B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 153 "Helfkamp-Ost"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt in der Fassung seiner 39. Änderung den Planbereich als Wohnbauland dar.

1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich bestand kein Fluchtlinien- bzw. Bebauungsplan. Der Planbereich war planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch zu bewerten. Durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Vorgabe für die Nutzung als Wohnbauland geschaffen.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Baugebiet am Helfkamp wird geprägt durch die im Rahmen einer Siedlungsmaßnahme errichteten zweigeschossigen Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten auf ca. 600 bis 700 m² großen Grundstücken.

Das Baugebiet wird im Osten von einer Erschließungsstraße begrenzt, an der die landwirtschaftlichen Flächen eines Betriebes liegen. Diese Flächen sollen nunmehr einer Bebauung zugeführt werden und das Baugebiet nach Osten mit einer Bauzeile abrunden.

Da diese Baugrundstücke wiederum einen Siedlungsrand bilden, ist entlang der zum Außenbereich gelegenen Grundstücksgrenzen eine landschaftsgerechte Eingrünung auf den Grundstücken festgesetzt worden. Die vorhandene Erschließungsstraße vor dem Plangebiet ist ausreichend bemessen und bereits ausgebaut.

3. Reines Wohngebiet

Die Wohnbauflächen im Planbereich sind als Reines Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt worden.

Hiernach sind Wohngebäude allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig sind jedoch auch gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung im Baugebiet Helfkamp ist hier ein nahezu Reines Wohngebiet entstanden, auch wenn im Rahmen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weitere Nutzungen möglich gewesen wären. Die Lage des Wohngebietes und seine Funktion im Ortsteil Cappel eignen sich jedoch aufgrund wirtschaftlicher Randbedingungen kaum für andere Nutzungen als das Wohnen. Es soll jedoch im Rahmen der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes über das Wohnen hinaus ausnahmsweise die Möglichkeit eröffnet bleiben, ins-

besondere Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke realisieren zu können, auch wenn ein aktueller Bedarf z. Z. nicht ersichtlich ist.

Durch die Festsetzung von Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachform und -neigung soll die städtebauliche Ausprägung des Bestandes für die Neubebauung übernommen werden, um die Homogenität des Wohnbereiches zu gewährleisten.

Da die Baugrundstücke den Abschluß des Wohnbereiches zur freien Landschaft bilden, ist entlang ihrer Grenzen zum Außenbereich ein 3 bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. In diesem sollen in zwei- bzw. dreireihiger Bepflanzung landschaftsgerechte Strauchgehölze eine Abschirmung und Eingrünung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden.

Die Zulässigkeit von Garagen wurde auf den Bereich der überbaubaren Flächen beschränkt, um zu gewährleisten, dass Garagen nicht im hinteren Gartenbereich errichtet werden und hier die durch Zu- und Abfahrten hervorgerufenen Störungen vermieden werden. Darüber hinaus wird hierdurch ein in dieser Siedlungsrandlage ausreichend bemessener Abstand der Garagen zu den festgesetzten Pflanzstreifen gewährleistet.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Innere und äußere Erschließung

Der Planbereich ist durch die Straße "Helfkamp", die bereits vollständig ausgebaut ist, ausreichend erschlossen. Der Helfkamp dient der inneren Erschließung des gesamten Wohnbereiches. Er ist über die Cappeler Stiftsallee und ihre Weiterführung an die Beckumer Straße (L 822) und Holzstraße (K 75) an das innerörtliche und regionale Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Im Bereich der Cappeler Stiftsallee/Helfkamp ist eine Bushaltestelle vorhanden. Diese wird von einer innerstädtischen Buslinie im Regio-Takt und zwei ortsteilverbindenden Buslinien mit zeitweiliger Bedienung während der Schulzeit angefahren. Hierdurch ist eine gute Busverbindung zum Kernstadtbereich gesichert. Ebenso besteht über die beiden ortsteilverbindenden Linien hinaus eine Verbindungsmöglichkeit mit Bad Waldliesborn, Lipperbruch und Wadersloh.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost. Die Versorgungsanlagen sind alle bereits in der Straße vorhanden. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage zugeführt.

6. Umweltschutz

6.1 Einwirkungen durch Verkehr

Auf das Plangebiet wirken nur die Lärmauswirkungen des Anliegerverkehrs im Helfkamp ein. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind hier keine Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu befürchten.

Auch die Verkehre auf der Cappeler Stiftsallee und der Straße "Lichtenplatz" führen aufgrund der geringen Verkehrsmengen und ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht zu einer Beeinträchtigung.

6.2 Einwirkungen landwirtschaftlicher Betriebe

Südlich der geplanten Wohngrundstücke befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, der noch im geringen Umfang eine Viehhaltung (z. Z. 16 Zuchtsauen und 12 Rinder) im Festmistverfahren betreibt. Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sah das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes einen Schutzabstand von 50 m nördlich des vorhandenen Stallgebäudes als ausreichend an. Die Untersuchung der Stallaufteilung ergab, dass der nördliche Stallbereich für die Kälberzucht, der mittlere für die Sauenhaltung und der südliche für die Rinderhaltung genutzt wird. Die immisionserhebliche Sauenhaltung befindet sich somit nicht in dem zur Wohnbebauung gerichteten Stallteil. Da es sich bei der Forderung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes um einen aus Erfahrungen gewonnenen Schutzabstandswert handelt, bei dem insbesondere die Lage der Immissionsquelle zur Wohnbebauung nicht unter Einbeziehung der Windrichtung eingestellt wurde, kann in der vorhandenen Situation der vorgesehene Abstand von 39 m zur nördlichen Stallbegrenzung als ausreichend angesehen werden. Die geplanten Wohngebäude liegen nord-nord-westlich des vorhandenen Stalls. Die zu einer Beeinträchtigung führenden Süd-Süd-Ost-Winde sind im hiesigen Bereich nach vorhandenen Windverteilungserhebungen jedoch nur mit ca. 2 % an der Windrichtungsverteilung beteiligt. Hauptwindrichtungen sind Westwinde (ca. 12 %), West-Süd-West-Winde (ca. 27 %) und Süd-Süd-West-Winde (ca. 14 %).

Gutachterliche Untersuchungen anderer landwirtschaftlicher Betriebe ergaben, dass bei vergleichbaren baulichen Bedingungen jedoch bei etwa doppeltem Viehbestand die Wahrnehmungshäufigkeit von 3 % der Jahresstunden bei hiesigen Windverhältnissen in einem Abstand von ca. 40 m gewährleistet ist.

Bis zur Aufgabe der Viehhaltung des Betriebes Mais sind in geringfügigem Ausmaß Geruchsemissionen für die geplante reine Wohnnutzung zu erwarten. Da jedoch die zu erwartende Wahrnehmungshäufigkeit unter 3 % der Jahresstunden liegen wird, ist hierdurch keine unzulässige Beeinträchtigung zu erwarten.

7. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand sind im Planbereich - aber auch im angrenzenden Bereich - keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

8. Flächenbilanz

Der Planbereich ist ca. 2.400 m² groß und umfasst ausschließlich Reine Wohngebietsflächen.

9. Kostenermittlung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen keine öffentlichen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung bzw. Umweltschutzmaßnahmen.

Lippstadt, den 16. Dezember 1991

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.