



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 288 „Rothe Erde“

Begründung und Umweltbericht Teil I – Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Planungshistorie und Planungsanlass	2
2	Allgemeine Planungsvorgaben	3
2.1	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.2	Regionalplan	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Gewerbegebiet	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl	6
3.2.2	Gebäudehöhen	6
3.2.3	Baumassenzahl	6
3.2.4	Bauweise	6
4	Verkehr	7
4.1	Motorisierter Fahrverkehr	7
4.2	Fußgänger und Radfahrer	7
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Versorgung	7
5.2	Entsorgung	7
6	Immissionsschutz / Gewerbelärm	8
7	Natur und Landschaft	8
8	Altlasten	9
9	Bodenordnung	9
10	Hochwasserschutz	9
11	Denkmalschutz / Archäologie	10
12	Kosten für Erschließungsmaßnahmen	10

1 Planungshistorie und Planungsanlass

Cappel ist über eine Agglomeration von Gewerbe- und Industriebetrieben beidseitig der Beckumer Straße städtebaulich und funktional eng mit der nördlichen Innenstadt verflochten und aufgrund der Infrastrukturausstattung sowie des naturräumlichen Umfeldes ein gefragter Wohn- und Gewerbestandort.

Am Anfang des letzten Jahrhunderts wurde die 1816 in Köln-Deutz gegründete Preußische Artilleriewerkstatt (heutige ThyssenKrupp Rothe Erde) nach Lippstadt verlegt. Im Oktober 1905 erfolgte die Einweihung des Werkes. Mit der Aufnahme der Produktion und dem Arbeitsplatzangebot war die industrielle Entwicklung in Lippstadt auf einem Höhepunkt angelangt.

Heute ist die Rothe Erde ein Unternehmen im ThyssenKrupp Konzern mit ca. 6.900 Mitarbeitern in 12 Ländern, an zurzeit 21 Standorten. Am Standort Lippstadt fertigt die Rothe Erde Großwälzlager im Durchmesserbereich von ca. 400 bis 10.000 mm. Anwendungsgebiete für diese Zulieferkomponenten sind der Bagger- und Baumaschinenbau, der allgemeine Maschinenbau, Kran- und Förderanlagenbau, Tunnelmaschinenbau sowie seit einigen Jahren das Einsatzgebiet Windenergieanlagen.

Das Werk in Lippstadt hat für die ThyssenKrupp Rothe Erde-Gruppe eine besondere Bedeutung. An diesem Standort wird eine nicht unerhebliche Anzahl an Konstrukteuren beschäftigt, außerdem ist für die gesamte Gruppe der Bereich Forschung und Entwicklung in Lippstadt angesiedelt. Hier werden moderne Fertigungsmethoden entwickelt und eingesetzt.

In den letzten Jahren konnte die Mitarbeiterzahl und die Produktionsmenge kontinuierlich gesteigert werden. Vor dem Hintergrund der steigenden Mitarbeiterzahlen wurde in der jüngeren Vergangenheit das Wohnbaugebiet Liesenkamp konzipiert und umgesetzt.

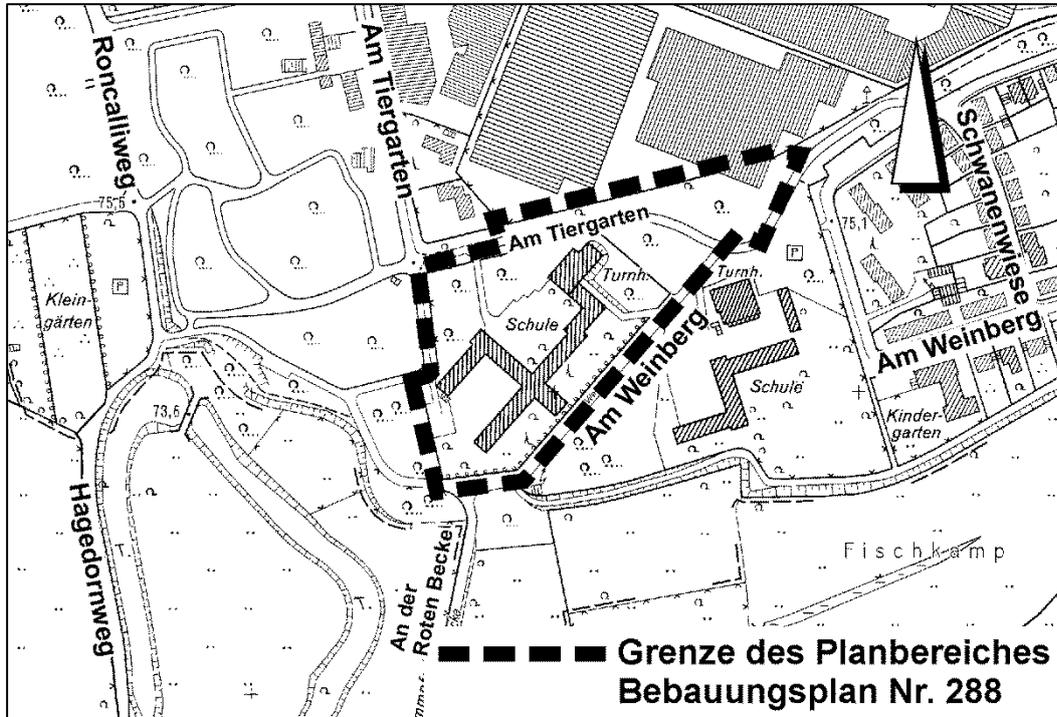
Die derzeitigen Zukunftsperspektiven, insbesondere für die Märkte Logistik und Windenergie werden seitens des Unternehmens ausgesprochen positiv beurteilt und man geht auch in den kommenden Jahren von einem stetigen Wachstum dieser Industriezweige aus, in dessen Folge weitere Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Diesem Wachstumskurs folgend hatte die Rothe Erde das an das Betriebsgrundstück angrenzende Falke-Grundstück erworben. Dieses Grundstück eröffnete dem Werk Lippstadt die Erweiterung des Werkes nach Süden. Erst hierdurch war es möglich geworden den Expansionskurs mit den damit verbundenen Neueinstellungen fortzusetzen.

Im Februar 2008 verabschiedete der Rat der Stadt Lippstadt einstimmig eine Resolution zur langfristigen Sicherung des Standortes Rothe Erde und sicherte dem Unternehmen zu, gegebenenfalls weitere erforderliche Flächen zur Erweiterung zur Verfügung zu stellen. Die Frage der Entbehrlichkeit des Standorts der Stadtwaldschule wurde im Jahr 2011 durch entsprechende Beschlüsse bestätigt.

Zurzeit wird das Schulgelände noch für die im Aufbau befindliche Gesamtschule genutzt. Der Neubau für die Gesamtschule wird in Kürze am Standort der Pestalozzischule an der Pappelallee errichtet werden. Die Fertigstellung des Neubaus soll bis zum Beginn des Schuljahrs 2016/17 erfolgt sein, so dass anschließend der Standort Stadtwaldschule an die ThyssenKrupp Rothe Erde GmbH übergeben werden kann.

Die ThyssenKrupp Rothe Erde GmbH beabsichtigt vorrangig südlich des Werksgeländes Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zu errichten, in untergeordnetem Maße sollen aber auch die Produktionsstätten erweitert werden. Diese Vorhaben sollen letztlich der nachhaltigen Stärkung des Standorts Lippstadt dienen.



Wie aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich, umfasst die geplante Erweiterung nicht nur den eigentlichen Standort der Stadtwaldschule, sondern darüber hinaus Umgebungsflächen im Bereich der Straßen „Am Tiergarten“ und „Am Weinberg“. Mit dem Bebauungsplan soll nun ein wichtiger Schritt zur Standort- und Zukunftssicherung des Betriebes erfolgen.

2 Allgemeine Planungsvorgaben

Für den Bereich der ehemaligen Stadtwaldschule wird der Bebauungsplan Nr. 288 der Stadt Lippstadt aufgestellt. Da das geplante Baugebiet nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durch die 141. Änderung geändert.

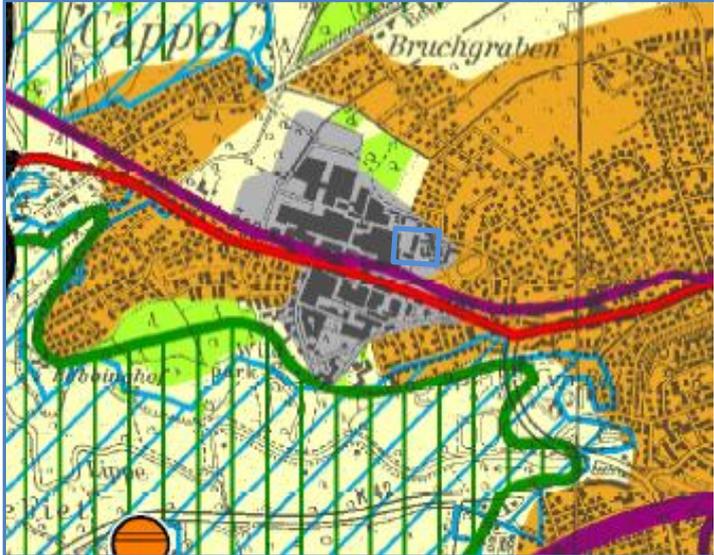
2.1 Planerische Rahmenbedingungen

Hinsichtlich der planerischen Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan sind insbesondere der Regionalplan Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest/Hochsauerlandkreis), der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt, und der Landschaftsplan zu beachten und zu berücksichtigen.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerland-

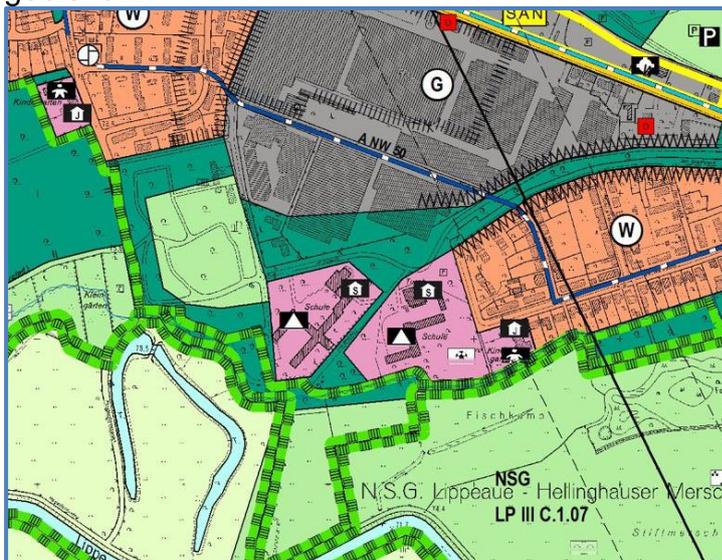
kreis und ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind gemäß den §§ 3,4,5 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Mit Schreiben vom 24.02.2010 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NW) bestätigt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.3 Flächennutzungsplan

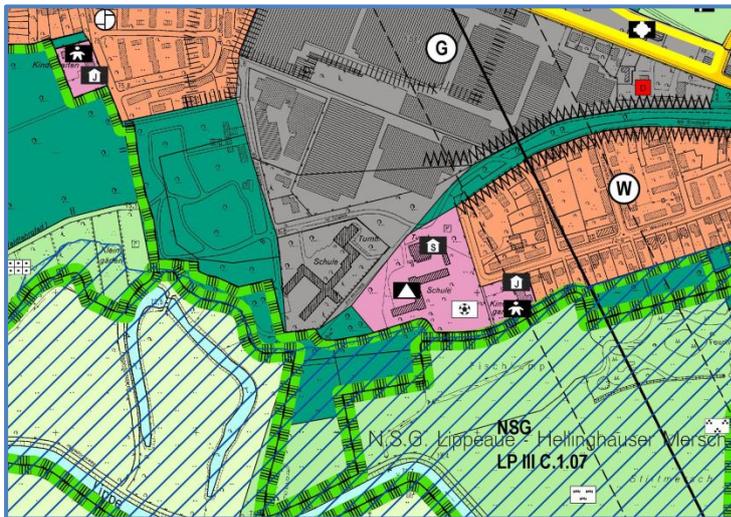
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippe stellt das Plangebiet sowie die östlich angrenzende Weinbergschule als Gemeinbedarfsfläche Schule dar. Der nördlich angrenzende Bereich ist als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Weiter östlich an das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an. Westlich des Plangebiets grenzen der Stadtwald und südlich die Auenbereiche der Lippe an das Plangebiet an.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lippe

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 288 sieht eine Nutzung der oben genannten Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Diese Planung entspricht nicht

den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan mit der 141. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB, wie nachfolgend dargestellt, geändert.



141. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt

Da im Randbereich des Stadtwaldschulgrundstücks, insbesondere im nordöstlichen Randbereich, Waldflächen für die Erweiterung des Werkes in Anspruch genommen werden, sieht die Planung entsprechende ortsnahe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Tiergartenfläche durch zusätzliche Anpflanzungen und südlich angrenzend im Bereich der Lippeaue durch eine Auwaldfläche vor.

Beide Bereiche waren bisher als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie werden im Rahmen der 141. FNP-Änderung nunmehr als Waldflächen dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird somit entsprochen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Gewerbegebiet

Die geplante Erweiterung des Werkstandortes soll vorrangig der Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen dienen. Es sind darüber hinaus aber auch Erweiterungen der Produktionsstätten geplant.

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft schutzbedürftige Wohn- und Schulnutzungen befinden, die keine wesentlichen Störungen erfahren dürfen, setzt der Bebauungsplan aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten soll vor dem Hintergrund, dass die Fläche der Erweiterung des Betriebes der Rothen Erde dienen soll, gänzlich ausgeschlossen werden.

Sie soll vorrangig der Erweiterung des Forschungs- und Entwicklungsbereiches des Unternehmens und somit der Standortsicherung dienen.

Für das Gewerbegebiet werden die folgenden Nutzungen zugelassen:

Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter c genannten Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

nicht zulässig sind:

- *Vergnügungsstätten.*
- *Einzelhandelsbetriebe*

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Für die bauliche Nutzung im Gewerbegebiet wurde eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll in diesem im Stadtwald gelegenen Bereich des Gewerbegebiets eine etwas geringere als die maximal zulässige bauliche Ausnutzung durch Hochbauten nur zugelassen werden.

Zusammen mit den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Stellplätze und Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch Ausnutzungen des Grundstückes bis zu dem Höchstmaß von 0,8 zulässig.

3.2.2 Gebäudehöhen

Auf eine Festsetzung von Geschossigkeiten wurde verzichtet, da die Höhe von Gewerbebauten hierdurch nicht hinreichend geregelt werden kann. Es wurde daher stattdessen eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 12,0 m über Geländehöhe festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Masten und vergleichbare bauliche Anlagen können höhere Höhen zugelassen werden.

3.2.3 Baumassenzahl

Als höchstzulässige Nutzung für Gebäude wurde eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Somit kann die nach der Grundflächenzahl maximal zulässige überbaubare Fläche durchgängig in einer Höhe von 10 m ausgeführt werden.

3.2.4 Bauweise

Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Dieses Erfordernis ergibt sich aus den vorgesehenen Nutzungen, die Gebäude und Hallen dieser Größenordnung bedürfen.

4. Verkehr

3.3 Motorisierter Fahrverkehr

Die geplante Erweiterung wird über die nördlich angrenzenden vorhandenen Werksflächen von der Beckumer Straße erschlossen. Als weitere untergeordnete Andienungsmöglichkeit grenzt die Straße „Am Tiergarten“ im westlichen Bereich an.

3.4 Fußgänger und Radfahrer

Über die südliche Verlängerung der Straße „ Am Tiergarten“ sowie über südöstlich und westlich angrenzende Fuß- und Radwege ist ein Anschluss an das im Stadtwald verlaufende Wegenetz für Radfahrer und Fußgänger vorhanden.

Dieses Wegenetz verliert zwar durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Rothe Erde die nördlich des Schulgrundstückes vorhandene Wegeverbindung. Durch Bau einer Verbindung in südlicher Verlängerung der Straße „Am Tiergarten“ und durch Optimierung des Weges „Am Weinberg“ ist jedoch ein adäquater Ersatz geschaffen worden.

3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Über die Beckumer Straße wird der Industrie- und Gewerbestandort Hella / Rothe Erde durch die Stadtbuslinie C 30 (Lippstadt–Cappel) an Werktagen in der Tagzeit im 30-Minuten-Takt und der Regionallinie R 73 (Wadersloh-Lippstadt) im Stundentakt angefahren. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestellen „Antonius Kirche“, „Rothe Erde“ und „Am Tiergarten“ in der Beckumer Straße.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung

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

4.2 Entsorgung

Nach § 51a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser ökologisch, ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit abzuleiten. Dies kann durch Versickerung, Verrieselung oder durch Einleitung über einen Regenwasserkanal in ein Gewässer geschehen.

Im Bereich des bereits vorhandenen Betriebsgrundstückes der Rothen Erde werden Anteile des anfallenden Niederschlagswasser versickert.

Das Schulgelände wird im Trennverfahren entwässert. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Straße "Am Weinberg" vorhanden. Die Regenwasservorflut besteht aus einem Kanal mit einem Durchmesser von DN 250. Dieser Durchmesser ist nicht in der Lage große zusätzliche Niederschlagsmengen aufzunehmen. Bei einer entsprechend großen befestigten Fläche und einer hohen angenommenen Regen-

spende wird daher eine vorgeschaltete private Rückhaltung/Versickerung unumgänglich sein.

Im Rahmen der sukzessiven Umnutzung des Grundstückes wird das Ziel verfolgt, ebenso wie im bereits vorhandenen unmittelbar nördlich angrenzenden Betriebsgelände die zukünftige Entwässerung auf die Versickerung des Niederschlagswassers umzustellen.

5 Immissionsschutz / Gewerbelärm

Für die Erweiterungsfläche der Rothen Erde ist ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt worden. Hiernach sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die analog einer Mischgebietsnutzung das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht in etwa der bereits heute vorhandenen Immissionssituation mit dem direkten Nebeneinander von schutzbedürftigen Wohn- und Schulnutzungen einerseits und den gewerblich-industriellen Nutzungen andererseits. In diesem südlichen Bereich des Werksstandortes sind die Erweiterungen der Rothen Erde erst in der jüngeren Vergangenheit nach Aufgabe des Falke-Standortes erfolgt. Sie entsprechen daher den heutigen Standards und halten im Grenzbereich zu den beiden Wohngebäuden und der Schule die Anforderungen an den Immissionsschutz ein.

In diesem Bereich ist eine Gemengesituation aus Gewerbegebiet, Misch- bzw. Wohngebiet und Schule entstanden. Um Konflikte zwischen diesen Nutzungen zu vermeiden, werden die Nutzungen im Gewerbegebiet auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen eingeschränkt.

Nordwestlich der des Planbereiches befinden sich 2 Wohnhäuser, für die weiterhin der Schutzanspruch für MI-Gebiete sicherzustellen ist. Dieser entfällt erst durch Aufgabe der Wohnnutzung oder nach Überleitung in eine gewerbliche Nutzung.

Da sich darüber hinaus in unmittelbarer Nachbarschaft weitere schutzbedürftige Wohn- und Schulnutzungen befinden, trifft der Bebauungsplan aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes eine entsprechende einschränkende Festsetzung für die Art der gewerblichen Nutzung hinsichtlich des Störgrades.

So sollen nach dem Bebauungsplanentwurf nur Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einschränkung der Zulässigkeit auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen führt dazu, dass der Störgrad einer Mischgebietsnutzung nicht überschritten werden darf und somit keine Konflikte mit den Nachbarnutzungen zu erwarten sind.

6 Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Die geplante Erweiterung des Werkstandortes beansprucht das Gelände einer Schule und Teile des östlichen Stadtwaldes. Damit sind die Inanspruchnahme des Waldbestandes und die Entfernung des vorhandenen Eichenwaldbestandes, der sich zwischen Schul- und Gewerbenutzung befindet, verbunden. Nicht nur für Tiere, Pflanzen und Biotope ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen; auch der Naherholungswert für den Menschen wird mit dieser Planung gemindert. Es ist hingegen aber auch festzustellen, dass der die naturräumliche Qualität dieses östlichen Teils des Stadtwaldes bereits in der Vergangenheit durch zwei Schulstandorte und den Standort des Lippstädter Tierparks beeinträchtigt worden ist.

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

Das Büro „LökPlan“ hat zum Bebauungsplan den Umweltbericht mit landschaftsökologischer Eingriffsbewertung erarbeitet, der den Eingriff bewertet und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte gemäß Biotoptypenliste der Planungshilfe des LANUV NRW „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008).

Für den geplanten Eingriff in die Waldflächen soll ortsnaher Ersatz geschaffen werden. Es ist nunmehr vorgesehen im westlich angrenzenden ehemaligen Tiergartenbereich, der eingebunden in die Waldflächen des Stadtwaldes ist, eine ökologische Aufwertung durch einen schonenden, sukzessiven Waldumbau im Sinne der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. In den südlich angrenzenden Lippewiesen soll an den Stadtwaldrand angrenzend eine Auwaldanpflanzung vorgenommen werden. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht näher beschrieben und erläutert.

Durch entsprechende Zuordnungsfestsetzung werden die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen zugeordnet. Darüber hinaus wird noch ein städtebaulicher Vertrag die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sichern.

Zur Eingrünung des erweiterten Betriebsgeländes ist entlang der an den Stadtwald angrenzenden Bauflächen eine Randeingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt worden. Die Breite der Eingrünung auf dem Gewerbegrundstück ist zusammen mit der Breite des Grünstreifens des angrenzenden Weges etwa 9 m breit. Bei dieser Breite kann eine bis zu dreireihige Hecke gepflanzt werden und hierdurch ein geschlossener Gehölzmantel mit Sichtschutz zu den gewerblichen Bauten geschaffen werden. Ein solcher Streifen erfüllt Sichtschutz- und Trennfunktionen und fördert das Regenerationsvermögen sowie die Windfestigkeit des Waldrandes.

7 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich leicht erhöht auf einem Geestrücken nördlich angrenzend an die Lippe-Niederung. Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg vom Juni 2013 ist das Bebauungsplangebiet selbst bei dem Szenario eines Extremhochwassers nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

10 Denkmalschutz / Archäologie

Nach bisherigem Erkenntnisstand sind denkmalpflegerischen bzw. archäologische Belange nicht berührt.

11 Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Aufgrund des Fortfalls der Wegeverbindung „Am Tiergarten“ nördlich des Schulgrundstückes im Zusammenhang mit der kürzlich vorgenommenen Erweiterung ergab sich die Notwendigkeit, die Wegeverbindung „Am Weinberg“ westlich und südlich des Schulgrundstückes zu verbessern (Asphaltierung, Beleuchtung, Wegeschluss). Die Kosten hierfür wurden durch die Rothe Erde GmbH getragen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Lippstadt, den 12.10.2017
gez. Bühlmeier
Oberbaurat