



STADT **LIPP**STADT

Begründung

Bebauungsplan Nr. 291 „Soeststraße/Stiftsfreiheit“

Verfahrensstand:

Rechtskraft gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
1.2.2	Bebauungsplan	2
1.2.3	Planverfahren	2
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	SO-Gebiet für den Einzelhandel	4
3.2	Allgemeines Wohngebiet	5
4	Erschließung	5
4.1	Verkehrliche Erschließung	5
4.2	Ver- und Entsorgung	5
4.2.1	Versorgung	5
4.2.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	6
5	Immissionsschutz	6
5.1	Gewerbelärm	6
5.2	Verkehrslärm	6
6	Flächenbilanz	6
7	Kostenbilanz	6
8	Artenschutz	7
9	Altlasten	7
10	Hochwasserschutz	7
11	Umweltbericht	7
12	Gestaltungssatzung	7

führt. Es gingen Stellungnahmen ein, die nicht zur Planänderung, jedoch zur Überarbeitung der Begründung führten.

In der Zeit vom 12.03.2013 bis 12.04.2013 wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat den Bebauungsplan am 15. Juli 2013 als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20. Juli 2013 trat der Bebauungsplan Nr. 291 in Kraft.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

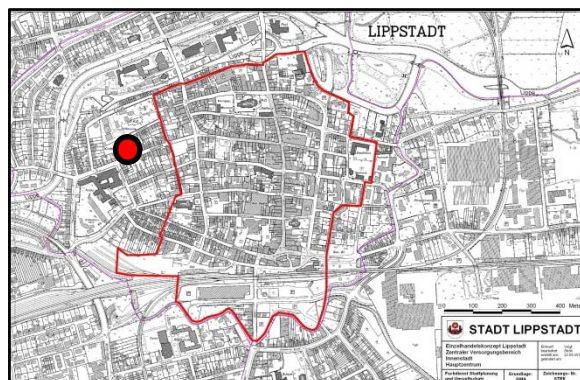
Am Rand der Kernstadt ist im Kreuzungsbereich Soeststrasse/Stiftsfreiheit die Firma Dipasch, Textilgroß- und Einzelhandel, ansässig. Die Firma möchte sich am etablierten Standort Soeststrasse 31 – 33 bedarfsgerecht erweitern, um so den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden und konkurrenzfähig zu bleiben.

Die vorhandene Verkaufsfläche beträgt zurzeit ca. 1.050 m². Es ist beabsichtigt, die VKF durch einen Anbau im östlichen Grundstücksbereich auf ca. 1.600 m² zu erweitern. Da es sich um ein inhabergeführtes Fachgeschäft im Textilbereich handelt, erhält der Bestand des Betriebes in der zunehmend durch Filialketten dominierten Handelslandschaft in Lippstadt eine besondere Gewichtung. Durch die Erweiterung soll die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes gewährleistet werden.

Einzelhandelskonzept

Als wichtige Grundlage für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung wurde seitens der Firma Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt erarbeitet.

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes v. Oktober 2010 stellt für den Bereich östlich des Betriebes „Dipasch“ einen zentralen Versorgungsbereich – Hauptzentrum – dar.



Der Standort „Dipasch“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Nach Aussage des GMA Gutachtens (Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt) genießen bestehende Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden.

Laut Stellungnahme der GMA vom 16.03.2012 ist bei einer Erweiterung des Anbieters Dipasch um rund 550 m² Verkaufsfläche (bei dem Ansatz einer Flächenproduktivität von bis zu 3.000,- € pro m² Verkaufsfläche) ein Zusatzumsatz von etwa 1 bis 2 Millionen € zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Umverteilung vor allem auf die Innenstadt Lippstadt (Hauptzentrum) bezieht, wo gemäß der vorhandenen Bestandsdaten von 2011 rund 62 Millionen € Gesamtumsatz im Bekleidungssegment generiert wurden. Würde der gesamte zusätzliche Umsatz im Hauptzentrum umverteilt, beträgt die Verteilungsquote damit maximal rund 3%. In dieser Größenordnung sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Hauptzentrum zu erwarten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Anbieter bereits jetzt in nächster Nähe zum Hauptzentrum angesiedelt ist. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anbieter vor allem aufgrund einer wettbewerbsfähigeren Darstellung besser aufstellen und erweitern möchte.

3 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 SO-Gebiet für den Einzelhandel

Die Fläche im Planbereich wird überwiegend als Sondergebiet gem. § 11(3) BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel, Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Textilien' festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 1.600 m² begrenzt.

In Anwendung der „Lippstädter Sortimentsliste“ des GMA-Gutachtens werden folgend Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs zugelassen:

- Bekleidung
- Wäsche/Miederwaren
- Baby/Kinderartikel
- Lederwaren
- Sportbekleidung
- Heimtextilien
- Bettwäsche
- Bettwaren
- Raumausstattungsartikel
- Handarbeitsartikel
- Matratzen

ausnahmsweise werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen

Die festgesetzte Ausnutzung der Grundstücke richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Straßenbild entlang der Soeststraße wird durch II- bis III-geschossige Gebäude in einer geschlossenen Bauweise geprägt, die teilweise durch schmale Traufgassen unterbrochen wird. Dieses Gestaltungsbild soll auch im Planbereich weitergeführt werden. Es wurde daher eine II- bis III-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist eine ca. 1,00 m breite Traufgasse vorhanden ist zu der sich hier in allen Geschossen notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen orientieren. Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise können sich hier evtl. Belichtungs- und Belüftungsprobleme ergeben.

Eine Lösung dieser Probleme ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich. Daher muss sich der Bauherr bzw. sein Architekt im Rahmen des Bauantrages für die Erweiterung des Geschäftshauses mit der Frage der Gewährleistung der Belichtungs- und Belüftungssituation des Nachbargebäudes beschäftigen. Da eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, werden entsprechende Rücksprünge bzw. Lichtschächte zu planen oder ein anderweitiger Ausgleich (Entschädigung) vorzunehmen sein. Ferner ist bereits bei der Gebäudeplanung eine Einigung mit dem Nachbarn anzustreben.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Hier werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen

ausgeschlossen. Da Tankstellen an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur des Grundstücks nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Dem Bestand entsprechend wurde eine III-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Ausnutzung der Grundstücke richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Soeststraße und die Stiftsfreiheit an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.2.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet erfolgt im Mischwasserverfahren. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Soeststraße angeschlossen.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie C mit der Haltestelle "Stiftsfreiheit" an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

5 Immissionsschutz

5.1 Gewerbelärm

Durch die geplante Erweiterung des Betriebes „Dipasch“ können zusätzliche Emissionen auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken und die bisherigen Werte überschritten werden.

Da heute jedoch noch nicht feststeht, wie sich die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des erweiterten Gebäudes verteilen werden, und wie die notwendigen Stellplätze angeordnet werden, können konkrete Aussagen zum Lärmschutz im Bauleiplanverfahren nicht gemacht werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen werden, dass die geplante Erweiterung nicht unzuträglicher Lärmbelastung der Anlieger führen wird.

5.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr der Soeststraße ein. Aufgrund der ermittelten Verkehrslärmbelastung des Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 99 ist davon auszugehen, dass auch im Planbereich im Bereich der Bebauung entlang der Soeststraße die zulässigen Planungsrichtpegel des WA-Gebietes überschritten werden.

Im Zuge des Bauantrages ist daher nachzuweisen, dass evtl. geplante immissionsempfindliche Nutzungen wie Aufenthaltsräume oder Büros mit Sichtverbindung zur Soeststraße durch den Einbau ausreichend schallgedämmter Fenster bzw. Dauerlüftungen nicht beeinträchtigt werden.

6 Flächenbilanz

So-Fläche	2.243,00 m ²	69,64%
Wohnbaufläche	978,00 m ²	30,36%
Insgesamt	3.221,00 m ²	100,00%

7 Kostenbilanz

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

8 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden.

Da die vorgesehene Planung eine Umwandlung bestehender Biotop- und Nutzungstypen nicht beinhaltet, wurden potentielle Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. potenzielle Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG vorab nicht überprüft.

Die Grundstücke im Planbereich werden derzeit von Geschäftsgebäuden, Wohngebäuden, Garagen, Stellplatzflächen und Ziergartenflächen eingenommen. Aufgrund der isolierten Lage, der Vorbelastung durch den Betrieb und der Versiegelung großer Teilflächen wurden keine eigenen Kartierungen von planungsrelevanten Arten vorgenommen.

9 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Planbereich keine Eintragung vorhanden.

10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

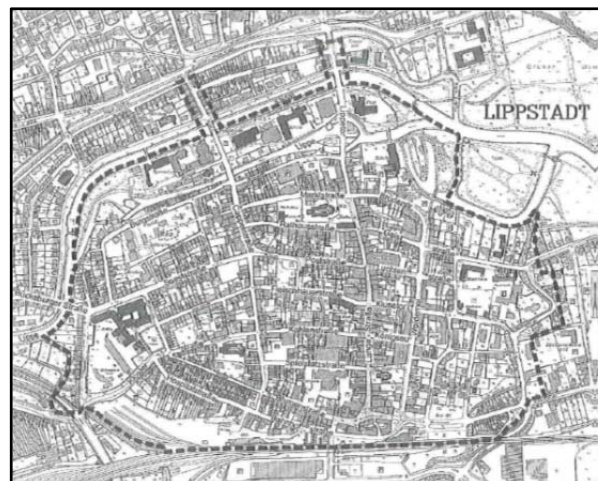
11 Umweltbericht

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

12 Gestaltungssatzung

Für fast den gesamten Altstadtbereich hat der Rat der Stadt Lippstadt eine Gestaltungssatzung beschlossen. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ist in der Abbildung dargestellt.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 291 liegt innerhalb des Abgrenzungsbereiches.



„Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, das historisch wertvolle städtebauliche Erbe zu bewahren und vor Verunstaltungen zu schützen. Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich Neu-, Um- und Anbauten sowie Veränderungen von

baulichen Anlagen in die historische Umgebung einfügen. Dabei soll auch neue qualitätsvolle Architektur in zeitgemäßer Formensprache nicht ausgeschlossen werden"

Wesentliche Details wie z. B. der Gebäudemaßstab, die Dachausbildung, Farbgebung, Materialwahl oder Fensterproportionen sind daher auf der Grundlage der „Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt“ v. 21.11.2009 auf die Umgebung abzustimmen.

Lippstadt, den 22. Juli 2013

gez. Hartmann
Dipl.-Ing.