



STADT **LIPPSTADT**

## Begründung

# Bebauungsplan Nr. 262 Lipperbruch, Campingplatz Margaretensee

### Verfahrensstand:

### Satzungsbeschluss

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Planungsziel .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
3.1	Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung .....	3
<b>4</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>3</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung .....	3
4.2	Ver- und Entsorgung .....	3
4.2.1	Versorgung .....	3
4.2.2	Schmutzwasserentsorgung .....	3
4.2.3	Regenwasserentsorgung .....	4
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>4</b>
7.1	Immissionsschutz .....	4
7.2	Naturschutz- und Landschaftspflege .....	4
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	4
<b>8</b>	<b>Kostenbilanz .....</b>	<b>4</b>

**Stadt Lippstadt**  
Fachdienst 61/Planung

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 262 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine öffentliche Grünfläche dar mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeitanlagen‘ und einem Symbol für einen Campingplatz.

### 1.2.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan.

### 1.2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 31.05.07 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 262 aufzustellen. Das Verfahren zur 132. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der gesamten Campingplatzanlage soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt werden. Ziel der Bauleitplanung ist die Überplanung einer aufgegebenen Tennisanlage und eines Bolzplatzes zugunsten von Stellflächen für Mobilheime innerhalb der Campingplatzanlage und die Darstellung eines Sondergebietes für die gesamte bestehende Campingplatzanlage.

## 2 Ausgangssituation und Planungsziel

Aufgrund der demografischen Entwicklung des Stadtteiles und des fehlenden Nachwuchses im Bereich des Tennissports musste die vereinsbetriebene Tennisanlage

inmitten der Campingplatzanlage aufgegeben werden. Da im Stadtteil im Norden ein großes Sportgelände besteht, ist aus heutiger Sicht auch ein Bedarf für die vorhandenen Bolzplatzflächen nicht mehr vorhanden.

Deshalb beabsichtigt der Eigentümer der Campingplatzanlage, auch veranlasst durch eine diesbezügliche Nachfrage, diese Flächen in die Campingnutzung einzubeziehen und hier 45 Stellplätze für Mobilheime anzusiedeln. Da für diese Heime, die bis zu 40qm groß sein können, derzeit kein Baurecht besteht – sie nach heutiger Rechtsauffassung nur in einem Sondergebiet zugelassen werden können - wurde beschlossen, für diese kleinere Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen und die gesamte Anlage als Sondergebiet im Flächennutzungsplan darzustellen.

Die geplanten Aufstellplätze haben eine Größe von ca. 146 – 247 m<sup>2</sup>. Die Aufstellplätze und die geplanten Fahrwege werden über die vorhandene Zufahrt und die vorhandenen inneren Fahrwege erreicht. Die Breite der geplanten asphaltierten Fahrwege beträgt 3,50 – 5,50 m.

Die Pkw werden auf dem jeweiligen Aufstellplatz abgestellt, so dass keine zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen werden müssen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet soll ausschließlich der Aufstellung von Mobilheimen dienen. Deshalb wurde für den Planbereich ein 'Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung ‚Camping, Mobilheime‘ festgesetzt.

### **4 Erschließung**

#### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Margaretenseeweg an das örtliche und regionale 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 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserentsorgung auf dem eigenen Grundstück angeschlossen.

### **4.2.3 Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Gelände versickern.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Lippstadt-Lipperbruch. Für die Regenwassereinleitung ist die wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen.

## **5 Flächenbilanz**

Die neu geschaffene Baufläche im Planbereich beträgt 15.591 m<sup>2</sup>.

## **6 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Immissionsschutz**

Durch die Erweiterung der Campingplatzanlage werden keine für das Umfeld spürbaren Emissionen verursacht. Der Ziel- und Quellverkehr wird in sich in Relation zu dem bestehenden Verkehr nur in so geringem Maße erhöhen, dass diese Belastung im zumutbaren Rahmen liegt.

### **7.2 Naturschutz- und Landschaftspflege**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Durch den vorhandenen Campingplatz ist eine Vorbelastung des Landschaftsbildes bereits gegeben. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden un- und teilversiegelte Flächen durch Asphaltierung versiegelt.

Das Vorhaben stellt einen weiteren Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW dar, der entsprechend auszugleichen ist.

In der Stellungnahme des Kreises Soest, Untere Landschaftsbehörde zum Bauvorhaben werden die Ausgleichsmaßnahmen genannt:

- Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen auf einer Fläche von 1.210 m<sup>2</sup>.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung von 9.000 m<sup>2</sup> Intensivrasenfläche (Aufstellfläche für die Mobilheime).

### **7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4 c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

## **8 Kostenbilanz**

Die öffentliche Erschließung ist vorhanden und endgültig ausgebaut.

Lippstadt, den 24.04.2008

(Sarx)  
Dipl.-Ing.