

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 91 Goselake/Grimmestraße

1. Änderungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 11.03.1991 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 und eine Erweiterung des Planbereiches nach Norden beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst den Bebauungsplan Nr. 91 insgesamt.

Die Erweiterung des Planbereiches erfasst die Flächen nach Norden bis hin zur Straße Qualenbrink und deckt weitgehend den Zwischenraum zwischen den Bebauungsplanbereichen Nr. 91, Nr. 90 'Qualenbrink' und der Bundesstraße 55 ab.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 91 wurde aus verschiedenen Gründen notwendig:

1. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 91 und der Erschließung des Baugebietes zeichnete sich ab, dass der vorhandene Gewerbebetrieb an der Lipperoder Straße langfristig Erweiterungsflächen benötigt, die durch eine Verschiebung des geplanten Lärmschutzwalles zur Verfügung gestellt werden könnten.
2. Investoren beabsichtigen, östlich der Grimmestraße statt der geschlossenen Wohnbebauung eine offene Bebauung zu verwirklichen, mit mehr als den im Plan festgesetzten 2 Wohnungen je Wohngebäude.
3. Die überbaubaren Flächen im Planbereich waren zum Teil nur 14 m tief, so dass eine Erweiterung bis zu 16 m gewünscht wurde.
4. Die Grundflächenzahl führte bei kleinen Grundstücken zu unverhältnismäßigen Restriktionen, so dass auch hier eine geringfügige Erweiterung sinnvoll war.
5. Es wurde gewünscht, über die Eingeschossigkeit hinaus ein weiteres Vollgeschoss nach Landesbauordnung im Dachgeschoss errichten zu können und die Zahl der Wohneinheiten im östlichen Plangebiet auf max. 3 je Wohngebäude anzuheben.
6. Es wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde vorgeschlagen, den Freibereich zwischen dem Wohngebiet und der Bundesstraße 55 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen.
7. Die Erweiterung des Planbereiches soll sicherstellen, dass die vorgenannten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ohne jegliche bauliche Zäsur an den Freiraumbereich nördlich der Straße Qualenbrink anschließen können.
8. Es wurde gewünscht, den ruhenden Verkehr so zu ordnen, dass die Blockinnenbereiche von Stellplätzen freigehalten werden.

Den vorgenannten Anforderungen gemäß ist der Bebauungsplan im Karten- und Titelblatt überarbeitet worden.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Lippstadt am 26.09.1994 beschlossen, die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 durchzuführen.

Ziel dieser Änderung ist es, parallel zur Bundesstraße 55 statt einer Fläche für die Landwirtschaft eine Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen.

Das Änderungsverfahren wird parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 durchgeführt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wohngebiet

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gilt für den Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung 1990. Diese läßt gegenüber dem früheren Recht im Allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für sportliche Zwecke zu. Aufgrund der üblicherweise mit dieser Nutzung verbundenen Flächenansprüche für bauliche Anlagen und Freibereiche und der zusätzlich zu erwartenden Emissionen durch Nutzer und den Kfz.-Verkehr wurde diese Nutzungsart ausgeschlossen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Anwohner nicht mit Störungen konfrontiert werden, mit denen sie beim Erwerb der Grundstücke nicht rechnen mussten.

Im Bereich der Grimmestraße sind statt durchlaufender langer Bauflächen einzelne überbaubare Flächen ausgewiesen, die von ihrer Größe her für die Errichtung eines 6-Familienhauses zugeschnitten sind.

Statt der geschlossenen Bauweise wurde eine offene Bauweise gewählt, um den Charakter der umliegenden Bebauung aufzunehmen.

Die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude wurde für die Grundstücke entlang der Grimmestraße zurückgenommen, so dass hier jetzt maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Hierdurch soll eine maßvolle Verdichtung erreicht werden, ohne die Struktur des Baugebietes insgesamt wesentlich zu ändern. Um sicherzustellen, dass an der Grimmestraße beidseitig zweigeschossige Baukörper stehen, deren zweites Vollgeschoss in voller Höhe auch von außen ablesbar ist, wurde eine Mindesttraufhöhe von 5,50 m festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf.

Im übrigen Planbereich wurden grundsätzlich die Bauflächen, soweit dies die vollzogene Grundstückseinteilung, die gewählten Festsetzungen bzw. die Topographie zuließen, auf 16 m Tiefe erweitert. Des weiteren sind hier bei einer maximalen 2-geschossigen Bauweise max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 4,30 m soll hier dazu beitragen, dass bei einer höheren Ausnutzung der Charakter der im benachbarten Baugebiet vorhandenen 1-geschossigen Bauweise gewahrt bleibt. Die Festsetzung einer echten zweigeschossigen Bauweise mit einem zusätzlichen Dachgeschoss wurde hier nicht vorgenommen, da diese Flächen nahe an den benachbarten Lärmquellen liegen (B 55, Lipperoder Straße und Kfz.-Betrieb) und der Lärm trotz der gewählten Höhe des Lärmschutzwalles von 3,5 m für die Obergeschosse der Wohnhäuser nur eine beschränkte Schutzwirkung aufweist. Statt einer Einzelhausbebauung wurde eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um so auch Gebäude mit kleineren Grundstücken realisieren zu können.

Die Grundflächenzahl wurde deshalb in den Bereichen, in denen bisher eine GRZ von 0,2 festgesetzt war, auf 0,3 erhöht. Parallel zur Straße Qualenbrink wurde im Erweiterungsbereich in Anlehnung an den Bestand ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet in max. 2-geschossiger Bauweise und einer max. Traufhöhe von 4,30 m

festgesetzt. Auch hier wurde diese Beschränkung gewählt, um möglichst wenige zur B55 ausgerichtete Fensterflächen in Obergeschossen zu erhalten.

Im diesem Bereich wurden in Relation zu den Baugrundstücken die überbaubaren Flächen knapp bemessen. Sie überschreiten in Ihrer Ausdehnung nicht das im Bau-gebiet übliche Maß. Die überbaubaren Flächen überdecken nicht deckungsgleich die vorhandenen Gebäude.

Diese besitzen Bestandsschutz. Die Flächen wurden vom Grundriss gelöst, um für die weitere Zukunft bei einem eventuellen Abbruch sicherzustellen, dass die Gebäude wie allgemein üblich durch einen Vorgarten abgesetzt von der Straße neu errichtet werden.

2.2 Gewerbegebiet

Der Gewerbebetrieb an der Ecke B 55/Lipperoder Straße – ein Autohaus - verfügt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 über keine nennenswerten Entwicklungsflächen.

Unmittelbar nördlich sowie westlich war der Lärmschutzwall zum Schutz des Wohngebietes festgesetzt, dahinter landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auf Wunsch des Betriebes wurde zur Standortsicherung der geplante Lärmschutzwall nach Norden bzw. Westen verschoben und somit die Möglichkeit geschaffen, entlang der Lipperoder Straße aber auch nach Norden die baulichen Nutzungen zu erweitern. Die Erweiterung des Betriebes im Verhältnis zur geplanten benachbarten Wohnbebauung wurde vom Technischen Überwachungsverein untersucht mit dem Ziel, die Vorkehrungen zum Lärmschutz zu optimieren. In die Überlegungen wurde neben dem Bau des Lärmschutzwalles auch die Frage einbezogen, inwieweit die vorhandenen und geplanten Baukörper des Gewerbebetriebes in die Lärmschutzkonzeption mit einbezogen werden könnten.

Das Gutachten kommt zu folgenden Aussagen:

Bei einer Beurteilung nach TA Lärm und DIN 18005 ergeben sich an drei ausgewählten Bauflächen im Eckbereich des Lärmschutzwalles an der Lipperoder Straße, westlich und nördlich des Betriebsgeländes jeweils hinter dem Lärmschutzwall, ohne Impuls- oder Tonzuschläge Mittelungspegel von 44,50 und 47 dB(A). Der zugrunde gelegte Immissionsrichtwert für dieses allgemeine Wohngebiet für die Tageszeit von 45 dB(A) wird eingehalten.

Ein Vergleich mit den Geräuschbelastungen dieser Immissionsorte durch den Straßenverkehr von 61,57 und 56 dB(A) zeigt, dass die Geräusche der Kfz. Niederlassung um 7 bis 17 dB(A) unter dem Mittelungspegel für den Straßenverkehr liegen.

Das Gutachten geht von einer Höhe des Lärmschutzwalles von 3,0 m aus. Zwischenzeitlich wurde der nunmehr gewählten Festsetzung entsprechend der Wall über das Maß von 3,5 m hinaus erhöht, um langfristig sicherzustellen, dass nach Setzungen abschließend ein Maß von 3,5 m erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan setzte bisher ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung fest und erklärte ausschließlich Kfz.-Reparaturbetriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad für zulässig.

Auf der Grundlage des v. g. Gutachtens wird mit Rücksicht auf die Nähe der Wohnbebauung aber auch aus Gründen der Rechtssicherheit diese Festsetzung aufgegeben und festgelegt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 wurden im Gewerbegebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig.

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

Mit Rücksicht auf die hohe Belastung des Wohnumfeldes durch die Bundesstraße 55 und die Lipperoder Straße sollen im Gewerbegebiet keine weiteren Nutzungen angesiedelt werden, die starke Besucherverkehre an sich ziehen können. Deshalb wird hier einerseits festgelegt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, andererseits dass die unter 2 bis 4 genannten Nummern nicht zulässig sein sollen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten sollen ebenfalls aus der v. g. Begründung nicht zulässig sein.
4. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde im gesamten Planbereich auf die Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen verzichtet. Diese Flächen wurden früher von einem landwirtschaftlichen Betrieb östlich der Bundesstraße 55 genutzt. Angesichts der Ausweitung der baulichen Nutzung in diesem Bereich und des damit entfallenden Weidelandes bestand seitens des Betriebes kein Interesse mehr daran diese Flächen zu nutzen.

Die Stadt Lippstadt hat im Wege der Umlegung diese Flächen erworben und beabsichtigt nun, wie im Flächennutzungsplan vorgezeichnet, den Landschaftsraum parallel zur B 55 durchgängig von einer Bebauung freizuhalten und zu entwickeln. Während im südlichen Planbereich und daran angrenzend der Bestand eines Gewerbebetriebes, der notwendige Lärmschutzwall, die Lipperoder Straße und der Friedhof eine freizügige Verbindung der Landschaftsräume nicht mehr gestatten, ist durch die Erweiterung des Planbereiches nach Norden und die Festsetzung eines schmalen Grünkorridders zur Straße Qualenbrink die Verbindung der Landschaftsräume sowie ein Austausch mit nördlich angrenzenden Biotopen möglich.

Der unbebaute Freiraum südlich der Straße Qualenbrink wird überwiegend gärtnerisch und zu weiten Teilen extensiv als Grünland bzw. Grabeland genutzt. Teilflächen wurden als Zwischennutzung durch nicht standortgerechte Gehölze bestockt. In Ergänzung der vorhandenen Bebauung soll unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur beidseitig dieser Grünfuge jeweils eine Baufläche angeordnet werden. Die hinter dieser vorhandenen und neu geplanten liegenden Freiflächen sollen auch weiterhin aus den vorgenannten Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft nehmen darüber hinaus die Kompensationsfläche (F 1) für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes 'In den Bergen / Mettinghausen' auf. Die Maßnahmenbeschreibung liegt der Begründung als Anlage bei.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Während des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 ist das Ingenieurbüro Loske mit einer Biotoptypenkartierung sowie einer Stellungnahme zur Bebauung von Freiflächen entlang der Straße Qualenbrink beauftragt worden. Ziel dieses Auftrages sollte es sein einerseits Entwicklungsziele für den Landschaftsraum parallel zur B 55 zu definieren, andererseits eine Aussage zu treffen zur geplanten Bebauung der Freiflächen südlich der Straße Qualenbrink.

Das Gutachten stellt heraus, dass durch die Bebauung der vorgenannten Freiflächen der Biotopverbund entlang der Freiflächen parallel zur Bundesstraße 55 und in westlicher Richtung zum Bastertgraben hin gefährdet wird. Es wird empfohlen, einen möglichst breiten unbebauten Freiflächenkorridor in nordsüdlicher Richtung zu erhalten und u.a. hier die Anpflanzung einer abgestuften Baumhecke in der Breite von 8 m vorzunehmen.

Ergänzend wird vorgeschlagen, den zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Maisacker in möglichst extensiv genutztes Grünland umzuwandeln und im Bereich der Gärten vorrangig bodenständige Gehölze anzupflanzen.

Die weiteren Aussagen zum Bestand bzw. zu den Entwicklungszielen sind dem Kurzgutachten in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan nimmt die Empfehlungen des Gutachtens weitgehend auf, setzt jedoch mit Rücksicht auf die vorhandene Infrastruktur entlang der Straße Qualenbrink zwei Bauflächen fest. Es verbleibt ein Grünflächenkorridor, der den Mindestanforderungen des Gutachters entspricht.

Im südlichen Planbereich werden durch die Verschiebung des Lärmschutzwalles und die Erweiterung der gewerblichen Baufläche über das bisherige Baurecht hinaus Grünlandflächen zu Bauland und führen somit zu einem weitergehenden Eingriff. Eingriff und Ausgleich sind einer Gegenüberstellung bilanziert und als Anlage der Begründung beigelegt.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind auf dem eigenen gewerblich genutzten Grundstück nur in einem beschränkten Umfang möglich, da die Betriebsfläche bedingt durch die topographische Lage und das bisherige Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 91 nicht weitergehend erweitert werden können.

Als Ersatzmaßnahme ist die Neuanlage von Hecken mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation sowie Randflächen mit Hochstaudenfluren in der Größe von 3000 qm vorgesehen innerhalb landwirtschaftlicher Flächen westlich der Kernstadt Lippstadt.

Es handelt sich hierbei um Eigentumsflächen der Gesellschafter des betroffenen Betriebes. Der Standort für die Ersatzmaßnahmen wird parallel zum Planverfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt, die Durchführung der Maßnahmen vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

5. Öffentliche und privaten Grünflächen

Im Planbereich sind unverändert die Grabenzonen, Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwällen und die Flächen, in denen sich Naturdenkmale befinden, als öffentliche Grünflächen festgesetzt worden. Im Schnittpunkt der Bleekstraße mit der Goselake wurde die Führung der Gewässer und einer Überfahrt für einen Pflege-, Fuß- und Radweg der wasserrechtlichen Genehmigung entsprechend innerhalb der öffentlichen Grünfläche dargestellt.

Gegenüber der früheren Planung ist die öffentliche Grünfläche mit einem integrierten Lärmschutzwall und einem Abschnitt für eine Lärmschutzwand über die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 91 nördlich des Flurstückes 326, über den Graben hinweg bis zur Fuß- und Radwegbrücke am Qualenbrink, verlängert worden, da hier nach Gesprächen mit den Anliegern der Erwerb der Flächen für die geplanten Anlagen möglich wurde.

Die Errichtung der Lärmschutzanlagen in diesem Bereich führt dazu, dass die Vorbelastung durch die Bundesstraße 55 nicht nur im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 sondern auch im benachbarten Bebauungsplanbereich Nr. 90 deutlich gesenkt werden kann. Dies wird durch ein Gutachten des RWTÜV-Essen mit Datum vom 17.02.93 nachgewiesen.

Die extensiv genutzten hinteren Grünlandflächen der bebauten Grundstücke am Qualenbrink wurden als private Grünflächen festgesetzt, um für die Zukunft bauliche Anlagen in diesem Bereich auszuschließen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Verbund mit den Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft ein relativ ungestörter Naturraum weitgehend an die Straßen Qualenbrink und den nördlich daran angrenzenden Freiraum herangezogen werden kann.

6. Festsetzungen zum Lärmschutz

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erarbeitet:

1. RW TÜV Essen, 19.05.1992, Gutachten zur der Schirmwirkung eines Lärmschutzwalls entlang der B 55 und der L 822
2. RW TÜV Essen, 02.06.1992, Betriebsgeräusche im Bebauungsplangebiet Nr. 91
3. IBK Ingenieurbüro Kals, Herzogenrath, 1994, Untersuchung der Immissionsverhältnisse aus der Bundesstraße 55 im Bereich Qualenbrink
4. RW TÜV Essen, 17.02.1993, Gutachten zu der Schirmwirkung eines Lärmschutzwalles entlang der B 55 und der L 822 im Bereich der Bebauungsplangebiet Nr. 90 Qualenbrink und Nr. 91 Goselake/Grimmestraße

Der geplante Lärmschutzwall wurde im südöstlichen Planbereich um den vorhandenen Gewerbebetrieb herum geändert. Die Fläche des Lärmschutzwalles wurde nach Norden und Westen so verschoben, dass dem Betrieb Entwicklungsflächen in beiden Richtungen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Höhe des Lärmschutzwalles wurde gegenüber dem geltenden Recht von 3 m auf 3,50 m erhöht, da hierdurch gerade im Bereich der Lipperoder Straße die Schutzwirkung für das dahinterliegende Wohngebiet verbessert werden kann.

Die Richtwerte für die Wohngebiete werden nach Aussage der v. g. Gutachten weitgehend eingehalten, jedoch im Bereich der eingeschossigen Gebäude hinter dem Lärmschutzwall für die Obergeschosse überschritten. Deshalb setzt der Bebauungsplan für diese Bauflächen passive Lärmschutzeinrichtungen fest.

7. Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplanbereich sollen Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen zulässig sein. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn Stellplätze in einer auch nach oben hin geschlossenen Tiefgarage untergebracht werden, die entweder als

Terrasse den Wohnhäusern ganz bzw. teilweise angegliedert ist oder erdüberdeckt fachgerecht begrünt wird. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Garagen und Stellplätze mit dem damit verbundenen Verkehr nicht in die Blockinnenbereiche störend vordringen. Es soll ebenso weitgehend ausgeschlossen werden, dass sie unmittelbar an den Straßengrenzen bzw. an der Grenze zu Wegen, Gewässer und öffentlichen Grünflächen errichtet werden.

Mit Rücksicht auf die Ecklage des Grundstückes Grimmestraße/Immermannstraße ist hier von der v. g. Zielsetzung abweichend das ebenerdige Parken entlang der Straße durch die Festsetzung einer Stellplatzfläche gestattet worden.

Die Abweichung wird hier gerechtfertigt dadurch, dass die Stellplätze gegenüber dem Gartenbereich abgeschirmt werden können.

8. Verkehrsflächen

Im erweiterten Planbereich zwischen der Straße Qualenbrink und den südlich gelegenen Wohnstraßen wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt, die einen verkehrsfreien Anschluss an das nördlich vorhandene Wegenetz bieten soll aber auch die Möglichkeit, die angrenzenden Freiflächen mit Pflegefahrzeugen zu erreichen.

Auf eine Aufweitung der Straße Qualenbrink wurde verzichtet, um den südlich gelegenen Graben einschließlich des Baumbestandes erhalten zu können. Eine Wendeanlage für große Fahrzeuge ist im Bereich des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 90 festgesetzt worden. Im Planbereich sind Wendemöglichkeiten im Bereich der privaten Zufahrten aber auch südlich der Brücke über die B55 gegeben.

Lippstadt, den 10. September 1995

(Wollesen)
Dipl.-Ing.