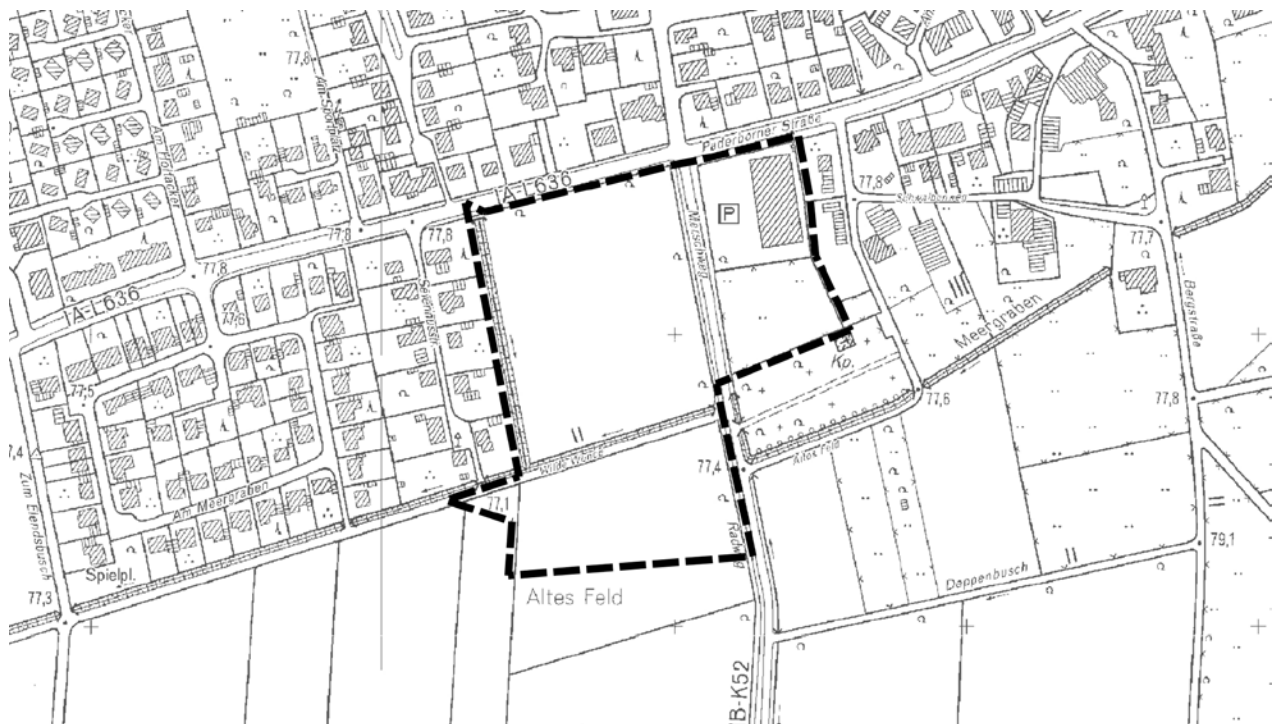


Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Paderborner Straße / Merschweg“

Stadtteil: Esbeck

Plangebiet: Südlich der „Paderborner Straße“, beidseitig des „Merschweges“



Begründung

Verfahrensstand:

SATZUNG gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel: 05205-3230; Fax: -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

24.10.2014

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG (Teil A)

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	2
3	Verfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
5	Situationsbeschreibung / Bestehendes Planungsrecht	6
6	Beurteilung des Standortes als Wohn- bzw. Nahversorgungsbereich	7
6.1	Beurteilung des Wohnstandortes	7
6.2	Beurteilung des Nahversorgungsstandortes	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1	Städtebauliches Konzept	11
7.2	Verkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung	11
7.3	Art der baulichen Nutzung	12
7.4	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.5	Baugestalterische Festsetzungen	15
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
7.7	Grünflächen	16
7.8	Leistungsrechte	17
8	Ver- und Entsorgung	17
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	17
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	17
8.3	Elektrizität / Gas	18
8.4	Abfallbeseitigung	18
9	Denkmalschutz	18
10	Belange der Umwelt	18
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	18
10.2	Artenschutz	20
10.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
10.4	Altablagerungen und Bodenschutz	21
10.5	Immissionsschutz	21
10.5.1	Gewerbe- und Verkehrslärm	21
10.5.2	Geruchsimmissionen	25
10.5.3	Freizeit- und Sportlärm / Lichtimmissionen	26
10.6	Gewässer-Renaturierung	27
10.7	Hochwasserschutz	27
11	Belange der sozialen Infrastruktur	28
11.1	Grundschule	28
11.2	Kinderbetreuung	28
11.3	Spielfläche	28

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Paderborner Straße / Merschweg“

Ortsteil: Esbeck

Plangebiet: Südlich der „Paderborner Straße“, beidseitig des „Merschweges“

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Esbeck, Flur 3 und 4, und umfasst die Flurstücke 8 tlw., 165, 324 tlw., 326 tlw., 328 tlw., 340, 341, 365 tlw. und 374.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 165, 374, 365 und 341;

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 341 und 340, durch die südliche Grenze des Flurstückes 340 sowie der Verlängerung dieser bis zur westlichen Grenze von Flurstück 365 „Merschweg“, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 374, 324, 326 sowie ein 91,2 m langes Teilstück der östlichen Grenze von Flurstück 328;

Im Süden: eine im Winkel von 83° verlaufende Querung des Flurstückes 328 bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 328;

Im Westen: durch ein Teilstück der westlichen Grenze von Flurstück 328, durch eine diagonale Querung des Flurstückes 8, durch die südliche Grenze von Flurstück 326 „Wilde Wende“ tlw., durch eine Querung durch die Flurstücke 326 und 324 „Wilde Wende“ und durch die westliche Grenze des Flurstückes 165.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 4,7 ha und ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Er überlagert und ersetzt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 158 „Merschweg“. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 286 wirkt der Bebauungsplan Nr. 158 weiterhin. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 ist daher nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung und

Teil B: Umweltbericht (separat) - Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten, Paderborn, August 2014

Zusätzlich werden dem Bebauungsplan folgende Gutachten beigelegt:

- Schalltechnisches Gutachten - AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld, 29.11.2011
- Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser - Dr. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 09.01.2012
- Artenschutzrechtliche Prüfung - Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten, Paderborn, August 2014

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Eine 2006 erstellte Flächenbilanzierung für Wohnbauflächen in der Stadt Lippstadt hat ergeben, dass für das Jahr 2020 eine Unterdeckung erwartet wird, die nicht aus vorhandenen Reserven gedeckt werden kann.

Eine Überprüfung dieser Aussagen anhand aktueller Daten von IT.NRW belegt zunächst, dass die Bevölkerungsentwicklung Lippstadts weitestgehend stabil verlaufen ist und seit 2010 sogar wieder ansteigt. Aktuelle Prognosen gehen deshalb davon aus, dass bis 2025 mit einer stabilen bis leicht ansteigenden Bevölkerungszahl gerechnet werden kann.

Hinsichtlich der zweiten wichtigen Determinante für die Nachfrage nach Wohnraum, der Entwicklung der Zahl der Haushalte, errechnet der BBSR für den Kreis Soest einen Anstieg um 3,16 % bis 2030. Unter Berücksichtigung der Größenordnung von Lippstadt und des sich rasant entwickelnden Hochschulstandortes muss für Lippstadt von einem etwas höheren Anstieg der Haushaltszahl um etwa 4 % ausgegangen werden.

Das hier in Rede stehende Plangebiet ist eine der Flächen, die als Potentialfläche für die Ausweisung von Wohnbauflächen identifiziert worden ist (siehe 6.1 *Beurteilung des Wohnstandortes*).

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteiles Esbeck ein Ausbau der Versorgungssituation und eine Stärkung des Stadtteilzentrums wünschenswert sind (siehe 6.2 *Beurteilung des Nahversorgungsstandortes*).

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit einerseits die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Lippstadt und andererseits der angestrebte Ausbau der Versorgungssituation im Stadtteil Esbeck.

Hinsichtlich des Ausbaus der Versorgungssituation ist der Wunsch einer privaten betriebsbezogenen Projektentwicklung zum Ausbau des bestehenden Lebensmittelmarktes an die Stadt herangetreten worden.

Um die Belange bauplanungsrechtlich zu regeln und eine planungsrechtliche Zulässigkeit zu erreichen, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Paderborner Straße / Merschweg“ im Sinne des § 30 BauGB.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 „Paderborner Straße / Merschweg“ erfolgt im Vollverfahren.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 06.12.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Am 24.01.2013 wurde ein Bürgergespräch zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB veranstaltet.

Vom 11.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB (Öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 24.03. bis 24.04.2014.

Aufgrund vorgenommener Änderungen der Planung im Nachgang der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Beteiligung i.S.d. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, jeweils vom 08.09. bis 10.10.2014.

Übersicht über die Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss durch den Planungsausschuss der Stadt Lippstadt:
06.12.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB - Bürgergespräch
24.01.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
11.12.2013 - 17.01.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3(2) BauGB:
24.03.2014 - 24.04.2014
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB:
24.03.2014 - 24.04.2014
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. §§ 3 (2) und 4a (3) BauGB:
08.09.2014 - 10.10.2014
- Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB:
08.09.2014 - 10.10.2014

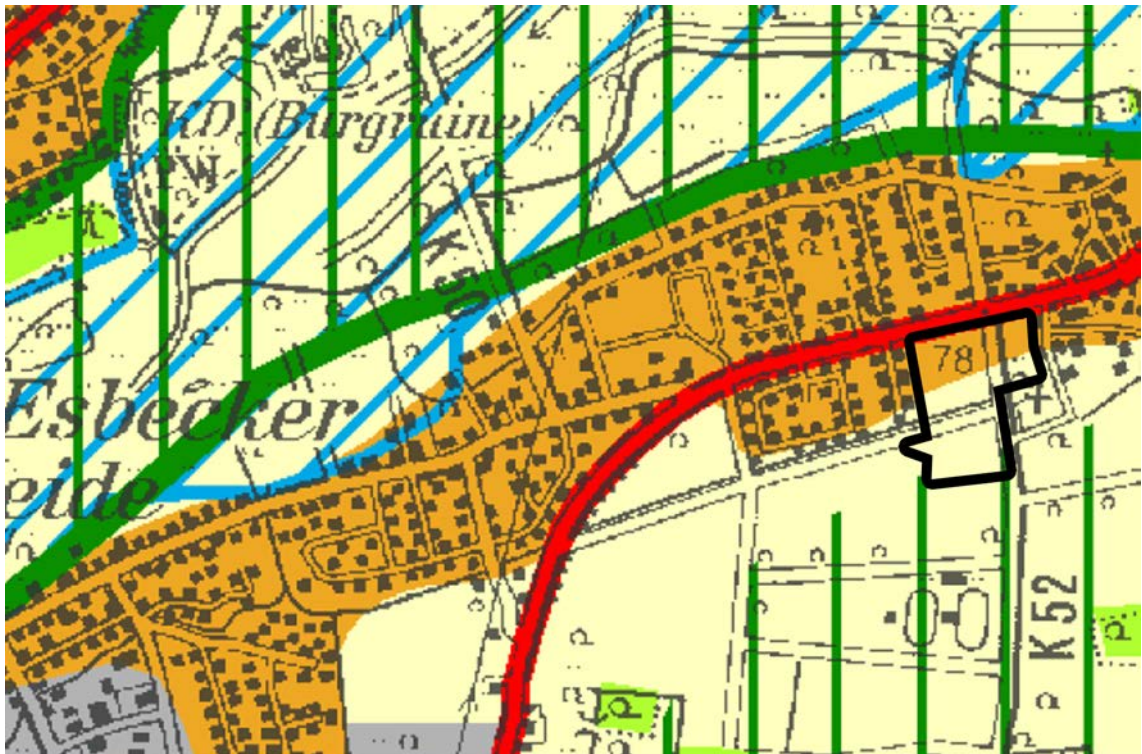
4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 2 und ist von der „Paderborner Straße“ aus betrachtet zunächst als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Für den übrigen Bereich des Plangebietes gilt die Darstellung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Regionalplan nicht parzellenscharf aufgestellt wird. Diese Parzellenunschärfe ist auch in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen ersichtlich, in denen die Darstellung des Regionalplanes mit den tatsächlichen Ausprägungen der Siedlungsentwicklung ebenfalls nicht komplett kongruent ist.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt. Mit Schreiben vom 30.10.2013 stellt die Bezirksregierung Arnsberg fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.



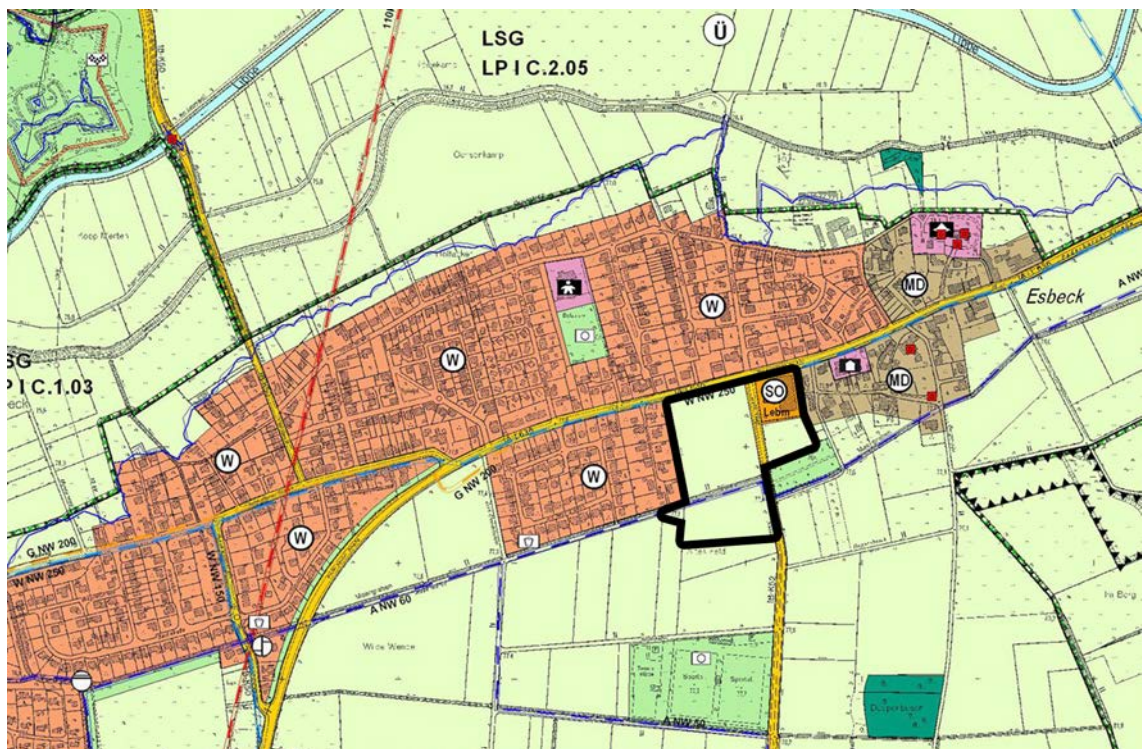
Regionalplan - Ausschnitt, ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Der für Wohnnutzung vorgesehene Teilbereich westlich des „Merschweges“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, wie auch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Der Teilbereich östlich des „Merschweges“ ist im Bereich des bestehenden Nahversorgers als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Nördlich und westlich des Plangebietes sind „Wohnbauflächen“, östlich „Dorfgebiete“ und südöstlich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die potentiellen Erweiterungsflächen diskutiert. Die Stadt Lippstadt sieht das Plangebiet als Erweiterungsfläche sowohl für Wohnbauflächen als auch für den Einzelhandel (siehe 6 *Beurteilung des Standortes als Wohn- bzw. Nahversorgungsbereich*).

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum 159. Mal geändert wird.



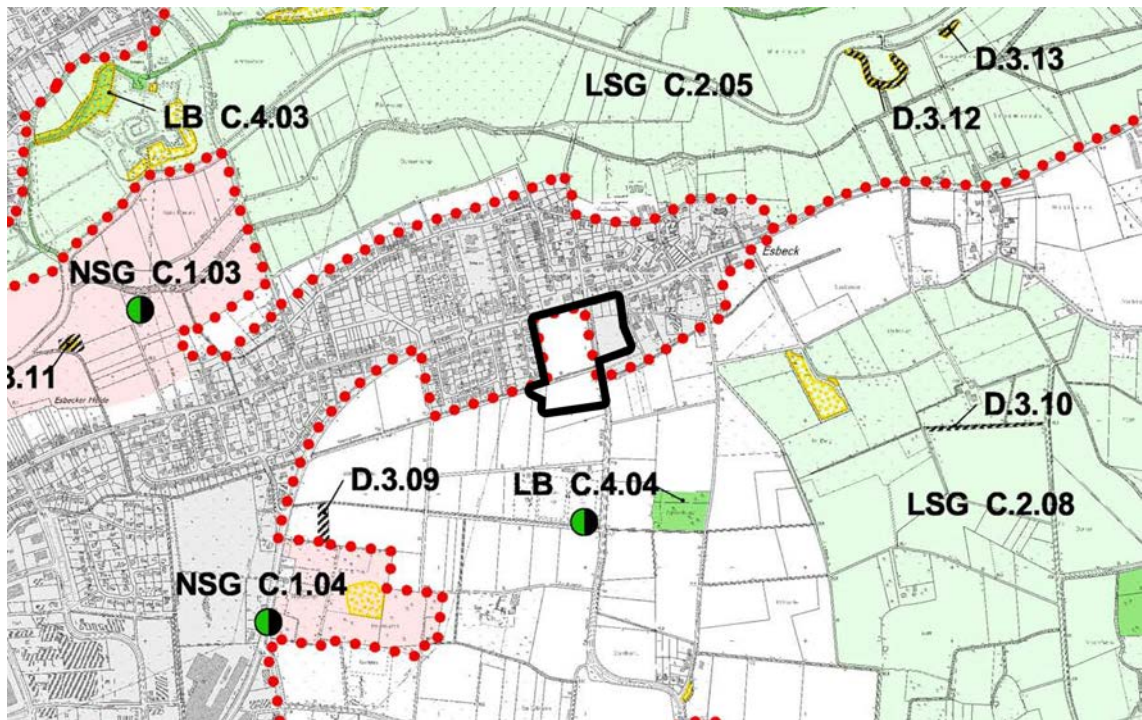
Flächennutzungsplan - Ausschnitt, ohne Maßstab

Landschaftsplan

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Wohnbaufläche) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Obere Lippetalung - Geseker Unterbörde“ und gehört zu dem Festsetzungsraum D.2.09 „Agrarraum zwischen Esbeck, Hörste, Mönninghausen, Dedinghausen und Rixbeck“. Schutzfestsetzungen werden für den Bereich nicht getroffen. Der Landschaftsplan beinhaltet mit Bezug zum Plangebiet die Maßnahme der „Schaffung bzw. Optimierung linienhafter Strukturen (Hecken, Baumreihen, Feldraine) entlang von Gräben, Wegen und Schlaggrenzen“. Diese Maßnahme ist auch für den Bereich zwischen dem im Geltungsbereich des Plangebietes gelegenen Weg „Wilde Wende“ und dem „Elsternweg“, der etwa 1 km südlich des Plangebietes liegt, vorgesehen.

Zudem besteht für den Entwicklungsraum 2.03 das Entwicklungsziel „Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Fließgewässer“. Die Planung entspricht diesem Ziel durch die geplante Verlagerung und Renaturierung des „Meergrabens“ (siehe 7.8 Gewässer). Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele, die Festsetzung von Schutzgebieten, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen, forstliche Festsetzungen sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen. Als widersprechende Festsetzung zählt auch der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Aus diesem Grund ist der westliche Teil des Plangebietes aus dem Landschaftsplan zu entlassen und den Siedlungsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes) hinzuzufügen. Eine Entlassung aus dem Landschaftsplan ist auch aus dem Grund zu rechtfertigen, dass der vorhandene Siedlungsraum von der in Rede stehenden Bauleitplanung arrondiert wird und sich der Bereich für eine Wohnbebauung eignet.



Landschaftsplan - Ausschnitt, ohne Maßstab

5 Situationsbeschreibung / Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt östlich der Kernstadt Lippstadt im Stadtteil Esbeck südlich der „Detmolder Straße“ / L636. Der Stadtteil Esbeck hat vorwiegend die Funktion als Wohnstandort und verfügt darüber hinaus über einige kleine Einzelhandelsgeschäfte entlang der „Paderborner Straße“.

Die „Paderborner Straße“ verläuft entlang der Nordseite des Plangebietes. An der Südseite der Straße befindet sich ein straßenbegleitender Grünstreifen mit alleeartigem Baumbestand sowie ein Fuß- und Radweg.

Der „Merschweg“, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, ist eine Kreisstraße, die an der Westseite ebenfalls von einem Grünstreifen mit einer Baumreihe und einem Fuß- und Radweg begleitet wird.

In Ost-West-Richtung durchquert der Weg „Wilde Wende“ das Plangebiet. Dieser Weg ist für Anlieger freigegeben und bietet lediglich für Fußgänger und Radfahrer eine Durchlässigkeit in Richtung Westen. Entlang der Nordseite des Weges verläuft der „Meergraben“, ein geradliniges Gewässer mit einheitlichem Querschnittsprofil.

Der Teilbereich östlich des „Merschweges“ ist bisher vor allem durch den Standort des Lebensmittelmarktes geprägt, der sowohl von Kunden- als auch von Lieferverkehr vom „Merschweg“ aus befahren wird. Dieser Bereich ist rechtskräftig vom Bebauungsplan Nr. 158 in der Fassung der 1. Änderung beplant. Dieser Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung „Sondergebiet“, Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“. Festgesetzt ist eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und geht damit aufgrund seiner Größe über die Funktion eines Nahversorgungsmarktes für ein Nebenzentrum dieser Größenordnung hinaus und versorgt auch anteilig benachbarte Stadtteile. Zulässig sind nachfolgend genannte Sortimente: Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.050 m² (z.B. Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika), Zentrenrelevantes Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 50 m² (z.B. nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen), ergänzendes Sortiment der Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m² (z.B. Backshop, Fleisch- und Wursttheke).

Südlich des Lebensmittelmarktes komplettiert eine Pferdekoppel den östlichen Teilbereich des Plangebietes.

Der Teilbereich westlich des „Merschweges“ unterliegt bisher landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerfläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt, die nördlich, östlich und westlich im Wesentlichen in Form von Einzel- und Doppelhäusern angrenzt.

Der Bereich südlich des Plangebietes unterliegt landwirtschaftlicher Nutzung, mit Ausnahme des Friedhofes von Esbeck südlich der Pferdekoppel, der den dortigen Übergang zur freien Landschaft bildet.

6 Beurteilung des Standortes als Wohn- bzw. Nahversorgungsbereich

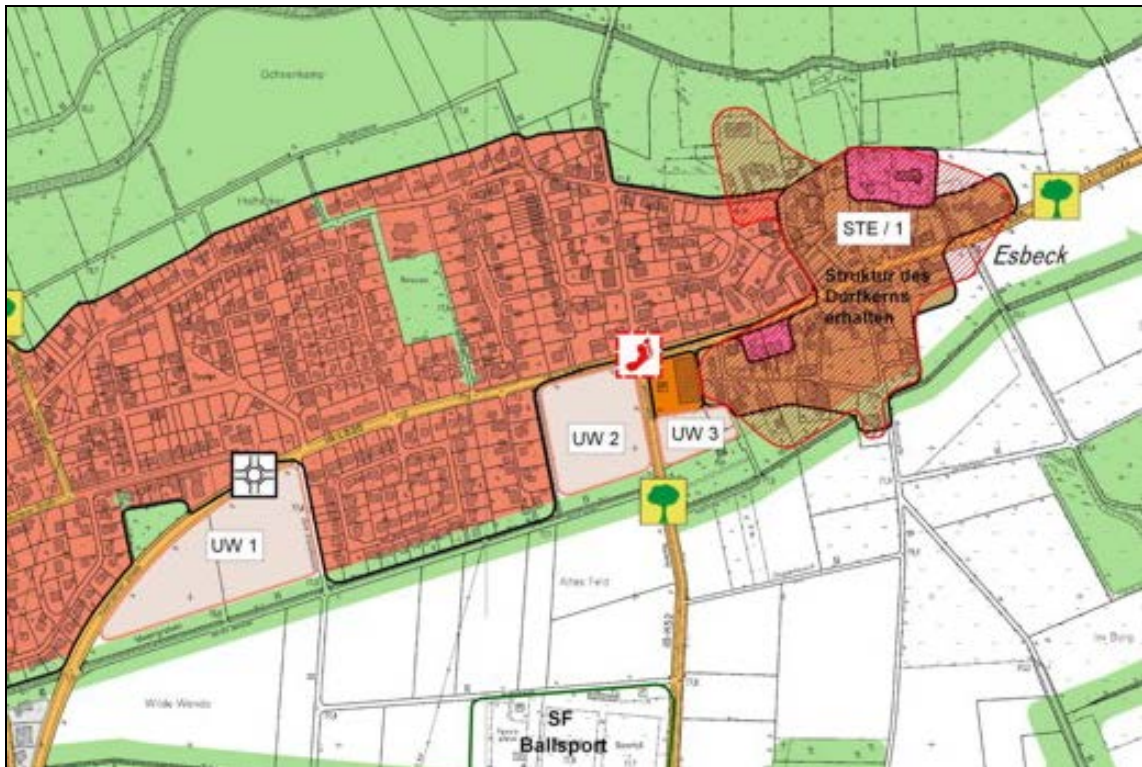
6.1 Beurteilung des Wohnstandortes

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden 2007 für den Stadtteil Esbeck Ziele für die Entwicklung von Wohnbauland erarbeitet. Zu diesen Zielen gehört die Baulückenschließung an der Esbecker Heide und die Ausweisung von Flächen an den Stadteingängen „Paderborner Straße“ (Fläche UW 1), „Merschweg“ (Fläche UW 2) sowie die Fläche südlich des Nahversorgers (Fläche UW 3). Die Fläche westlich des „Merschweges“ ist ein Teilbereich des Plangebietes. Zusätzlich zu der geplanten Ausweisung als Baufläche wurde das Ziel gesetzt, an dieser Stelle den Ortszugang zu gestalten. Das Dorf- und Erscheinungsbild soll erhalten bleiben und neue Gebäude auch weiterhin in 1- bis 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die Flächenbilanzierung für Wohnen, die im Jahr 2006 erstellt wurde, ergibt eine Unterdeckung von Wohnbaufläche für das Jahr 2020 von 0,73 ha, die nicht durch die vorhandenen Reserven abgedeckt werden kann.

Von den drei potentiellen Erweiterungsflächen eignet sich die Fläche UW 2 (der westliche Teilbereich des Plangebietes) am besten für eine Siedlungserweiterung zur Wohnnutzung. Die Fläche ist städtebaulich integriert, westlich und nördlich von weiterer Wohnnutzung und östlich von einem Nahversorgungsmarkt umgeben. Die unmittelbare Lage zur „Detmolder Straße“ / L 636 ist als immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung zu nennen, sodass Maßnahmen des Lärmschutzes berücksichtigt werden müssen.

Der Nachteil der Fläche UW 1 ist die direkte Lage an der „Detmolder Straße“ auf einem deutlich längeren Teilstück. Wohnbebauung würde somit flächendeckender einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sein, sodass in deutlich größerem Umfang Maßnahmen zum Immissionsschutz ergriffen werden müssten.

Auch die Fläche UW 3 ist für eine Wohnbebauung nicht optimal geeignet, da die Fläche ebenfalls einer erhöhten Lärmbelastung unterliegt (Emissionsorte: Verkehr auf dem „Merschweg“ sowie Betrieb des Lebensmittelmarktes einschließlich Zu- und Abgangsverkehr) und den Nahversorgungsstandort der Erweiterungsmöglichkeiten berauben würde.



Wohnbaupotentialflächen

Quelle: Stadt Lippstadt

- | | |
|------|--|
| UW 1 | Mögliche neue Wohnbaufläche 1
südlich der Paderborner Straße (L 636),
westlicher Stadteingang |
| UW 2 | Mögliche neue Wohnbaufläche 2
südlich der Paderborner Straße (L 636),
westlich des Merschweges |
| UW 3 | Mögliche neue Wohnbaufläche 3
südlich der Paderborner Straße (L 636),
östlich des Merschweges |

6.2 Beurteilung des Nahversorgungsstandortes

2010 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine“ erstellt. Dieses kommt für das Stadtteilzentrum Esbeck zu dem Ergebnis, dass zwei Flächen für eine potentielle Erweiterung des Nahversorgungsstandortes in Frage kommen. Dies ist einerseits der Teilbereich des Plangebietes westlich des „Merschweges“ in unmittelbarer Lage an der „Paderborner Straße (Entwicklungsfläche 1) und andererseits die Fläche südlich des bestehenden Lebensmittelmarktes östlich des „Merschweges“ (Entwicklungsfläche 2).

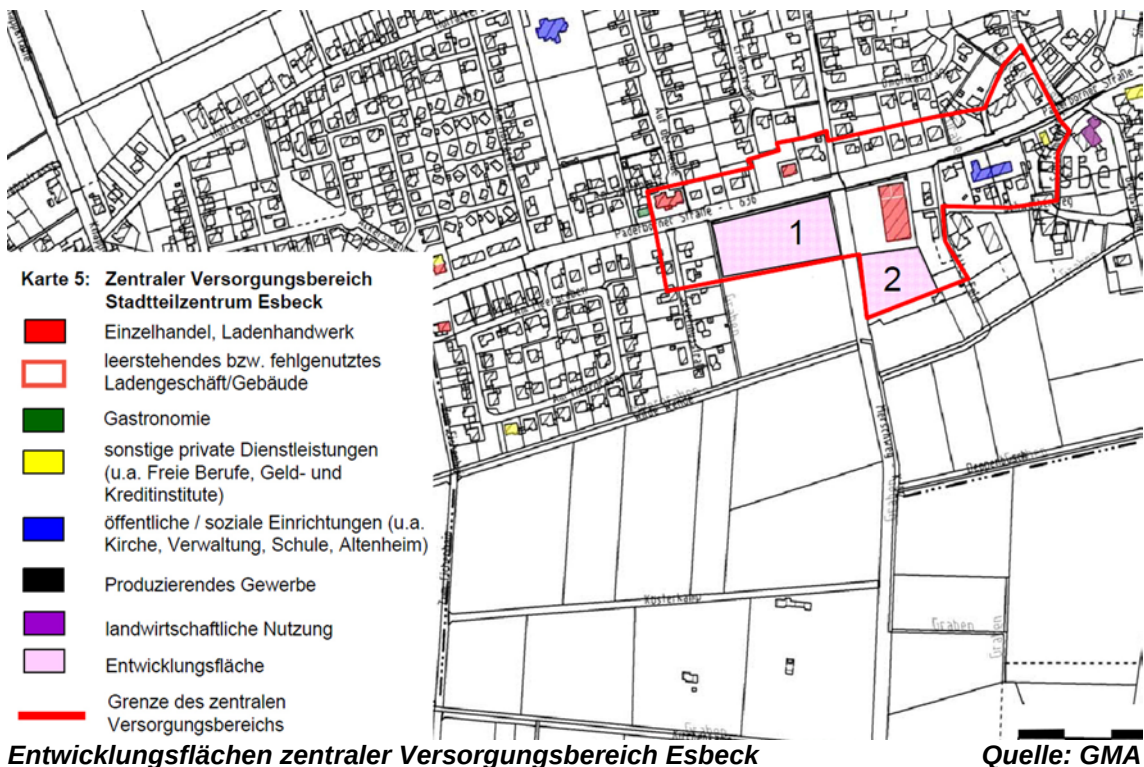
Folgende Entwicklungsperspektiven werden in dem Einzelhandelskonzept für das Stadtteilzentrum Esbeck genannt:

- Ein Ausbau der Lebensmittelversorgung und eine Stärkung des Stadtteilzentrums ist wünschenswert
- Eine Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes oder eine Ansiedlung eines den Vollsortimenter ergänzenden Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² ist unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten zu befürworten (Entwicklungsflächen)

- Die Ansiedlung eines Drogerieanbieters würde die Versorgungssituation und den Branchenmix sinnvoll ergänzen
- Die derzeit geringe Lebensmittelausstattung im räumlich weitläufigen Versorgungsgebiet bietet grundsätzlich weiteres Potential für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² im östlichen Stadtraum

In der Abwägung zwischen den beiden Entwicklungsflächen ist die Entscheidung zugunsten der Erweiterung des derzeitigen Nahversorgungsstandortes in südliche Richtung (Entwicklungsfläche 2) getroffen worden. Die Fläche westlich des „Merschweges“ soll zukünftig nicht für Einzelhandel zur Verfügung stehen, sondern als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Innerhalb des Stadtteilzentrums Esbeck soll der Angebotsschwerpunkt nach Aussagen des Einzelhandelskonzeptes bei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (großflächig und nicht großflächig) liegen. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten (z.B. Buchladen, Bekleidungsanbieter) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Matratzen) angesiedelt werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zum Schutz bzw. zur Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt auszuschließen. Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten in dem Stadtteilzentrum Esbeck nicht zu empfehlen, da diese Angebote in dezentralen Agglomerationsbereichen gebündelt werden sollen. Die Ansiedlung eines Drogerieanbieters wird nach Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ausdrücklich begrüßt, da sie die Versorgungssituation und den Branchenmix sinnvoll ergänzen würde.



Lippstädter Sortimentsliste

Warengruppe	<u>Nahversorgungs-</u> und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente	Nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente
Kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<u>Lebensmittel, Reformwaren</u> <u>Getränke, Tabakwaren</u> <u>Brot, Backwaren</u> <u>Fleisch-, Wurstwaren</u>	
Gesundheit, Körperpflege	<u>Drogerie- / Reinigungsartikel</u> <u>Kosmetikartikel</u> <u>Pharmazeutische Artikel</u> <u>Sanitätswaren</u>	
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	<u>Schnittblumen</u> , Zimmerpflanzen	
Mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	Bücher, <u>Zeitschriften</u> <u>Papier-, Schreibwaren</u> Spielwaren Bastelbedarf	Freilandpflanzen, Pflanzenzubehör Sämereien / Düngemittel / Landwirtschaftlicher Bedarf Tiere / zoolog. Bedarf, Tierfutter
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche / Miederwaren Baby- / Kinderartikel Schuhe Lederwaren Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	Sportgroßgeräte
Langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	Elektrokleingeräte Elektrozubehör Computer Radio, TV, Video, („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik) Ton- / Bildträger Telefone / Telefonzubehör Fotoartikel	Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) Leuchten / Lampe
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Geschenkartikel Hausratartikel Kunst / Kunstgewerbe Spiegel Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel Handarbeitsartikel	Matratzen Möbel Büromöbel Küchen
Sonstiger Einzelhandel	Optikartikel Hörgeräte Uhren, Schmuck, Silberwaren Musikalien	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf, -möbel Baustoffe, Eisenwaren Werkzeuge, Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) Bodenbeläge, Teppiche, Farben, Tapeten Kamine Sauna- / Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel, Zelte, Campingwagen Fahrräder, Fahrradzubehör Kfz- / Motorrad-Zubehör

* nahversorgungsrelevante Sortimente unterstrichen

Quelle: GMA Empfehlung aus Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine - der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juli 2010

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Städtebauliches Konzept

Die landwirtschaftlich genutzte Freifläche westlich des „Merschweges“ eignet sich zur Arrondierung der umliegenden Wohnbebauung und soll folglich als Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem soll den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechend eine Erweiterung der Sonderbaufläche zur Nahversorgung östlich des „Merschweges“ erfolgen.

Die Entwicklung des Wohngebietes im westlichen Teilbereich des Plangebietes führt zur Arrondierung der bisherigen Ausprägung des Siedlungsraumes. Die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes ist mit Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt, sodass diese Bauweise auch prägend für das neue Wohngebiet sein soll. Es kann ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 30 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 550 m²) geschaffen werden, welches sich vor allem aufgrund der Ausrichtung der Hauptfährstrichtung zur Berücksichtigung solarenergetischer Aspekte eignet und eine aktive wie passive Solarenergienutzung ermöglichen wird.

Die kleinmaßstäbliche Bebauung wird gemeinsam mit den für die Wohnbaugrundstücke typischen Eingrünungen zu keinem wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild führen. Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum. Diesen unterstützt auch die am südlichen Rand des Plangebietes verorteten, naturnah gestalteten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Wohngebäude entlang der „Paderborner Straße“ sollen das Angebot an Wohnformen im Sinne einer Ortsverdichtung der Ortsmitte von Esbeck ergänzen, sodass bspw. Mehrgenerationenwohnen oder Wohnraum für Studenten und Auszubildende bereitgestellt werden kann.

Das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich „Merschweg“ / „Paderborner Straße“ ist entgegen der übrigen westlichen Teilfläche nicht als Wohngebiet vorgesehen, sondern soll die Möglichkeit offen halten, ein Dienstleistungszentrum zu errichten. Das Dienstleistungszentrum sowie deren Stellplätze soll über die neue Planstraße erschlossen werden.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Erweiterung des Sondergebietes vorgesehen, sodass sowohl eine bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes als auch die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich ist. Dieses neue Gebäude soll an der südlichen Grundstücksgrenze des östlichen Teilbereiches errichtet werden und dadurch einen Abschluss zum Landschaftsraum bilden.

7.2 Verkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des westlichen Teilbereiches des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an den „Merschweg“. Die Haupteerschließung ist auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Lebensmittelmarkt geplant und eine Nebenerschließung soll im Bereich des bestehenden Weges „Wilde Wende“ liegen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Schleifenerschließung als „Straßenverkehrsflächen“ mit einem Straßenquerschnitt von 7,00 m Breite. Innerhalb des Plangebietes sollen Stellplätze für Besucher in der Verkehrsfläche vorgehalten werden. Der Anschluss an den „Merschweg“ ist mit einer Straßenbreite von 8,50 m vorgesehen (Fahrbahnbreite: 5,50 m, beidseitige Gehwegbreite: je 1,50 m). Die Nebener-

schließung über den Weg „Wilde Wende“ soll im derzeit vorhandenen Querschnitt bestehen bleiben.

Der abschließende Teilbereich der „Wilden Wende“ wird im Südwesten des Plangebietes als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt und auf die Nutzung als Fuß- und Radweg und für landwirtschaftliche Fahrzeuge beschränkt. Eine Durchlässigkeit vom „Merschweg“ nach Westen ist folglich nicht gegeben, sondern beschränkt sich auf eine Zufahrt zur Schleifenerschließung.

Die Erschließungssituation des Nahversorgers über den „Merschweg“ bleibt bestehen. Kunden- und Anlieferungsverkehr sollen diesen Anschluss weiterhin als Zu- und Abfahrt nutzen.

Die übrigen Bereiche entlang der „Paderborner Straße“ und des „Merschweges“ werden zur Sicherung dieses Erschließungskonzeptes mit der Festsetzung von Bereichen ohne Zu- und Abfahrt versehen.

Die Erschließungsstraßen sind in einer Höhe von 77,50 m ü. NHN anzulegen. Dieser Wert ergibt sich aufgrund der Berechnungen des HQ100-Hochwassers, für das Pegelwerte von bis zu 77,30 m ü. NHN zu erwarten sind. Die Höhe von 77,50 m ü. NHN wird im Bebauungsplan zudem als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO),
- Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO) und
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter“ -SO- (§ 11 (3) Ziffer 2 BauNVO)

festgesetzt. Damit wird für das Wohngebiet dem vorhandenen Gebietstyp nördlich und westlich des Plangebietes entsprochen und im Sondergebiet der beabsichtigten Erweiterung Rechnung getragen.

Allgemeines Wohngebiet -WA-

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ebenso unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO sowie
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

um der Wohnfunktion bzw. sozialinfrastrukturellen Wohnfolgeeinrichtungen hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht auch vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr

ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Mischgebiet -MI-

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter“ -SO-

Fläche Sondergebiet: 9.590 m²

Maximale Verkaufsflächen: 2.000 m² (VK = 0,21*)

einschließlich Windfang sowie Konzessionärsfläche für der Versorgung dienende, nicht störende Handwerksbetriebe (Backshop, Fleischer, Schlüsseldienst etc.)

Darin zulässig als Kernsortiment (nahversorgungsrelevantes Sortiment):

- Nahrungs- und Genussmittel: Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren;
- Gesundheit, Körperpflege: Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, Pharmazeutische Artikel;
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf: Schnittblumen.

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das als zentrenrelevantes Sortiment nicht dem Kernsortiment zuzuordnen ist) ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die Einschränkung gilt nicht für nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Hinweis:

Einordnung der Sortimente erfolgt entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine - der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juli 2010.

- * Die Verkaufsflächenzahl VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt (hier: 9.590 m²).

Die Festsetzung des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche (grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung, SO-Gebiet) erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Re-

gelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in dem Baugebiet.

7.4 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus den Charakteristika der umliegenden Bestandsbebauung und der aktuellen Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt abgeleitet.

Allgemeines Wohngebiet -WA-

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i.S.d. § 20 (3) BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,8 festgesetzt.

Ebenfalls für den kompletten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gilt die Festsetzung einer offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Mit Ausnahme des Bereiches entlang der „Paderborner Straße“ sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. In dem Bereich wird diese Beschränkung nicht getroffen, um die Errichtung ergänzender Wohnformen im Sinne der Ortsverdichtung zu ermöglichen.

Differenzierte Festsetzungen ergeben sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes außerdem hinsichtlich der Traufhöhen und der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen.

Die Traufhöhen werden im überwiegenden Teil des Wohngebietes auf 6,00 m festgesetzt. Die Ausnahme hiervon bildet ein Bereich im äußersten Westen des Plangebietes, für den zur Schaffung eines Überganges von der Neubebauung und der anschließenden Bestandsbebauung eine geringere Traufhöhe von 4,50 m geplant ist. Die Höhe ist von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Traufpunkt zu messen, wobei der Traufpunkt durch die Schnitlinien der Außenflächen der Außenwand und der Dachhaut des Gebäudes gebildet wird.

Im überwiegenden Bereich des Wohngebietes sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgesehen. Ausnahmen hiervon bilden einerseits ebenfalls der Bereich im Westen des Plangebietes, in dem aufgrund der niedrigeren Traufhöhe zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden und andererseits der Bereich entlang der „Paderborner Straße“, in dem zur Ermöglichung der ergänzenden Wohnformen zwei bis drei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Tiefen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden mit 14,00 bis 16,00 m großzügig gehalten, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen.

Mischgebiet -MI-

Das Mischgebiet wird zur Schaffung einer grundlegenden Einheitlichkeit mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der „Paderborner Straße“ ebenfalls mit der Festsetzung einer offenen Bauweise mit zwei bis drei Vollgeschossen geplant. Die Traufhöhe wird ebenfalls aus Gründen der städtebaulichen Einheitlichkeit auf 6,00 m festgesetzt.

Unterschiede zum Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich hinsichtlich der Festsetzung der GRZ und der GFZ, die für das Mischgebiet auf 0,6 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt werden, um potentiellen Dienstleistungsnutzungen eine erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche ermöglichen zu können.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter“ -SO-

Im Sondergebiet im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird die GRZ gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, damit das Stadtteilzentrum Esbeck seiner Versorgungsaufgabe gerecht werden kann.

Im Sondergebiet wird gem. § 22 (4) BauNVO eine von der abweichenden Bauweise festgesetzt, die dem Nutzungszweck abweichend von der offenen Bauweise angemessene Baukörperlängen von mehr als 50,00 m ermöglicht.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für das Sondergebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Hinweis zur Höhe baulicher Anlagen:

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen beträgt 77,50 m ü. NHN. Dieser Wert ergibt sich aus den Berechnungen des HQ100-Hochwassers, für das maximale Pegelwerte von 77,30 m ü. NHN errechnet worden sind.

7.5 Baugestalterische Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet -WA- / Mischgebiet -MI-

Als baugestalterische Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW zur Dachform, Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen getroffen. Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und ortsgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll.

Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Für Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen.

Hiermit soll hauptsächlich die Fortsetzung der bestehenden geneigten Dachlandschaft in dem Plangebiet gewährleistet und die Einstreuung von Ortsbild untypischen Hauptbaukörpern mit Flachdächern vermieden werden.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. In dieser Maximallänge von 2/3 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe für Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel enthalten.

Der mindestens 3,00 m breite Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche ist als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zu Stellplatz, Carport oder Garage.

Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind Hecken aus heimischen Arten bis maximal 2,00 m Höhe an Verkehrsflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet als mit baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen i.S.d. § 13 (1) BauO NRW zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude nur maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden,
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden,
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen,
- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten und
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen i.S.d. § 13 (1) BauO NRW sind im Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter“ -SO-

Für den Bereich des Sondergebietes werden, orientiert an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 auf dem Stand der 1. Änderung Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen festgesetzt.

- Der Kreuzungsbereich „Paderborner Straße“ / „Merschweg“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen - Werbung - freizuhalten
- Die Stellplätze auf dem Grundstück dürfen durch Werbemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden
- Fremdwerbung und Masten mit Flaggen sind unzulässig
- Geplante Pylone in unmittelbarer Nähe des Objektes und Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur Traufkante des Gebäudes zulässig. Die Größe der Werbeanlagen dürfen je nach Fassadenseite 5 m² und eine Länge von 5 m nicht überschreiten
- An der südlichen Fassade ist eine unbeleuchtete Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten, mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese Eingrünung dauerhaft unterhalten wird. Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Anlagen für die aktive und passive Nutzung von Solarenergie sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlage gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauO NRW allgemein zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet -WA- und dem Mischgebiet -MI- allgemein zulässig.

Im Sondergebiet -SO- sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze auch auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.7 Grünflächen

Das Sondergebiet östlich des „Merschweges“ wird eingegrünt. Im Bestandsbereich werden die bestehenden Eingrünungen als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt. Im Bereich zur baulichen Erweiterung des Sondergebietes wird die bestehende Eingrünung fortgeführt und als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt, die mit einer Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standorttypischen Arten zu bepflanzen sind.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine landschafts- und dorftypische Eingrünung des Sondergebietes, wodurch eine Einbindung des Einzelhandelsstandortes in die Umgebung und eine Anpassung an den durchgrünten Charakter Esbecks erreicht wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet westlich des „Merschweges“ ist keine Festsetzung von Grünflächen vorgesehen. Dieser Teilbereich wird im Norden, Osten und Süden von „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB eingefasst. Die den südlichen Abschluss des Plangebietes bildende Fläche bietet Platz für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und bildet schließlich den Abschluss des Siedlungsraumes als naturnah gestalteten Ortsrand mit der Schaffung eines Überganges von Siedlungs- und Landschaftsraum.

7.8 Leitungsrechte

Südlich der Paderborner Straße verlaufen im Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen zwei Versorgungsleitungen der Stadtwerke, eine Gasleitung (DN 200) und eine Wasserleitung (DN 250). Die Leitungen werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke gesichert.

Innerhalb eines Schutzstreifens von 2,00 m beidseitig der Leitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Bauwerke errichtet werden. Darüber hinaus sind in dem Bereich alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Dies schließt auch die Pflanzung von Bäumen aus. Die Begrünung des Schutzstreifens mit Buschwerk ist hingegen zulässig.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist in Teilen des Sondergebietes bereits hergestellt und in den übrigen Bereichen des Plangebietes technisch über einen Anschluss an die Hauptwasserleitung in der „Paderborner Straße“ möglich. Das Leitungsnetz ist entsprechend anzupassen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm / h bis maximal 192 cbm / h für mindestens zwei Stunden für ausreichend gehalten, welche nach heutigem Kenntnisstand über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden kann.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser ist technisch über einen Anschluss an die Hauptabwasserleitung mit Verlauf in dem Weg „Wilde Wende“ möglich. Das Leitungsnetz ist entsprechend anzupassen.

Niederschlagswasser ist nach § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde das Ingenieurgeologische Büro Dr. Horsthemke, Gütersloh, mit der Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Errichtung von zentralen und dezentralen Versickerungsanlagen aufgrund der „extrem geringen Flurabstände“ und der damit verbundenen geringen Aufnahmekapazität des Untergrundes nicht möglich ist. Es wird daher empfohlen, das Regenwasser

über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Vorfluter zuzuführen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse werden im Teilbereich westlich des „Merschweges“ (WA und MI) entlang der „Paderborner Straße“, des „Merschweges“ und des Weges „Wilde Wende“ Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt. Hier wird über eine Kombination aus Entwässerungsgräben und einem zentralen Regenrückhaltebecken eine Regenwasserrückhaltung vorgenommen, sodass das Wasser anschließend gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Das Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung schließt das Niederschlagswasseraufkommen von Bereichen nördlich der „Paderborner Straße“ mit ein, indem der Graben an der Westseite des Plangebietes (bisher: ungedrosselte Einleitung in den Meergraben) verfüllt und mit an die Regenrückhaltebecken im Plangebiet angeschlossen werden soll. Infolge dieser Maßnahmen kann die Belastung des Meergrabens aus hydraulischer Sicht verbessert werden, was sich nicht zuletzt auch positiv auf die Thematik des Hochwasserschutzes auswirkt (siehe 10.7 Hochwasserschutz).

Die Planung zur gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers entspricht den aktuellen Regeln der Technik, wo u.a. berücksichtigt wird, dass die grundsätzlich beschleunigte Ableitung von Niederschlagswasser infolge einer Flächenversiegelung durch das Regenrückhaltebecken auf das natürliche Maß von unbefestigten Flächen gedrosselt wird.

Für die geplante Erweiterungsfläche des Sondergebietes wurde 2003 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 eine hydrogeologische Untersuchung vom Ingenieurbüro Schemm, Borgholzhausen, durchgeführt. Auch hier wurde festgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Die Rückhaltung der Flächen des JIBI-Marktes erfolgt gesondert auf den Flächen des JIBI-Marktes. Die gedrosselte Einleitung erfolgt entweder über den Straßenseitengraben östlich des Merschweges direkt in den Meergraben oder über das Regenrückhaltesystem des Baugebietes. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung.

8.3 Elektrizität / Gas

Der Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Strom- und Gasnetze ist technisch möglich. Die Leitungsnetze sind entsprechend anzupassen.

8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert vorgesehen.

9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht im separaten Teil B der Begründung (Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten, Paderborn, August 2014). Aufgrund der Parallelität

der Verfahren sowie der weitestgehend deckungsgleichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 286 und der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannte Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen der Bauleitplanung.

Die geplanten Maßnahmen sind mit überwiegend keinen bzw. geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Lediglich für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Boden werden teilweise hohe Auswirkungen für einzelne Teilbereiche oder Zeitphasen erwartet.

Aus diesem Grund werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert:

- Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens / der Grabenumlegung. Innerhalb des Beckens ist eine naturnah geschwungene Niedrigwasserrinne anzustreben.
- Der Einbau nicht ortstypischen Materials (Steinschüttungen, Versiegelung, Vlies-Unterlagen etc.) ist auf das wassertechnisch erforderliche Maß zu beschränken und im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zu berücksichtigen und zu definieren.
- Der neue Meergraben ist als möglichst naturnah verlaufendes geschwungenes Gewässer anzulegen. Auf Sohl- und Uferbefestigungen ist nach Möglichkeit zu verzichten, um eine höhere ökologische Bedeutung zu erreichen.
- Die Bepflanzungen erfolgen sowohl nach gestalterischen wie ökologischen Gesichtspunkten. So ist die Anlage von Baumgruppen vorgesehen, wie auch die Eingrünung der Wohnbebauung Richtung Süden und eine abschnittsweise Gehölzpflanzung entlang des Meergrabens. Zur freien Landschaft hin ist die Bepflanzung aufzulockern, um einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erreichen. Die Pflanzungen sind dabei auf etwa 20 - 30 % der Gesamtfläche durchzuführen. Die übrigen Flächen sind als Sukzessionsflächen bzw. extensiv genutzte Freiflächen (Grünland) zu entwickeln und zu erhalten. Konkretere landschaftspflegerische Maßnahmen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Antragsverfahrens gemeinsam mit den Fachplanern zu entwickeln. Dazu gehört auch die genauere Definition und Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes. Bei der Bepflanzung sind die Belange der Gewässerunterhaltung zu berücksichtigen.
- Folgende Gehölze (Gehölzauswahl) sind zu verwenden:
 - Bäume: Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Salix alba (Silberweide), Alnus glutinosa (Schwarzerle).
 - Gehölze: Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix aurita (Ohrweide), Viburnum opulus (Gem. Schneeball).
- Zur Strukturanreicherung sind an 4 - 5 Stellen Totholz- und Steinhaufen anzulegen.
- Der Unterhaltungsweg ist in wassergebundener Wegebauweise (Schotterrasen) anzulegen.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölze (Gehölzauswahl) sind zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Cornus mas (Hartriegel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Die vorhandenen Gehölzflächen in den festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu unterhalten, Gehölze sind bei Abgang fachgerecht und aus Gehölzen der o.g. Gehölzliste zu ersetzen.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4c BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ein Monitoring zur Überwachung des Vorhabens durchzuführen. Für die vorliegende Planung sind dazu geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

Die Überwachung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Minderungsmaßnahmen) erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens.

10.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes ggf. entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung von Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten, Paderborn, August 2014 untersucht.

Die geplanten Maßnahmen sind im Wesentlichen mit dem Verlust von Fettwiesen / Mähwiesen bei gleichzeitiger Bebauung bzw. Versiegelung dieser Flächen verbunden. Die Fläche ist demnach zukünftig weder als Brutstandort (Bodenbrüter) noch als Jagdhabitat (z.B. Greifvögel) nutzbar. Die Wiese ist im Bestand aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Störwirkung durch die angrenzende Bebauung nur als Biotopfläche durchschnittlicher Bedeutung zu beschreiben.

In Stufe I (Vorprüfung) erfolgt eine Auflistung potentiell vorkommender planungsrelevanter Arten anhand des Messtischblattes 4316 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW. Die Artengruppen Säugetiere (3 Fledermausarten) und Vögel (9 Vogelarten) können anhand der Liste auf Grundlage des Messtischblattes und der betroffenen Lebensraumtypen als potentiell betroffen eingestuft werden und müssen in Stufe II der Artenschutzprüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vertieft geprüft werden.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG, die ggf. ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich machen würden, werden nicht wirksam, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind im Zeitraum November - Februar durchzuführen, da dann keine Quartierfunktion besteht.
- Die Beleuchtung der Außenfläche darf nur geringe Auswirkungen auf die Insektenfauna und damit auf Fledermäuse (geringe Höhe, gezielte Ausrichtung, verträgliche Leuchtmittel, z.B. LED) erzeugen.
- Die Baufeldeinrichtung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Zeitraum September - Februar durchzuführen. Sofern dieses nicht möglich ist, ist vor der Maßnahme auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen.

- Anbringen von mindestens vier Fledermaussommerquartieren an vorhandenen Bäumen (z.B. Winterlinden an der Paderborner Straße) in der näheren Umgebung. Die Auswahl und Verortung der Quartiere ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Die Quartiere sind zeitlich vor den Fäll- und Rodearbeiten zu installieren.
- Vorsehen von unbefestigten Wegen und möglichst dauerfeuchten Stellen (z.B. im Bereich des Regenrückhaltebeckens).
- Verfüllen und Abbinden des Meergrabens nur innerhalb der Zeiten geringer biologischer Aktivität (November - Februar). Die Arbeiten sind in einem Zuge durchzuführen.

Zusätzlich zu den o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird folgende Empfehlung gegeben:

- Anbringung eines Schleiereulenkastens zur Förderung dieser Art der Siedlungsrandbereiche

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung unter Einbeziehung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbote gem. § 44 BNatSchG auslöst. Die lokalen Populationen bleiben dann in ihrem Erhaltungszustand gesichert. Der Arbeitsschritt III der Artenschutzprüfung (Beurteilung von Ausnahmevoraussetzungen) wurde bei keiner der geprüften Arten relevant.

10.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung der von der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde von Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten (Paderborn, August 2014) nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV NRW; 2008) vorgenommen.

Die Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestandes vor dem Eingriff und denen der Planung ergibt ein Überschuss von 12.266 Punkten. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.4 Altablagerungen und Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine Bodenbelastungen bzw. keine Altstandorte bekannt. Des Weiteren sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden.

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

10.5 Immissionsschutz

10.5.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein Schalltechnisches Gutachten von AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld, im November 2011 erstellt.

In diesem wird einerseits der vom zukünftig erweiterten Marktbetrieb auf bestehende und geplante Wohnbebauung einwirkenden Gewerbelärm und andererseits der auf die Wohnnutzung einwirkende Verkehrslärm betrachtet.

Gewerbelärm

Bei der Betrachtung von Gewerbelärm wird die Erweiterung des Sondergebietes im östlichen Teilbereich des Plangebietes zugrunde gelegt. Eine relevante Vorbelastung durch den Gewerbelärm weiterer Betriebe existiert in diesem Fall nicht.

Die Auswirkungen des Gewerbelärmes wurden sowohl auf die Bestandsbebauung als auch das geplante Wohngebiet bezogen betrachtet.

Zur Bewertung der Auswirkungen des Gewerbelärmes auf die Bestandsbebauung wurden sechs Immissionspunkte gesetzt. Drei befinden sich gegenüber des Sondergebietes an der „Paderborner Straße“ und drei weitere östlich des Sondergebietes an der Straße „Altes Feld“:

- I1 - Altes Feld 3
- I2 - Altes Feld 2
- I2A - Altes Feld 2
- I3 - Paderborner Straße 47
- I4 - Merschweg 104
- I5 - Merschweg 105

Die Betrachtung der Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung westlich des „Merschweges“ wurde mangels konkreter Immissionsorte mit der Betrachtung der Isophone auf Grundlage einer computerbasierten Schallausbreitungsberechnung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnung des zu erwartenden Gewerbelärmes zeigt, dass an allen immissionspunkten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Die Planung steht gesunden Wohnverhältnissen gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauGB somit nicht entgegen. An den Immissionspunkten I1, I2 und I2A werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, wobei in diesem Bereich aufgrund der gewachsenen Situation (Gemengelage) lediglich Werte für ein Mischgebiet in Ansatz zu bringen sind.

Die Berechnungen der Schallausbreitung in Richtung der geplanten Wohnbebauung westlich des „Merschweges“ zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nachts (22 - 6 Uhr) im gesamten Wohngebiet deutlich unterschritten werden. Tagsüber (6 - 22 Uhr) zeigt die Berechnung der Isophone, dass im Bereich unmittelbar westlich des „Merschweges“ mit Pegeln zu rechnen ist, die die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet überschreiten und im Bereich zwischen 55 und 60 dB(A) liegen.

Aufgrund dieser Überschreitung der idealtypischen Immissionsorientierungswerte der DIN 18005 wird entlang der Westseite des „Merschweges“ i.S.d. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB ein Bereich festgesetzt, in dem

- in allen Geschossen die Wohngrundrisse so auszurichten sind, dass Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden und
- geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) ergriffen werden, wodurch in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Verkehrslärm

Die Betrachtung des Verkehrslärmes stützt sich auf amtliche Zählungen aus dem Jahre 2010. Die Daten dieser Zählung wurden mit einem pauschalen Aufschlag von 20 % versehen, um eine zu erwartende Verkehrsmengensteigerung mit abbilden zu können und die Zahlen auch mittelfristig belastbar zu machen.

Unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topografie und ggf. einer Abschirmung durch Gebäude wurde eine EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnung durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Berechnungen ergeben folgende Immissionsschallpegel:

- Tag: ≤ 66 dB(A) an der „Paderborner Straße“
 ≤ 48 dB(A) im südwestlichen Bereich des Plangebietes
- Nacht ≤ 60 dB(A) an der „Paderborner Straße“
 ≤ 41 dB(A) im südwestlichen Bereich des Plangebietes

Demnach werden nur auf etwa der Hälfte des Plangebietes die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten (tags/nachts WA: 55/45 dB(A), MI: 60/50 dB(A)). Dies bedeutet, dass zunächst festzustellen ist, dass das Plangebiet nicht ohne Weiteres als geeignet für eine Wohnnutzung erscheint, da das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen die Nutzungen so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG kann jedoch überwunden werden, wenn Planminderungsmaßnahmen (wie aktiver Schallschutz) nicht in Frage kommen und städtebauliche Gründe zwingend für eine Wohnnutzung an der jeweiligen Stelle sprechen. Entscheidend für die Zulässigkeit ist dann, dass die Immissionsschallpegel unterhalb der gesundheitlichen Gefährdungsschwelle liegen.

Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung durch die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an, da die Umgebung des Plangebietes entsprechend geprägt ist und Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der „Paderborner Straße“ und des „Merschweges“ sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Umfeld im Norden und Westen ist geprägt durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise. Die bestehenden Wohngebäude westlich des Plangebietes entlang der „Paderborner Straße“ sind ca. 22 m von dieser abgerückt. Diese charakteristische Stellung der Gebäude soll auch innerhalb des Plangebietes nicht verändert werden. Zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete müsste ohne die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen sowohl zur „Paderborner Straße“ als auch zum „Merschweg“ ein größerer Abstand eingehalten werden.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),

- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
 - der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)
- eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, da er bereits von drei Seiten mit Bebauung umgeben ist und sich in dem von Wohnbebauung geprägten Umfeld befindet.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes ist von folgenden Grundlagen auszugehen:

- Für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus; stadtplanerisches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- Für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs-, Richt- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes zu Grunde gelegt werden kann,
- Demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden, bei der Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird auch die 16. BImSchV, trotz ihrer eigentlich ausschließlichen Anwendbarkeit bei dem „Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen ...“, herangezogen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen, sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen und dem stadtgestalterischen Leitbild straßenraumbegleitender Bebauung entgegenstehen.

Für den Kreuzungsbereich „Paderborner Straße“ / „Merschweg“ sind auch aufgrund ihrer Lagegunst lärmunempfindliche Dienstleistungs- und Praxisnutzungen sinnvoll.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits vorhandene und künftig zulässige Wohnnutzungen entlang der „Paderborner Straße“ und des „Merschweges“ geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Zum Schutz des Außenwohnbereiches wird hier die architektonische Selbsthilfe als ausreichend angesehen (Stellung der Nebengebäude, Einfriedung).

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsorientierungswerte der DIN 18005 wird entlang der „Paderborner Straße“ i.S.d. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB ein Bereich festgesetzt, in dem

- in allen Geschossen die Wohngrundrisse so auszurichten sind, dass Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden und
- geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) ergriffen werden, wodurch in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Mit den getroffenen Regelungen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen entsprochen werden.

10.5.2 Geruchsimmissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich in etwa 600 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der Rinderhaltung betreibt und vor kurzem einen Antrag auf eine betriebliche Erweiterung genehmigt bekommen hat.

Ein unmittelbares Nebeneinander von dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Neubaugebiet kann somit nicht festgestellt werden

Da sich südöstlich und südwestlich dieses Betriebes weitere wohngenutzte Immissionsorte befinden, die mit einer Entfernung von weniger als 500 m näher an dem landwirtschaftlichen Betrieb liegen und bei dem Genehmigungsverfahren die Erstellung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens nicht erforderlich war, wird davon ausgegangen, dass aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes in Bezug auf die in Rede stehende Bauleitplanung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten sind.

10.5.3 Freizeit- und Sportlärm / Lichtimmissionen

Südlich des Weges „Wilde Wende“ befindet sich in etwa 250 m Entfernung die angesprochene Sportanlage „Am Kösterkamp“.

Aufgrund des Abstandes ist nicht ersichtlich, dass die ordnungsgemäße Sportnutzung von zwei Fußballplätzen und der Tennisanlage innerhalb der Tagesstunden auch unter Berücksichtigung der besonderen ruhebedürftigen Zeiten der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht grundsätzlich möglich ist.

Zu Einhaltung des Schutzanspruches eines Allgemeinen Wohngebietes ist dem Grunde nach ein Abstand von rd. 110 m ausreichend - dabei bleiben jedoch besondere Lärmereignisse wie Lautsprecherdurchsagen etc. unberücksichtigt.

Die Sportnutzung kann nach heutigem Kenntnisstand die heutigen und zukünftigen Wohnhauseigentümer nicht in ihren Nachbarrechten treffen.

Es ist sehr unwahrscheinlich, dass durch den Sport die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung (§ 2 Abs. 2 der 18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 40-55 dB(A)) überschritten werden.

Dabei wird unterstellt, dass nach 22.00 Uhr kein Spiel- und Trainingsbetrieb mehr stattfindet.

In dem Gespräch mit der Stadtverwaltung ist dem Betreiber der Sportanlage mitgeteilt worden, dass aufgrund aller bei der Verwaltung vorliegenden Erkenntnisse die rechtlich zu berücksichtigenden Immissionswerte durch die Nutzung der Sportanlage eingehalten werden

Bzgl. der Lichtimmissionen ist ausschließlich die Nutzung der Flutlichtanlage von Belang.

Die Beurteilung von Lichtimmissionen umfasst die Raumaufhellung und die Blendung. Eine Blendwirkung infolge von in Richtung Boden strahlender Flutlichter in einer Entfernung von 250 m kann ausgeschlossen werden.

Bei der Raumaufhellung wird die unerwünschte Aufhellung des Wohnbereiches, insbesondere von Schlafräumen, aber auch von Wohnzimmern, Terrassen und Balkonen, durch in der Nachbarschaft vorhandene ortsfeste Beleuchtungsanlagen betrachtet.

Auch dieses kann infolge der Entfernung von 250 m zwischen Emissions- und Immissionsort ausgeschlossen werden.

Für das „Esbecker Oktoberfest“, das an der Sportanlage „Am Kösterkamp“ stattfindet, gilt, dass diese Veranstaltungen in den Geltungsbereich der sogenannten Freizeitlärmrichtlinie (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-5 – 8827.5) „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräusch-Immissionen bei Freizeitanlagen“ vom 16.09.2009) fallen. Unter Ziffer 3.4 „Ausnahmen“ wird dort ausgeführt, dass insbesondere bei den Volksfesten und ähnlichen Veranstaltungen häufig auch unter Nutzung aller zumutbaren Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der Nummer 3.1 und 3.2 der Freizeitrichtlinie nicht eingehalten werden können. Dieses wird auch in dem geplanten WA-Gebiet der Fall sein können.

In der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen werden Traditionsveranstaltungen gesondert behandelt, wobei die Freizeitlärmrichtlinie nur für Traditionsveranstaltungen gilt, die im Freien oder in Zelten stattfinden.

Als Grund für die Sonderbehandlung von Traditionsveranstaltungen im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie wird ein besonderes öffentliches Interesse an deren Durchführung genannt. Sofern diese Voraussetzungen gegeben sind, können derartige Traditionsveranstaltungen im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie im Einzelfall auch bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte genehmigt werden, wobei die öffentlichen Interessen und die Interessen der vom Lärm betroffenen Personen gegeneinander abzuwägen sind. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist, dass die zumutbaren technischen und organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Nachbarn vor Lärm getroffen werden.

10.6 Gewässer-Renaturierung

Entlang des Nordrandes des Weges „Wilde Wende“ verläuft der „Meergraben“, ein geradliniges Gewässer mit einheitlichem Querschnittsprofil. Dieses soll in Verbindung mit den Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung (siehe 8.2 *Schmutzwasser / Niederschlagswasser* und 10.1 *Umweltprüfung / Umweltbericht*) als naturnah verlaufendes, geschwungenes Gewässer umgestaltet werden. Hiermit kann dem landschaftsplanerischen Entwicklungsziel für den Bereich entsprochen werden (siehe 4 *Übergeordnete Planungen*).

10.7 Hochwasserschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich lt. Gefahrenkarte in einem Gebiet, welches bei einem 10-jährigen Hochwasser zu ca. 1/4, bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) zu ca. 1/2 und bei einem „Extremhochwasser“ vollständig überflutet ist. Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete (allgemein, nicht „festgesetzte Überschwemmungsgebiete“) in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Soweit dieser Forderung Gründe des Wohles der Allgemeinheit entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Infolge der Planung wird nördlich der „Wilden Wende“ ein Retentionsvolumen von rund 1.450 m³ entfallen, was etwa 0,001 % der HQ100-Welle der Lippe ausmachen würde. Selbst ein nahezu ersatzloser Entfall des Retentionsraumes hätte keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wasserstände in Lippe, Scheinbach und Meergraben. Geht man davon aus, dass sich die Veränderung der HQ100-Welle in dem o.g. Prozentsatz direkt in der Wasserspiegelhöhe darstellen würde, würde die Veränderung bei einer Wasserspiegelhöhe HQ100 in der Lippe in Höhe von 4,32 m (74,85 m ü NN = HQ100 Pegel 1 Lippstadt abzgl. 70,53 m ü NN Pegelnullpunkt Pegel 1 Lippstadt) und einer Differenz von etwa 0,001 % eine Wasserspiegelerhöhung von rund 0,4 cm betragen.

Zum Ausgleich dieses Wegfalls wird im Bereich südlich der „Wilden Wende“ auf einer Fläche von rund 5.000 m² eine Absenkung der Oberfläche um 0,40 m vorgenommen, wodurch ein Retentionsvolumen von rund 2.000 m³ geschaffen wird. Der Nachweis des Volumenausgleichs erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Verlegung des Meergrabens. Die Überflutungsflächen werden künftig auf die Flächen südlich des Weges „Wilde Wende“ begrenzt. Allein durch diese Tatsache wird durch die Planung eine Verbesserung der Überflutungssituation für die Bestandsgrundstücke auf der Ostseite der angrenzenden Severinusstraße erzielt.

Die Hochwassersituation (vor allem auch der westlich angrenzenden Bereiche) wird zudem insgesamt dadurch verbessert, dass der entlang der Westseite des Plangebietes verlaufende Graben, der Niederschlagswasser von Bereichen nördlich der „Paderborner Straße“ bisher ungedrosselt in den Meergraben einleitet, verfüllt wird. Die Bereiche nördlich der „Paderborner Straße“ werden in das Entwässerungskonzept integriert, sodass die dort anfallenden Niederschläge im Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwässerungsgräben und des zentralen Regenrückhaltebeckens zurückgehalten und anschließend gedrosselt an den Meergraben abgegeben werden. Die hydraulische Situation des Meergrabens kann dadurch verbessert werden. Durch die Drosselung der Regenwasser-Einleitung kommt zudem es auch zu Verbesserungen im weiteren Verlauf des Meergrabens bzw. des später folgenden Scheinebaches.

Die grundsätzliche Hochwasser-Problematik betrifft nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern zusätzlich auch die angrenzende bestehende Bebauung. Insofern wird im Rahmen der Planungen nicht nur ein isolierter Lösungsansatz berücksichtigt. Stattdessen wird durch den Planungsansatz, den Meergraben nach Süden zu verlegen, ein erster Ansatz eines Hochwasserschutzes geschaffen, der zu einem späteren Zeitpunkt in Richtung Westen fortgeführt werden könnte, um somit eine Option zu schaffen, künftig auch die westlich angrenzenden Bereiche der „Severinusstraße“ und

der Straße „Am Meergraben“ vor Überflutungen zu schützen. Als erster Ansatz dieser Fortführung soll der Gewässerverlauf durch Erweiterung des Plangebietes um die Dreiecksfläche im Westen verlängert werden, sodass der bisherige Verlauf des Meergrabens erst westlich der „Severinusstraße“ aufgenommen werden soll. Dadurch kann der verbesserungswürdige Durchlass unter der „Severinusstraße“ entfallen und die Hochwassersituation im Bereich der „Severinusstraße“ deutlich verbessert werden.

Durch die Gewässerverlegung in Richtung Süden in Verbindung mit der Absenkung des dortigen Geländes um 0,40 m wird einerseits eine Kompensation des durch die geplante Bebauung entfallenden Retentionsvolumens erzielt, andererseits auch zusätzlich eine deutliche Aufwertung des „Meergrabens“ im Sinne der Umsetzung der EU-WRRL ermöglicht bzw. umgesetzt.

Dieser Planungsansatz, die Faktoren „Hochwasserschutz“ und „Gewässeraufwertung im Sinne der EU-WRRL“ in einem ersten Schritt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu verwirklichen, schafft die Möglichkeit, die bei entsprechender Flächenverfügbarkeit weiter in Richtung Westen verlängert werden könnte und zu einer deutlichen Aufwertung auch des Umfeldes beitragen könnte.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind abschließend dahingehend zu beurteilen, dass der geforderte Ausgleich an Retentionsraum in der Planung berücksichtigt und eine Verschlechterung des Ist-Zustandes nicht zu erwarten ist.

Stattdessen wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sogar eine Option für die Verbesserung des Hochwasserschutzes der bestehenden angrenzenden Bebauung geschaffen, die für die östlichen Anwohner der Severinusstraße bereits unmittelbar realisiert wird.

11 Belange der sozialen Infrastruktur

11.1 Grundschule

Von der Planung des Wohngebietes ist nur in geringem Umfang mit Auswirkungen auf die Schülerzahlen zu rechnen.

11.2 Kinderbetreuung

Es ist davon auszugehen, dass der von der Neubebauung ausgehende Raumbedarf vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung im heutigen Bestand der Einrichtungen gedeckt werden kann.

11.3 Spielfläche

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m (zwischen den Straßen „Am Meergraben“ und „Wilde Wende“) ein Spiel- und Bolzplatz.

Es ist davon auszugehen, dass dieser Spiel- und Bolzplatz den von der Planung des Wohngebietes ausgelösten Spielflächenbedarf decken kann.

Bielefeld / Lippstadt, Oktober 2014

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel: 05205-3230; Fax: -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de