B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 156 "Gausmanns Weg"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner 24. Änderung den überwiegenden Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar.
Südlich der Goselake und östlich des Boker Kanals sind in einer Breite von 60 - 80 m Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als naturräumliche Abstandsflächen zwischen den gewerblichen Bauflächen und den angrenzenden Wohnsiedlungen vorgesehen. In ihnen sollen die mit der baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. vermindert werden.
Der für diese Flächen erarbeitete landschaftspflegerische Begleitplan sieht hier Maßnahmen vor, die das Ziel verfolgen, in diesem Bereich durch die Bebauung verlorengegangene Landschafts- und Naturelemente neu zu schaffen sowie eine Verbindung vorhandener Naturräume entlang der Gewässer zu schaffen bzw. zu entwickeln.
Über den Planbereich verläuft die Richtfunktrasse von Lippstadt nach Stromberg mit einer Bauhöhenbeschränkungszone. Darüber hinaus durchqueren 2 Hauptgasversorgungsleitungen der VEW den Planbereich.
Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes liegt ein Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landchaft im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Lippe.

1.2 Bestehende Baurechte

Innerhalb des Plangebietes besteht für eine Teilfläche ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der als planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer ca. 7000 m² großen Montage- und Lagerhalle diente. Dieser Bereich wird in den Bebauungsplan einbezogen, um über das bereits realisierte Vorhaben hinaus Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes planungsrechtlich zu ermöglichen.
Darüber hinaus bestand in 2 Teilflächen des Plangebietes Baurecht, das den Bau einer Montagehalle sowie die Anlage von werkseigenen Stellplatzflächen ermöglichte.
Der überwiegende Planbereich hingegen wird noch landwirtschaftlich genutzt und ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

2. Anlass und Planungsziel

Mit dem Erwerb des landwirtschaftlichen Betriebes am Gausmanns Weg hat die Hella KG die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den Betriebsstandort "Nordwerk" nach Westen erweitern zu können. In Abstimmung mit der Hella KG wurden langfristige Erweiterungskonzepte erarbeitet und ein auf die geplante bauliche Nutzung abgestimmter landschaftspflegerischer Begleitplan mit dem Ziel erstellt, die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Während die am östlichen Planbereichsrand gelegene Montagehalle noch ohne Bauleitplan genehmigt werden konnte, war es für den Bau der westlich angrenzenden Erweiterung dieser Halle erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen. Die mit dem Bau der Montage- und Lagerhalle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im nordöstlichen Planbereich östlich der Landwehr entsprechend der Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes durchgeführt. Die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Erweiterung der Montage- und Lagerhalle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konnten hingegen aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse nicht auf den nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan hierfür vorgesehenen Flächen realisiert werden. Aus diesem Grund wurden die mit der Erweiterung verbundenen anteiligen Eingriffe auf Flächen des Lippeauenprogramms zwischen Esbeck und Hörste kompensiert.

Der Bebauungsplan soll nunmehr die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Bauflächen sicherstellen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen regeln. Es wird damit das Ziel verfolgt, für den Standort des Hella-Nordwerkes Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen auch über die heutigen Eigentumsflächen der Hella KG hinaus.

3. Gewerbegebiet

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den Standort und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nordwerkes der Hella KG zu sichern. Die durch angrenzende Wohngebiete und den Boker Kanal begrenzten Flächen lassen unter Berücksichtigung von Immissionsschutz-, Natur- und Landschaftsschutzgesichtspunkten nur einen begrenzten Spielraum für Gewerbegebietsflächen zu. Um für einen langfristigen Zeitraum ausreichende Erweiterungsflächen sicherstellen zu können, wurde unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und der Eingriffserheblichkeit mit der Hella KG eine Konzeption für bauliche Erweiterungen entwickelt, die eine maximale Gewerbegebietsausweisung in diesem begrenzten Planbereich zum Ziel hatte.
Insgesamt führten diese Planungen im Ergebnis zu einer ca. 12,6 ha großen Erweiterung der Gewerbegebietsflächen. Zwischenzeitlich wurden Teile dieser Erweiterungsflächen bereits auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bebaut.

Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen im Norden und Süden der Gewerbegebietsflächen wurden diese unter dem Gesichtspunkt der Schutzbedürftigkeit dieser Wohnnutzungen gegliedert.
Im Norden grenzt an den Bebauungsplanbereich der Wohnbereich "Triftweg" mit reinen Wohngebietsnutzungen an. Um hier einen ausreichenden Immissionsschutz zu gewährleisten, wurde in einem Streifen von 100 m Tiefe der hier gelegenen Gewerbegebietsflächen die Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft geregelt.
Hiernach sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI - mit einem Abstandserfordernis von mehr als 200 m zu Wohngebieten - in diesem Bereich unzulässig.

Im Süden grenzen an die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen, nur durch die Trasse der WLE-Linie getrennt, Wohnnutzungen an. Hierbei handelt es sich um durch den Verkehrslärm der Beckumer Straße, der Zufahrt zum Hella-Parkplatz sowie der WLE-Linie vorbelastetes Wohnen. Aufgrund dieser Vorbelastung ist für die innerhalb eines 100 m Abstandes zur vorhandenen Wohnnutzung gelegenen Gewerbegebietsflächen die Zulässigkeit der Betriebe auf den Störgrad eines Mischgebietes begrenzt worden. Hierdurch wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die vorhandenen Wohnnutzungen keine wesentlichen Störungen durch Änderungen der Nutzung dieser Flächen erfahren werden. Die heutige Parkplatznutzung hat Bestandschutz; von ihr gehen im Allgemeinen keine wesentlichen Störungen für die Wohnnutzung aus. Lediglich bei dem an den Einfahrtsbereich angrenzenden Wohngebäude werden in der stärkst belasteten Nachtstunde (von 5.00 bis 6.00 Uhr) die Nachwerte der TA-Lärm für eine Nutzung mit Mischgebietscharakteristik - dies ist bei der Vorbelastung durch Verkehrslärm zugrunde zu legen - um ca. 3 dB an der stärkst belasteten Ostfassade überschritten. In den übrigen Zeiten hingegen werden die Werte eingehalten.
Diese Überschreitung der Nachtrichtwerte kann jedoch bei der ersten bzw. letzten Nachtstunde bei Schichtbetrieben hingenommen werden.

Bei Anwendung der DIN 18005, nach der die punktuellen Belastungen über die Tag- und Nachzeiträume gemittelt errechnet werden, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte einer Mischgebietsnutzung zu verzeichnen.

Aus den o.a. aufgeführten Optimierungsgründen setzt der Bebauungsplan für die bauliche Nutzung die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für Grundflächen- und Baumassenzahl fest. Die maximal zulässige Bauhöhe wurde aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse, aber auch aus Gründen des Landschafts- und Stadtbildes, auf 96 m ü.NN festgesetzt. Dies ermöglicht bei Geländehöhen von ca. 74 m ü.NN Gebäudehöhen von 22 m. Derartige Gebäudehöhen lassen auch den Bau von Hochregallagern zu.
Für die Bauflächen wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es zulässt, dass auch Gebäude von über 50 m Länge, wie es für Gewerbebetriebe häufig erforderlich ist, möglich sind.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Herbst 1990 wurde das Büro Loske & Vollmer beauftragt, das Gelände ökologisch zu bewerten und auf der Basis der Bauflächenkonzeption einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu erstellen, der die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe kompensiert. Als Kompensationsfläche sollte vorrangig die zwischen geplantem Gewerbegebiet und Boker Kanal bzw. Goselake verbleibende Freifläche dienen.
Von der potentiellen natürlichen Vegetation sind im Plangebiet nur noch kleine Reste erhalten. Allerdings finden sich entlang der Gewässer, Gräben und Wege zahlreiche Gehölzreihen. Das Gebiet wird insbesondere vom Bereich "Boker Kanal" sowie den z.T. alten Gehölzreihen und den östlich angrenzenden Waldflächen geprägt.

Die Ergebnisse der ökologischen Bewertung zeigen, dass naturnahe, vielfältige und schutzwürdige Biotopstrukturen mit einer - vor allem aufgrund der Stadtnähe - beachtlichen Anzahl gefährdeter und seltener Arten vorzufinden sind. Beeinträchtigungen sind z.B. durch die Landwirtschaft (Entwässerung, Umbruch von Grün- in Ackerland, Abholzung von Hecken und Baumreihen, Überdüngung, Biozide, Viehverbiss der Waldränder) festzustellen. Auch die großflächige Industrieansiedlung des Hella-Werkes ist als Belastung des Naturhaushaltes einzustufen (Versiegelung, Emissionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes). Weiterhin wirkt sich das nordöstlich angrenzende Baugebiet "Triftweg" isolierend auf den vorhandenen Naturraum aus.
Im Zuge der geplanten Gewerbegebietserweiterung werden weitere Eingriffe vorgenommen, die zur Veränderung des Landschaftsbildes und zur Zerstörung vorhandener Lebensräume von Flora und Fauna führen. Zum Ausgleich dieses Eingriffs in das ökologische Gefüge und die Landschaftsästhetik sind daher Maßnahmen vorgesehen, die im wesentlichen auf folgende drei Hauptpunkte abzielen:

- Anbindung bzw. Verbindung vorhandener Landschaftselemente (z.B. Feld- und Ufergehölze),
- Neuerstellung verlorengegangener Elemente (z.B. Hochstaudenfluren, Kopfbäume, Extensivgrünland),
- Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf Boker Kanal und Goselake (Entwicklung von Pufferstreifen).

Die mit der Inanspruchnahme von 12,6 ha Gewerbegebietsfläche verbundenen Eingriffe führen nach Berechnung des Gutachters zu einer Kompensationsfläche von insgesamt 7,3 ha.
Neben der landschaftsökologischen Kompensation von 6,3 ha ist darüber hinaus eine Kompensationsfläche von 1,0 ha für den landschaftsästhetischen Ausgleich enthalten.
Inzwischen ist bereits für den Bau der Montage- und Lagerhalle an der Ostgrenze des Planbereiches sowie für die Erweiterung der Stellplatzflächen eine dem Eingriff entsprechende Kompensation auf der östlich der Landwehr gelegenen Fläche erfolgt. Die Maßnahme wurde abgeleitet aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan durchgeführt.
Im Rahmen der Erweiterung der Montage- und Lagerhalle, die auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte, konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse kein Ausgleich im Plangebiet erfolgen. Der entsprechende anteilige Kompensationsflächenbedarf von 0,6 ha wurde im Rahmen des Lippeauenprogramms realisiert.
Im Verfahren zur Aufstellung hat sich darüber hinaus gezeigt, dass die ursprünglich vom Gutachter verfolgte Konzeption, die erforderlichen Ausgleichsflächen tlw. auch westlich des Boker Kanals vorzusehen, sich als nicht realisierbar erwiesen hat. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um hofnahe Weideflächen, die zur Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes erforderlich sind. Es ist daher nunmehr vorgesehen, die westlich des Boker Kanals nach dem ursprünglichen Gutachten erforderliche Kompensationsfläche von insgesamt 1,2 ha - verringert um die bereits im Lippeauenprogramm realisierte Kompensation von 0,6 ha - nunmehr gänzlich im Rahmen des Lippeauenprogramms durchzuführen.

Im Bebauungsplan werden daher nur die östlich des Boker Kanals vorgesehenen Kompensationsflächen in einer Größe von ca. 6,1 ha als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan abgeleiteten Maßnahmen für einzelne Teile dieser Flächen werden differenziert festgesetzt, um einen strukturreichen, die örtlichen Gegebenheiten sowie die angrenzenden Naturräume berücksichtigenden Landschaftsraum zu erlangen.
Die Erforderlichkeit, diese Zielsetzungen planungsrechtlich im Bebauungsplan zu verankern - ein städtebaulicher Vertrag kam aufgrund der Eigentumsstruktur nicht in Betracht - machte es unumgänglich, von einer in einem früheren Planungsstand vorgesehenen Festsetzung als Waldfläche abzusehen.
In Waldflächen sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht zulässig.
Daher wurde nach erstmaliger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Planung - inhaltlich zwar mit gleicher Zielrichtung - durch Festsetzung der Fläche und der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB rechtlich im Bebauungsplan verankert. Hierdurch werden auch die vorgesehenen Aufforstungsflächen, deren Größe und Qualität rechtlich erfasst. Diese Aufforstungsflächen werden nach Realisierung als Waldflächen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes anszusehen sein.

Gänzlich verzichtet wurde auf eine ursprünglich vorgesehene öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung durch die Kompensationsfläche, da diese durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen weit nach Nordwesten verschoben und erheblich verlängert werden muss und so ihre Verbindungsfunktion in östlicher Richtung verliert. Der Rad- und Fußweg soll auch deshalb entfallen, da die von ihm ausgehenden Störungen für empfindliche Tierarten so unterbunden werden können.
Günstigere Ersatzwegeführungen außerhalb des Plangebietes sind bereits vorhanden bzw. sollen z.B. nördlich des Boker Kanals noch vervollständigt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbegebietsflächen sind über den Gausmanns Weg mit signalgeregeltem Bahnübergang im Bereich der WLE-Bahnlinie bzw. über die Betriebsflächen des Hella-Nordwerkes mit ihrer Hauptzufahrt an die Beckumer Straße (L 822) verkehrlich angeschlossen.
Der Gausmanns Weg ist eine im Eigentum der Hella KG befindliche Privatstraße, über die auch die nicht im Eigentum der Hella KG befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen erschlossen werden. Da die heute bestehenden Privatrechte die Erschließung dieser Flächen sichern und zukünftig in Vorbereitung der baulichen Nutzung mit den derzeitigen Eigentümern abgestimmte Veränderungen der Eigentumsverhältnisse zu erwarten sind, ist eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich.
Das Plangebiet ist über die im Taktverkehr fahrenden Buslinien 332/632 sowie die Nachtbuslinie N11 mit Haltestelle "Tiergarten" auf der Beckumer Straße an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das Netz der Stadtwerke sowie über vorhandene als auch ggf. noch bei der Neubebauung zusätzlich erforderliche Löschwasserspeicher sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Kanäle dem Zentralklärwerk zugeführt werden.
Das anfallende Oberflächenwasser der noch nicht bebauten Flächen kann je nach Versiegelungsgrad ganz oder teilweise versickert werden. Das Oberflächenwasser der bereits vorhandenen Bebauung und Stellplatzflächen wird nach Vorschaltung geeigneter Rückhalteeinrichtungen (Staukanäle) bzw. notwendiger Klär- und Abscheideeinrichtungen in den Boker Kanal eingeleitet.
Darüber hinaus besteht auch innerhalb der 6 ha großen Ausgleichsfläche die Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers.
Die Erforderlichkeit von Vorrichtungen zur Behandlung der Niederschlagswasser von Hofflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

In den Bebauungsplan sind zwei vorhandene VEW-eigene Ferngasleitungen nachrichtlich übernommen worden. Sie durchqueren die geplanten Gewerbegebietsflächen derartig, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksflächen stark eingeschränkt wird.
Um die bereits vorhandene Baustruktur weiterführen zu können, kann es daher wirtschaftlich sein, die vorhandenen Leitungen im Baugebiet zu verlegen. Da jedoch keine konkreten Erweiterungsabsichten bestehen, ist z.Z. noch kein Anlass für eine kostenträchtige Umlegung der Leitungen vorhanden. Der Bebauungsplan lässt planungsrechtlich eine Bebauung der heute vorhandenen Leitungstrassen zu. Privatrechtlich sind die Leitungen und ihre Sicherungsbereiche heute jedoch grundbuchlich abgesichert; eine Bebauung somit z.Z. nicht möglich. Sollte zukünftig ein Bauvorhaben die Verlegung der Leitungen erforderlich machen, so hat der Bauherr die Änderung der Leitungsführung mit der VEW abzustimmen und die mit der Verlegung verbundenen Kosten zu tragen.

7. Altlasten

Der Bebauungsplanbereich grenzt im östlichen Rand an eine Altlastenverdachtsfläche an. Der Altlastverdacht bezieht sich auf die ehemaligen Produktionsstätten für Bomben, Munition, Flugzeugteile und Geschütze. Darüber hinaus liegt auf der östlich angrenzenden Fläche ein CKW-Grundwasserschaden vor, der z.Z. noch saniert wird. Die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flächen sind jedoch zu der Zeit, als Rüstungsgüter produziert wurden, rein landwirtschaftlich genutzt worden. Auch sind bei den bisher bereits im Plangebiet durchgeführten Bauvorhaben keine Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung aufgetreten. Es lässt sich daher für das Plangebiet kein konkreter Bodenbelastungsverdacht ableiten.
Hinsichtlich des CKW-Grundwasserschadens sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplanten Gewerbenutzungen gegeben. Ebenso wird auch die Sanierung dieses Schadens nicht durch die zukünftige Bebauung in irgendeiner Form beeinträchtigt werden.

8. Denkmalschutz

Im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Waldfläche ein Rest der Lippstädter Landwehr. Diese wurde am 13.03.1995 als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist die Fläche in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

9. Flächenbilanz

Gewerbegebietsflächen	ca. 145.250 m²
davon bereits genutzt	(ca. 54.050 m²)
noch ungenutzt	(ca. 91.200 m²)
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 58.600 m²
Grünflächen (Uferböschungen)	ca. 1.450 m²
Wasserflächen	ca. 2.050 m²
Gesamtfläche	ca. 207.350 m²

10. Kostenermittlung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Lippstadt keine Kosten verbunden.

11. Bodenordnung

Um eine gerechte Verteilung von Bauflächen und der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, soll eine Umlegung gem. § 46 ff. BauGB durchgeführt werden.

Lippstadt, den 25. September 1997

(Wille)
Dipl.-Ing.