

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 52a Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel	2
2	Rahmen der Bauleitplanung	3
2.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Bebauungsplan	3
3	Städtebauliche Planungsziele	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4	Umweltbericht.....	5
4.1	Immissionsschutz	5
4.2	Altlasten	5
4.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
4.4	Naturschutz- und Landschaftspflege	5

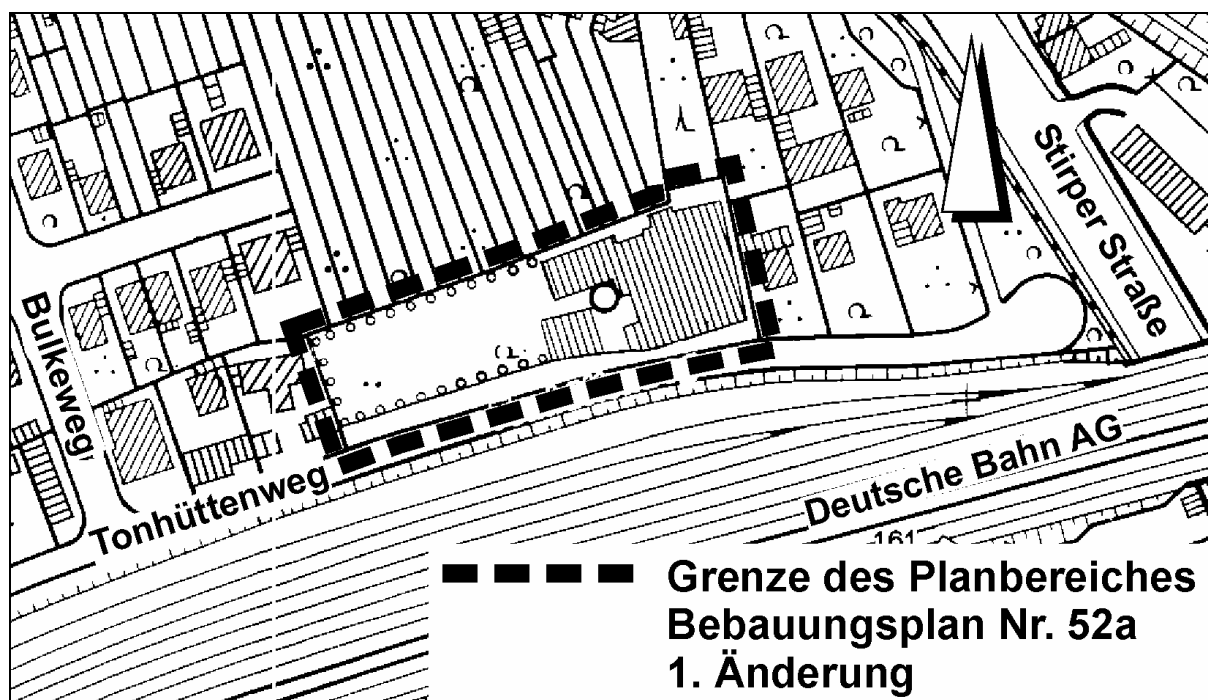
1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a liegt nördlich der Bahnlinie Dortmund-Kassel und erfasst die Grundstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 57, Flurstücke 353 bis 355.

Der Tonhüttenweg bildet die südliche Grenze des Änderungsbereiches.

Nördlich wird der Änderungsbereich begrenzt durch unbebaute Grundstücksflächen, die größtenteils noch gärtnerisch genutzt werden. Im Westen wird er begrenzt durch gewerbliche Betriebe, im Osten durch eine Wohnbebauung.



1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Der Änderungsbereich wird geprägt durch gewerbliche Bauten der ehemaligen Tonhütte und eine westlich gelegene unbebaute überbaubare Grundstücksfläche.

Entlang des Tonhüttenweges sind heute an einer Stichstraße mit integriertem Wendehammer gewerbliche Betriebe und angrenzend Wohnungen in einer gewachsenen Situation als Gemengelage vorhanden.

Die Gebäude und Freiflächen wurden zuvor von der INI (Initiative für Jugendhilfe, Bildung & Arbeit e.V. und der INITEC (Gesellschaft für Ausbildung und Arbeit gGmbH) gewerblich genutzt. Nach dem Umzug dieser Einrichtungen in den Bereich der Südstraße wurden diese Liegenschaften frei.

Die Grundstückseigentümer haben nun den Antrag gestellt, für die o. g. Grundstücke zusätzlich die Wohnnutzung zuzulassen und dem entsprechend die Festsetzung des Bebauungsplanes über die "Art der baulichen Nutzung" zu ändern.

Es ist beabsichtigt, durch geringe bauliche Eingriffe in den vorhandenen Gebäudekomplex hier verschiedene Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes zusammenzufassen.

Die zwischenzeitlich vorangetriebene Entwicklung nicht störender Folgenutzungen führte dazu, den Bestand des festgesetzten Gewerbegebietes mit Rücksicht auf die geringen Abstände zum Wohnen in Frage zu stellen, zumal in Gewerbegebieten anderenorts geeignete Standorte für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Aus städtebaulicher Sicht wird deshalb angestrebt, das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln.

Abgesehen von dieser geänderten baulichen Nutzung sollen die weiteren maßgeblichen baurechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 52a unverändert bleiben.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a soll nunmehr die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, nördlich des Tonhüttenweges zusätzlich das Wohnen zu ermöglichen.

2 Rahmen der Bauleitplanung

2.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Änderungsbereich nördlich der Bahnlinie ausschließlich als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich und östlich angrenzend werden im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt.

Die Stadt Lippstadt erarbeitet derzeit einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Im Zuge dieser Neuauflistung soll der Änderungsbereich nördlich der Bahnlinie berücksichtigt und geändert werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den o. g. Änderungsbereich statt bisher als "gewerbliche Baufläche" der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend als gemischte Baufläche darzustellen.

2.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52a Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg setzt im Änderungsbereich zum Tonhüttenweg ein Gewerbegebiet und eine zweigeschossige und offene Bauweise fest.

Ein Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde entsprechend als Büro, Werkstatt und Lager genutzt.

3 Städtebauliche Planungsziele

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Standort der ehem. Tonhütte und eine Freifläche, insgesamt auf einer Länge von ca. 125 m, werden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist durch die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 begrenzt. Dies entspricht der Obergrenze der in der Bau-nutzungsverordnung für Mischgebiete zulässigen Ausnutzung.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52a aus diesem Bereich wurden in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise übernommen.

Durch die geplante Nutzungsänderung werden gegenüber dem derzeit geltenden Baurecht mögliche Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung reduziert bzw. ausgeschlossen.

Mit dem gleichen Ziel, aufgrund der Grundstücksgröße sowie des Kraftfahrzeugverkehrs in diesem Bereich, sollen die Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstelle" nicht zugelassen werden.

Mit Rücksicht auf die angrenzende Siedlungsstruktur und in Abweichung des durch § 6 BauNVO vorgegebenen Zulässigkeitskatalog wird die Nutzung "Vergnügungsstätten" innerhalb des MI-Gebietes ebenfalls ausgeschlossen, da diese mit ihrer nächtlichen Betriebsweise und stärkerem Verkehrsaufkommen nur durch Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung erschlossen werden könnte. Eine Störung der Wohnruhe soll hierdurch unterbunden werden.

Deshalb sollen diese Betriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Im Änderungsbereich sollen gemäß der Festsetzung eines Mischgebietes nur diejenigen Einzelhandelsbetriebe - die der Versorgung des Gebietes dienen - zulässig sein. Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes westlich der Udener Straße und der abgelegenen Situation des Grundstückes fügen sich daher weder Discounter (ohne Bezug zur Verkaufsfläche), noch Vollversorger (größer 600qm Verkaufsfläche) funktional bzw. in Bezug auf die von ihnen ausgehenden Störungen ein.

Folgende innenstadtrelevanten Sortimente sollen jedoch ausgeschlossen werden:

- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Büroorganisationsmittel
- Kunstgegenstände, Sammlungsstücke, Antiquitäten
- Spielwaren, Fest- und Scherzartikel
- Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeiten, Pelzwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Rundfunk-, Fernseh- u. phonotechnische Geräte
- Foto- und Kinogeräte
- Haus-, Tisch- u. Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien
- Musikinstrumente u. Musikalien
- Uhren, Schmuck, Gold- u. Silberwaren
- Wasch-, Putz- u. Reinigungsmittel, Hygieneartikel, sonstige Körperpflegemittel
- Sportbekleidung, Sportschuhe

Die Festsetzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt worden, um einerseits in positiver Richtung die Ansiedlung wohngebietsbezogener Infrastrukturen zu ermöglichen und andererseits auszuschließen, dass sich am Tonhüttenweg Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die in Konkurrenz zur Innenstadt treten.

4 Umweltbericht

4.1 Immissionsschutz

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnlinie Kassel-Dortmund, von der aufgrund ihrer vorhandenen bzw. zu erwartenden Belastung Immissionen auf die angrenzenden baulichen Nutzungen einwirken.

Die Festsetzungen des Änderungsbereiches bleiben im Hinblick auf die Immissions-situation zur Bahnlinie unverändert. Um einen ausreichenden Schutz des Wohnens im Gebäude zu gewährleisten, setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

4.2 Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Planbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

4.4 Naturschutz- und Landschaftspflege

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden im Vergleich des vorhandenen zum neuen Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Die Grundflächenzahl wurde analog des ausgewiesenen MI-Gebietes für die überbaubare Grundstücksfläche von 0,8 auf 0,6 herabgesetzt.

Lippstadt, 11. Mai 2006

(Stöcker)
Dipl.-Ing.