

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplanes Nr. 223 Lipperode, Lippestraße / Dammweg

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Planerische Rahmenbedingungen
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 Bebauungsplan
- 2. Ausgangssituation und Planungsziel**
- 3. Planverfahren**
- 4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5. Erschließung**
 - 5.1 Äußere Erschließung
 - 5.2 Innere Erschließung
 - 5.3 Öffentlicher Nahverkehr
 - 5.4 Fuß- und Radwege
- 6. Umweltbericht**
 - 6.1 Ver- und Entsorgung
 - 6.1.1 Versorgung
 - 6.1.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.1.3 Regenwasserentsorgung
 - 6.2 Grünfläche / Kinderspielplatz
 - 6.3 Naturschutz- und Landschaftspflege
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Hochwasserschutz
 - 6.6 Gerüche
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kostenbilanz**

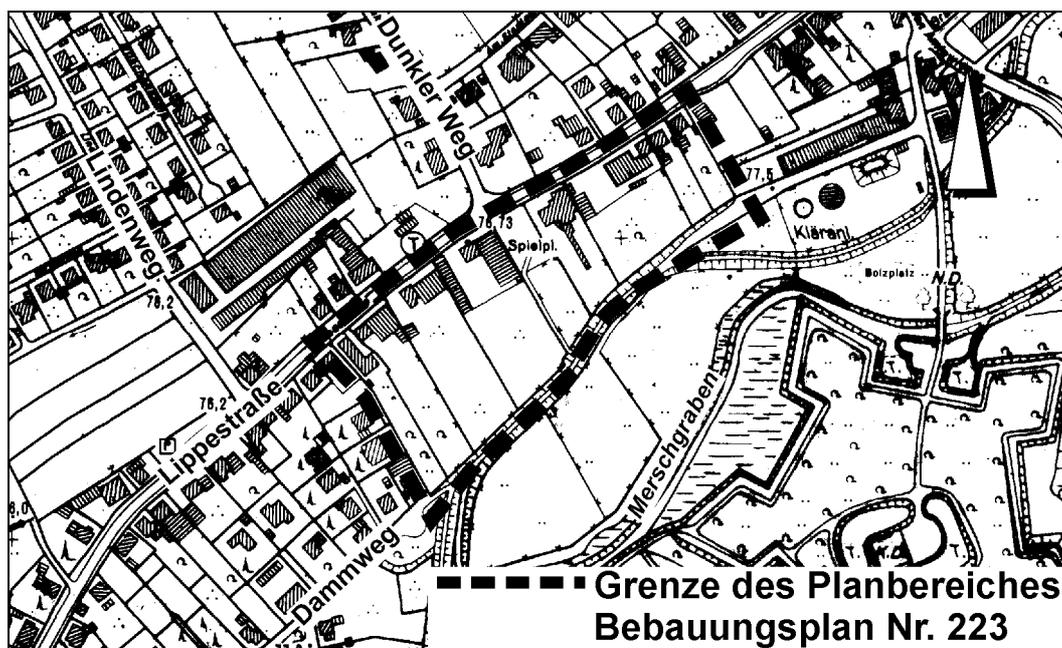
Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt
Nr. 223 Lipperode
"Lippestraße / Dammweg"

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 Lipperode "Lippestraße / Dammweg" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



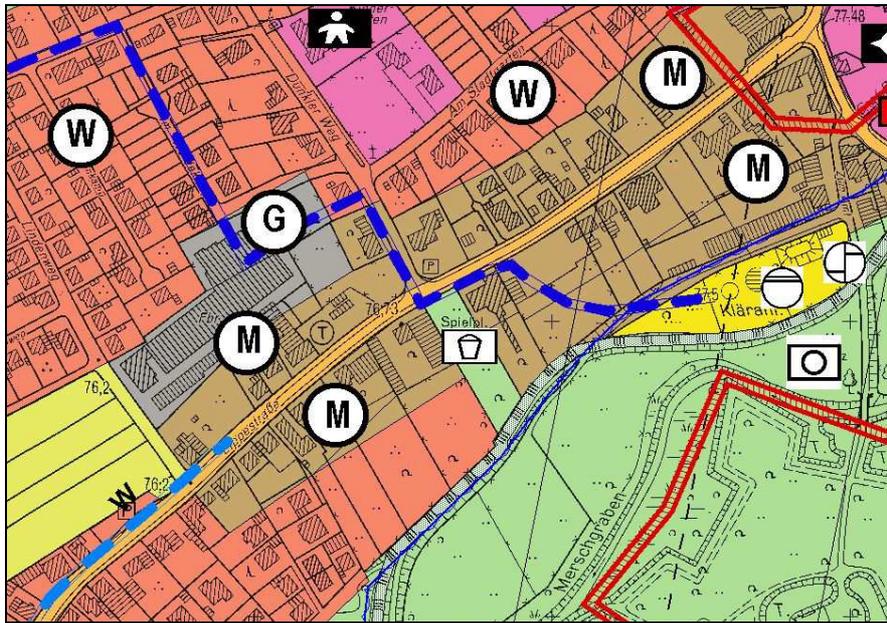
1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich südlich der Lippestraße ein Mischgebiet dar, südlich angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "extensive Nutzung".

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 wird für die dargestellte Grünfläche die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt durchgeführt. Ziel der Änderung ist es, die Grünfläche nördlich des Hochwasserschutzde-

ches, östlich des vorhandenen Kinderspielplatzes, als gemischte Baufläche und westlich als Wohnbaufläche darzustellen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (einschließlich 99. Änderung)

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Südlich der Lippestraße sind innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche 4 landwirtschaftliche Betriebsstellen entlang der Lippestraße vorhanden, deren Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Die Betriebsflächen der Hofstellen erstrecken sich bis zum Lipperoder Hochwasserschutzdeich.

Dieser Bereich wird heute planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der westlich und östlich an den Planbereich angrenzenden sowie der mittig im Plangebiet vorhandenen Bebauung lassen sich Baurechte für die hinteren Grundstücksflächen ableiten. Deshalb soll durch einen Bebauungsplan eine geordnete Erschließung und geordnete städtebauliche Struktur in diesem Bereich gesichert werden. Insbesondere im westlich angrenzenden Bereich hat sich nach § 34 BauGB eine Hinterbebauung in 2. und 3. Reihe entwickelt, die durch Privatwege von der Lippestraße oder dem Dammweg erschlossen wird. Sie entspricht aus heutiger Sicht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Erschließung. Um einer weiteren nur schwer steuerbaren Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB zu begegnen, soll durch den Bebauungsplan das bestehende Baurecht in städtebaulich geordnete Strukturen überführt und eine geordnete öffentliche Erschließung für die noch unbebauten Flächen gesichert werden.

Infolge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe zwischen der Lippestraße und dem Hochwasserschutzdeich hat sich eine verstärkte Nachfrage nach diesen Flächen im Ortskern von Lipperode entwickelt. Frühere aus der landwirtschaftlichen Nutzung her resultierende Emissionen sind nicht mehr vorhanden. Ebenso ist die frühere Kläranlage südöstlich des Plangebietes aufgegeben worden, so dass intensive Geruchsemissionen nicht mehr auf das Gebiet einwirken.

Aus Sicht der Stadtentwicklung erscheint es daher insbesondere im Hinblick auf die gute Infrastrukturausstattung des Ortskerns sinnvoll, diese Baulandressource zu aktivieren, die sich durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt.

3. Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 10.06.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 223 Lipperode, "Lippestraße / Dammweg" aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die erste Anliegerversammlung fand am 09.12.1998 statt, die 2. Versammlung folgte am 10.05.1999.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.03.2002 als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Im Oktober/November 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange zu dem im Bürgergespräch vorgestellten Planentwurf beteiligt. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Der Kreis Soest regte an, den vorhandenen Baumbestand zu überprüfen und ggf. durch Festsetzungen den Erhalt zu sichern. Weiterhin wurde angeregt, entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Eingrünung zur freien Landschaft einen Pflanzstreifen festzusetzen.

Das Staatliche Umweltamt regte an, im Interesse der Deichsicherheit einen ca. 5 m breiten Deichverteidigungsweg auf der Deichlandseite vorzusehen und entlang des Deiches ein Pflanzverbot festzusetzen: für Pappeln in einem Abstand von 30 m und 10 m für übrige Bäume, gemessen vom Deichfuß.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde angeregt, die Immissionssituation im Bereich des Betriebes Dura Automotive Systems Köhler im östlichen Planbereich zu untersuchen. Durch die geplante heranrückende Wohnbebauung sei eine Immissionsschutzrechtliche Interessenkollision zu befürchten.

Die Industrie- und Handelskammer trug zu diesem Problembereich inhaltlich gleiche Anregungen vor.

Aufgrund der Anregungen wurde der Planentwurf hinsichtlich der Erschließungsplanung so überarbeitet, dass durch die geänderte Lage der Erschließungsflächen entlang des Hochwasserschutzdeiches ausreichend breite Verkehrsflächen für den geforderten Deichverteidigungsweg vorhanden sind.

Der Forderung des Staatlichen Umweltamtes nach einem Pflanzverbot konnte nicht entsprochen werden, da das Planungsrecht keine Ermächtigungsgrundlage für eine derartige Festsetzung bietet. Es ist jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aus Gründen der Deichsicherheit konnte der Anregung des Kreises Soest, einen Pflanzstreifen in diesem Bereich festzusetzen, nicht entsprochen werden.

Durch Messungen des Staatlichen Umweltamtes wurden die Lärmemissionen der Firma Dura Automotive Systems Köhler ermittelt. Aufgrund der Ergebnisse schied eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft aus. Im

Hinblick auf die entlang der Lippestraße vorhandene Mischgebietsstruktur wurden die hinteren Grundstücksflächen ebenso als Mischgebiet festgesetzt.

4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet

Das Plangebiet ist u. a. durch die beiden Betriebsstandorte der Firma "Dura Automotive Systems Köhler GmbH" und die Lippestraße durch Lärmimmissionen vorbelastet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Lippestraße und zur Sicherung des Entwicklungsspielraums für die Standorte des Gewerbebetriebes wird der Bereich entlang der Lippestraße als auch der noch unbebaute Bereich östlich des Kinderspielplatzes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die großzügige Ausweisung überbaubarer Flächen ist in diesem Bereich eine variable Nutzungsmöglichkeit der Grundstücksflächen gegeben.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die im südwestlichen Planbereich gelegenen Flächen grenzen an die westlich vorhandenen Wohnnutzungen zwischen der Lippestraße und dem Dammweg an. Dieser Wohnbereich soll auf den hinteren Grundstücksflächen bis zum Kinderspielplatz weiter entwickelt werden. Diese Flächen liegen außerhalb des Einwirkungsbereiches der Firma "Dura Automotive Systems Köhler GmbH" und die Emissionen der Lippestraße führen nur im nördlichen Bereich dieser Flächen zu geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

In diesem an den Ortskern angrenzenden Bereich soll der gesamte Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Mischgebiet

In Anlehnung an den Bestand wurde entlang der Lippestraße eine zwingend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Für die hinteren Grundstücksflächen ist hingegen eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

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

Im Zusammenhang mit der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Fläche kann der hintere Grundstücksteil somit bei Nutzungen, die einer großen Bautiefe bedürfen, z.B. mit eingeschossig gewerblichen Nutzungen (Laden, Werkstatt, u.ä.) bebaut oder als Stellplatzfläche genutzt werden. Ebenso sind jedoch auch eigenständige Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise auf den hinteren Grundstücksflächen realisierbar.

4.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine maximal zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wurde ausgehend von dem Charakter der benachbarten Siedlungsbereiche auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Die zulässige Ausnutzung richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

5. Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Lippestraße (L822) und den Dammweg ausreichend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der noch unbebauten Flächen erfolgt östlich des Kinderspielplatzes durch eine Stichstraße von der Lippestraße. Westlich des Kinderspielplatzes wird eine Verbindung zwischen der Lippestraße und dem Dammweg vorgesehen, von der eine kleinere Stichstraße in westlicher Richtung abzweigt. Dieser Stich erschließt vorrangig die südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietsflächen; er kann jedoch auch zur rückwärtigen Erschließung der Mischgebietsflächen genutzt werden.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf wurde die Erschließungsplanung aufgrund der Forderung des Staatlichen Umweltamtes, entlang des Hochwasserschutzdeiches einen mindestens 5 m breiten Deichunterhaltungsweges vorzusehen, geändert. Die Planung stellt nun eine durchgängige Verkehrsfläche entlang des Deiches sicher. Diese ist im Bereich des Kinderspielplatzes als Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg festgesetzt worden, da eine Öffnung für den Kfz-Verkehr in diesem Bereich, der eine wichtige fußläufige Verbindung des Siedlungsbereiches zu den Erholungsflächen entlang der Lippe darstellt, zu ungewünschten Beeinträchtigungen für Kinder und Erholungssuchende geführt hätte.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie C 5 mit den Haltestellen "Lindenweg" und "St. Michael-Kirche" an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

5.4 Fuß- und Radwege

Südlich des Planbereichs verläuft auf dem Hochwasserschutzdeich ein Fuß- und Radweg, der Anschluss findet an das überörtliche Fuß- und Radwegenetz entlang der Lippe und der Knappstraße/ In den Amtswiesen (K50).

Entlang der westlichen Grenze des vorhandenen Kinderspielplatzes verläuft ausgehend von der Lippestraße ein Fuß- und Radweg zu den südlich gelegenen Freizeit- und Erholungsflächen entlang der Lippe.

6. Umweltbericht

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Versorgung

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

6.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Lippestraße abgeleitet.

6.1.3 Regenwasserentsorgung

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

In der Nähe des Planungsbereiches wurden in der Vergangenheit verschiedene Bodensondierungen durchgeführt. Danach ist davon auszugehen, dass im Plangebiet unterhalb der Mutterbodenschicht überwiegend nicht bindige Talsande gelagert sind. Bei diesen Untersuchungen wurde auch ein Grundwasserstand von wenigen Dezimetern unter Gelände ermittelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist daher aus rechtlichen Gründen nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser soll daher in den Regenwasserkanal in der Lippestraße geleitet werden.

6.2 Grünflächen - Kinderspielplatz

Im Planbereich ist direkt südlich an die Lippestraße angrenzend innerhalb einer Grünanlage ein Kinderspielplatz vorhanden. Aufgrund seiner Lage und des innerhalb dieser Fläche verlaufenden Fußweges stellt diese Grünfläche eine wichtige Anbindung des Siedlungsbereiches nördlich der Lippestraße zu den Freizeit- und Erholungsflächen entlang der Lippe dar. Diese Anbindungsfunktion verliert aufgrund der neu geplanten Erschließungsstraßen, die jetzt zwei weitere Verbindungen schaffen, ihre bisherige Bedeutung. Jedoch ist sie aufgrund ihrer Lage südlich des Dunklen Weges und der signalgeregelten Überquerungsmöglichkeit an der Lippestraße die sichere und direkte Verbindung für die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche geblieben.

Im Bereich des Grundstückes verlaufen ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal, die das Abwasser aus dem Bereich der ehemaligen Kläranlage dem zentralen Klärwerk zuführen.

6.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Gem. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nur regelmäßig ein Eingriff gegeben, wenn das Grundstück erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Da für den gesamten Planbereich bereits heute ein Baurecht gem. § 34 BauGB vorhanden ist, ist ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes nicht gegeben.

Im Bereich der geplanten Bebauung ist kein schützenswerter Baumbestand vorhanden. Am Deich stehen Birken und Weiden, die den Forderungen hinsichtlich des Deichschutzes entgegenstehen. Innerhalb der geplanten Grundstücke sind einige Obst- sowie Nadelgehölze vorhanden.

Lediglich auf der vorhandenen Kinderspielplatzfläche befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand, dessen Fortbestand durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr der Lippestraße ein.

Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Lippestraße ermittelt.

Die Berechnungen ergaben, dass im nördlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

An den nächstgelegenen Straßenfassaden sind in den stärker beeinträchtigten Obergeschossen Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet am Tag bis zu 7,6 dB und in der Nacht bis 9,9 dB ermittelt worden. Aufgrund der größeren Überschreitungen der Orientierungswerte werden die Nachtwerte für die Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Hierbei ist unabhängig von der Baugebietsausweisung davon ausgegangen worden, dass bereits bei Lärmpegeln von > 45 dB(A) bereits bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus.

Für die beeinträchtigten Bereiche wird daher festgesetzt, dass alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Lippestraße besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB zu versehen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich noch schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w > 30$ dB einzubauen.

6.5 Gewerbelärm

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die beiden Betriebsstandorte der Firma Dura Automotive Systems Köhler. Die von diesen Betriebsstandorten ausgehenden Lärmemissionen scheiden die Festsetzung eines Wohngebietes im Nahbereich der Betriebsflächen aus. Die entlang der Lippestraße vorhandene Nutzungsstruktur (Läden, Dienstleistungen, Handwerk, Gaststätten, Tankstelle, Wohnen) entspricht der eines Mischgebietes und ist entsprechend als solches festgesetzt worden. Die hinteren noch unbebauten Flächen östlich des Kinderspielplatzes sind ebenso als Mischgebiet festgesetzt worden, um hier entlang der Lippestraße Spielräume für die Ansiedlung und Erweiterung vorhandener Mischgebietsnutzungen (Gaststätte, Handwerksbetrieb) zu schaffen. Durch die geänderte Erschließung und die großzügige Ausweisung überbaubarer Flächen sind hierfür die Voraussetzungen geschaffen worden.

Die ursprüngliche Absicht, in diesem Bereich Wohnbauflächen auszuweisen, wurde in Hinblick auf den Betriebsstandort der Firma Automotive Systems Köhler aufgegeben. Lärmmessungen ergaben Beurteilungspegel im Nahbereich des Betriebes, die die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes überschreiten. Für ein Mischgebiet werden die gemessenen Beurteilungspegel nach Abzug eines Messabschlages von 3 dB(A) (nach 6.9 TA Lärm) eingehalten.

Mittelfristig beabsichtigt die Firma das bisher an den Planbereich angrenzende vorhandene Freilager an diesem Standort aufzugeben, um die vorhandene Halle in westlicher Richtung zu verlängern. Hierdurch werden die bisher durch den Lagerbetrieb erzeugten Emissionen entfallen. Darüber hinaus ist mit der Erweiterung vorgesehen, den heute in der Westfassade vorhandenen Lüfter an der dem Baugebiet abgewandten Südfassade anzuordnen; ggf. wird eine schallgedämpfte Ausführung erforderlich.

6.6 Gerüche

Die früher vorhandene Kläranlage hat zu intensiven Geruchsbeeinträchtigungen im Nahbereich geführt. Heute ist an diesem Standort ein Schmutzwasserpumpwerk vorhanden. Gelegentlich können jedoch auch heute noch bei erhöhtem Schmutzwasseranfall und der damit verbundenen Nutzung des vorhandenen offenen Pufferbehälters Geruchsemissionen auftreten.

6.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Dieses grenzt direkt südlich entlang des Hochwasserschutzdeiches an das Plangebiet an. Jedoch befindet sich der Planbereich wie der überwiegende Teil des Siedlungsgebietes von Lipperode im potenziellen Überflutungsgebiet der Lippe. Aufgrund der Anregung des Staatlichen Umweltamtes wurde im Bebauungsplan die Erschließungsplanung so geändert, dass die Verkehrsflächen nördlich entlang des Hochwasserschutzdeiches verlaufen und hierdurch dem Interesse den Deichschutz zu verbessern entsprochen wird.

7. Flächenbilanz

Mischgebietsfläche	12.767,00 m ²	50,36%
Allgemeines Wohngebiet	6.902,00 m ²	27,22%
Verkehrsfläche	3.614,00 m ²	14,25%
Grünfläche / Spielplatz	2.070,00 m ²	8,16%
insgesamt	25.353,00 m²	100,00%

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches können ca. 30 Wohneinheiten entstehen .

8. Kostenbilanz

1. Schmutz- und Regenwasserkanal	207.000,00 €
2. Straßenausbau incl. Beleuchtung u. Gebäudeabbruch	392.500,00 €
Gesamtkosten	599.500,00 €

Lippstadt, den 8. Juli 2004

(Wille)
Dipl.-Ing.