STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

---

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 102a Rebbeke

"Naherholungsgebiet Albersee"
- Aufhebung eines Teilbereiches -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben ... 2

1.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 2

1.2 Planerische Rahmenbedingungen ... 2

1.2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung ... 2

1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ... 3

1.2.3 Bebauungsplan ... 4

2. Ausgangssituation und Planungsziel ... 4

3. Festsetzungen im Aufhebungsbereich ... 5

3.1 Fläche für 'Wald' ... 5

3.2 Verkehrsflächen ... 5

4. Umweltbericht ... 6

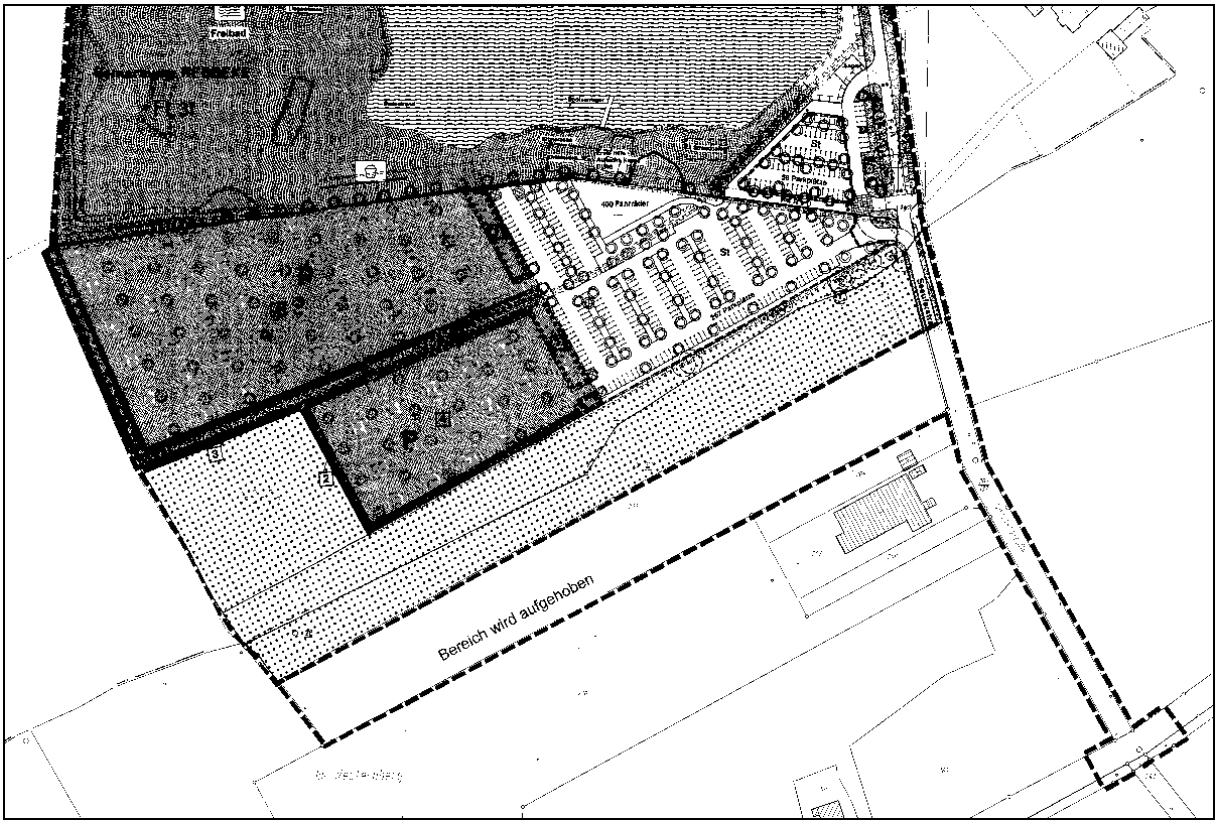
4.1 Eingriff in Natur und Landschaft ... 6

4.2 Verkehr und betriebliche Emissionen ... 6

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

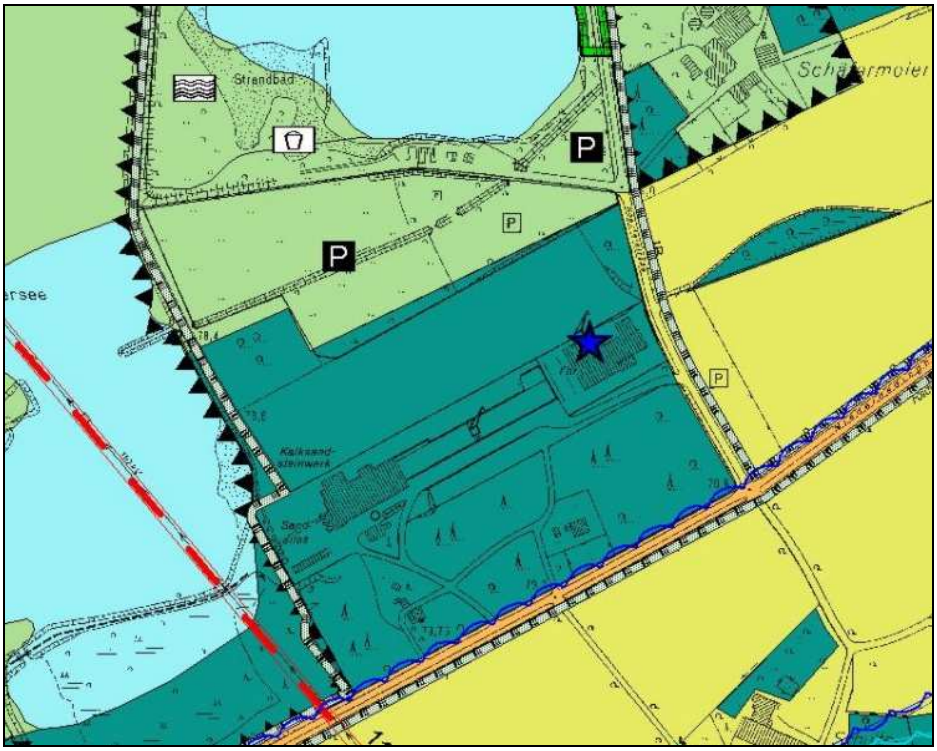
Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102a Rebbeke "Naherholungsgebiet Alberssee" einschließlich des aufzuhebenden südlichen Teilbereiches wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im Stadtteil Lippstadt-Rebbeke zwischen dem Delbrücker Weg und der Niederdedinghauser Straße liegen 6 Baggerseen, die westlich bis an den Stadtteil Lipperode heranreichen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) III, der die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen (Wasserwirtschaft und Erholung) behandelt, weist diesen Bereich als Erholungsgebiet zwischen den Freizeit- und Erholungsschwerpunkten Margaretensee und Lippesee Schloß Neuhaus aus. Auch im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt 'Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - Kreis Soest und Hochsauerlandkreis' 1996, ist dieser Landschaftsteil als Erholungsbereich im landwirtschaftlichen Bereich und als Bereich für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt.



1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt ist der Bereich der Baggerseen als Fläche für Abgrabungen dargestellt, in der bestehende Wasserflächen, Flächen für die Forstwirtschaft und Grünanlagen für extensive Nutzung liegen. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft umgrenzen weiträumig den Abgrabungsbereich.
Unmittelbar südlich des Sees sind öffentliche Grünflächen dargestellt mit dem Symbol 'Parkplatz', die den ruhenden Verkehr der Freizeitanlage aufnehmen. Südlich schließen sich Flächen für Wald an, deren Aufforstung jedoch bis heute nicht durchgesetzt werden konnte

Der Landschaftsplan I des Kreises Soest aus dem Jahre 2003 stellt ebenfalls die Flächen für Abgrabungen dar und sieht nördlich und südlich des Alberssee großräumige Landschaftsschutzgebiete vor. Er klammert jedoch den Bereich um den Alberssee herum aus den umgrenzenden Landschaftsschutzgebieten aus. Der nordwestlich gelegene Zachariassee hingegen ist als Naturschutzgebiet dargestellt.

Das Abgrabungsgebiet zwischen Lipperode und Mettinghausen wird weitgehend als Landschaftsschutzgebiet dargestellt mit folgenden Schutzzwecken:

- zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb einer weitgehend erhaltenswürdigen Landschaft,
- zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild und ihrer Oberflächenstruktur geschädigter Landschaftsbereiche,
- zum Ausbau der Landschaft für die Erholung.

1.2.3 Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 27.09.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen. Mit dem Abschluss der Abgrabungen und dem Konkurs der Abgrabungsfirma war die Rekultivierung der Fläche nicht mehr gesichert.
Mit Hilfe eines Zuschusses des Landes aus Mitteln der Städtebauförderung hat die Stadt Lippstadt den Alberssee erworben und den Zielen der Rahmenplanung entsprechend gestaltet.
Der Bebauungsplan Nr. 102a ist am 24.06.1999 rechtswirksam geworden.
Der Bebauungsplan setzt den Alberssee als Wasserfläche fest. Im Norden des Sees wurde eine Flachwasserzone angelegt, im Süden die Uferlinie den Erfordernissen des Strandbetriebes angepasst und ein Sandstrand aufgespült.
Die Uferlinien im westlichen und östlichen Bereich wurden im wesentlichen beibehalten. Zusätzliche Gräben und Anpflanzungen schützen hier die Entwicklung und Flora und Fauna entlang der Ufer. Dieser Bereich ist der Öffentlichkeit weitgehend verschlossen.
Die Flächen südlich des Sees wurden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Freibad' festgesetzt und durch das Symbol 'Spielplatz' ergänzt. Die Flächen für das Parken werden durch eine Nutzungsgrenze abgetrennt und ebenfalls durch ein Symbol gekennzeichnet.
Um den Badebetrieb, die hiermit verbundenen Gebäude und Stellplätze aber auch die v. g. Werke besser in die Landschaft einbinden zu können, ist im Bebauungsplan Nr. 102a eine Fläche für den Wald festgesetzt worden, die nun in ihrer Tiefe verringert werden soll. Damit wurde im damaligen Planverfahren eine Entwicklung der Werke nach Norden bewusst ausgeschlossen. Ein geringer Entwicklungsspielraum wurde zu dieser Zeit auf dem Werksgelände selbst sowie in südlicher Richtung gesehen.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Südlich des Sees liegen seit langen Jahren ein Kalksandstein- und ein Betonfertigteilwerk, die hier im Außenbereich ohne jeden baulichen Kontext im Zusammenhang mit der Erschließung der Kies- und Sandvorkommen entstanden sind. Nördlich davon liegt an der Seeuferstraße ein kleiner lichter Kiefernbestand, der die Werksanlagen aus nord-östlicher Sicht kaum abzuschirmen vermag.

Die Baustoffwerke Westenberg sowie das östlich benachbarte Betonfertigteilwerk suchen seit Jahren einen Weg, ihre Werksgelände zu erweitern, um die Produktionsbedingungen zu verbessern und damit den Standort zu sichern.
Verschiedene Varianten, die Produktion selbst, die Nutzungen und Abläufe auf dem Gelände und den Flächenanspruch für eine Erweiterung im Sinne einer flächensparenden Lösung zu optimieren, führten letztlich zu dem Wunsch, die nördlich gelegene landwirtschaftliche Fläche für eine Erweiterung zu erwerben.
Dieses Ziel ergab sich nach der Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt.
Eine Erweiterung nach Süden wurde in Bezug auf den dort vorhandenen Wald ausgeschlossen.

Angesichts der Abgrabungen, die sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, ist sicher, dass die Werke hier auf absehbare Zeit weiterhin produzieren werden. Langfristig ist jedoch zu erwarten, dass mit dem Auslaufen der Abgrabungen auch diese Standorte nicht mehr aufrecht erhalten werden können.
Nutzungskonflikte zwischen den Werken und dem Badebetrieb sind nach langjähriger Nutzung des Freibades nicht aufgetreten. Weder die Lärmemissionen noch Luftverunreinigungen der Werke sind so signifikant, dass aus heutiger Sicht eine Einschränkung der Produktion notwendig sein könnte oder eine Gefährdung der Erholungssuchenden zu befürchten ist.

Aus Planungsrechtlicher Sicht kann die Erweiterung der Werke nicht durch Festsetzungen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102a zugelassen werden. Da dieser Standort im Flächennutzungsplan nur durch ein Statussymbol gesichert ist, müsste zuvor hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden, um auf dieser Basis den Bebauungsplan zu ändern. Dies würde jedoch einerseits den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, der Landschaftsplanung und andererseits den generellen Entwicklungszielen der Stadt Lippstadt für diesen Bereich widersprechen.
Deshalb ist nun beabsichtigt, für den Erweiterungsbereich den Bebauungsplan aufzuheben und somit den baurechtlichen Zustand eines Außenbereiches (§35BauGB) herzustellen.

3. Festsetzungen im Aufhebungsbereich

3.1 Fläche für 'Wald'

Der Aufhebungsbereich ist Teil einer ca. 85 Meter tiefen Gesamtfläche, die als Wald der Abschirmung der Werke nach Norden dienen sollte. Dieser Waldstreifen wird durch das Aufhebungsverfahren in der Tiefe etwa auf ein Maß von 42m reduziert.

3.2 Verkehrsflächen

Der Bereich des Alberssees wird heute über die Niederdedinghauser Straße (L822) von Westen und Osten her erschlossen.
Für den Betrieb des Freibades sind im Planbereich Stellplätze festgesetzt worden, die durch einen Behelfsparkplatz auf einer landwirtschaftlichen Fläche östlich der Seeuferstraße in Zeiten der Spitzenauslastung ergänzt werden.
Die Verkehrsanlagen sind nach dem Bebauungsplan ausgebaut worden, so dass ihre Absicherung durch das Planungsrecht nicht mehr zwingend erforderlich ist.
Daher soll die Festsetzung der Verkehrsfläche der Seeuferstraße einschließlich des begleitenden Fuß- und Radweges entfallen.

4. Umweltbericht

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Aufhebung des gegebenen Baurechtes des Bebauungsplanes bereitet einen konkret mit den betroffenen Firmen abgestimmten Eingriff gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, der ohne diese Änderung nicht möglich gewesen wäre.
In der Folge wird auf die Anlegung eines etwa doppelt so tiefen Waldstreifens verzichtet zugunsten eines Kompromisses, der die Aufforstung der nördlichen Hälfte sichert, die südliche jedoch in den Außenbereich entlässt.
Damit wird eine Erweiterung der gewerblichen Anlagen im Außenbereich vorbereitet, obwohl der Flächennutzungsplan das langfristige Ziel der Stadt Lippstadt, hier im Außenbereich Waldflächen durchzusetzen, weiterhin darstellt.

Geplante Eingriffe sind auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und deren Kompensation durch geeignete Festsetzungen, Maßnahmen oder andere baurechtliche Sicherungsinstrumente zu bewirken.
Infolge der Aufhebung des Planbereiches mit der Festsetzung 'Wald' entfällt hier eine geplante Aufforstung, während diese auf der nördlich angrenzenden Fläche nun durchgesetzt werden kann.
Während die Verkehrsflächen nach der Aufhebung nicht verändert werden, ist mit der Einbeziehung der aufzuhebenden Waldfläche in die gewerbliche Nutzung von einer Eingriffsfläche von 350 x 40m = 14700 qm auszugehen.
Die exakte Bestimmung der Eingriffsfläche wird im Baugenehmigungsverfahren für die Werkserweiterung erfolgen.
Die derzeitige Nutzung als Ackerfläche (2 Punkte je qm) ergibt bei 14700qm 29400 Bewertungspunkte.
Als Ausgleich wird die Aufforstung der nördlich benachbarten Fläche, die als festgesetzte Waldfläche im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 102a verbleibt, angestrebt.
Bei einer Aufforstung des vorhandenen Ackers ergibt sich eine Wertsteigerung von 4 Punkten je qm. Für den Ausgleich des Eingriffs wird daher unter den oben getroffenen Annahmen eine Aufforstung von 7350 qm erforderlich.

4.2 Verkehr und betriebliche Emissionen

Die Erweiterung der Werksanlagen wird vorrangig zur Optimierung des Produktionsablaufes, der Verpackung und der Lagerung benötigt. Hieraus ergeben sich weder erhöhte verkehrliche Belastungen aus dem Kfz-Betrieb, noch vermehrte produktionsbegleitende Staub- oder Lärmemissionen, die die benachbarte Freiraumnutzung gegenüber der heutigen Situation stärker nachhaltig und unzumutbar belasten.

Lippstadt, 15.12.2005

(Wollesen)
Dipl.-Ing.