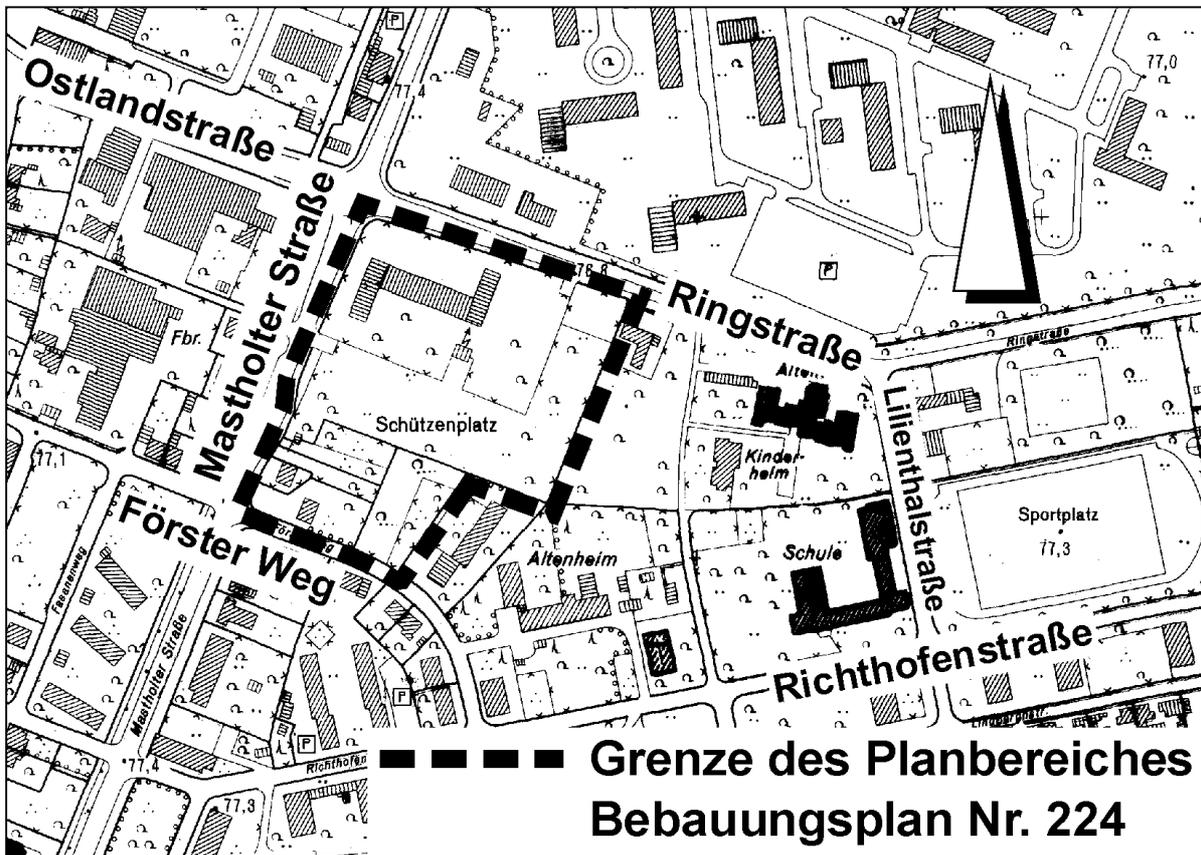


STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 224 Lipperbruch, Schützenplatz

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



1	Städtebauliche Situation	3
1.1	Planbereich	3
1.2	Bestand und seine Nutzungen	3
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	4
4	Städtebauliche Planungsziele	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Flächen für den Gemeinbedarf.....	5
4.4	Verkehrliche Erschließung	6
5	Flächen für Wald	6
6	Umweltschutz	6
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
6.2	Ver- und Entsorgung	6
6.3	Natur- und Landschaftsschutz.....	6
6.4	Altlasten	7
7	Flächenbilanz	7
8	Gestaltungsvorschriften	8

1 Städtebauliche Situation

1.1 Planbereich

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 2,6 ha befindet sich im Zentrum des Stadtteiles Lipperbruch.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen - durch die Mastholter Straße (K 34)
- im Norden - durch die Ringstraße
- im Osten - durch ein Wohngebiet mit parkähnlich gestalteten Flächen
- im Süden - durch den Försterweg

1.2 Bestand und seine Nutzungen

Der Planbereich setzt sich aus verschiedenen Teilflächen zusammen. Im Eckbereich der Mastholter Straße / Försterweg bilden vier straßenbegleitende eingeschossige Wohngebäude eine Gebäudegruppe, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen wird, um den Planbereich sinnvoll abgrenzen zu können.

Die übrigen von der Planung betroffenen Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Nutzungen stehen überwiegend im Eigentum des Bundes.

Südlich der Einmündung der Ringstraße in die Mastholter Straße befindet sich auf bundeseigenen Liegenschaften ein Gebäudekomplex, in dem die Standortbekleidungskammer der Bundeswehr untergebracht ist. Innerhalb dieser Liegenschaft befindet sich auf einer ca. 164 m² großen Fläche eine Leistungsschalterstation. Grundstückseigentümer dieser Fläche sind die Stadtwerke Lippstadt. Diese Station wird in den kommenden Jahren nicht mehr benötigt. Die Stadtwerke beabsichtigen nun, im Bereich der Mastholter Straße eine neue moderne Schaltstation zu errichten.

Westlich tangiert die Kreisstraße 'Mastholter Straße' den Planbereich. Die Erschließung des Schützenplatzes erfolgt von dieser Straße aus.

Die schon seit langen Jahren als Schützenplatz genutzten Flächen bestehen aus Grünflächen sowie einem asphaltierten Bereich.

Südlich der Ringstraße und nördlich des Försterweges prägen auf unbebauten Grundstücken größere zusammenhängende naturnah gestaltete Grünflächen mit vorhandenem Baumbestand das Landschaftsbild.

Der Planbereich erfasst einen Teil des ehemaligen Fliegerhorstes Lippstadt-Lipperbruch. Alte Lagepläne lassen darauf schließen, dass sich in der Zeit vor 1945, insbesondere im Bereich des Schützenplatzes, verschiedene Gebäude (z. B. Kfz.-Hallen, Werkstätten) befanden. Diese Gebäude, die möglicherweise teilweise unterkellert waren, sind vermutlich durch Bombenangriffe zerstört worden.

In dem heute asphaltierten Bereich sind demnach nicht nur eine Reihe von Versorgungsleitungen vorhanden, sondern darüber hinaus evtl. auch Betonfundamente bzw. verschüttete Keller und Bodenbelastungen im Erdreich.

Es ist somit nicht auszuschließen, dass mögliche unterirdische Beeinträchtigungen die unbebauten Flächen belasten könnten.

2 Anlass der Planung

Die bundeseigenen Liegenschaften werden vom Schützenverein Lipperbruch e. V. seit vielen Jahren als 'Schützenplatz' genutzt.

Diese Nutzung war langfristig gesichert, da der Bund als Grundstückseigentümer sich diese Grundstücke als Entwicklungsflächen für Gemeinbedarfsnutzungen (Bundeswehr) vorhielt.

Vor Jahren hat sich aber die Situation dadurch geändert, dass die o. g. Liegenschaften für Bundeszwecke nicht mehr benötigt werden und somit entbehrlich sind.

Das Bundesvermögensamt vertrat die Auffassung, dass die Nutzung als Schützenplatz die Flächen aufgrund der langjährigen Duldung zwar geprägt habe, doch handle es sich nach wie vor hierbei um eine Zwischennutzung. Zumindest Teilbereiche der Grundstücke sollten für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund dieser Überlegungen bestand aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung ein Planungsbedarf. Es wurden im Stadtteil alternative Flächen für diese Nutzung erörtert, jedoch in Bezug auf die Anforderungen aus der Sicht der Nutzer verworfen. Da ein alternativer Standort in günstiger Lage zum Siedlungsschwerpunkt in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung steht, soll der Schützenplatz an der Mastholter Straße planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den Standort des Schützenplatzes an der Mastholter Straße zu sichern.

Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Lippstadt hat darauf hin beschlossen, hierfür den Bebauungsplan Nr. 224 aufzustellen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich - mit der Kennzeichnung 'Wasserschutzgebiet' - als Gemeinbedarfsfläche dar.

3.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht. Westlich der Mastholter Straße grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46 an den Planbereich an. Dieser setzt in diesem Bereich ein Gewerbegebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet fest.

4 Städtebauliche Planungsziele

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet - im Eckbereich Mastholter Straße/Försterweg entspricht dem heutigem Nutzungscharakter. Mit Rücksicht auf die bestehende schutzbedürftige Wohnnutzung wurden in diesem Bereich die weniger verträglichen Nutzungsarten, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Östlich der Mastholter Straße und nördlich des Försterweges befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser. Für diese Gebäudegruppe wurde die offene und eingeschossige Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt.

In Anlehnung an den Bestand wurde die Anzahl der Wohnungen auf max. zwei zulässige Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung der Grundstücksflächen wurde gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Durch diesen Höchstwert der Baunutzungsverordnung ist zudem eine weitere bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch mögliche Anbauten gewährleistet.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Grundstücke südlich der Ringstraße und östlich der Mastholter Straße im Stadtteil Lipperbruch entsprechend der gegenwärtigen Nutzung überwiegend als Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Festsetzungen soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet werden, d.h. einerseits wird hier eine weitere bauliche Verdichtung im Umfeld ausgeschlossen, andererseits im Verhältnis zur geringwertigen Fläche des Schützenplatzes die hochwertige Begrünung im engeren Umfeld gesichert. Deshalb wurden angrenzende Grünflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese Grünflächen mit vorhandenen Baum- und Strauchgruppen ergänzen die als Schützenplatz genutzte Fläche und werten sie selbst und das engere städtebauliche Umfeld ökologisch auf.

Im Planbereich setzt der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen des Bundes (Bundeswehr) und für den Schützenverein Lippstadt-Lipperbruch fest.

Die bundeseigene Liegenschaft an der Ringstraße mit der Standortkleiderkammer für die Lippeland-Kaserne wird entsprechend dem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen des Bundes" festgesetzt.

Sollte sich jedoch zeigen, dass die o. g. Liegenschaft nicht mehr benötigt und somit entbehrlich ist, so besteht die Möglichkeit nach Konkretisierung einer Folgenutzung auch noch zu einem späteren Zeitpunkt ggfls. ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 224 durchzuführen.

Die südlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche soll dem Schützenverein Lipperbruch e.V. die Möglichkeit sichern, die Festveranstaltungen auch weiterhin auf dieser Freifläche durchführen zu können. Sie wurde im Bebauungsplan als 'Schützenplatz' festgesetzt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist über die Mastholter Straße (K 34), Ringstraße und den Försterweg ausreichend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

5 Flächen für Wald

Im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wies das Forstamt Rüthen darauf hin, dass die innerhalb des Bebauungsplanbereiches vorhandenen Baum- und Strauchgruppen die Waldeigenschaft erfüllen und somit bereits jetzt durch das Landesforstgesetz und das Bundeswaldgesetz als geschützt einzustufen sind.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben ist deshalb dieser Gehölzbestand südlich der Ringstraße und nördlich des Försterweges entsprechend der vorhandenen Nutzung als "Waldfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt worden.

6 Umweltschutz

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutz- und Oberflächenwasser der Bebauung wird nach diesem System über die vorhandene Kanalisation der Zentralkläranlage am Hellinghäuser Weg zugeführt.

6.3 Natur- und Landschaftsschutz

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz bewirkt. Die frühere bauliche Nutzung, die Vorgaben des

Flächennutzungsplanes und die Einbindung in den Kontext der bundeseigenen Flächen innerhalb der Ortslage weisen darauf hin, dass es sich hier nicht um einen erstmaligen Eingriff handelt.

Das Forstamt Rüthen stellt im Hinblick auf den vorhandenen Gehölzbestand fest, dass die vorzufindenden artenreichen Baum- und Strauchbestände die Waldeigenschaft erfüllen und somit durch das Landesforstgesetz und das Bundeswaldgesetz als geschützt einzustufen sind. Der Bebauungsplan sichert deshalb im östlichen und südlichen Planbereich den hier vorhandenen Gehölzbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB planungsrechtlich als "Fläche für Wald".

Dieser Gehölzbestand dient den Bürgern Lipperbruchs als innerörtliche Erholungsmöglichkeit und als Wegeverbindung von Nord nach Süd.

6.4 Altlasten

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Bereich des ehemaligen Flugplatzes Lippstadt-Lipperbruch, der als Altlastenverdachtsfläche Nr. 4216/104 registriert ist. Es handelt sich bei dieser Fläche um den ehemaligen Militär- und Verkehrsflugplatz Lippstadt mit Lager- und Übungsplatz für Schieß- und Sprengübungen.

Generell kann eine Belastung durch Kampfmittel bzw. die Verfüllung von ehemaligen Bombentrümmern nicht ausgeschlossen werden.

Um das Restrisiko einer Bodenkontamination abzudecken, werden in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

1. Vor Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Lippstadt zu beteiligen.
2. Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen in Kontakt treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination - u. a. zu erkennen an Verfärbungen, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen - bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

7 Flächenbilanz

1. Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.869 m ²
2. Flächen für den Gemeinbedarf		
- Einrichten des Bundes	ca.	9.045 m ²
- Schützenplatz	ca.	7.875 m ²
3. <u>Flächen für Wald</u>	ca.	<u>5.634 m²</u>
Gesamtfläche	ca.	26.423 m²

8 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW sind unter Berücksichtigung der Dachgestaltung der vorhandenen Bebauung im Eckbereich Mastholter Straße/Försterweg entwickelt worden.

Dem Bestand entsprechend wird als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Dabei soll durch die Beschränkung der Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden.

Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplan Nr. 224 Lipperbruch, Schützenplatz aufgeführt.

Lippstadt, 16. September 2004

(Stöcker)
Dipl.-Ing.