

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 163 Benninghausen "Gewerbegebiet Bahnhof Benninghausen"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom Mai 1980 stellt im nördlichen Planbereich gewerbliche Bauflächen und im südlichen Planbereich "Flächen für Bahnanlagen" und "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Die Ünninghauser Straße (K 47), in Ost-West-Richtung verlaufend, ist als überörtliche Verkehrsstraße im mittleren Planbereich sowie eine Hauptleitung der Wasserversorgung im östlichen Teil dargestellt.

Am Nordrand der gewerblichen Baufläche ist die geplante L 636 n als überörtliche Straße dargestellt. Die L 636, die heute durch die Stadtteile Eickelborn, Benninghausen, Herringhausen und Overhagen verläuft, sollte früher nach Süden um die v.g. Ortschaften herumgelegt werden. Diese Planung ist derzeit zurückgestellt und nicht mehr aktuell.

1.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht.

2. Ausgangssituation

Die Firma Lange & Co. GmbH Flüssiggas-Versorgung beabsichtigt, ihre Betriebsflächen nach Westen auf die bis dahin landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt, zu erweitern. Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung zu schaffen.

Dies gilt ebenfalls für die von der Deutschen Bahn AG nicht mehr benötigte Fläche zwischen der Gleisanlage und der Ünninghauser Straße (K 47). Diese in Teilbereichen befestigte Fläche - in der Vergangenheit sowie heute noch teilweise gewerblich genutzt - soll auch zukünftig gewerblich genutzt werden. Ziel der Planung ist es, hier ebenfalls die Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung zu schaffen.

Im Zuge des Ausbaues der Bahnstrecke Dortmund-Kassel als Schnellstrecke wird auch der höhengleiche Bahnübergang Ünninghauser Straße/Niehofs Kamp an dieser Stelle ersatzlos beseitigt. Ziel der Planung ist es, hier durch einen Bahnseitenweg die Verknüpfung des Wirtschaftswegesystems südlich der Bahn wieder herzustellen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 weist für den nördlichen Planbereich gewerbliche Bauflächen aus. Die in diesem Bereich angesiedelte Firma Lange & Co. GmbH Flüssiggas-Versorgung beabsichtigt, ihre Betriebsfläche nach Westen zu erweitern. Die vorhandene Betriebsanlage sowie die geplanten Erweiterungen nach Westen erfüllen die z. Z. geltenden Sicherheitsanforderungen. Ebenfalls wird lt. Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom Mai 1990 der Abstand zu Wohngebieten eingehalten. Innerhalb eines Radius von 300 m ist weder Wohnbebauung vorhanden noch sind Wohngebiete in diesem Raum geplant.

Entsprechend dem Bestand soll das Gebiet nördlich der Ünninghauser Straße als "Gewerbegebiet (GE1)" festgesetzt werden.

Im westlichen Planbereich zwischen der Ünninghauser Straße (K 47) und der Gleisanlage der Deutschen Bahn AG liegt eine bundesbahneigene, in Teilbereichen befestigte Fläche. Diese Fläche wurde in der Vergangenheit - heute noch im westlichen Teil - gewerblich genutzt. Entsprechend dieser Vorgabe soll diese Fläche ebenfalls als "Gewerbegebiet (GE2)" festgesetzt werden. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen - wegen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung - sind jedoch nur Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW) zulässig.

Innerhalb der GE-Gebiete wird abweichend von dem durch § 8 BauNVO vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die Ansiedlung der unter Abs. 3 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Ausgeschlossen wurden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten, da für die Nutzungsarten günstigere Standorte im Ort selbst vorhanden sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Betriebsgebäude der Firma Lange Flüssiggas-Versorgung sind mit Ausnahme des kugelförmigen Hochtanks überwiegend zweigeschossig. Dem Bestand entsprechend sowie mit dem Ziel der Einbindung der baulichen Anlagen in die landwirtschaftlich genutzte Umgebung wurde - für das GE1-Gebiet nördlich der Ünninghauser Straße - die zulässige Höhe der Traufe im GE1-Gebiet auf max. 93,4 m ü. NN sowie die zulässige Höhe auf max. 95,4 m ü. NN festgesetzt. Hieraus ergeben sich Trauf- und Gebäudehöhen im Mittel von 8,80 m bzw. 10,8 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Um jedoch den technischen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wurden untergeordnete Bauteile und Behälter für Gas von den Höhenbeschränkungen ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl wurde auf max. 0,7 festgesetzt und bleibt somit hinter dem zulässigen Höchstmaß von 0,8 der BauNVO zurück.

Anlass hierfür war u.a. die Absicht, ein akzeptables Verhältnis zwischen den baulich ausgenutzten von Betriebsflächen und den unversiegelten, ökologisch wichtigen Freiflächen herzustellen.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den v.g. Bereich wurde ebenfalls mit dem Ziel größtmöglicher Ausnutzung des Grundstückes mit einem Abstand von 10 m zu den Nachbargrundstücken festgesetzt.

Dieser Abstand wurde gewählt, um u.a. eine Randeinpflanzung zu ermöglichen, die eine bessere Einbindung der Betriebsanlagen in das landwirtschaftlich genutzte Umland sichert aber auch die Umfahrbarkeit der Betriebsanlagen mit Pflege- und Rettungsfahrzeugen gewährleistet.

Für das geplante GE-Gebiet südlich der Ünninghauser Straße (K 47) wurde u.a mit Rücksicht auf die beiden nördlich der Straße gelegenen Wohnhäuser, die zulässige Höhe der Baukörper beschränkt. Die Trauf- bzw. Gebäudehöhen wurden mit max. 93 bzw. 95 m ü. NN festgesetzt. Gegenüber der mittleren Höhenlage der Ünninghauser Straße ergeben sich somit Traufund Gebäudehöhen im Mittel von 6,85 m bzw. 8,85 m. Die Grundflächenzahl wurde u.a. mit Rücksicht auf das Landschaftsbild auf max. 0,5 (max. zulässig 0,8) festgesetzt.

4. Verkehrserschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ünninghauser Straße (K 47) und die westlich den Planbereich tangierende Flurstraße (L 848) ausreichend an das örtliche und regionale Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird ebenfalls von den unter Punkt 4.1 aufgeführten Straßen und von Wirtschaftswegen, für die innerhalb und außerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzten Flächen, übernommen.

Im Zuge des Ausbaues der Bahnschnellstrecke Dortmund-Kassel wird der heute im östlichen Planbereich befindliche höhengleiche Bahnübergang "Niehofs Kamp" beseitigt. Ein Ersatz als Über- bzw. Unterführung ist für diese untergeordnete und wenig frequentierte Straße aus Kostengründen und der Nähe zur nächstliegenden Überführung auf dem Gebiet der Gemeinde Böckum (Stadt Erwitte) - ca. 80 m westlich der Stadtgrenze - nicht vorgesehen.

Um die Anbindung der Straße "Niehofs Kamp" an eine leistungsfähige Straße auch weiterhin zu gewährleisten aber auch die gute Verknüpfung der vorhandenen Wirtschaftswege in diesem Bereich aufrecht zu erhalten, soll diese Straße südlich der Bahnanlage als Wirtschaftsweg nach Westen zur Straße "Am Lindloh" geführt werden.

Die Firma Lange Flüssiggas-Versorgung hat zwecks der Erweiterung ihres Betriebes das westlich gelegene und bis dahin landwirtschaftlich genutzte Flurstück 51 erworben. Ebenfalls erworben und in das Betriebsgelände integriert wurde die öffentliche Verkehrsfläche "Dahlweg", die das alte Betriebsgelände vom neuen trennt.

Um auch für diesen Bereich weiterhin eine sinnvolle Verknüpfung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Verkehrsflächen zu gewährleisten, wurde zwischenzeitlich im westlichen Bereich des Flurstückes 51 ein neuer Wirtschaftsweg erstellt.

4.3 Stellplätze

Stellplätze sind auf den gewerblichen genutzten Grundstücken in ausreichender Zahl vorhanden bzw. können dort errichtet werden. Sie sind wasserdurchlässig anzulegen, wenn Sicherheitsbedenken dem nicht entgegenstehen. Ebenfalls ist aus ökologischen und klimatischen Gründen je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Baum anzupflanzen. Diese Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan bzw. über die örtliche Bauvorschrift § 81 BauO NW als Satzung beschlossen werden.

4.4 Erschließung gewerblicher Bauflächen durch die Bundesbahn

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt nördlich der Ünninghauser Straße und östlich der Flurstraße weitere gewerbliche Bauflächen dar. Ziel der Planung ist es, bei Bedarf das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Ünninghauser Straße entsprechend der Aussage des Flächennutzungsplanes nach Westen zu erweitern und diese ebenfalls bei Bedarf auch durch eine Gleisanlage der Deutschen Bahn AG zu erschließen. Letztere Maßnahme erfordert die Querung der Ünninghauser Straße (K 47) durch die Gleisanlage.

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünflächen

Im südöstlichen Planbereich wird nach der Schließung des Bahnüberganges "Niehofs Kamp" die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche entsiegelt und rekultiviert. Für diesen Bereich wurde eine "öffentliche Grünfläche ohne intensive Nutzung und Pflege" festgesetzt, so dass sich hier Flora und Fauna entwickeln können. Die vorhandene Baumgruppe innerhalb dieser Grünfläche wurde entsprechend dem § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als erhaltenswert festgesetzt.

5.2 Private Grünfläche

Die Einbindung der geplanten Gewerbeflächen und baulichen Anlagen in die Landschaft sowie deren Abschirmung zu landwirtschaftlichen Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen soll durch 5 m breite Pflanzstreifen erreicht werden. Diese sind mit Standortgerechten Gehölzen von mindestens 8 m Höhe (Endzustand) einschließlich Unterpflanzungen zu bestücken.

Zugunsten der Gestaltungsfreiheit für die jeweiligen Eigentümer wurde bewusst auf eine Festsetzung der Gehölzarten verzichtet.

5.3 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Fläche im mittleren Planbereich südlich der Bahnanlage wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend dem Bestand und der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde hier "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Im Westen, an die v.g. landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzend, liegt eine bahneigene Fläche, die entsprechend der bahneigenen Fläche auf der Nordseite der Gleisanlage auch umgewidmet werden soll. Die Deutsche Bahn ist auch hier bereit, die Fläche südlich der Durchfahrtsgleise abzutreten.

Da sich auf dieser extensiv genutzten Fläche im Laufe der Jahre ein teilweise hoher Laubbaumbestand gebildet hat, soll dieser Bereich als "Fläche für Wald" festgesetzt werden.

Weitere Ergänzungsanpflanzungen sollen hier nach dem Erwerb durch die Stadt Lippstadt im Einvernehmen mit dem Forstamt und unter Berücksichtigung der Belange der Deutschen Bahn vorgenommen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke in Lippstadt bzw. VEW und die Telekom.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Zusätzlich zu der öffentlichen Feuerlöscheinrichtung unterhält die Firma Lange-Gas ein eigenes Wasserreservoir für die Brandbekämpfung in Form eines Teiches. Die ortsfeste Berieselungsanlage arbeitet mit einer Kapazität von 400 l/m²h. Das Wasser wird nach dem Einsatz der Anlage aufgefangen und dem Löschwasservorhaltebecken wieder zugeführt. Aus brandschutztechnischen Gründen sind weiterreichende Maßnahmen nicht notwendig.

Die geplante Gewerbefläche im westlichen Planbereich kann derzeit u.a. aus Kostengründen nicht an die Zentralkläranlage angeschlossen werden. Die Behandlung des häuslichen Schmutzwassers soll unter Berücksichtigung des jeweiligen Anfalls in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1 (mechanisch) oder Teil 2 (biologisch) erfolgen. Sofern eine Bauartzulassung der Kläranlage vorliegt, ist eine Genehmigung nach § 58 Landeswassergesetz (LWG) nicht erforderlich.

Das Oberflächenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen soll in Mulden, Gruben oder Rigolen versickern bzw. in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet werden.

Die v.g. Abwasserbehandlungsmethoden müssen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für diesen Bereich unter der Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde abgeklärt werden.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Einleitungserlaubnisse werden müssen bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

7. Umweltschutz

7.1 Betriebliche Emissionen

Die Firma Lange & Co. GmbH - im nordöstlichen Planbereich ansässig - vertreibt über das bestehende Tanklager unter Druck verflüssigte brennbare Gase (z. B. Propan, Butan etc.).

Die bestehende Anlage unterliegt der 12. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Störfallverordnung) vom Mai 1988. Dementsprechend ist für die Anlage über die technischen Regeln hinaus der Stand der Sicherheitstechnik zu berücksichtigen.

Als Stand der Sicherheitstechnik in diesem Sinne sind die mit gemeinsamen Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW (VA-8853.1.59) und des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NW (III A2-8546.3) vom 5. Juni 1990 veröffentlichten sicherheitstechnischen Anforderungen an Flüssiggasanlagen zu werten.

Aufgrund der Größe des Tanklagers handelt es sich um ein Verteilerlager der Gruppe D, für das ein Sicherheitsabstand zu betriebsfremden Anlagen von 120 m bzw. unter Berücksichtigung des Abschnitt 7 von 60 m einzuhalten ist.

Grundlage aller Maßnahmen ist die Verhinderung bzw. Begrenzung eines Gasaustrittes auch bei der Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes.

Unter Berücksichtigung der gewählten Aufstellungsart und der sonstigen Schutzmaßnahmen für die Behälter wird davon ausgegangen, dass die Behälter basissicher sind, also mit dem Versagen eines Behälters nach menschlichem Ermessen nicht gerechnet werden muss.

Auf der Basis dieser Erkenntnis ist somit die Einhaltung eines globalen Sicherheitsabstandes zu Orten oder betriebsfremder Bebauung an denen sich ständig betriebsfremde Personen aufhalten, in Abhängigkeit von der Behältergröße nicht sinnvoll.

Der Sicherheitsabstand muss sich vielmehr an einem hypothetischen Störfall freierwerdender Gasmenge orientieren. Hierfür hat die Freisetzung aus einer rein statischen Leckgröße $0,1D^2$ unter Berücksichtigung der größten Rohrleitung (nach Prof. Brötz) allgemein Anerkennung gefunden. Für die Gefahrenabwehrplanung wird darüber hinaus ein Leck in der Größe DN 15 betrachtet.

Beide Fälle wurden unabhängig von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht (siehe auch Gutachten des Rheinisch Westfälischen TÜV vom Februar 1990 - Gesch. Nr. 071014/88 - und der Ortsbesichtigung vom 19.06.1990).

Bei Akzeptanz dieser Ausführung spielt somit das Lagervolumen keine Rolle. Alle vom TÜV geforderten Maßnahmen waren darauf gerichtet, die Sicherheit der Anlage zu erhöhen, um die Wahrscheinlichkeit einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes zu minimieren.

Die abschätzungsweise durchgeführten Ausbreitungsrechnungen nach VDI 3783 Bl. 2 zeigen jedoch, dass die Auswirkung von Störfällen mit Wahrscheinlichkeit auf das Betriebsgelände beschränkt bleiben. Lediglich in ungünstigen Fällen kann die Kreisstraße K 47 innerhalb des Gefährdungsbereiches liegen.

Einrichtungen zur Sperrung dieser Straße im Störfall werden vorgehalten. Die Durchführung dieser Maßnahme ist mit der für den Straßenverkehr zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Sicherheitsanalyse ergab, dass die Sicherheitspflichten der §§ 3 bis 6 der 12. BimSchV erfüllt waren. Weitere Immissionen - wie Lärm oder Luftverunreinigung - sind von dem bestehenden Betrieb auch nach den geplanten Erweiterungsabsichten nach Westen nicht zu erwarten.

7.2 Emissionen der Bahnstrecke

Nach dem Ausbau der Bahnschnellstrecke Dortmund-Kassel wird diese Strecke mit bis zu 160 km/h befahren. Über diese Zunahme der Belastung hinaus ist mit einer Erhöhung der Zuganzahl um 30 % bis zum Jahr 1997 zu rechnen.

Auf der Basis dieser Werte wurde für einen anderen Bereich in Lippstadt durch den Rheinisch Westfälischen TÜV ein Lärmschutzgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung wurde in einem Abstand von 70 m zu den Durchfahrtsgleisen ein Beurteilungspegel für die kritische Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 60 dB(A) errechnet.

Um hier einen ausreichenden passiven Lärmschutz für eine Wohnbebauung zu erzielen, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

Die heute aus Gründen der Energieeinsparung eingebauten Fenster mit Isolierverglasung und mindestens einer umlaufenden Dichtung erfüllen in der Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse 2.

Es ist davon auszugehen, dass die beiden Wohngebäude nördlich der Ünninghauser Straße (ca. 70 m von den Durchfahrtsgleisen entfernt) Fenster dieser Schallschutzklasse besitzen.

Aus den v.g. Gründen wie aus Kostengründen ist ein aktiver Lärmschutz für diese Wohnbebauung nicht vorgesehen.

7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nördlich der Bahnlinie wie auch die Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges "Niehofs Kamp" im östlichen Planbereich und die Auflage eines Bahnseitenweges als Ersatz, werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes (GE1) nördlich der Ünninghauser Straße - bisher intensiv genutztes Ackerland - wurde während der Ausbauarbeiten der Bahnschnellstrecke Dortmund-Kassel im Frühjahr 1993 seitens der Deutschen Bahn für die Schotteraufbereitung und Lagerung genutzt.

Die gleiche Nutzung wurde auf dem z. Z. noch bahneigenen Gelände - gepl. Gewerbegebiet GE2 - südlich der Ünninghauser Straße betrieben. Diese Fläche, wegen der früher vorhandenen artenreichen Ruderalflora im Biotopkataster als geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen, wie auch die Erweiterungsfläche des GE1-Gebietes nördlich der K 47, würden durch diese Nutzungsänderung dem Ist-Zustand entsprechend als Biotoptyp "vegetationsfreie, unversiegelte Fläche" eingestuft.

Die ökologische Bestandsaufnahme für den gesamten Planbereich ergab bei einer Fläche von 127.172 m² eine Wertepunktezah von 24.691.

Der Übersichtlichkeit wegen wurden jedoch bei der Bilanzierung nur die Flächen in den Rechenansatz eingebracht, in denen sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Differenzen zwischen der Planung und dem Bestand ergaben.

Die Restflächen wurden in ihrem Bestand festgesetzt.

So ergaben die 4 Teilflächen - zusammen 83.775 m² - bei der Bestandsbewertung eine Wertepunktzahl von 17.715.

Bei der Planungsbewertung der v.g. Flächen wurde eine Wertepunktzahl von 17.022 ermittelt, es ergab sich eine Differenz von minus 693 Punkten gegenüber dem Bestand.

Um den durch die Planung verursachten Eingriff zu kompensieren, soll der lückenhafte Baumbestand entlang der Ünninghauser Straße durch die Anpflanzung weiterer Obstgehölze aufgefüllt werden. Parallel hierzu und in Absprache mit dem Forstamt ist die Aufwertung der festgesetzten Waldfläche südlich der Bahnlinie durch Ergänzungspflanzungen geplant.

8. Ergebnis der Bürgeranhörung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung wurde am 02.02.1992 durchgeführt. Dabei wurde seitens der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen und die voraussichtlichen Auswirkungen vorgetragen. Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner Änderung der Planung.

9. Denkmalpflege

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich wie im angrenzenden Bereich keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

10. Flächenbilanz

<u>Art der Fläche</u>	<u>ca. m²</u>	<u>in %</u>
gewerbliche Bauflächen	55.900	44,0
öffentliche Verkehrsflächen	19.100	15,0
einschl. Straßenbegleitgrün		
Flächen für die Bahnanlagen	28.300	22,3
Fläche für Wald	6.500	5,1
Fläche für die Landwirtschaft	16.300	12,8
öffentliche Grünfläche	1.070	0,8
Fläche insgesamt	ca. 127.170	100 %

11. Überschlägige Kostenermittlung

Für die Aufhebung des plangleichen Bahnüberganges "Niehofs Kamp" und die Erstellung des Bahnseitenweges sind mit Kosten lt. Ausschreibungsergebnis von 200.000,00 DM zu rechnen.

12. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

Lippstadt, den 14.04.1994

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.