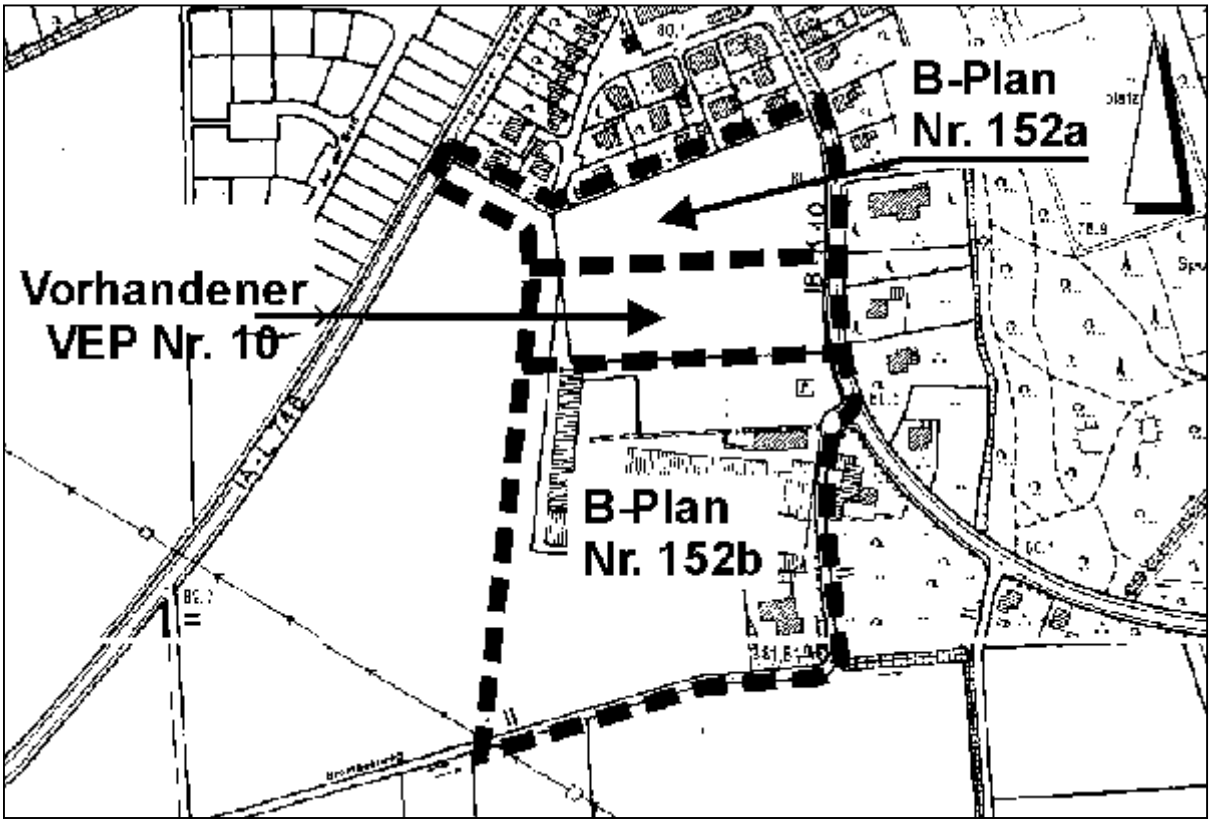
Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan
der Stadt Lippstadt Nr. 152a Leinenstraße

1. Planbereich



2. Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

2.1. Der städtebauliche Bestand und seine Nutzungen

Der Planbereich wird im Norden durch ein Wohngebiet, im Süden durch gewerbliche Bauflächen begrenzt.
An der Leinenstraße liegt in direktem Anschluss ein Bauhof einer Baufirma, südlich davon das Gelände eines früher gummi- und kunststoffverarbeitende Betriebes, der sich in der Vergangenheit im Außenbereich entwickelt hat. Von hier ausgehende Emissionen - Lärm, Stäube und Gerüche - haben zu dieser Zeit wiederholt die nördlich gelegene Wohnbebauung belastet, so dass der Rat der Stadt Lippstadt am 26.03.1990 beschloss, westlich der Leinenstraße für den Bereich des damals gummiverarbeitenden Betriebes Industrietechnik-Schwartze (SIT) den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung war es, den im Außenbereich liegenden Betrieb baurechtlich zu sichern, Immissionskonflikte im Verhältnis zu dem nördlich gelegenen Wohngebiet zu regeln und die bauliche Entwicklung – u. a. Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden – in geordnete Bahnen zu lenken. In der vorbereitenden Bauleitplanung wurde einerseits der Gewerbestandort, andererseits ein abschirmender Grüngürtel zwischen dem Wohngebiet und dem Ge-

werbe dargestellt. Dieser Grüngürtel wurde als öffentliche Grünfläche mit dem Ziel einer extensiven Bepflanzung und Pflege ausgewiesen.
Diese 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem 23.09.1998 rechtswirksam, der Bebauungsplan N. 152 im Entwurf jedoch zurückgestellt.

Nach der Aufgabe der Produktion durch die Fa. Schwartze und nach anderweitigen Zwischennutzungen werden diese betrieblichen Einrichtungen derzeit nicht genutzt.
Eine Nachfolgenutzung des Betriebsgeländes ist zurzeit nicht abzusehen.
Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 - innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 152 - wurde nach 1996 für die in Eickelborn ansässige Bauunternehmung Peters + Laza das direkt südlich angrenzende Gelände als Baugebiet ausgewiesen. Nördlich der ehem. Gummifabrik wurden Flächen für die Unterbringung von Fahrzeugen, die Errichtung eines Bürogebäudes und eines Lagerplatzes für Baustoffe festgesetzt.
Die Planung und immissionsschutztechnische Beurteilung berücksichtigte bereits den Bau von zwei Wohngebäuden entlang der Leinenstraße.
Der VEP wurde mit dem 27.03.1999 rechtswirksam, das Projekt zwischenzeitlich realisiert.

2.2. Alternativen der räumlichen und funktionalen Entwicklung

Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind Alternativen für die grundlegenden Ziele dieses Planes ausgeschlossen.

3. Rahmen der Bauleitplanung

3.1. Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt nördlich des Planbereiches eine Wohnbaufläche, im Planbereich selbst eine öffentlich Grünfläche mit dem Ziel einer extensiven Nutzung und Pflege und gewerbliche Bauflächen dar.
Der Bebauungsplanentwurf setzt abweichend eine Waldfläche fest, da die öffentliche Grünfläche im östlichen Abschnitt, soweit sie bereits von der Stadt Lippstadt erworben worden ist, u.a. dem Ausgleich für eine entfallende Waldfläche dienen soll.
Die Ausweisung von zwei zusätzlichen Bauplätzen entlang der Leinenstraße kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Festsetzung einer Waldfläche statt der öffentliche Grünfläche und eines Teils der angrenzenden gewerblichen Baufläche erfordert jedoch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes. Das Änderungsverfahren soll aufgenommen werden.

3.2. Festsetzungen von Bebauungsplänen und anderen Satzungen

Für den Planbereich gibt es zurzeit keine baurechtliche Satzung.

4. Städtebauliche Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, durch die planungsrechtliche Festsetzung der Waldfläche südlich des vorhandenen Wohnbereiches 'Auf den Kämpen' eine Abschirmung der Wohnbauflächen gegenüber den gewerblichen Flächen zu erreichen.

Diese Fläche soll als Pufferzone zwischen den geplanten Gewerbeflächen und der vorhandenen Wohnbebauung dienen.
In Verbindung mit dieser Festsetzung wird ein schmaler Streifen angrenzend an das bisherige Wohngebiet ebenfalls als Wohnbaufläche - nicht überbaubare Fläche - festgesetzt, da die Anlieger dadurch ihre Gärten erweitern und ansprechender gestalten wollen.

Die Erschließungsqualität der Leinenstraße, auch die gegenüber liegende Bebauung, ist Anlass dafür, zusätzlich eine Baufläche zugunsten von zwei einzelnen Wohngebäuden an der Leinenstraße festzusetzen.
Hierfür war es aufgrund der verfahrenstechnischen Gegebenheiten erforderlich, den am 26.03.1990 vom Rat beschlossenen Bebauungsplanbereich Nr. 152 in die Bereiche 152 a und 152 b aufzuteilen.

4.1. Art der baulichen Nutzung , Allgemeines Wohngebiet

Für den Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da diese Fläche im Einwirkungsbereich der Lärmquelle Leinenstraße sowie des südlich gelegenen Gewerbegebietes liegt. Die Einhaltung der Lärmwerte eines Reinen Wohngebietes kann hier gerade auch im Hinblick auf die notwendige Flexibilität der Nutzung des Gewerbegebietes nicht gewährleistet werden. Das Beherbergungsgewerbe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden als nicht zulässig ausgeschlossen, da das erstere im Ortskern angeordnet werden sollte und für das Gewerbe südlich anschließend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen.
Die Flächen südlich der bestehenden Wohnsiedlung wurden weitgehend als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, da sie primär der Erweiterung der Freiraumnutzung der Grundstücke dienen sollen und hier eine weitere Bebauung im Umfeld der Betriebe ausgeschlossen werden muss. Im Hinblick auf die landschaftsplanerische und städtebauliche Einbindung des Baugebietes sind die Grundstücke zum geplanten Freiraum hin durch einen Pflanzstreifen einzugrünen.
Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig, so dass der Zusammenhalt unbebauter Freiflächen erhalten bleibt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. GRZ und GFZ

Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 wurden in Anlehnung an den städtebaulichen Bestand gewählt. Die Werte erlauben trotz der relativ kleinen Grundstücke eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Bebauung.

4.2.2. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen parallel zu Leinenstraße wurden in ihrer Tiefe so gestaltet, dass ein Abrücken von der Leinenstraße bzw. eine flexible Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich wird.
Die WA-Flächen am Nordrand des Planbereiches sollen als nicht überbaubare Flächen der Ergänzung der Gärten dienen. Um in direkter Nachbarschaft zum geplanten Grüngürtel die landschaftsgestalterische Wirkung dieses Freiraumes zu sichern, wurde hier die Bebauung durch Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

4.2.3. Bauweise

Die geplante Bebauung passt sich in ihrer Ein- bis Zweigeschossigkeit dem städtebaulichen Bestand der Nachbarschaft an. Mit diesem Ziel wurde eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

5. Verkehrliche Planungsziele

Der Planbereich ist durch die Leinenstraße erschlossen und an das regionale Straßennetz angebunden.
Der Bereich wird durch die Buslinien 566, 583 (auf der Eickelbornstraße) und 666 (überwiegend Schülerverkehr) tangiert.

Der Planbereich stellt eine räumliche Verknüpfung her zwischen dem Baugebiet 'Auf der Graft' und dem innerörtlich Freiraum mit Friedhof, Schützenhalle und Sportflächen östlich der Leinenstraße. Aus diesem Bereich führt eine Wegeverbindung heraus, die sich nach Osten durch das Klinikgelände der WLK weiträumig fortsetzt.
In westlicher Verlängerung dieses Weges soll ein Pflegeweg weitgehend am südlichen Rand der geplanten Aufforstungsfläche gebaut werden, der zugleich als Fuß- und Radweg eine Verknüpfung der Siedlungsbereiche nach Westen sicher stellt.
Dieser Weg ist im Plan nicht als Verkehrsfläche festgesetzt worden, um bei der späteren Detailplanung eventuelle Änderungen in Folge der Fachplanung berücksichtigen zu können.

Stellplätze und Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Hierdurch können zusätzliche die Wohnruhe störende Belastungen des geplanten Freiraumes ausgeschlossen werden.

6. Umweltbericht

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich

6.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

6.2. Bestand

Als Biotop vom Eingriff betroffen ist eine Ackerfläche. Baum- oder Strauchgruppen sind nicht vorhanden.

6.3. Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2840 qm. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 1160 qm. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 460 qm.
Ein 3 m breiter Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes wird zwischen der Waldfläche und der vorhandenen nördlichen Wohnbebauung "Auf den Kämpen" mit einer Hecke bepflanzt.

6.4. Eingriffsbilanzierung

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde seitens des Planungsamtes eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' der Landesregierung NRW durchgeführt. Die Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff im Planbereich ausgeglichen ist. In der Planung ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation ein Überschuss von 1226 Werteinheiten.

1. Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Acker 2843 qm x 2 Wertepunkte = 5686 Wertepunkte

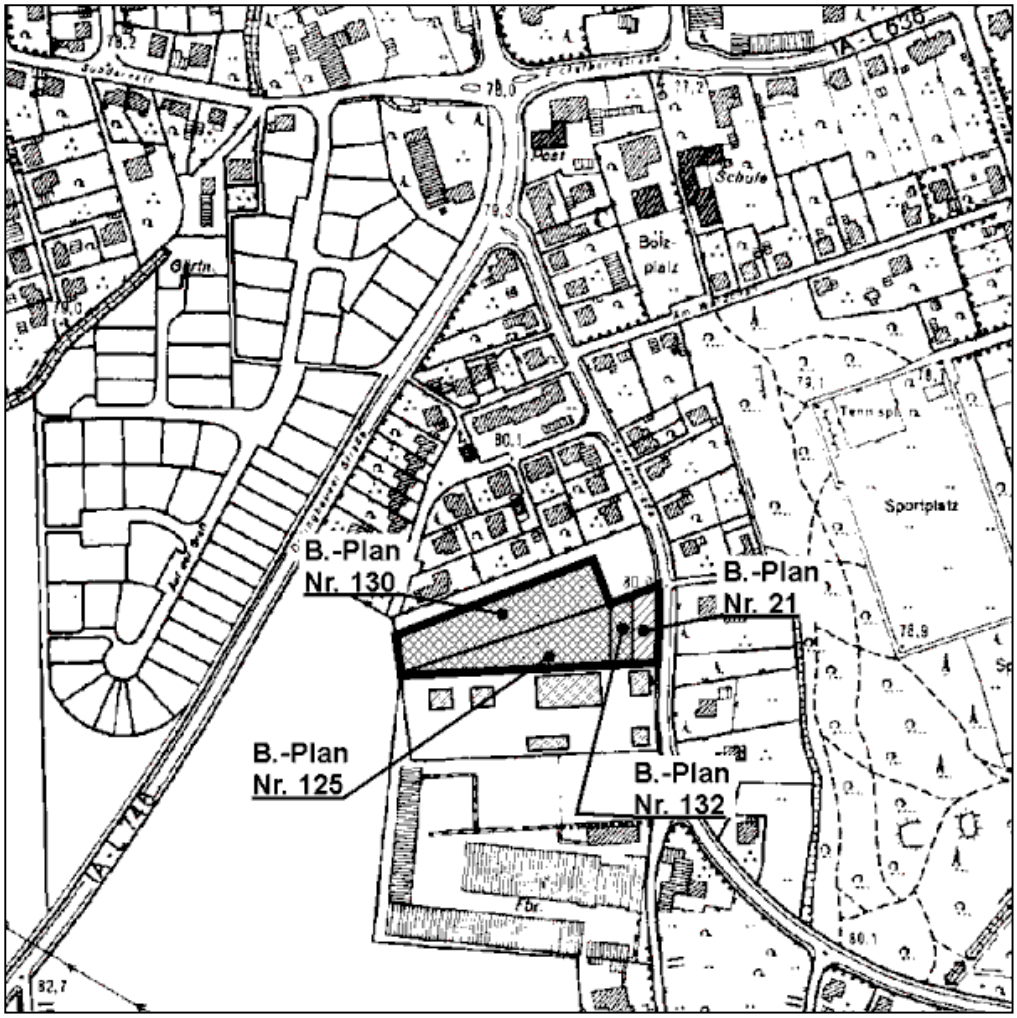
2. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes

Versiegelte Fläche GRZ 0,4	467 qm x 0 Wertepunkte =	0 Wertepunkte
Zier- und Nutzgärten, strukturam	1836 qm x 2 Wertepunkte =	3672 Wertepunkte
Hecke	540 qm x 6 Wertepunkte =	3240 Wertepunkte
Gesamt		6912 Wertepunkte

Gesamtbilanz 6912 Wertepunkte - 5686 Wertepunkte = **1226 Wertepunkte**

6.5. Waldfläche

Die Waldfläche hat insgesamt eine Größe von 8.845 m² und ist im Eigentum der Stadt Lippstadt (Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstück 1340). Der östliche Teil der Fläche (7.315 m²) dient den Bebauungsplänen der Stadt Lippstadt Nr. 130, 125, 132 und 21 als Ausgleichsfläche.



Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde ein artenreicher Laubmischwald aus bodenständigen, heimischen Baum- und Straucharten angepflanzt.

Die zukünftige Artenzusammensetzung des Laubmischwaldes orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie an den typischen Gehölzarten des Flattergras-Buchenwaldes (z. T. mit Eichen-Hainbuchen- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen), der die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet darstellt.

7. Lärmschutz

Aufgrund des Immissionskonfliktes zwischen dem Siedlungsbereich 'Auf den Kämpen/Leinenstraße' und den gewerblichen Bauflächen wurde ein trennender Grüngürtel als Pufferzone vorgesehen. Dabei wurde jedoch aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die technische Infrastruktur und die gegenüberliegende Bebauung in südlicher Richtung eine straßenbegleitende Bebauung gewünscht und durch die Vorplanung von zwei Grundstücken berücksichtigt.
Die Situation an der Leinenstraße ist durch den Verkehr vorbelastet.
Die zu erwartenden Immissionen des Bauhofes der Firma Peters und Laza wurden während des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass bei der geplanten Betriebsweise signifikante störende Belastungen im nördlich gelegenen Wohngebiet einschließlich der nun geplanten zwei Bauplätze nicht auftreten werden.

Diese bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche – gelegen zwischen dem neu angelegten Betriebsgelände der Firma Peters + Laza und der Wohnbebauung 'Auf den Kämpen' – wurde zwischenzeitlich durch die Stadt Lippstadt erworben und als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft verwendet. Es wurde inzwischen damit begonnen, diese Fläche aufzuforsten.

Die Ansiedlung des Bauhofes an der Leinenstraße im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 wurde durch ein Gutachten der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Bochum, begleitet.
Das Gutachten mit Bericht vom 26.09.1997 (Nr. 13420-97-080) betrachtet die Situation unter Einbeziehung der Nutzung des Betriebsgeländes der Firma Schwartze im Süden sowie der vorhandenen und nun neu geplanten Wohngebäude im Norden und Westen.
Das Gutachten kommt in seiner Zusammenfassung zu folgenden Ergebnissen:

"In nachstehender Tabelle sind die jeweils im obersten Geschoss der Häuser bei Berücksichtigung des Lärmschutzwalles zu erwartenden Beurteilungspegel wiedergegeben.

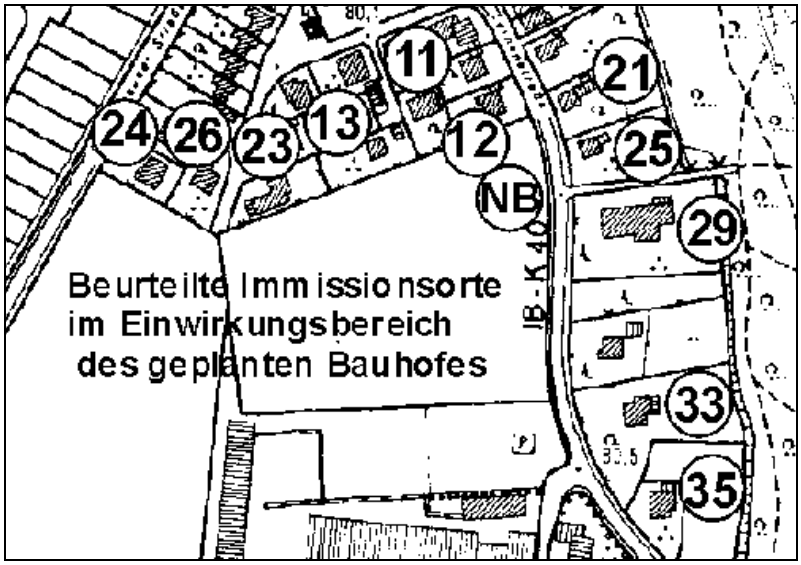
Immissionsort Haus Nr.	**Beurteilungspegel am Tag in dB(A)**		
	Bauhof Peters + Laza	**Reservefläche**	**Gesamt**
24	38,2	39,3	41,8
26	41,4	42,3	44,9
23	42,0	45,3	47,0
13	39,9	39,5	42,7
11	40,2	37,0	42,1
12	37,7	35,4	39,7
21	33,5	32,1	35,8
25	35,3	34,2	37,8
29	42,6	32,7	43,0
33	46,5	33,5	46,7
35	46,8	34,7	47,0
Neubau Nr. 1	41,9	36,1	42,9
Betriebswohnung	46,9	35,4	47,2
B1			

Danach sind vom Bauhof Geräusche mit Beurteilungspegeln am Tag zwischen 33 dB(A) und 47 dB(A) zu erwarten. Für die Reservefläche, mit einem u. E. zulässigen flächenspezifischen Schallleistungspegel von L_{WA} = 55 dB(A) gerechnet, ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 36 dB(A) und 47 dB(A).
Insgesamt sind von den beiden Gewerbeflächen in Summe dann Pegel zwischen 36 dB(A) und 47 dB(A) zu erwarten.
Die Firma SIT (Fa. Schwartze Industrietechnik) verursacht im Bereich der Häuser 24, 26, 23 und 13, also am Nordrand der Fläche Wirkpegel, die nach den Messungen zwischen 37 dB(A) und 40 dB(A) liegen. Somit ergibt sich für den Nordrand eine Gesamtbelastung durch Geräusche, die Beurteilungspegeln am Tage um 48 dB(A) entspricht.

Für den Bereich der Häuser entlang der Leinenstraße liegt die Geräuschimmission der Firma SIT bei 40 dB(A) bis 43 dB(A). Insgesamt ist mit den Geräuschen der Gewerbeflächen am Tag hier ebenfalls mit einem Beurteilungspegel um 48 dB(A) zu rechnen.

Der für das WA-Gebiet geltende Tage-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) bliebe demnach auch nach der Ansiedlung des Bauhofes und bei der Nutzung der Reservefläche noch unterschritten.
Die Vergleichsrechnungen zeigen, dass der Lärmschutzwall insbesondere im Bereich der Erdgeschosse wirksam ist und bis zu 5 dB(A) Pegelminderung liefert.
Für die Reservefläche, die etwa 4550 m² umfasst, ist bei einem FSB-Wert von 55 dB(A) in Summe eine immissionswirksame Schallleistung von etwa L_{WA} = 92 dB(A) zulässig. Für die Ansiedlung auf der Reservefläche sind aus akustischer Sicht im Wesentlichen Betriebe mit geschlossenen Hallen und wenig Platzbetrieb geeignet, z. B. Betriebe gemäß der Abstandsklasse VIII des Abstandserlasses von NRW. Dies sind z. B. Zimmermannsbetriebe, Druckereien, Tischlereien, Reparaturwerkstätten und Schleifereien. Wobei im Zuge der konkreten Planung der Bebauung der Reservefläche natürlich eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung im Rahmen eines Prognosegutachtens erforderlich ist.

Die Darlegungen zeigen, dass aus akustischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgestellte Ansiedlung des Bauhofes und die spätere gewerbliche Nutzung der Reserveflächen bestehen.
Die Interessen der Firma SIT werden im Hinblick auf die Einhaltung des Tagesrichtwertes u. E. nicht eingeschränkt, da noch gewisse Reserven gegeben sind."



7.1. Altlasten

Altablagerungen sind im Planbereich nicht vorhanden

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die örtlichen Versorgungsbetriebe sichergestellt. Die hierfür notwendige Infrastruktur liegt in der Leinenstraße.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1. Einfriedigungen

Aufgrund des heterogen gestalteten Umfeldes wurde auf Vorschriften zur Dachgestaltung und zur Wahl von Baumaterialien verzichtet.
Im Hinblick auf die Vorgaben des Landeswassergesetzes und die positiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wurde jedoch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Wege und Zufahrten vorgeschrieben.
Mit Bezug auf das stark durchgrünte Ortsbild wurden weiterhin geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Mauern
zugunsten der Anlegung von standortgerechten Hecken ausgeschlossen.

9. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die grundlegenden Ziele für diesen Bebauungsplan wurden in einem Bürgergespräch am 14.11.1990 vorgestellt und diskutiert. Die Grundzüge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 152

- eine Waldfläche als Pufferzone zwischen den gewerblichen Bauflächen im südlichen Planbereich und der vorhandenen Wohnbebauung im Norden,
- 2 geplante Wohnbauflächen an der Leinenstraße,

haben sich bis heute nicht verändert.
Da diesen Inhalten zugestimmt wurde, wird auf eine wiederholte Bürgerbeteiligung verzichtet. Eine erneute Beteiligung der Bürger an dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 152 a ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung vorgesehen.

10. Bodenordnung

Die Einleitung eines Verfahrens zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11. Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Denkmale oder Bodendenkmale vorhanden.

12. Städtebauliche Daten

Waldfläche	8.845 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.843 m²
davon Neubauflächen	1.166 m²

13. Kosten

Die Kosten der geplanten Ausgleichsmaßnahmen in der festgesetzten Waldfläche sind anderen Bauleitplanverfahren zuzurechnen.
Die erst mittelfristige Anlegung des Pflege-, Fuß- und Radweges mit einer Fläche von ca. 1050 qm wird voraussichtlich 31380 DM kosten.
Darüber hinaus entstehen der Stadt Lippstadt keine Kosten.

Lippstadt, den 12.11.2001

(Fiedler)