

ENTWURF

M. 1 : 5000



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 132 Benninghausen "Flurstraße"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Ostseite der Flurstraße gewerbliche Bauflächen dar, die durch einen breiten Grüngürtel umrandet werden. Im Südwesten dieses Gewerbegebietes ist an der Flurstraße eine Waldfläche dargestellt, bei der es sich um einen älteren Pappelbestand handelt.

Der größte Teil dieser Waldfläche ist bereits den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 zufolge einer gewerblichen Nutzung gewichen, so daß für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer gewerblichen Baufläche angestrebt wird.

Im Norden des Gewerbegebietes stellt der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Um den notwendigen Abstand von 35 m zum Wald einzuhalten, sollen an der Nord-West-Grenze des Baugebietes Bauflächen entfallen zugunsten eines Grünstreifens. Diese entfallenden Flächen sollen im Norden flächengleich durch die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen im Bebauungsplan und eine Flächennutzungsplanänderung dem Baugebiet wieder angegliedert werden. Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 132 durchgeführt.

Westlich der Flurstraße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar, mit einem breiten Grüngürtel, der diese zur Flurstraße hin abschirmt.

1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich bestehen bereits die Bebauungspläne Nr. 4 "Im Espenloh/Von-Vincke-Straße" vom 29.09.1967 und Nr. 5 "In der Marbke" vom 30.05.1973. Beide Bebauungspläne setzen wie auch der neue Bebauungsplan Nr. 132 östlich der Flurstraße ein Gewerbegebiet und westlich der Flurstraße ein Wohngebiet fest.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 132 soll der Bebauungsplan Nr. 5 und ein großer Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgehoben werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 ist die Planung des Ausbaues und der geringfügigen Verlegung der Flurstraße (L848). Infolge dieser Planung ist im Gewerbegebiet "Im Weizenfeld" eine Stichstraße parallel zur Flurstraße angelegt worden. Die entlang der Flurstraße vorhandenen Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Grundstücken können nunmehr geschlossen werden.

Die Trasse der Flurstraße, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5 festgestellt worden ist, soll entsprechend der Planung des Landesstraßenbauamtes Meschede einen von den bisherigen Festsetzungen abweichenden Verlauf nehmen. Die jüngste Planung zielt darauf ab, die Flurstraße im wesentlichen in der alten Trasse zu belassen.

Für den Wohnsiedlungsbereich westlich der Flurstraße wurden im wesentlichen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4 und 5 übernommen. Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens werden Lärmschutzmaßnahmen soweit erforderlich entlang der Flurstraße festgesetzt.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet

Die von dem Bebauungsplan überdeckte Wohnsiedlung liegt im Einwirkungsreich der Flurstraße und des benachbarten Gewerbegebietes. Daher wurde auf eine Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 beidseitig der Straße "Im Dreisch" vorgesehen verzichtet und der gesamte Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes findet sich ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich der Wohnsiedlung östlich der Straße In der Marbke zwischen der Von-Vincke-Straße und dem Reiserweg.

In dem Baugebiet ist eine eingeschossige Bebauung entstanden überwiegend in der Form von Einzelhäusern. Der Bebauungsplan setzt daher dem Bestand entsprechend eine eingeschossige Bauweise fest, den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern sowie die Höchstwerte für die bauliche Nutzung nach § 17 BauNVO.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet östlich der Flurstraße ist im südlichen Abschnitt und um die zentrale Erschließungsstraße "Im Weizenfeld" herum überwiegend bebaut und genutzt. Wie der Bebauungsplan Nr. 5 setzt auch der Bebauungsplan Nr. 132 das Baugebiet hin zur Flurstraße als ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, nach Osten hin entfällt diese Beschränkung, hier kann das Gewerbegebiet intensiver genutzt werden.

In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet haben sich Betriebe bzw. Betriebsteile angesiedelt, die vom Typ her nicht dem Baugebiet entsprechen, jedoch aufgrund der niedrigen Emissionen dort zugelassen werden konnten. Hierzu zählt ein metallverarbeitender Betrieb, der gänzlich in das eingeschränkte Gewerbegebiet einbezogen wurde, um gegenüber der Wohnbebauung den bestehenden niedrigen Emissionspegel zu wahren.

Über den Bestandschutz hinaus soll hier für den Fall einer Betriebsverlagerung oder -schließung die Ansiedlung eines stärker emittierenden Betriebes - eines vergleichbaren Betriebstyps - nicht zulässig sein. Deshalb wurde dieser Betriebstyp auch nicht ausdrücklich ausnahmsweise für zulässig erklärt.

Der Holzverarbeitende Betrieb im Süden des Plangebietes liegt mit seiner Produktionsstätte im uneingeschränkten Gewerbegebiet, nur eine Lagerhalle befindet sich im eingeschränkten Gewerbegebiet.

In Abstimmung mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Soest kann auf eine weitere Untergliederung bzw. eine Gliederung nach dem Abstandserlaß verzichtet werden, da einerseits der Bestand bereits auf die Empfindlichkeit des westlich anliegenden Wohngebietes Rücksicht nimmt, andererseits auch die Neuansiedlung in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich der Straße "Im Weizenfeld" sich an den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der Flurstraße orientieren muß.

Da angesichts des relativ fließenden Überganges von gewerblichen zu industriellen Anlagen und dem stetigen Wandel der Produktionsbedingungen, der Art und des Umfangs anfallender Immissionen, eine Beschreibung der

hier zulässigen oder etwa auszuschließenden gewerblichen Anlagen äußerst schwer fällt und letztlich eine Einzelfallprüfung nicht ersetzt, ist auf eine weitere Gliederung des Gewerbegebietes verzichtet worden.

Die Untergliederung des Gebietes durch eine Nutzungsgrenze nimmt auf den Bestand Rücksicht und verläuft dort, wo innerhalb der Betriebsgelände tatsächlich unterschiedliche Nutzungen, d.h. z.B. vorgelagerte nicht störende Büro- bzw. Verwaltungs- und Sozialtrakte gegeben sind.

Das Gewerbegebiet ist heute zweigeschossig genutzt. Dementsprechend sind auch die Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung getroffen werden.

4. Verkehrserschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Flurstraße (L848) an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Das Wohngebiet um die Straße "In der Marbke" herum soll zukünftig mit dem Ausbau der Flurstraße und der Schaffung eines neuen Knotenpunktes mit den Straßen "Moosweg" und "Im Weizenfeld" neu an das Landstraßennetz angebunden werden. Hierdurch soll die enge und unübersichtliche Anbindung des Wohngebietes durch die Straße "Am Osthof" an die Flurstraße entlastet bzw. aufgegeben werden.

Im nordöstlichen Planbereich wurde entlang eines öffentlichen Vorfluters ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der einerseits als Unterhaltungsweg für den Vorfluter benötigt wird, andererseits aber eine zusätzliche "auto-freie" Anbindung des Siedlungsgebietes an die L636 gewährleisten soll.

4.2 Innere Erschließung

Das Wohngebiet ist voll erschlossen, die Straßen sind durchweg ausgebaut. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 sieht der Bebauungsplan Nr. 132 am Ende der Straße "Im Dreisch" einen Wendehammer vor, der geringfügig nach Norden und Süden vergrößert wurde, um hier das Wenden von Versorgungsfahrzeugen zu ermöglichen.

Die im Planbereich vorhandenen Wege zwischen dem Moosweg und dem Reiserweg, der Straße Im Espenloh und In der Marbke und dem Farnweg wurden als Fuß- und Radwege festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind die geplanten Erschließungsstraßen als Baustraßen vorhanden. Durch die Neuanlage der parallel zur Flurstraße führenden Erschließungsstraße können die gewerblichen Zufahrten zur Flurstraße aufgegeben werden. Um den Verkehrsablauf auf der Flurstraße unmittelbar vor dem neuen Knotenpunkt mit dem Moosweg und der Straße Im Weizenfeld nicht zu gefährden, ist daher beidseitig der Flurstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden.

Bei dem Ausbau der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet ist eine Begrünung der Straßenräume vorgesehen.

5. Grün- und Waldflächen

Das Wohngebiet entlang der Flurstraße wird heute durch einen dichten Bewuchs an Laubgehölzen zur Flurstraße hin und zum Gewerbegebiet abgeschirmt. Dieser Pflanzstreifen wird im Bebauungsplan als Grünfläche und als eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Auch auf der östlichen Seite der Flurstraße sind solche Flächen vorgesehen, um eine Milderung der anfallenden Emissionen durch einen dichten Aufwuchs zu erreichen und eine optische Abschirmung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet bzw. der Straße und dem Wohngebiet.

Nördlich des Moosweges ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz festgesetzt worden. Dieser Spielplatz kann nur dann realisiert werden, wenn ein Teil der bepflanzten Fläche aufgegeben wird. Die Festsetzung wurde getroffen, um dem Bedarf entsprechend hier einen Kleinkinderspielplatz für das Siedlungsgebiet anlegen zu können.

Um das Gewerbegebiet herum ist ein breiter Streifen festgesetzt worden, der zur Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber der offenen Landschaft dienen soll. Dieser Schutzstreifen stößt im Nordwesten an den vorhandenen Pappel- und Fichtenwald. Hier sollte aus der Sicht der Landschaftsplanung langfristig ein Mischwald angelegt werden, der sich besser in die Landschaft einfügt und zum Rand hin - insbesondere zum Gewerbegebiet - eine Zone mit Bäumen geringerer Wuchshöhe aufweist.

Der Bereich zwischen dem Wald und dem Gewerbegebiet soll im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt werden, ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung des geplanten 25 m breiten Grünstreifens, eines privaten Grünstreifens von 5 m Breite und einer nichtüberbaubaren Fläche in einer Breite von 5 m wird der erforderliche Mindestabstand der geplanten Gebäude zum vorhandenen Wald sichergestellt.

6. Umweltschutz

6.1 Lärmschutz

Für den Ausbau der Flurstraße ist eine lärmtechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation erstellt worden, die Aufschluß über die Schallimmissionssituation der L848 sowohl für die vorhandene wie auch für die geplante Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes geben soll.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die L848 tangiert das im Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiet an der Nord- und Ostseite. Die zur Straße ausgerichteten Fassaden der vorhandenen Gebäude der Randbebauung des Wohngebietes sind durch die L848 geringfügig vorbelastet. Zur Nachtzeit sind die Immissionswerte von bis zu 2 dB(A) über die Orientierungswerten der DIN 18005 1987, gegeben."

"Die Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung in Lippstadt geben für den hier untersuchten Streckenabschnitt keine wesentliche Veränderung der Verkehrsbelastung vor. Das Landesstraßenbauamt geht von ungünstigeren Ausgangsdaten für schalltechnische Berechnungen aus und gibt bei gleichbleibender Belastung für den ungünstigsten Fall einen größeren LKW-Anteil vor.

Hierdurch ergibt sich eine geringfügig ungünstigere Immissionssituation an den vorbelasteten vorhandenen Gebäuden. Der von der Straße ausgehende Emissionspegel wird im Mittel zur Tagzeit um 1,6 dB(A) und zur Nachtzeit um 0,9 dB(A) über den vorhandenen Immissionen erwartet. Die Verlegung der Straße zum Wohngebiet hin bewirkt für den nordöstlichen Bereich des Gebietes eine zusätzliche Pegelsteigerung.

Für geplante neue Gebäude in diesem Bereich werden Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohnbauflächen erwartet. Insbesondere für die hier mit "Im Dreisch 7 und 18" gekennzeichneten Grundstücke erreicht die Immissionsbelastung bis 61 dB(A) zur Tagzeit und 53 dB(A) zur Nachtzeit.

Aufgrund der beabsichtigten Neubebauung noch freier Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur Straße und der geringfügigen erwarteten Erhöhung der Immissionen im Bereich der vorhandenen Randbebauung sollten zum Schutz der Freiflächen und zur Gewährleistung einer gebietsentsprechenden Wohnruhe aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Durch die beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen entlang der Ausbaustrecke L848 ist die Minderung der Immissionen unter die Orientierungswerte der DIN 18005 1988 zu erreichen."

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Vorschlag, entlang der L848 über die Länge des Plangebietes eine geschlossene Abschirmeinrichtung in Form eines Erdwalles in einer Höhe von 3 bis 3,5 m vorzusehen.

Im Norden kann mangels Fläche der Erdwall nur durch eine 3 m bzw. 2,50 m hohe Lärmschutzwand ersetzt werden. Durch diese Wallanlage sollen das Erdgeschoß sowie das Dachgeschoß der anliegenden Wohngebäude geschützt werden.

Durch eine Wallanlage würde der heute überwiegend dicht bepflanzte Grüngürtel entlang der Flurstraße aufgegeben werden müssen.

Die Situation der anliegenden Grundstücke würde sich zwar für diesen Fall lärmtechnisch verbessern, für eine beachtliche Zeit würde jedoch durch den Fortfall der Bepflanzung infolge der Baumaßnahmen das Wohnumfeld erheblich optisch gestört.

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalles im südlichen Planbereich verzichtet.

Im nördlichen Planbereich setzt der Bebauungsplan den Empfehlungen des Gutachtens folgend eine Lärmschutzwand fest, die - soweit dies lärmtechnisch vertretbar ist - als vegetative Lärmschutzwand ausgeführt werden könnte. Hierdurch wäre gewährleistet, daß sie sich in das Bild der Straßenrandbegrünung einfügen könnte, andererseits optisch in dem schon bepflanzten Bereich unmittelbar nördlich des Moosweges aufgehen würde.

In dieser Zone könnte diese vegetative Schutzwand in einem Lärmschutzwall enden, der zum Kreuzungsbereich hin ausläuft.

Im nördlichen Wohnbereich sind die Bauflächen unmittelbar westlich der Flurstraße durch die geplanten Lärmschutzanlagen nicht vollständig zu schützen, bei Neubauten sind die Obergeschosse lärmbelastet. Hier wurden Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt, um auch in den Dachgeschossen Aufenthaltsräume zu schützen.

Die Schutzflächen östlich der Flurstraße zum Gewerbegebiet hin dienen als Distanzflächen und als Flächen für eine dichte Begrünung der Milderung der hier anfallenden gewerbe- und verkehrsbedingten Immissionen.

6.2 Landschaftspflegerische Begleitplanung

Zur Neutrassierung der Flurstraße L848 wurde eine landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt. Die Flurstraße wird im geplanten Knotenpunkt mit dem Moosweg und der Straße "Im Weizenfeld" nach Westen verschoben. Die alte Trasse der Flurstraße wird rekultiviert und als Ausgleich für diesen Eingriff sollen die Flächen nördlich dieser Kreuzung auf der Ostseite sowie der Westseite der Flurstraße aufgeforstet werden. Auch südöstlich des Knotenpunktes wird die Fläche zwischen der Flurstraße und der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes aufgeforstet. In der Flurstraße selbst ist zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und der Fahrbahn eine Baumreihe hochstämmiger Laubbäume vorgesehen.

Die erforderlichen Flächen für diese Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt worden. Eine textliche Festsetzung sichert, daß hier eine dichte Schutzpflanzung angelegt wird.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt bzw. VEW und Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

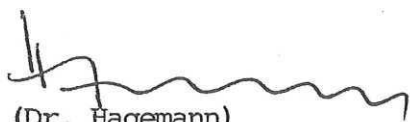
Das Wohngebiet entwässert im Mischsystem in Richtung Norden zum Hammer-schmittbogen. Das Schmutzwasser wird durch die Kläranlage Eickelborn entsorgt, über einen Regenüberlauf wird das Regenwasser der Lippe zugeführt.

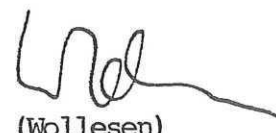
Das Gewerbegebiet entwässert im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Eickelborn zugeführt, während das Oberflächenwasser durch einen Vorfluter, den im nordöstlichen Planbereich festgesetzten Graben, dem Steinbekebach und dann der Lippe zugeführt wird.

8. Bodenordnung

Für die Verwirklichung des Ausbaues der Landstraße ist der Erwerb von Grundstücksteilen einiger Anlieger erforderlich. Zu diesem Zweck wurde für einen Teilbereich die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beschlossen.

Lippstadt, den 10.05.1990


(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter


(Wollesen)
Dipl.-Ing.