

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 218 „Brennerei Kisker“

1. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt das gesamte Betriebsgrundstück der Brennerei Kisker.

Er wird wie folgt umgrenzt:

im Norden	- durch den Bastertweg
im Westen	- durch die Wiedenbrücker Straße
im Süden	- durch die nördliche Grenze des Evangelischen Krankenhauses
im Osten	- durch die östliche Grenze der Wohnbebauung östlich der Bethelstraße

2. Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellte das gesamte Betriebsgrundstück zu Beginn der Planung als gewerbliche Baufläche dar. Da nunmehr die bisherige Nutzung als Brennereibetrieb aufgegeben worden ist, sollen die Flächen des Grundstückes neuen Folgenutzungen zugeführt werden.

Das Grundstück der Brennerei Kisker liegt an der Nahtstelle zwischen immissionsempfindlichen Nutzungen wie Krankenhaus und Wohnen südlich und westlich an das Grundstück angrenzend und emittierenden Gewerbenutzungen, die nördlich und östlich des Grundstücks vorhanden sind.

Während es sich bei den meisten gewerblichen Nutzungen um nicht wesentlich störende Betriebe handelt, war bei der Beurteilung der Immissionssituation die nordöstlich angrenzende Firma SATRO maßgebend für die Wahl der geplanten Folgenutzungen. Aufgrund gutachterlicher Untersuchungen verursacht der Betrieb durch seine Anlagen auch in der Nachtzeit Geräuschimmissionen, die eine Wohnnutzung im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksteil nicht ermöglichen. Diese Bereiche sollen weiterhin als gewerbliche Bauflächen verbleiben und im Bebauungsplanverfahren als Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt werden.

Der südliche Teil des Betriebsgebäudes an der Wiedenbrücker Straße soll mit den erforderlichen Freiflächen einer gemischten Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes zugeführt werden. In diesem Bereich sind, bezogen auf den Betrieb der Firma SATRO, nachts Beurteilungspegel von weniger als 40 dB (A) gemessen worden. Bedingt durch die Lage entlang der Wiedenbrücker Straße und aufgrund östlich angrenzender nicht wesentlich störender Gewerbegebietsflächen (Kfz.-Werkstatt, Baumschule) gehen jedoch Emissionen durch Verkehr und Gewerbe aus, die hier eine Allgemeine Wohngebietsnutzung als zu immissionsempfindlich ausscheiden lassen.

Die bisherigen Hof- und Lagerflächen westlich des Betriebsgebäudes grenzen an die reine Wohngebietsnutzung des Wohnbereiches „Bethelstraße“ an.

Auf diese Flächen wirken keine Immissionen, die oberhalb der Grenzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes liegen, ein. Sie sollen daher als Wohnbauland im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der südliche Teil des bisherigen Betriebsgrundstückes grenzt an die Erschließungs- und Versorgungsbereiche des Evangelischen Krankenhauses an. Diese Flächen will das Krankenhaus erwerben und für potentielle Erweiterungen nutzen. Zunächst ist vorgesehen, auf diesen Flächen Stellplätze für Mitarbeiter anzulegen. Auf diesem Hintergrund soll diese Fläche für gesundheitliche Zwecke im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Diese Nutzungsüberlegungen für das Betriebsgrundstück der Brennerei Kisker wurden landesplanerisch angepaßt und führten im Rahmen des vom Parallelverfahren betriebenen Verfahrens zur 96. Änderung des Flächennutzungsplanes zu den vorab beschriebenen, geänderten Flächenausweisungen, die nunmehr Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung darstellen.

2.2 Bebauungsplan

Der nördlich des Bastertgrabens liegende Teil des Betriebsgrundstückes ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Lippstadt. Dieser setzt für die Fläche ein Gewerbegebiet fest.

Die südlich des Bastertgrabens liegenden Flächen beurteilten sich bisher als unverplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

3. Anlaß und Planungsziel

Durch die Aufgabe der Fa. Alexander Kisker GmbH & Co., „Auf's Blatt“ Spirituosen-Fabrik, wurde es notwendig, eine geeignete Nachnutzung zu finden.

Die Brennerei Kisker, erbaut 1906, lag ursprünglich am Rande der Stadt.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte führte dazu, daß Wohnbauflächen und der Neubau des Ev. Krankenhauses immer näher an das Betriebsgrundstück heranrückten. So erscheint es sinnvoll, zu den immissionsempfindlichen Nachbarnutzungen Krankenhaus und Wohnen, für die verbleibenden Grundstücksbereiche ebenfalls Wohnraumflächen zu schaffen.

Es entstanden städtebauliche Entwürfe, die diesem Inhalt Rechnung trugen.

In einem Bürgergespräch wurden erste Entwürfe am 20.01.99 vorgestellt. Im Bürgergespräch wurden von der Fa. SATRO, von der in der Nachtzeit Geräuschimmissionen ausgehen, Bedenken gegen eine Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft vorgetragen. Aus diesem Grund wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Beurteilung der Immissionssituation in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, daß Teile des Grundstücks ohne erhebliche Lärmschutzmaßnahmen nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden können.

Der gesamte nördliche Teil des Planbereiches zwischen Bastertgraben und Bastertweg wäre hiernach als Misch- oder Gewerbegebiet auszuweisen. Lediglich eine Verlängerung des Betriebsgebäudes nach Norden würde den notwendigen Schallschutz für eine geplante Wohnnutzung sichern.

Für dieses Ergänzungsgebäude kommen aufgrund der Lage und des Zuschnittes sowie der Lärmsituation lediglich Dienstleistungsnutzungen in Frage.

Da im vorhandenen Betriebsgebäude zur Zeit ungenutzte Büroflächen in einer Größe von ca. 400 qm zur Verfügung stehen und keine erkennbare Nachfrage darüber hinaus am Markt zu sehen ist, erscheint eine derzeitige Realisierung eher unwahrscheinlich. Denkbar wäre jedoch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der sich nach geltendem Baurecht einfügt.

So ist vorgesehen, den nördlichen Bereich zwischen Bastertgraben und Bastertweg sowie das Betriebsgebäude auf eine Länge von ca. 65 m als Gewerbefläche auszuweisen.

Der verbleibende Teil des Betriebsgebäudes wird im Entwurf als Mischgebiet festgesetzt. Der südliche Teil des Betriebsgeländes (bestehende Fichtenschonung) wird als Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke ausgewiesen.

Der rückwärtige Bereich zwischen Betriebsgebäude und der Bebauung an der Bethelstr. wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf soll nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung des Betriebsgeländes sicherstellen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung der zulässigen Nutzung sind die Konfliktsituationen mit dem angrenzenden Krankenhaus, der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung der Fa. SATRO auszuschließen. Das gesamte Plangebiet wurde mit Rücksicht auf die Nachbarschaft in 4 Bereiche gegliedert.

4.1 Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus)

Der südliche Teil der Grundstücke, in einer Breite von ca. 40 m, wird als Erweiterungsfläche für das Evangelische Krankenhaus festgesetzt. Die Fläche findet keine Anbindung an die geplante Er-

schließung, sie findet Anschluß an die betriebsinterne Erschließung des Krankenhauses. Kurzfristig sollen Teile der Fläche als Parkplatz für die Bediensteten genutzt werden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die rückwärtige Fläche zwischen der Brennerei und der Wohnbebauung an der Bethelstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Bereich der Planstraße sollen, entwickelt aus dem Bestand (Betriebsvilla, 2-geschossig), Doppel- und Reihenhäuser in 2-geschossiger Bauweise entstehen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden hier Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für die offene Bauweise gemacht.

Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan, daß max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig sind. Der über private Stichwege erschlossene Bereich wird analog der Nachbarschaft für Einzelhäuser in 1-geschossiger Bauweise festgesetzt. Pro Grundstück sind hier ebenfalls max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Wohnungen pro Gebäude ist erfolgt, weil die geplante Erschließung sparsam dimensioniert wurde und auf eine stärkere Verdichtung durch Wohnungsbau nicht ausgerichtet ist.

4.3 Mischgebiet

Der südliche Teil der Brennerei, auf einer Länge von ca. 70 m, wird als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind, bezogen auf den Betrieb der Fa. SATRO, nachts Beurteilungspegel von weniger als 40 dB (A) gemessen worden.

Bedingt durch die Lage entlang der Wiedenbrücker Straße und aufgrund östlich angrenzender, nicht wesentlich störender Gewerbegebietsflächen (Kfz.-Werkstatt, Baumschule) wirken jedoch Emissionen durch Verkehr und Gewerbe ein, die hier eine Allgemeine Wohngebietsnutzung als zu emissionsempfindlich ausscheiden lassen.

Hier ist vorgesehen, im wesentlichen Dienstleistungen im Bereich der Krankenpflege anzubieten.

Die Baustruktur der Brennerei ist besonders geeignet, diese Nutzungsänderung durch geringe bauliche Eingriffe zu ermöglichen. Zudem begünstigt der Standort diese geänderte Nutzung.

Störende Einflüsse und Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung werden hierdurch ausgeschlossen.

Unter dieser Maßgabe ist die Errichtung von Tankstellen und die Inbetriebnahme von Vergnügungsstätten unzulässig. Aufgrund der Grundstücksgröße wurde die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes ebenfalls ausgeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch einzelne Parknischen im westlichen Bereich angeordnet.

Eine vorgesehene Bepflanzung grenzt die Flächen zu dem ruhenden Verkehr zur Wohnbebauung räumlich ab.

4.4 Gewerbegebiet

Maßgebend für die baurechtliche Festsetzung des nördlichen Teiles der Brennerei Kisker als Gewerbegebiet war die nordöstlich angrenzende Firma SATRO. Die Immissionssituation dieses Standortes läßt ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen keine andere Nutzung zu.

Aufgrund von gutachterlichen Untersuchungen verursacht der Betrieb durch seine Anlagen auch in der Nachtzeit Geräuschimmissionen, die eine Wohnnutzung im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksteil nicht ermöglichen.

Es handelt sich bei dem verbleibenden Grundstück um keine gewerbliche Fläche im eigentlichen Sinne, sondern um wechselnde, straßenbegleitende Gewerbebauten und Wohngebäude.

Aus diesem Grund soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet an dieser Stelle festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung bietet sich als Puffer zwischen der intensiv genutzten gewerblichen Fläche der Fa. SATRO und den benachbarten Wohngebieten an. Die Einschränkungen und der Ausschluß von Betrieben, von denen wesentliche Störungen für die Nachbarschaften ausgehen, ist in Bezug auf die räumliche Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung notwendig.

Unter diesem Gesichtspunkt sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Ferner ist aufgrund der Flächengröße die Errichtung eines Gartenbaubetriebes unzulässig.

Der Standort ist wegen der guten verkehrlichen Anbindung und des bestehenden Bedarfes geeignet, an dieser Stelle die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Der nördliche Teil des Betriebsgebäudes wird weiter als Alkohollager genutzt und per LKW auf der jetzigen privaten Gleisstrasse von der Wiedenbrücker Straße angedient.

Aufgrund der Immissionskonflikte, die zwischen betriebszugehörigen Wohnnutzungen und Fa. SATRO nördlich des Bastertweges vorhanden sind, wurde im Gewerbegebiet das betriebszugehörige Wohnen ausgeschlossen.

Hierdurch ist gesichert, daß keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen zu Einschränkungen der Fa. SATRO führen können. Darüber hinaus ist für die vorgesehene und verbleibende Nutzung im Gewerbegebiet kein Erfordernis für betriebszugehöriges Wohnen vorhanden.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist planungsrechtlich bisher insgesamt als Gewerbegebiet zu beurteilen gewesen. Die vorhandene bzw. zulässige Bebauung weist höhere Versiegelungsmöglichkeiten auf, als dies nunmehr aufgrund des neuen Planungsrechts möglich ist.

Somit werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG vorbereitet. Ein gesonderter Nachweis hierüber erübrigt sich somit.

Der vorhandene Eichenbestand und Uferbereich entlang des Bastertgrabens wurde durch die Bebauungsfestsetzungen weitgehender gesichert, als dies durch den Bebauungsplan Nr. 13 nördlich des Bastertgrabens bzw. den noch vorhandenen Gebäudebestand südlich des Bastertgrabens rechtlich bzw. tatsächlich der Fall ist.

6. Verkehrliche Erschließung

Die jetzige verkehrsmäßig ungünstige Zufahrt zum Betriebsgrundstück der Fa. Kisker wird aufgegeben und eine neue Anbindung ca. 40 m nördlich vorgesehen. Der rechtwinkelige Anschluß der Planstraße findet eine Verlängerung parallel zum Betriebsgebäude in einem Abstand von ca. 15 m und erschließt sowohl die Wohnbaufläche als auch die Stellplätze für die Folgenutzung des Betriebsgebäudes. Die hinteren Bauflächen werden über 2 private Stichstraßen erschlossen. Die Planstraße endet an dem Bastertgraben mit einer Wendefläche.

Der geplante Lebensmittelmarkt wird vom Bastertweg erschlossen. Aufgrund der zu geringen Straßenbreite ist am Bastertweg bis zur Zufahrt der Stellplatz von 5 m auf 6 m zu verbreitern. Eine zusätzliche Anbindung der Stellplätze zur Wiedenbrücker Straße würde aufgrund des zu geringen Abstands zur vorhandenen Einmündung Bastertweg/Wiedenbrücker Straße verkehrlich sehr problematisch.

Die Anlieferung des Marktes soll ausschließlich über die Zufahrt aus Richtung Wiedenbrücker Straße erfolgen. Hierfür ist eine Wendemöglichkeit auf dem östlich zur Wiedenbrücker Straße geplanten Parkplatz vorgesehen. Eine Belastung der westlich angrenzenden Wohnquartiere durch LKW-Anlieferverkehre ist daher nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird nur teilweise über das Netz der Stadtwerke sichergestellt.

Die geforderte Wassermenge von 3.200 l/min/2 h kann durch das vorhandene Netz der Stadtwerke nicht sichergestellt werden. Derzeit wird eine Menge von 1.600 l/min/2 h sichergestellt. Die fehlende Wassermenge wird über eine Zisterne bereitgestellt.

Der Nachweis ist rechnerisch zu belegen und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrs- und Dachflächen des Betriebsgebäudes wird über ein Mulden-Rigolen-System parallel zur Planstr. verzögert dem Bastertgraben zugeführt.

Für die geplante Wohnbebauung wird das anfallende Wasser der Dachflächen und Hofbefestigung ebenfalls über ein zentrales Mulden-Rigolen-System zeitverzögert dem Bastertgraben zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neuen Kanal mit Anschluß an die Wiedenbrücker Straße dem Zentralklärwerk zugeleitet.

8. Denkmalschutz

Im nördlichen Teil des Betriebsgrundstückes befindet sich ein 2-geschossiges Fachwerkgebäude, welches heute als Wohngebäude genutzt wird.

Im Rahmen der Inventarisierung hat das Westf. Amt für Denkmalpflege dieses Gebäude als schutzwürdig eingestuft. Das Verfahren zur Unterschutzstellung wurde verwaltungsseitig nicht weiter betrieben. Aufgrund des baulichen Zustandes wäre dieses Gebäude komplett zu sanieren. Als Nutzung käme lediglich eine Wohnnutzung in Frage, die jedoch einen erheblichen Widerspruch, wie bereits ausgeführt, zur Immissionssituation (Fa. SATRO) darstellt. Darüber hinaus steht die Baustruktur völlig isoliert im gesamten städtebaulichen Kontext des Umfeldes. Von daher ist ein Abbruch des Gebäudes, besonders unter dem Gesichtspunkt einer geeigneten Nachnutzung, unumgänglich.

Zur Zeit wird aufgrund der aus Sicht des Denkmalschutzes vorgetragenen Bedenken über einen möglichen Abbau und Wiederaufbau an anderer Stelle verhandelt.

Unabhängig vom Ausgang des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens sind hierdurch jedoch keine Auswirkungen auf die vorgesehenen Festsetzungsinhalte, sondern höchstens auf die innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für dieses Gebäude bei Erhalt am vorhandenen Standort zu erwarten. Eine Ausweisung für eine Wohnnutzung hingegen kommt aufgrund der vorab beschriebenen Immissionsproblematik nicht in Betracht.

9. Flächenbilanz

Gewerbegebietsflächen	ca. 5.200,00 m ²
Mischgebietsflächen	ca. 2.700,00 m ²
Gemeinbedarfsflächen	ca. 3.400,00 m ²
Wohnbauflächen	ca. 7.300,00 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.400,00 m ²
Flächen für Anpflanzungen und Wasserflächen	ca. 400,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 20.400,00 m ²

10. Kostenermittlung

Die für die erforderliche Erschließung anfallenden Kosten werden mit Ausnahme der refinanzierbaren Kosten für die Schmutzwasserkanäle und Hausanschlüsse vom Erschließungsträger übernommen.

Dieser von der Stadt zu übernehmende Kostenanteil beträgt nach bisherigen Kalkulationen ca. DM 135.000,00.

Ein Erschließungsvertrag ist z. Zt. in Vorbereitung.

Lippstadt, den 12.08.99

(g/proj/PS029/BegBP1)

.....
Dipl.-Ing. Wille