

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 Kernstadt Bruchbäumer Weg/Am Nordbahnhof

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

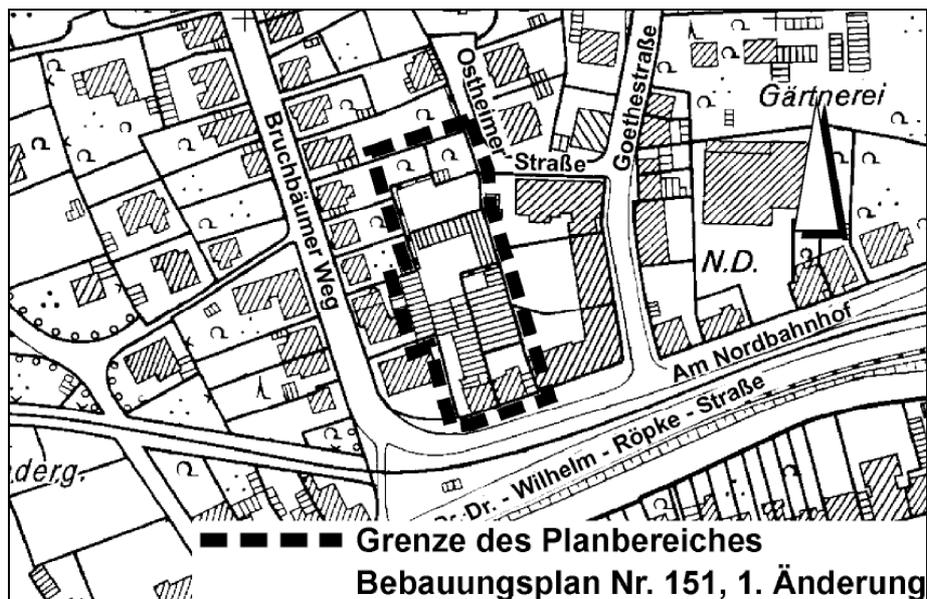
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3	Planverfahren	3
4	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.2.1	Geschossigkeiten und Höhenfestsetzungen	4
4.2.2	Grundflächenzahl	4
5	Bauweise, Überbaubare Flächen	5
5.1	Bauweise	5
5.2	Überbaubare Flächen	5
5.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	5
6	Erschließung	5
6.1	Äußere und innere Erschließung	5
6.2	Öffentlicher Nahverkehr	5
6.3	Fuß- und Radwege	6
7	Umweltbericht	6
7.1	Ver- und Entsorgung	6
7.1.1	Versorgung	6
7.1.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
7.2	Naturschutz- und Landschaftspflege	6
7.3	Immissionsschutz	7
8	Flächen	8
9	Kosten	8

1 Allgemeine Planungsvorgaben

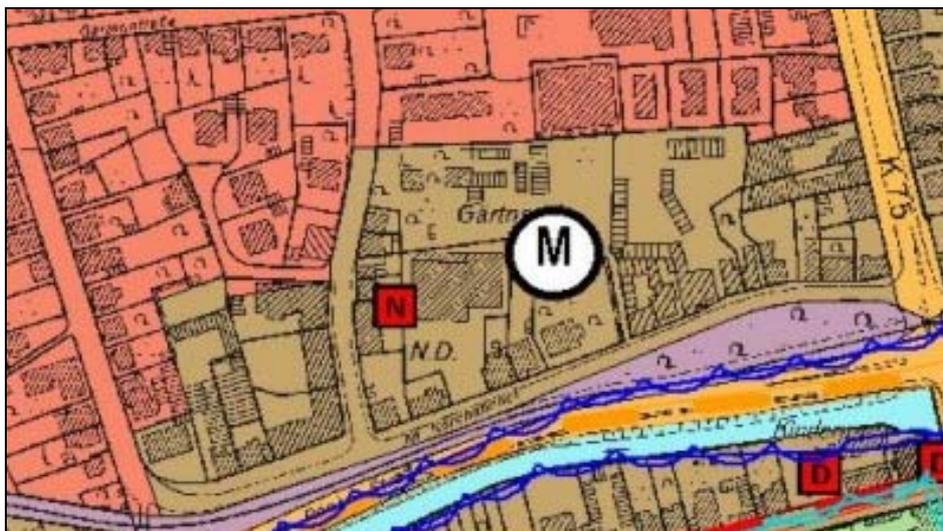
1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich nördlich der Strasse Am Nordbahnhof eine gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 151 "Bruchbäumer Weg / Am Nordbahnhof" wurde am 26.08.1995 rechtskräftig. Ziel dieses Planes war es, nach Aufgabe des Kornhauses der RCG die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Folgenutzung zu schaffen. Der Bebauungsplan sollte insbesondere die Erschließung und Bebauung des Blockinnenbereiches sicherstellen. Während auf den Flächen des Kornhauses überwiegend eine Wohnbebauung entstehen sollte, wurde im Rahmen dieses Verfahrens die planungsrechtliche Möglichkeit für die benachbarte Firma Scheffel geschaffen ihre Betriebsgebäude zu erweitern, um einen anderen Betriebsteil an diesen Standort zu verlagern. Nachdem nun vorgesehen ist, den Betrieb an diesem Standort aufzugeben, lassen die speziell auf diese Erweiterung abgestellten Festsetzungen eine andere Bebauung des Innenbereiches nicht zu.

Aufgrund der Nutzungsstruktur der Umgebung wird für die bisher gewerblich genutzten Innenblockflächen eine Wohnnutzung angestrebt. Ein Investor beabsichtigt nach Abbruch der Betriebsgebäude und des Wohnhauses Am Nordbahnhof 19 ein Gebäude mit Altenwohnungen zu errichten. Die erforderlichen Stellplatzflächen sollen überwiegend in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Strasse Am Nordbahnhof errichtet werden.

3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat mehrfach über Baukonzepte eines Investors beraten und nach entsprechender Reduzierung und Gliederung der ursprünglich geplanten Baumassen und -höhen am 13.05.2004 beschlossen, auf dieser Grundlage die Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form eines Bürgergesprächs am 29.04.2004 statt. Im Bürgergespräch wurden von den anwesenden Bürgern keine grundsätzlichen Bedenken zu dem nunmehr vorgesehenen reduzierten Baukonzept vorgetragen. Es wurde jedoch angeregt eine Festsetzung zu treffen, die eine Eingrünung des Bauvorhabens insbesondere zu den Grundstücken entlang des Bruchbäumer Weges sicherstellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung regten die Nachbarn des Bruchbäumer Weges an, umfangreiche Begrünungsmaßnahmen entlang ihrer Grenze festzusetzen, um einen besseren Sichtschutz zu erlangen. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da die geforderte Begrünung in diesem Bereich den Belangen der Feuerwehrumfahrung und eine Festsetzung direkt entlang der Grenze den erforderlichen Abständen nach dem Nachbarrecht entgegenstehen würde.

Darüber hinaus forderten sie einen im Gebäudeentwurf vorgesehenen Rücksprung durch entsprechende Einengung der überbaubaren Flächen planungsrechtlich zu fixieren, um die stärkere Gliederung des Gebäudes rechtlich zu sichern. Da in diesem Bereich bereits durch Versatz der überbaubaren Flächen und unterschiedliche zulässige Gebäudehöhen eine in Tiefe und Höhe gegliederte Bebauung planungsrechtlich gesichert war, wurde dieser Anregung nicht entsprochen.

Die Eigentümergemeinschaft Goethestraße 1, 1a und Am Nordbahnhof 16 regte an, den dreigeschossig zulässigen hinteren Gebäudeteil auf die Höhe des zweigeschossigen Gebäudeteiles zu reduzieren, da sie befürchtet, dass ihre nach Osten und Norden orientierten Balkone und Loggien durch die dreigeschossige Gebäudehöhe

zu stark verschattet werden. Da sich gezeigt hat, dass vom Frühjahr bis zum Herbst - etwa bis eine Stunde vor Sonnenuntergang - nur eine geringfügige Änderung der Verschattung zu erwarten ist und eine Besonnung bis zum Sonnenuntergang in bebauten Bereichen nicht gesichert werden kann, wurde der Anregung, diesen Gebäudeteil in der Höhe zu reduzieren, nicht entsprochen.

4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Straße Am Nordbahnhof und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschossigkeiten und Höhenfestsetzungen

Für den an der Straße Am Nordbahnhof gelegenen Gebäudeteil wurde eine 3-4-geschossige Bebauung festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 85,0 m ü. NN und einer maximalen Firsthöhe von 93,0 m ü. NN wird bei einer Geländehöhe von ca. 76,0 m ü. NN eine Gebäudehöhe zugelassen, die geringer ist, als die der Neubebauung im Bereich Goethestraße/Ostheimer Straße/Am Nordbahnhof.

Obwohl in diesem Bereich nur eine 3-geschossige Bebauung zulässig ist, sind die Gebäude aufgrund der hohen Sockel deutlich höher.

Das 4. Geschoss des geplanten Neubaus befindet sich somit im Dachgeschoss und kann aufgrund der bauordnungsrechtlichen Definition ein Vollgeschoss sein.

Für den nördlich an diesen Vorderbereich anschließenden Gebäudeteil wurde eine 3-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist auf 85,0 m ü. NN, die maximale Firsthöhe auf 88,0 m ü. NN begrenzt worden. Durch diese Festsetzung ist in diesem Bereich eine bis zu 3-geschossige Bebauung möglich, die nur geringfügige Sockel- bzw. Drempelhöhen zulässt. Das Dachgeschoss ist bei dieser Festsetzung für einen Dachausbau nicht geeignet.

Für den zur Ostheimer Straße gelegenen Gebäudeteil wurde eine 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist auf 82,0 m ü. NN, die maximale Firsthöhe auf 85,5 m ü. NN begrenzt worden. Durch diese Festsetzung ist hier eine bis zu 2-geschossige Bebauung möglich, die ebenfalls nur geringfügige Sockel- bzw. Drempelhöhen zulässt. Das Dachgeschoss ist bei dieser Festsetzung für einen Dachausbau nicht geeignet.

4.2.2 Grundflächenzahl

Für den Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der in der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete zulässigen Ausnutzung.

5 Bauweise, Überbaubare Flächen

5.1 Bauweise

Abgeleitet aus der östlich anschließenden Bebauung entlang der Straße Am Nordbahnhof wird für den gesamten Änderungsbereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.2 Überbaubare Flächen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt in enger Anlehnung an das abgestimmte Bebauungskonzept. Hierdurch werden über das erforderliche Maß der Abstandsflächen hinaus die gewünschten Abstände insbesondere zu der vorhandenen Bebauung entlang des Bruchbäumer Weges gesichert. Ebenso wird die für erforderlich erachtete Gliederung des Baukörpers im hinteren Grundstücksbereich gesichert. Um zu gewährleisten, dass bei dem durch Baugrenzen eng umgrenzten Bauvorhaben Balkone als untergeordnete Gebäudeteile mit einer Tiefe bis zu 2 m über die überbaubare Fläche auskragen dürfen, wurde gem. § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine entsprechende Ausnahme vorgesehen. Diese Balkontiefe wird insbesondere erforderlich für behinderte Bewohner der Altenwohnungen, die auf Rollstühle oder Gehhilfen angewiesen sind.

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sollen vorrangig in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße Am Nordbahnhof untergebracht werden. Deshalb wurde eine Tiefgaragenfläche unter dem südlichen Gebäudeteil festgesetzt sowie eine Fläche für 5-6 Stellplätze bzw. Garagen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

6 Erschließung

6.1 Äußere und innere Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Straße Am Nordbahnhof und die Ostheimer Straße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage erfolgt von der Straße Am Nordbahnhof. Über die Ostheimer Straße werden 5-6 geplante ebenerdige Stellplätze bzw. Garagen an der nördlichen Grenze des Grundstückes erschlossen. Ebenso erfolgt die Zufahrt für die Feuerwehr zu den nördlichen Gebäudeteilen über diese Straße.

6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen dreier Stadtbuslinien befinden sich am Stadttheater (ca. 300 m) und am Tivoli (ca.650 m). Haltestellen regionaler Buslinien nach

Rheda-Wiedenbrück bzw. nach Beckum/Wadersloh befinden sich an der Wiedenbrücker Straße bzw. Barbarossastraße (jeweils ca. 600 m).

6.3 Fuß- und Radwege

Die nächstgelegenen innerstädtischen Radwege befinden sich an der Wiedenbrücker Straße, der Beckumer Straße/Dr.- W.-Röpke-Straße und dem Lippertor. Die fußläufige Entfernung zum Einkaufsbereich Langestraße/Rathaus beträgt ca. 700-800 m.

7 Umweltbericht

7.1 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

7.1.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das Schmutz- und das Regenwasser können in die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Ostheimer Straße und der Straße Am Nordbahnhof abgeleitet werden.

7.2 Naturschutz- und Landschaftspflege

7.2.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Gem. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nur regelmäßig ein Eingriff gegeben, wenn das Grundstück erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Da für den gesamten Planbereich bereits heute ein Baurecht gem. § 30 BauGB vorhanden ist und durch die Änderung keine erhöhte Eingriffserheblichkeit bewirkt wird, ist ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes nicht gegeben.

Durch die geplante Bebauung werden im Bereich des bisher gewerblich genutzten Grundstückes, das heute durch Gebäude und Hofflächen vollständig versiegelt ist, bisher nicht vorhandene Gartenzonen geschaffen.

Im Änderungsbereich ist kein schützenswerter Baumbestand vorhanden. Die noch unbebauten Flächen werden bisher als Garten genutzt.

7.2.2 Eingrünung des Bauvorhabens

Im Rahmen des Bürgergespräches wurde angeregt, entlang der westlichen Grundstücksgrenze Bäume anzupflanzen, um durch die Baumkronen einen Sichtschutz oberhalb der vorhandenen ca. 2,20m hohen Grenzmauer zu bewirken. Da die für die

Feuerwehr erforderlichen Fahr- und Aufstellflächen zum Anleitern des Gebäudes nah entlang dieser Grenze geführt und freigehalten werden müssen, konnte nur in drei Bereichen die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt werden.

Die o.g. Mauer entlang der westlichen Grenze des Grundstückes Scheffel gewährleistet im Bereich der Gärten den Sichtschutz für den Bereich der Erdgeschosse. Westlich dieser Mauer befinden sich bereits in Teilbereichen hohe Laub- und Nadelbäume, die in Teilabschnitten auch für die Obergeschosse Sichtschutz bieten. Durch die Festsetzung von 3 weiteren zu pflanzenden Bäumen auf dem Baugrundstück wird dieser Sichtschutz entlang der Grenze verstärkt.

Diese Baumstandorte befinden sich in Bereichen, in denen bisher keine Bäume entlang der Grenze vorhanden sind.

Hierdurch wird im Verlauf der Grenze in Teilabschnitten eine Unterbrechung der Sichtbeziehungen erzielt, jedoch kein durchgängiger ununterbrochener Sichtschutz.

Die von den Nachbarn gewünschte Festsetzung der Pflanzung zusätzlicher Bäume im Grenzverlauf - hier: Kugelhorn -kann unter Einhaltung des Nachbarrechts nicht erfolgen, da sie mit den Sicherheits- und Flächenansprüchen der Feuerwehrezufahrt kollidiert. Eine Festsetzung von Bäumen direkt entlang der Grenze soll andererseits nicht getroffen werden, da die Bäume einerseits über die Höhe der Mauer hinweg stark aufgeastet werden müssten, um das Lichtraumprofil für die Fahrzeuge frei zu halten. Andererseits würde dies im Widerspruch zu den nachbarrechtlichen Vorschriften stehen.

Entgegen der Darstellung der Anlieger entwickeln die Kugelhornbäume breite und eher niedrige Kronen, die nicht geeignet sind, das zweite Vollgeschoss zu verdecken. Die Kronen müssen zudem im mehrjährigen Abstand stark zurück geschnitten werden, so dass das Ziel nicht erreicht wird, das verfolgt wird.

Die Festsetzung einer Baumpflanzung oder auch einer hohen Hecke ersetzt nicht die privatrechtliche Einigung der Nachbarn untereinander über die Pflanzung und zukünftige Pflege, sondern setzt nur öffentliches Recht, das entweder der Durchsetzung auf freiwilliger Basis oder über die im Baurecht vorgesehenen Zwangsmittel bedarf.

Da der Bauträger jedoch bereit ist, die Anregungen der Anlieger zum Begrünungskonzept umzusetzen soweit es die Festsetzungen zulassen, soll der Anregung, zusätzliche Baumstandorte entlang der Grenze festzusetzen, nicht entsprochen werden.

7.3 Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirkt der Lärm der Verkehre der umliegenden Straßen ein. Während es sich bei dem Bruchbäumer Weg und der Straße "Am Nordbahnhof" um gering belastete Anliegerstraßen handelt, deren Emissionen keine entscheidenden Beeinträchtigungen mit sich bringen, so wirkt sich im südlichen Bereich der Lärm der stark belasteten Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße aus.

Zusätzlich zu dem Straßenverkehr wirkt der Zugverkehr der WLE, der hier parallel zur Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße verläuft, auf das Plangebiet ein. Auf die Straßenfasaden entlang der Straße Am Nordbahnhof werden durch diese Verkehre Lärmpegel von ca. 65,2 dB(A) am Tage und ca. 58,6 dB(A) in der Nacht einwirken. Für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Überschreitung der Orientie-

ungswerte in der Nachtzeit von 8,6 dB maßgeblich. Für diese Bereiche wird daher festgesetzt:

"Bei Um-, An- und Neubauten sind alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße bzw. zur WLE besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w = 30$ dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w = 30$ dB vorzusehen."

Aufgrund der vorhandenen geschlossenen Bebauung ist für die von der Strasse abgewandten Gebäudeteile hingegen eine ausreichende Abschirmung sichergestellt.

8 Flächen

Der gesamte Änderungsbereich ist als Mischgebiet festgesetzt und hat eine Fläche von ca. 3.400 m².

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen ca. 42 Altenwohnungen entstehen.

9 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine von der Stadt Lippstadt zu tragende Kosten.

Lippstadt, den 16. September 2004

(Wille)
Dipl.-Ing.