

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 196
'Gewerbegebiet Paderborner Straße'

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt westlich der Paderborner Straße eine gewerbliche Baufläche dar, die in wesentlichen Teilbereichen durch eine 110 KV-Leitung tangiert wird.

Beidseitig des westlich des Betriebes Hummelt + Knoop verlaufenden Scheinebaches und westlich der Paderborner Straße sind Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbebetriebes dargestellt.

Nördlich der Gewerbefläche schließt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Im nordwestlichen Bereich der Gewerbefläche ist eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Hierbei handelt es sich um die vom Kreis Soest registrierte Altlastenverdachtsfläche 4316/13, eine für Bodenaushub (ASN 31411) genehmigte Deponie.

1.2 Bebauungsplan

Der vor der kommunalen Neugliederung erarbeitete Bebauungsplan Rixbeck Nr. 3 'Paderborner Straße' setzt das heutige Betriebsgelände fest.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Die Firma Hummelt + Knoop beabsichtigt, ihren Betrieb nach Norden zu erweitern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Rixbeck Nr. 3 'Paderborner Straße' setzt das heutige Betriebsgelände fest, nördlich hiervon jedoch eine Erschließungsstraße und einen Fuß- und Radweg, welcher sich im Süden entlang des Scheinebaches fortsetzt. Nördlich des Weges und damit auch des Betriebsgeländes schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, welche heute brachliegen.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 26.09.1994 die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 196 'Gewerbegebiet Paderborner Straße' und die Durchführung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt beschlossen. Am 06.03.1996 wurde ein Bürgergespräch zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 196 'Gewerbegebiet Paderborner Straße' wurde vom Rat der Stadt Lippstadt am 24.06.1996 beschlossen. Darüber hinaus wurde dem Erläuterungsbericht vom 23.05.1996 zugestimmt.

Durch den vorzeitigen Beschluss der Flächennutzungsplanänderung wurde dem Betrieb relative Planungssicherheit für die laufenden Strukturplanungen gegeben.

Eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes kann jedoch nur durch eine gezielte Überplanung des vorhandenen Bebauungsplanes Rixbeck Nr. 3 'Paderborner Straße' gewährleistet werden.

Die gewünschte Erweiterung des Betriebes muss einerseits die Schutzwürdigkeit der umliegenden Wohnbebauung und des durch dieses Gebiet verlaufenden Scheinebaubes berücksichtigen. Andererseits muss zugleich mit der Inanspruchnahme dieser Flächen eine mittel- und langfristige Perspektive für den gesamten Bereich westlich der Paderborner Straße aufgezeigt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 196 'Gewerbegebiet Paderborner Straße' soll in diesem Bereich kein neues Gewerbegebiet etabliert werden, sondern vielmehr der Bestand (Arbeitsplätze etc.) bzw. die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes Hummelt + Knoop langfristig gesichert werden.

Im Vorfeld der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wurde im Erweiterungsbereich des Gewerbebetriebes ein bestehendes Gewässer beseitigt. Als Ersatz für diesen zugeschütteten Teich soll im östlichen Bereich ein naturnahes Stillgewässer angelegt werden (hierzu Punkt 4.3.3).

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung der zulässigen Nutzung sind bereits auf planerischer Ebene Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung auszuschließen.

Es wurde daher ein Gewerbegebiet festgesetzt, dessen Nutzung so eingeschränkt bzw. gestaffelt wurde, dass die Belange der umliegenden Wohnbebauung ausreichend berücksichtigt wurden.

Das gesamte Plangebiet wurde mit Rücksicht auf die angrenzende immissionsempfindliche Wohnbebauung in drei Bereiche gegliedert:

3.1 Gewerbegebiet I (GE1)

Die Westgrenze des Planbereiches grenzt unmittelbar an das Baugebiet 'Dedinghauser Weg' (Bebauungsplan Nr. 18) an. Das Gebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf 'Gewerbegebiet Paderborner Straße' setzt daher im Hinblick auf die angrenzende immissionsempfindliche Wohnbebauung für den Bereich des Gewerbegebietes I fest, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus wurden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

3.2 Gewerbegebiet II (GE2)

Östlich anschließend an das Gewerbegebiet I wurde ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt, in dem zum Schutz des westlich gelegenen Baugebietes und der östlich angrenzenden solitären Wohnbauten Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (in der Fassung vom 22.09.1994) ausgeschlossen wurden.

3.3 Gewerbegebiet III (GE3)

Südlich an die Gewerbegebiet I und II wurde ein Gewerbegebiet (bestehender Altbetrieb) mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt, in dem zum Schutz der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (in der Fassung vom 22.09.1994) ausgeschlossen wurden.

Im Gewerbegebiet III befindet sich der Altbetrieb Hummelt + Knoop, welcher gemäß des Abstandserlasses NW in die Abstandsklasse VI (Nr. 170 Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren) eingeordnet werden muss.

Im nördlichen Bereich unterschreitet der bestehende Betrieb die 200 m-Grenze. Die in geringem Umfang vorhandenen Luft- und Lärmimmissionen sind betriebsbedingt. Schädliche Umwelteinwirkungen sind für die angrenzende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Betriebseinrichtungen des Altbetriebes entsprechen dem Stand der Technik und aufgrund der vorherrschenden Windrichtung sind Immissionen für die nordwestlich gelegene Wohnbebauung weitestgehend auszuschließen. Unter Berücksichtigung der o.g. positiven Einflussfaktoren wurde zur Bestandssicherung des Betriebes die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 5 BauNVO (Unterschreiten des 200 m-Abstandes zur westlich gelegenen Wohnbebauung) nördlich der bestehenden Betriebsstruktur platziert.

4. Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zum Teil erhaltenswerte Grünstrukturen, die in den Bebauungsplan entsprechend integriert und als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden.

Bei Hochwasserführung der Lippe wird die Hochwasserspiegellage des Scheinebaches/Meergrabens durch die Hochwasserspiegellage der Lippe beeinflusst. Um den Hochwasserschutz für die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete sicherstellen zu können, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 196 ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 'Am Mondschein' überplant, mit dem Ziel, hier ein Regenrückhaltebecken zu errichten.

Östlich des bestehenden Wohngebietes - Anschluss Bebauungsplan Nr. 18 'Dedinghauser Weg' - wird die öffentliche Grünfläche weitergeführt und dient als zusätzliche Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohnbaufläche.

4.2 Private Grünflächen

Im östlichen Planbereich, entlang der Paderborner Straße, wurden zur optischen Eingrünung des bestehenden Gewerbebetriebes und der südlich des Fuß- und Radweges gelegenen Gewerbefläche private Grünflächen festgesetzt. Die hier fixierten privaten Grünflächen sichern im wesentlichen die vorhandenen Grünstrukturen und dienen nicht als Beitrag zur Kompensation des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft.

4.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und ggf. zu kompensieren sind. Die erhaltenswerten Baum- und Grünbestände wurden in einer Bestandsaufnahme erfasst und soweit wie möglich in das strukturelle Erweiterungskonzept des Gewerbebetriebes integriert.

4.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der westlichen, nördlichen und in Teilbereichen der östlichen Gewerbegebietsgrenze wurden zur Kompensation des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Abschirmung des Baugebietes zur Wohnbebauung und zur offenen Landschaft Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB getroffen.

4.3.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grünflächen wurden im Bereich der Paderborner Straße sowie entlang der Fuß- und Radwegeverbindung zum Gewerbegebiet 'Am Mondschein' die erhaltenswerten Grünelemente gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Hier sind Altgehölze und sonstige Vegetationsbestände zu erhalten.

Der Bereich (A) an der nordöstlichen Plangrenze ist als naturnahe Sukzessionsfläche auf feuchtem Standort mit Weidebüschen, Seggenbeständen und Flutrasen zu erhalten und zu entwickeln.

4.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der nördlichen Plangrenze (B und C) ist eine hochwüchsige Gebietseingrünung mit naturnahem Gehölzgürtel und südseitig mit geschwungenem Gehölzrand und vorgelagertem Gras- und Staudensaum anzulegen.

Zusätzlich ist im östlichen Bereich - an der gekennzeichneten Stelle T - ein naturnahes Stillgewässer mit flachen Böschungen, geschwungener Uferlinie und mindestens 250 qm Wasserfläche anzulegen (hierzu Punkt 2).

Östlich des Scheinebaches soll eine mehrreihige Hecke mit eingestreuten Bäumen (D) angelegt werden.

4.3.4 Textliche Festsetzungen

Als zusätzliche kompensatorische und gestalterische Maßnahme ist bei privaten Stellplatzanlagen für je angefangene vier ebenerdige Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzusehen.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Betrieb einschließlich der projektierten Erweiterung wird durch die ausreichend dimensionierte Zufahrt an der Paderborner Straße an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Zur Bündelung des Erschließungsverkehres wurde der Zufahrtsbereich auf den Schnittpunkt Paderborner Straße/Alpenstraße beschränkt. Im weiteren Verlauf der Paderborner Straße wurde zur Unterstützung der Verkehrsbündelung ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

5.2 Fuß- und Radweg

Der Gewerbebetrieb ist indirekt an das vorhandene Fuß- und Radwegesystem angeschlossen. So bestehen straßenbegleitende Verbindungen zum Ortsteil Esbeck sowie gut ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindungen zum westlich gelegenen Gewerbegebiet 'Am Mondschein' und zum südöstlich gelegenen Stadtteil Rixbeck.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist nur sehr unzureichend in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Die nächsten Haltepunkte befinden sich im Gewerbegebiet 'Am Mondschein', welche über das Fuß- und Radwegenetz erreicht werden können. Die dort vorhandene Nahverkehrslinie stellt Verbindungen zu den östlich gelegenen Stadtteilen Hörste, Garfeln und den außerhalb des Gemeindegebietes befindlichen Zielen Salzkotten und Paderborn sowie in westlicher Richtung zum Busbahnhof der Innenstadt Lippstadts her.

6. Gestaltungsvorschriften

Zur Unterstützung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft wurden für wichtige Bereiche zusätzliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NW getroffen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind dauerhaft in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (Porensteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand oder Rasengittersteine), Feuerwehrumfahrten bei nur gelegentlicher Benutzung auch wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

Zäune als Einfriedigung - insbesondere der unter Nr. 5 genannten Flächen - von Betriebsflächen sind ausschließlich auf der betriebszugewandten Seite (Ausnahme vorübergehender Schutzzäune bei Neuanpflanzung) zulässig. Hierdurch soll möglichst ein ungestörter und intensiver ökologischer Verbund/Austausch von Flora und Fauna zwischen den vorhandenen Flächen und den Neuanpflanzungen erzielt werden.

7. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche 4316/13 des Kreises Soest. Hierbei handelt es sich um eine für Bodenaushub (ASN 31411) genehmigte Deponie, wobei alle übrigen Stoffe ausdrücklich von der Ablagerung ausgeschlossen wurden. Nach Auskunft des Kreises Soest liegen Hinweise vor, dass in einem Teilbereich neben Bodenaushub auch geringe Mengen Bauschutt sowie Straßenaufbruchmaterial verfüllt worden sind. Informationen über die Ablagerung kontaminationsverdächtiger Stoffe liegen dem Kreis Soest jedoch nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse wurden im Rahmen der vorgezogenen Flächennutzungsplanänderung (65. Änderung des Flächennutzungsplanes) seitens des Kreises Soest keine Bedenken gegen die beabsichtigten Bauleitplanverfahren vorgebracht. Der Standort der Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 196 entsprechend gekennzeichnet. Zusätzlich wurde im Titelblatt darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten könnten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

8. Nachrichtliche Übernahme

Die dargestellte Leitungstrasse (110 KV-Leitung) ist durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch dinglich gesichert und bedingt ein grundsätzliches Bauverbot innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens. Wenn die technischen Bestimmungen und die Ausrüstung der Leitung es erlauben, kann von Seiten des Leitungsträgers das bestehende Bauverbot eingeschränkt werden. Dies bedingt aber nach eingehender Einzelprüfung des Bauvorhabens den Abschluss einer privat-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Leitungsträger.

9. Flächenbilanz

ooo Gewerbefläche	ca. 61.310 qm	67,0 %
ooo Grünflächen insgesamt		
oo öffentliche Grünfläche	ca. 6.480 qm	7,0 %
oo private Grünfläche	ca. 2.370 qm	2,6 %
oo Entwicklungsfläche	ca. 12.980 qm	14,2 %
o Anpflanzungsfläche	ca. 4.585 qm	5,0 %
o Erhaltungsfläche I	ca. 1.530 qm	1,7 %
o Erhaltungsfläche II	ca. 1.950 qm	2,0 %
ooo Fuß- und Radweg	ca. 420 qm	0,5 %
Planbereich insgesamt	ca. 91.625 qm	100,0 %

10. Regenwasserentwässerung

Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes ist seit dem 01.01.1996 Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen.

Gem. § 51a Landeswassergesetz wurde die Möglichkeit einer Versickerung überprüft. Die vorgenommene Tonabgrabung und die Verfüllung der Grube mit Bauschutt lassen jedoch eine Versickerung nicht zu.

Darüber hinaus ist die Stadt Lippstadt durch Nebenbestimmungen zu den städtischen Einleitungserlaubnissen veranlasst, Regenrückhaltemaßnahmen durchzuführen, da der Scheinebach bei Starkregen in den Meergraben zurückstaut und diese Wassermengen nicht zügig zur Lippe weiterfließen können, zumal wenn die Lippe Hochwasser führt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist für die erheblichen befestigten Flächen auf dem zukünftigen Firmengelände eine Regenrückhaltung entlang der Leitungstrasse der Stadt vorgesehen.

Vom Ing.-Büro Hoffmann und Stakemeier aus Büren wurden entsprechende Berechnungen zur Bemessung des einzuplanenden Regenrückhaltebeckens (4 Alternativen) vorgenommen und mit dem Staatlichen Umweltamt Lippstadt abgestimmt.

Zur Ausführung soll die Variante 4 kommen, da hier unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie die größtmögliche Fläche an das geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen werden kann.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll als naturnah gestaltetes Erdbecken ausgestaltet werden.

11. Kostenermittlung

Die Herstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie der nördlich angrenzenden Grünfläche wird voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

- Verlegen von Rohren, Bodenaushub u. Auffüllung	ca. 110.000 DM
- Bepflanzung und Raseneinsaat	ca. 7.000 DM
- Drosselbauwerk, Einfriedigung und Zuwegung	ca. 93.000 DM
- Bepflanzung, Herrichtung etc. der nördlichen Grünfläche	ca. 58.000 DM

	ca. 268.000 DM

Lippstadt, den 3. Februar 1998

(Voigt)
Dipl.-Ing. Bauassessor