Dabei wurden von seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen, auf mögliche Alternativen und auf tangierende Planungsabsichten (Anschluss Westtangente) verwiesen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

9. Überschlägige Kostenermittlung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

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

- | | |
|--|----------------|
| 1. Ausbau der Straße In der Aue östlich des Grundstückes | |
| In der Aue Nr. 38 | |
| Grunderwerb | ca. 20.000 DM |
| Straßenbau einschl. Kanalisation und Beleuchtung | ca. 85.000 DM |
| 2. Ausbau der Stichstraße des Hellinghäuser Weges | |
| Straßenausbau einschl. Beleuchtung | ca. 250.000 DM |
| Herstellung der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation | ca. 110.000 DM |

11. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 57.600 m ² = 29,5 %
Mischbaufläche	ca. 2.300 m ² = 1,2 %
gewerbliche Bauflächen	ca. 17.300 m ² = 8,9 %
Kleinsiedlungsgebiet	ca. 16.400 m ² = 8,4 %
Verkehrsflächen	ca. 31.500 m ² = 16,2 %
Öffentliche Grünflächen	
Spielplatz, Parkanlagen)	ca. 14.100 m ² = 7,2 %
Öffentliche Grünfläche	
(Dauerkleingärten)	ca. 18.200 m ² = 9,3 %
Flächen für Bahnanlagen	ca. 37.600 m ² = 19,3 %
Fläche insgesamt	ca. 195.000 m ² = 100 %

11. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

Lippstadt, den 10.12.1992

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.