

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 3
Cappel, Helfkamp

Der Änderungsbereich umfasst - wie im Titelblatt dargestellt - den Bebauungsplan Nr. 3 insgesamt.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Wohnbaufläche" mit einem Symbol für einen Spiel- und Bolzplatz innerhalb einer Grünfläche dar.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 setzt für den Änderungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest. Ebenfalls festgesetzt ist im nordöstlichen Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche zugunsten eines Kindergartens.

2. Änderungsanlass und Planungsziel

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes war u.a. der Antrag eines Eigentümers, sein Wohnhaus im Eckbereich Wiesengrund/Hörenkamp über die dort festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus zu erweitern. Die im Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 festgesetzten überbaubaren Flächen in dem fast vollständig bebauten Gebiet wurden in den Eckbereichen der Wohnstraße zurückgesetzt, um zum einen bessere Einsichten in die Seitenstraßen zu ermöglichen und zum anderen die Einmündungsbereiche städtebaulich hervorzuheben.

Der Vergleich der Festsetzungen mit dem heutigen Bestand zeigt auf, dass in diesem Siedlungsbereich Abweichungen festzustellen sind und für die Zukunft wie auch aus Gründen der Rechtssicherheit einer Regelung bedürfen. Auch das Raumangebot der überwiegend in den 70er Jahren erstellten Wohnhäuser entspricht je nach Situation der Familien in vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Daher wurde in der Vergangenheit - und dies ist auch zukünftig zu erwarten - häufig der Wunsch geäußert, das vorhandene Wohngebäude über die derzeitige überbaubare Grundstücksfläche hinaus zu erweitern. Ziel der Änderung ist es daher, u.a. durch eine solche Nachverdichtung im Stadtgefüge zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen im Umland für Bauzwecke zu reduzieren.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gilt für den Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung 1990. Diese lässt gegenüber dem früheren Recht - BauNVO 1962 - im Allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für sportliche Zwecke zu. Aufgrund der üblicherweise mit dieser Nutzung verbundenen Flächenansprüche und der zusätzlich zu erwartenden Emissionen durch Nutzer und den Kfz-Verkehr, wurde diese Nutzungsart ausgeschlossen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Anwohner nicht mit Störungen konfrontiert werden, mit denen sie beim Erwerb der Grundstücke nicht rechnen mussten. Mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung und die begrenzte Fläche für den ruhenden Verkehr wurden für diesen Bereich weniger verträgliche Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden die Ausnahmen nach § 3 Nr. 1 - 5 BauNVO, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Stadtbereich zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzung verzichtet werden. Ebenfalls ausgeschlossen wurde die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, da diese Nutzungsart - in der Regel sehr flächen- und teils verkehrsintensiv - innerhalb des Planbereiches nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet. Entsprechend den Vorgaben des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und in Anlehnung an den Bestand, wurden für das gesamte WA-Gebiet die offene Bauweise sowie die Geschossigkeiten für die entsprechenden Gebiete übernommen.

Entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden die Grundflächenzahlen von 0,4 im Änderungsbereich übernommen. Die Geschossflächenzahlen hingegen wurden bei der max. eingeschossigen Bauweise von 0,4 auf 0,6 und bei der max. zweigeschossigen Bauweise von 0,7 auf 0,8 erhöht. Auf dieser Basis ist die städtebaulich gewollte gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in einem Rahmen erweitert, der maßvolle, das Siedlungsbild nicht störende Anbaumöglichkeiten zur Nachverdichtung erlaubt.

4. Verkehrserschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Beckumer Straße (L 822) und die Straße Cappeler Stiftsallee ausreichend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die ausgebauten Straßen Helfkamp, Hörenkamp, Wiesengrund und Kuhholweg. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Im Bereich der Cappeler Stiftsallee/Helfkamp ist eine Bushaltestelle vorhanden. Diese wird von einer innerstädtischen Buslinie und zwei ortsteilverbindenden Buslinien angefahren.

4.4 Rad- und Fußwege

Das Plangebiet ist über die Cappeler Stiftsallee, die Beckumer Straße, Brandenburger Straße und Triftweg an das innerstädtische Radwegenetz angeschlossen.

5. Öffentliche Grünflächen

In nordwestlicher Randlage wird gem. der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wie auch des Bestandes die bisher im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche zugunsten eines Kindergartens ausgewiesene Fläche als "Kinderspielplatz" festgesetzt. Der Spielplatz mit der Flächengröße von ca. 1.700 m² ist der Kategorie B mit der Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich zuzuordnen.

Dieser ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet.

6. Ver- und Entsorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck ist ebenfalls durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutz- und Regenwasser wird nach dem Trennsystem über das vorhandene Kanalnetz der zentralen Kläranlage bzw. den Vorflutern zugeführt.

7. Lärmschutz

7.1 Einwirkungen durch Kfz-Verkehr

Auf das Plangebiet wirken der Lärm des Anliegerverkehrs sowie der Verkehre auf der Cappeler Stiftsallee ein. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind hier jedoch keine Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu befürchten.

7.2 Einwirkungen durch Schienenverkehr

Der südwestliche Planbereich wird von der Trasse der Westf. Landeseisenbahn (WLE) tangiert.

Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen, vom Fahrbetrieb der Bahn ausgehend, ist lt. Aussage dieser z.Z. mit einer Zugfrequenz von 20 Fahrten (tags 19 Züge, nachts 1 Zug) täglich auszugehen, die sich aufgrund zukünftiger Beförderungsmaßnahmen steigern wird. Eine weitere Belastung der Bahnstrecke kann in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Die geringe Anzahl von Sonderzügen wie z.B. Militärtransporte sind in der Frequentierung der Bahnstrecke nicht enthalten und wurden bei der Ermittlung des Lärmpegels - bei der Annahme von 26 Fahrten tags und 3 Fahrten nachts - nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der DIN 18005 Teil I (1987) "Schallschutz im Städtebau" wurden unter Berücksichtigung von Korrekturwerten wie Geschwindigkeit ($V < 60$ km/h) folgende Mittelungspegel in einem Abstand von 25 m zur Gleisachse ermittelt:
 tags: (6.00 - 22.00 Uhr) = 58 dB(A) Mittelungspegel
 nachts:(22.00 - 6.00 Uhr) = 49 dB(A) Mittelungspegel

Die für das Baugebiet anzuwendenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gem. v.g. DIN 18005 sehen für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) als Höchstwerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) - gemessen an der Außenfassade der Gebäude - vor. Somit werden die zulässigen Werte um 3 bzw. 4 dB(A) in einem Abstand von 25 m zur Gleisachse überschritten, die Orientierungswerte erst im Abstand von > 80 m zur Bahnlinie eingehalten.

In der vorhandenen Situation bleibt jedoch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte nur die Möglichkeit, durch passive Maßnahmen der Immissionsbelastung Rechnung zu tragen.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte erfordern daher für die zur Bahnlinie hin orientierten Wohnhäuser neben dem Einbau von Schallschutzfenstern auch schallgedämmte Dauerlüftungen in den Schlafräumen. Ungestörter Schlaf ist gewährleistet, wenn innerhalb der Schlafräume Innenpegel von 30 - 35 dB(A) gewährleistet werden können.

Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster (Spaltlüftung) ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Ausgehend von den ermittelten Immissionsergebnissen sollten daher die Fenster und Dauerlüftungsanlagen einem Mindestdämmwert haben, der dem der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entspricht.

Im Bebauungsplan sollte für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsbereich folgende Festsetzung getroffen werden:

Bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der umgrenzten Flächen müssen in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 eingebaut werden. Zusätzlich sind bei Schlafräumen schallgedämmte Dauerlüftungen einzubauen, sofern von den betroffenen Fenstern eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke der Westfälischen-Landes-Eisenbahn besteht.

7.3 Einwirkungen durch Landwirtschaft

Nordöstlich des Planbereiches befindet sich in ca. 120 m Entfernung an der Holzstraße eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Eine intensive Tierhaltung - verbunden mit starken Geruchsbelästigungen (z.B. Schweinemast) - wird heute auf der Hofstelle nicht betrieben. Diese würde schon unter den gegebenen Umständen, wegen der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung südlich der Hofstelle, nicht realisierbar sein.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird die derzeit beschränkte Entwicklungsmöglichkeit der Hofstelle nicht weitergehend eingeschränkt.

8. Natur und Landschaft **Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung**

Das Siedlungsgebiet ist vollständig bebaut.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich weitestgehend am Bestand wie auch an zukunftsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde mit der Grundflächenzahl von 0,4 aus der bisherigen Planung übernommen.

Die Überplanung stellt somit keinen qualitativen weitergehenden Eingriff dar, der eine Entscheidung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG notwendig macht.

Um jedoch die negativen Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung der Flächen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten oder sonstige Zuwegungen auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

9. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

wird nachgetragen

10. Denkmalpflege

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich als auch in den angrenzenden Gebieten keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

11. Flächenbilanz

Flächenart	ca. m²	ca. in %
Wohnbauflächen (WA)	56.700	87,2
Öffentliche Verkehrsflächen	6.600	10,2
Öffentliche Grünfläche	1.700	2,6
Gesamtfläche	65.000	100,0

12. Überschlägige Kostenermittlung

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Cappel, Helfkamp entstehen der Stadt Lippstadt keine Folgekosten.

13. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

14. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefasst, dass eine gewisse gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses ländlich geprägten Siedlungsbereiches gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf die Kubatur der Gebäude, wie hier auf die Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte sowie auf die Hauptfirstrichtung.

Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude eine Eingrenzung nicht erfordert.

Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung aufgeführt.

Lippstadt, den 23.04.1998

(Fiedler)