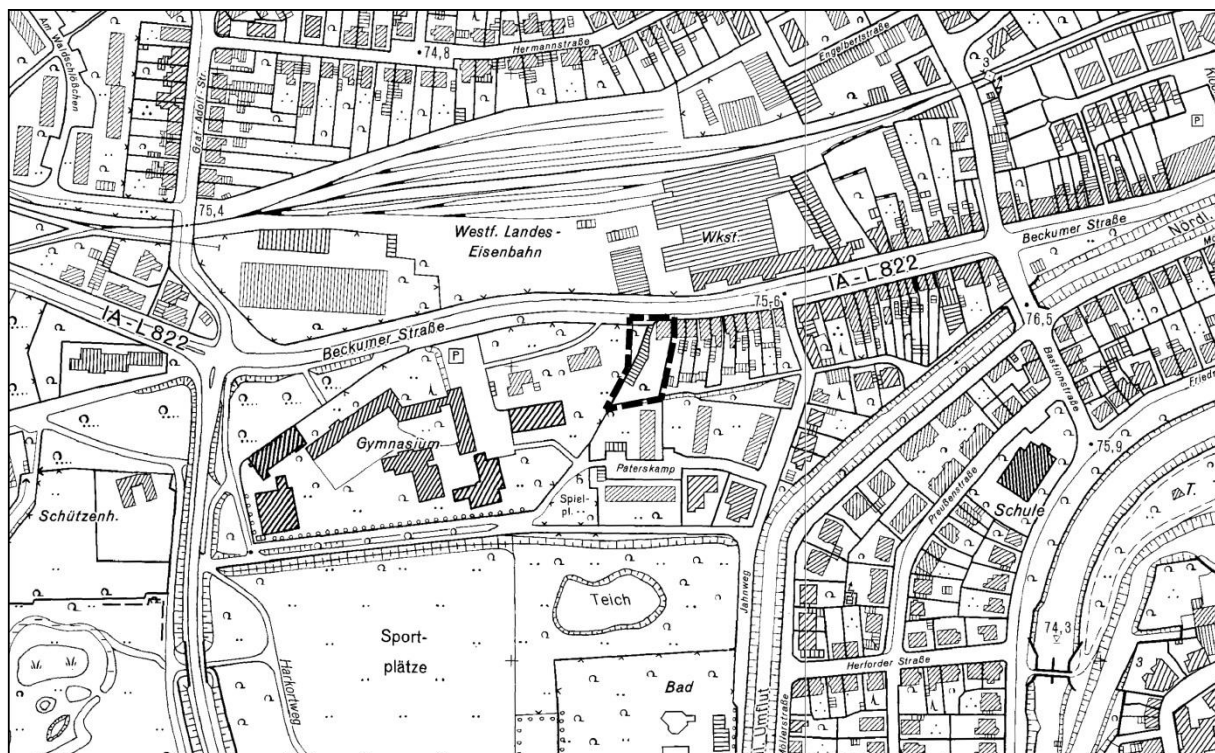


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus an der Beckumer Straße“

Ortsteil: Lippstadt

Plangebiet: Südlich der Beckumer Straße / westlich des Jahnwegs



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

15.08.2019

Verfasser:



INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
3	Verfahren	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
6	Geltendes Planungsrecht	7
7	Bebauungskonzept	10
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	12
8.3	Festsetzungen zur Baugestalt	14
8.4	Straßenverkehrsfläche	15
8.5	Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen	15
8.6	Festsetzungen zur Grüngestalt	15
8.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm	16
9.	Auswirkungen der Planung	21
9.1	Belange der Ver- und Entsorgung	21
9.2	Belange des Denkmalschutzes	22
9.3	Belange des Bodenschutzes	22
9.4	Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes	22
10.	Belange der Umwelt	24
10.1	Umweltprüfung	24
10.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	27
10.3	Belange des Artenschutzes	27
11.	Wesentliche abwägungsrelevante Inhalte des Durchführungsvertrags	28

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus an der Beckumer Straße“

Ortsteil: Lippstadt

Plangebiet: Südlich der Beckumer Straße / westlich des Jahnwegs

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,15 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Lippstadt und umfasst in der Flur 58 vollständig die Flurstücke 1, 95 199 sowie teilweise das Flurstück 67.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 878 in der Flur 19 (Beckumer Straße, L 822),
Im Westen:	durch die südöstliche / östliche Grenze des Flurstücks 198 in der Flur 58 sowie deren Verlängerung nach Norden;
Im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 125 in der Flur 58 (Wegeparzelle);
Im Osten:	durch die westliche Grenze der Flurstücks 2 in der Flur 58.

2 Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshaus an der Beckumer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Beckumer Straße im Eingangsbereich zur Kernstadt geschaffen werden. Das im Plangebiet bestehende Wohngebäude „Beckumer Straße 51“ steht seit einigen Jahren leer und beeinträchtigt aufgrund seiner maroden Bausubstanz das Stadtbild am Rande des Stadtkerns. Der Geltungsbereich umfasst neben dem Grundstück des leerstehenden Wohngebäudes auch westlich angrenzende Grünflächen des Evangelischen Gymnasiums Lippstadt. Die Wohnbrache soll mit der vorliegenden Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Lippstädter Kernstadt an der Ausfallstraße L 822 (Beckumer Straße) in Richtung Cappel. Das heute bestehende Wohngebäude stellt das Endhaus einer giebelständigen Gebäudereihe in geschlossener Bauweise mit Traufgassen dar, die in diesem Bereich ortsbildprägend ist. Mit der Revitalisierung des Bereiches möchte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) ihren Verwaltungssitz in die neu entstehenden Räumlichkeiten verlagern und durch eine hervorgehobene Architektursprache die städtebauliche Eingangssituation aufwerten.

Anlass für die Planung ist die Anfrage der GWL als Grundstückseigentümer, die auf der Fläche ein Wohn- und Geschäftsgebäude entwickeln möchte. Das Plankonzept sieht ein straßenbegleitendes Gebäude mit einem annähernd L-förmigen Grundriss und insgesamt drei Geschossen vor, das in seiner Fassadengestaltung die vorhandene Bebauungsstruktur einer giebelständigen und geschlossenen Bauweise mit Traufgassen aufgreift (siehe auch Kapitel 7). Durch die Spiegelung der Fassadengestaltung auf die Westseite wird die ortsbildprägende Gebäudereihe entlang der Südseite der Beckumer Straße arrondiert und mittels eines architektonisch abgesetzten Treppenaufgangs / Aufzugs der Eingangsbereich in die Kernstadt städtebaulich neu betont.

Die in diesem Bereich bestehenden Bebauungspläne Nr. 73 „Westtangente“ und Nr. 142 „Beckumer Straße“ enthalten für das Plangebiet derzeit Festsetzungen, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, sodass zur Realisierung eine Anpassung des Bauplanungsrechtes erforderlich ist. Mit Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bestehenden Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich vollständig ersetzt.

Die Stadt Lippstadt macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Das Plangebiet bildet den Eingangsbereich in die Kernstadt und unterliegt dadurch höheren städtebaulichen Anforderungen. Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- Die Planung dient der Innenentwicklung
- Die Planung dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,15 ha)
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem en-

gen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 UVP anhand Anlage 2 zum UVP entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVP und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind. Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat im Wesentlichen drei Bestandteile:

- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Fassadenansichten des Vorhabens,
- den Durchführungsvertrag
(Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Gemeinde gemacht werden.)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 29.10. bis einschließlich 28.11.2018 durchgeführt. Am 12.02.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Rathaus Lippstadt die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt an der Südseite der Beckumer Straße (L 822) und umfasst das Grundstück eines leerstehenden Wohngebäudes sowie Teile einer westlich an das Grundstück angrenzenden Grünfläche des Evangelischen Gymnasiums Lippstadt.



Abbildung 1: Luftbild

Quelle: TIM-online NRW, ohne Maßstab

Der Planbereich bildet den Übergangsbereich von einem weitestgehend anbaufreien bzw. durch großflächige Gewerbenutzungen oder Grünflächen geprägten Straßenbild zu einem kleinteiligeren straßenbegleitenden Gebäudebestand als Auftakt zum Stadtzentrum. Das giebelständige Wohnhaus weist zwei aufgehende Fassadengeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss bei einer Gebäudehöhe von rd. 10,50 m auf und vermittelt heute insgesamt ein unattraktives Erscheinungsbild.

Das Gebäude ist als Teil einer Gebäudegruppe südlich der Beckumer Straße zu betrachten, welches sich an der Bauweise einer giebelständigen Reihenhausbauung orientiert. Durch Abstände von rd. 1,00 m bis zu rd. 1,90 m zwischen den einzelnen Gebäuden werden Traufgassen ausgebildet, die heute als zweite Hauszugänge genutzt werden und durch straßenseitige Eingangstüren im Erdgeschossbereich die Wirkung eines annähernd geschlossenen Fassadenbildes entfalten (siehe Abbildung 2). Die giebelständige Gebäudestruktur mit Traufgassen ist in diesem Bereich ortsbildprägend. Die Gebäudehöhen variieren dabei zwischen rd. 9,30 m (Beckumer Straße 43), rd. 10,50 m (Beckumer Straße 37) und 11,40 m (Beckumer Straße 45), wobei die sowohl Häusern mit einem Fassadengeschoß und ausgebautem Dachgeschoss als auch mit zwei Fassadengeschossen und ausgebautem Dachgeschoss ausgebildet sind.

Die Erschließung des Plangrundstückes erfolgt über eine Zuwegung westlich des bestehenden Wohngebäudes an die Beckumer Straße, die im rückwärtigen Grundstücksbereich in einen Garagenhof mündet. Die Garagen und sonstigen Abstellanlagen befinden sich grenzständig zur westlichen Grundstücksgrenze und führen bis an die Beckumer Straße. Die hinterliegende Hofanlage wird heute als Lager- und Abstellplatz genutzt und ist zu einem Großteil versiegelt und zum anderen Teil durch wild wuchernden Grünlandbewuchs geprägt. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen ist der rückliegende Bereich durch zum Teil höherstämmige Gehölze bestanden.

Westlich grenzt an die vorhandene Garagenanlage eine Grünfläche des Evangelischen Gymnasiums Lippstadt, die zum Teil für das Planvorhaben überplant werden soll. Die Grünfläche ist mit einzelnen Laubbäumen bestanden und weist zu den Garagen des Wohngrundstückes einen dichteren Strauch-/ Gehölzbestand auf. Im wei-

teren westlichen Anschluss an die Grünfläche folgt das Gebäude der Schulbibliothek sowie die Zufahrt / Erschließungsschleife zum Parkplatz der Schule.



Abbildung 2: Blick von Norden auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung

Die Beckumer Straße verläuft westlich des Plangebietes als beidseitig baumbegleitende Allee mit von der Fahrbahn getrennten und ebenfalls beidseitig baumgesäumten Fuß- und Radweg. Auf Höhe des Plangebietes endet aufgrund der hier beginnenden straßenbegleitenden Bebauung das Straßengrün, sodass der Fuß- und Radweg direkt an die Beckumer Straße geführt wird. Östlich des Plangebietes verläuft die Beckumer Straße dann weiter als einseitig baumbegleitende Allee (nördlich der Straße). Entlang der Beckumer Straße befinden sich zudem parallel zur Fahrbahn ausgerichtete Parkbuchten.

Nördlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Plangebiet, befindet sich das Betriebsgelände der „Westfälischen Landes-Eisenbahn“, deren Zufahrt auf Höhe des Plangebietes liegt. Östlich des Plangebietes schließt die benachbarte Wohnbebauung mit rückliegenden Gartenbereichen an. Die Gebäude sind fahrtechnisch über einen südlich angrenzenden zum Teil unbefestigten Anliegerweg erschlossen, der am hinterliegenden Garagenhof des zu überplanenden Wohngrundstückes endet. Hieran schließt im Süden eine nord-süd-ausgerichtete, dreigeschossige Zeilenwohnbebauung an.

Die Beckumer Straße ist in ihrem weiteren östlichen Verlauf durch eine durchmischte Nutzung geprägt. Während das Betriebsgelände der „Westfälischen Landes-Eisenbahn“ gegenüber dem Plangebiet eine großflächige Gewerbenutzung darstellt, folgen im Weiteren kleinteiligere Strukturen mit zum Teil reinen Wohngebäuden sowie Gebäude, die im Erdgeschoss gewerblich bzw. gastronomisch genutzt werden. So befinden sich im näheren Umfeld Gaststätten und Restaurants / Imbisse, Friseurläden, Apotheken, Bäckereien, Kioske, Bankfilialen, Facheinzelhandel wie z.B. Fahrradgeschäft sowie unterschiedliche Büronutzungen. Insgesamt nimmt das nähere Umfeld und insbesondere östlich zum Geltungsbereich den Charakter eines gemischt genutzten Stadtgebietes ein.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 3). Die Beckumer Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht somit nicht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung entgegen.

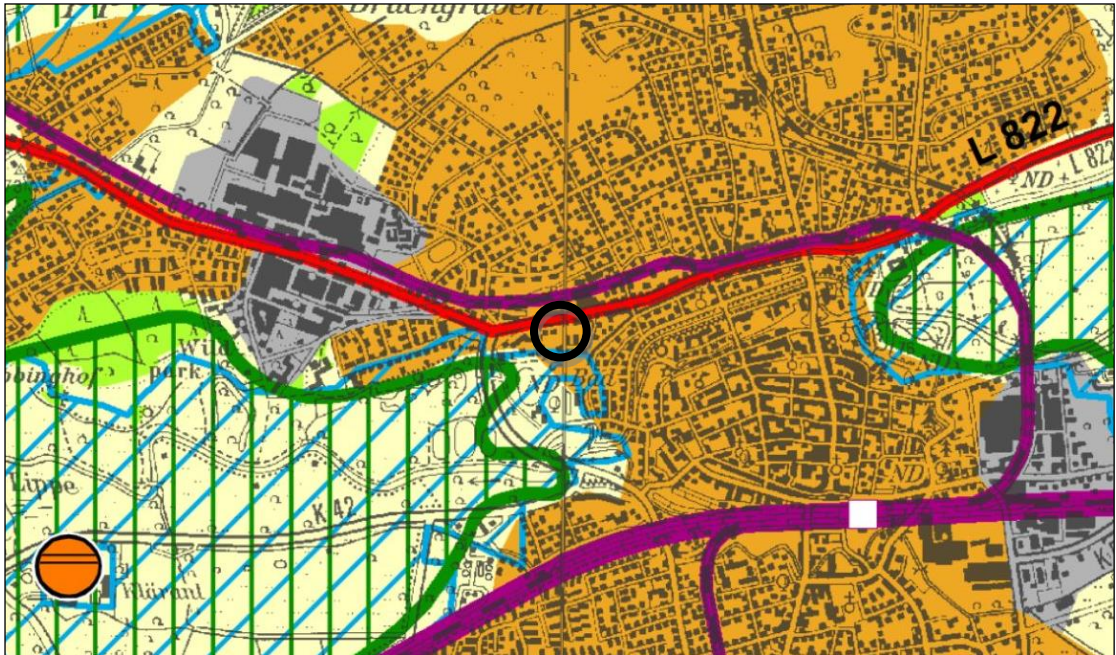


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den überwiegenden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 4). Lediglich der nordwestliche Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten / Kindertagesstätte dargestellt. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Wohn- und Geschäftshaus entwickelt werden (siehe Kapitel 8.1). Die Planung entspricht somit nur zu Teilen den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

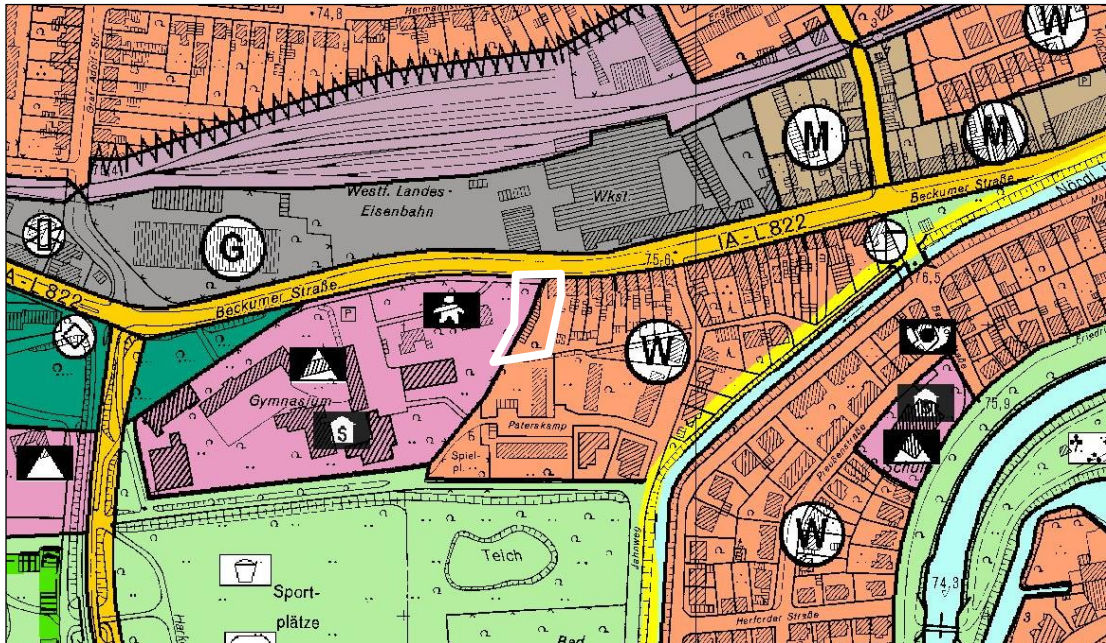


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab

6 Geltendes Planungsrecht

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Westtangente“

Für den Geltungsbereich dieses Planvorhabens setzt der Bebauungsplan Nr. 73 „Westtangente“ mit seiner 2. Änderung aus dem Jahr 1999 im Westen des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie für geringfügige Teilflächen ein Allgemeines Wohngebiet -WA- fest (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Westtangente" in Lippstadt, ohne Maßstab

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Gemeinbedarfsflächen auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 begrenzt. Es werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form eines großzügigen Baufensters definiert. Zur Beckumer Straße ist eine Fläche für Stellplätze vorgesehen. Entlang der Beckumer Straße sowie für den zu überplanenden Bereich des

vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt wird für die Fläche des heutigen Evangelischen Gymnasiums festgesetzt, dass der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu schützen ist.

Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet tangiert lediglich die heutigen Garagenanlagen sowie die bestehende Zufahrt im Plangebiet. Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bebauungsplan Nr. 73 „Westtangente“

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 73 „Westtangente“ aus dem Jahr 1983 geht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen über den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 hinaus. Wie in Abbildung 6 zu erkennen, sieht der Ursprungsbebauungsplan entlang der Beckumer Straße eine Straßenraumgliederung in Form von öffentlichen Grünabschnitten vor. Diese sind allerdings nur nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt und stellen keine bindende Festsetzung dar.

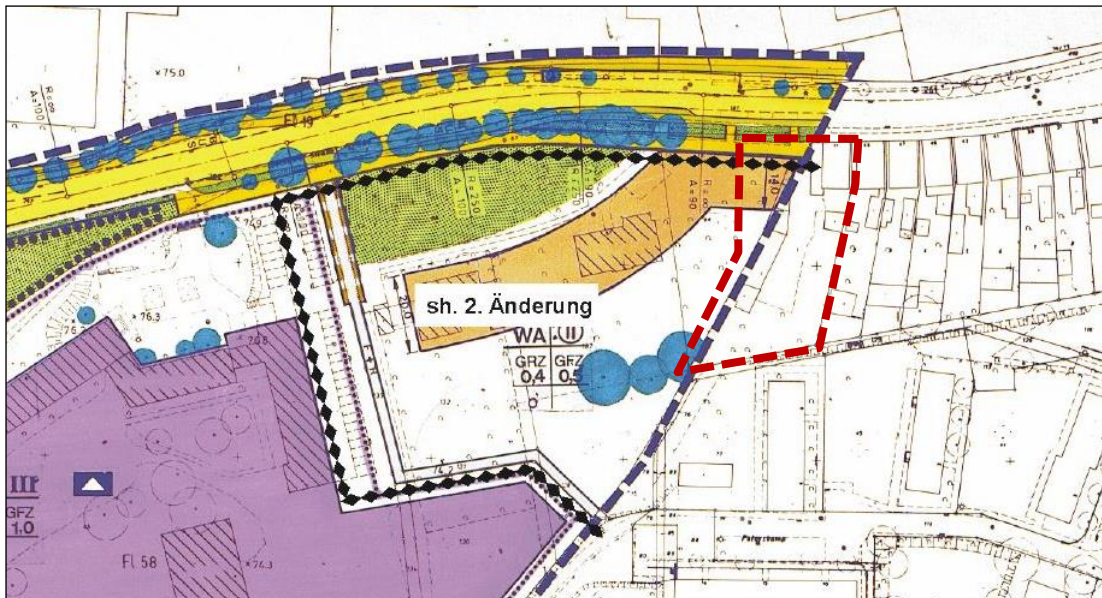


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 73 "Westtangente" in Lippstadt, ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 142 „Beckumer Straße“

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt der Bebauungsplan Nr. 142 „Beckumer Straße“ aus dem Jahr 1989 ein Allgemeines Wohngebiet -WA- fest (siehe Abbildung 7). Als zulässig werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzt. Als Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke zugelassen werden. Ausgeschlossen werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

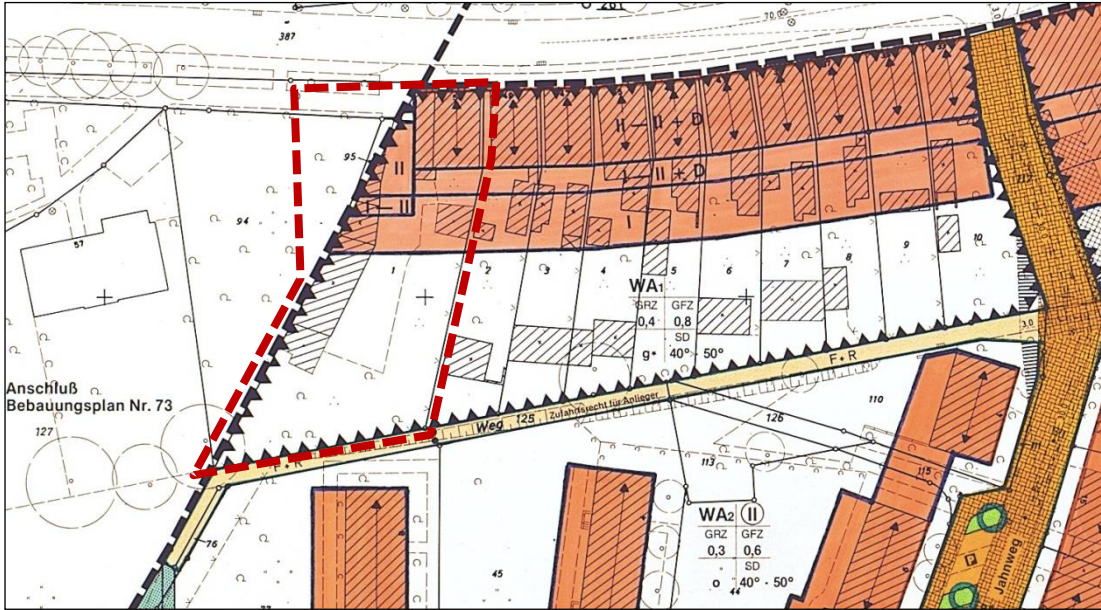


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 142 "Beckumer Straße" in Lip-pstadt, ohne Maßstab

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für den Geltungsbereich auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei eingeschossige Hintergebäude abweichend auch in einseitiger Grenzbebauung errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Beckumer Straße durch eine Baulinie gefasst, sodass Gebäude zwingend auf dieser zu errichten sind. Parallel zu dieser Baulinie wird abgesetzt mittels Baugrenzen eine differenzierte Geschossigkeit geregelt. So sind in einem Bereich von rd. 12,00 m zur Beckumer Straße Gebäude mit mindestens zwei sowie maximal drei Geschossen inklusive eines ausgebauten Dachgeschosses im Sinne eines Vollgeschosses zulässig. Hieran südlich angrenzend sind für einen Streifen von rd. 4,00 m mindestens ein sowie maximal zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss möglich. Hierauf folgt ein rd. 9,00 m breites Baufenster, innerhalb dessen lediglich eingeschossige Gebäude zulässig sind. Diese Festsetzungen erzielen eine Staffelung der Gebäudehöhe von der Beckumer Straße nach Süden hin abnehmend.

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes werden, im Übergang zur angrenzenden Grünfläche des Gymnasiums, hiervon abweichende Festsetzungen getroffen. Das festgesetzte Baufenster verspringt hier um rd. 4,00 m nach Süden und setzt für einen rd. 11,00 m tiefen Bereich eine maximale Zweigeschossigkeit fest. Im Anschluss wird für einen rd. 3,00 m tiefen Bereich eine mindestens Ein- sowie maximal Zweigeschossigkeit festgesetzt. Entsprechend der sich nach Süden hin staffelnden Systematik schließt hieran ebenfalls ein Bereich mit einer lediglich eingeschossig zulässigen Bebauung an. Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe werden nicht getroffen.

Als Dachform wird nur das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zugelassen. Zudem wird die Hauptfirstrichtung giebelständig zur Beckumer Straße vorgegeben. Gauben sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) an der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf $\frac{3}{4}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Von Dachgraten, -kehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten bzw. -einschnitte einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Für Außenwände aller Gebäudeteile dürfen nur Rauh- und Feinputz mit Anstrich verwendet werden. Für die Gebäude entlang der Beckumer Straße sind Sockelhöhen bis 0,40 m zulässig.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm vor. So sind bei Um-, An- und Neubauten alle Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindungen zur Beckumer Straße bestehen, mit Fenstern der Schallschutzklasse II mit einem Dämmmaß von $R_w = 30$ dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei diesen Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, schallgedämmte Dauerlüftungen der Schallschutzklasse II mit einem Dämmmaß von $R_w = 30$ dB einzubauen.

7 Bebauungskonzept

Das Konzept für die bauliche Neunutzung des Plangebietes sieht den Rückbau des derzeit bestehenden Wohngebäudes vor. An selbiger Stelle ist der Neubau eines Geschäfts- und Wohngebäudes in Form eines freistehenden Eckgebäudes vorgesehen, das die neuen Geschäftsräume sowie einen Kundenbereich der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) beherbergen soll. Das Plankonzept sieht ein straßenbegleitendes Gebäude mit einem annähernd L-förmigen Grundriss und insgesamt drei Geschossen vor (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten). Im Erd-, Ober- sowie Kellergeschoss sind jeweils Büro- bzw. sonstige Funktionsräume der GWL vorgesehen, wogegen im Dachgeschoss insgesamt bis zu vier Wohnungen untergebracht werden.

Die Kubatur des geplanten Baukörpers gliedert sich an der Nord- und Westseite in einzelne giebelartige Gebäudeteile, die annähernd klappsymmetrisch gespiegelt werden. Durch die Giebelgliederung wird eine Art Hausgruppe ausgebildet, wodurch die Wirkung eines Gebäudeensembles entsteht. Durch den L-förmigen Gebäudgrundriss greift die Neuplanung den straßenbegleitenden Gebäudebestand auf und verleiht ihm einen stimmigen Abschluss. Um die besondere städtebauliche Situation in exponierter Lage am Eingang zur Kernstadt zu unterstreichen, wird das Ensemble durch einen turmartigen Eckbaukörper arrondiert, der die Gebäudeteile miteinander verbindet und in der Fassadengliederung leicht zurückspringt.

Im südlichen Anschluss an das geplante Gebäude ist im Untergeschoss ein Lichthof vorgesehen, der zur Belichtung der in diesem Bereich angeordneten Sozialräume dient und für das Personal eine zusätzliche Erschließung zwischen Parkplatz und Gebäude bietet.



Abbildung 8: Ansichten auf das geplanten Vorhaben von Westen und Süden, Quelle: Architekt Udo Fuser

Durch eine differenzierte Materialwahl erfolgt eine vertikale Gliederung bestehend aus einem Sockelgeschoss (dunkler Klinker) und den darüber liegenden Folgegeschossen (weißer Putz). Dachform und Material orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung im Umfeld und fügen sich somit städtebaulich harmonisch ein. Zusätzlich erfolgt eine Fassadengliederung mittels symmetrischen Fensteranordnungen, die punktuell entsprechend der Funktion abgewandelt werden (Eingangsbereich an der Beckumer Straße).

Im von der Straße abgewandten Bereich werden insgesamt 13 oberirdische Stellplätze angeordnet, die über eine seitliche Zuwegung auf dem Baugrundstück von der Beckumer Straße aus erschlossen werden (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Stellplatzanlage wurde bewusst im südlichen Bereich des Baugrundstückes angeordnet, um somit die angrenzenden Wohngärten möglichst störungsfrei zu belassen. Die Stellplätze befinden sich mit der vorliegenden Planung auf Höhe der auf den Nachbargrundstücken angesiedelten Nebenanlagen, sodass die Zwischenbereiche zu den Wohngebäuden weiterhin als Erholungsraum genutzt werden können.

Als Stellplatzschlüssel wird hier ein Stellplatz je Wohnung bzw. ein Stellplatz je 40 m² Nutzfläche Büro angesetzt. Bei rd. 550 m² Büro-Nutzfläche sowie vier Wohneinheiten wären somit 18 Stellplätze vorzusehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich mit guter ÖPNV-Anbindung, kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze allerdings um 30 % reduziert werden, womit insgesamt rd. 13 Stellplätze nachzuweisen sind, die innerhalb der geplanten Stellplatzanlage untergebracht werden können. Diese werden ergänzt durch die im Straßenraum vorhandenen Stellplatzangebote, wobei allerdings aufgrund der neuen Erschließung des Plangrundstückes ein Stellplatz entlang der Beckumer Straße entfällt. Abgerundet wird das Stellplatzangebot um eine Fahrradbox, die ebenfalls über die seitliche Zufahrt erreichbar ist.

Eine Erschließung des Vorhabengrundstücks über den südlich verlaufenden Anliegerweg wurde bereits im Vorfeld verworfen. Einerseits trägt die verkehrliche Erschließung über die Beckumer Straße zur Adressenbildung des Vorhabens bei und erzeugt im Vergleich kürzere Erschließungswege. Andererseits wären bei einer Erschließung von Süden mit erhöhten verkehrlichen und schalltechnischen Belastungen für die bestehenden Wohngrundstücke (Gartenbereiche) zu rechnen, sodass letztendlich die Entscheidung zugunsten der Erschließung über die Beckumer Straße ausfiel.

Insgesamt ist durch die vorgelagerte Grünfläche das Gebäude von Osten kommend frei einsehbar und unterliegt dadurch höheren gestalterischen Anforderungen. Mit der Gebäudeanordnung, -gliederung und -gestaltung geht der Entwurf auf die besondere städtebauliche Situation ein und thematisiert dies sowohl städtebaulich wie auch hochbaulich durch entsprechende Entwurfselemente.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude entwickelt werden, in deren Räumlichkeiten die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) ihren Verwaltungssitz verlegen möchte und zudem im obersten dritten Geschoss Wohnungen entstehen sollen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um hier ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Kapitel 7 beschriebene Vorhaben zu schaffen. Dementsprechend erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Festsetzung als „Gebiet für ein Wohn- und Geschäftshaus“. Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

In dem Gebiet sind zulässig:

- Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für Verwaltungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sollen entsprechend dem in Kapitel 7 beschriebenen Bebauungskonzept getroffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, was auch der heutigen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes entspricht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird auf 1,2 begrenzt. Hierdurch wird gegenüber des heute rechtswirksamen Bebauungsplanes eine höhere Ausnutzbarkeit ermöglicht, die allerdings der Obergrenze des § 17 BauNVO entspricht und somit ein in einem allgemeinen Wohngebiet übliches Maß der Verdichtung darstellt. Beide Werte sind geeignet das Planvorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen werden entsprechend der Vorhabenplanung für einen rd. 22,00 m tiefen Bereich maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht auch weitestgehend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Bereiche entlang der Beckumer Straße. Für die von der Beckumer Straße abgewandten Bereiche sieht der bestehende Bebauungsplan Nr. 142 allerdings lediglich eine eingeschossige Bebauung vor (siehe Kapitel 6). Um die Wirkung der vorgesehenen Aufstockung um zwei Geschosse in diesem Bereich abzumildern und sozialverträglich zu gestalten, ist für diesen rückliegenden Bereich ein entsprechender Rücksprung des geplanten Baukörpers bzw. der Baugrenzen vorgesehen.

Um das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Diese orientiert sich in erster Linie an den vorgesehenen Firsthöhen für die geplanten giebelständigen Dachstrukturen, greift allerdings gleichermaßen die vorhandenen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung an der Südseite der Beckumer Straße von bis zu 11,40 m auf (Beckumer Straße 45). Um hinsichtlich der architektonischen Gestalt eine höhere Flexibilität zu erreichen, wird auf eine maximale Traufhöhe verzichtet und anstatt dessen eine maximale Dachneigung festgesetzt (siehe Kapitel 8.3). Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird somit am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika (turmartiger Eckbereich) bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Oberfläche der Beckumer Straße, gemessen in der Straßenmitte.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl mittels Baugrenzen als auch durch Baulinien definiert. Das Straßenbild der Südseite der Beckumer Straße mit der straßenbegleitenden Bebauung und den Traufgassen zwischen den Gebäuden soll weiterhin erhalten und gesichert werden. Deshalb werden mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baulinien entlang der Beckumer Straße sowie entlang der Traufgasse zum östlichen Nachbargrundstück festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Baulinie darf ein Gebäude im Gegensatz zur Baugrenze nicht hinter der Baulinie zurückbleiben, sondern muss auf dieser errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich der

Traufgassen sind die Baulinien mit Baugrenzen verbunden. Die Baulinie zur Erhaltung der Traufgassen hält dabei einen Abstand von mindestens 0,60 m zu der östlichen Baugrundstücksgrenze, sodass insgesamt eine Traufgasse von rd. 1,70 m bis rd. 2,00 m entsteht. Die in der Beckumer Straße vorhandenen Traufgassen weisen Breiten von rd. 1,00 m bis rd. 1,90 m auf, sodass sich das Vorhaben mit der Festsetzung der Baulinie in das gegenwärtige Straßenbild einfügt. Das städtebauliche Ziel zur Ausbildung der Traufgasse wird dementsprechend auch bei der Festsetzung der Bauweise berücksichtigt (siehe unten).

Um zudem die städtebaulich gewichtige Stadteingangsbetonung durch den geplanten turmartigen Eckbaukörper zu sichern, wird dieser ebenfalls durch entsprechende Baulinien gefasst. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist insgesamt entsprechend des Bauvorhabens - welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt wird - dimensioniert. Die Flucht der östlich angrenzenden Bebauung entlang der Beckumer Straße wird aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

Die festgesetzten Baugrenzen im hinterliegenden Bereich umfassen ebenso den geplanten Lichthof im Anschluss an das Kellergeschoss und ermöglichen für diesen Bereich Abgrabungen bis in 3,00 m Tiefe ab Geländeoberkante. Als unterer Bezugspunkt gilt ebenso wie für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen die Straßenoberkante der Beckumer Straße. Da das Gelände in diesem Bereich von der Beckumer Straße um bis zu 1,00 m abfällt (siehe auch Abbildung 8), sind Abgrabungen bis maximal in 4,00 m Tiefe zulässig.

Bauweise

Um die oben beschriebene ortsbildprägende Traufgasse zu sichern, wird neben einer Baulinie zur östlichen Geltungsbereichsgrenze eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese ist im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, allerdings mit der Maßgabe, dass im Bereich der festgesetzten Baulinien Gebäude unter Unterschreitung des Grenzabstandes gem. § 6 BauO NRW auf den Baulinien zu errichten sind. So wird für den zur Beckumer Straße zugewandten Bereich das Ausbilden der ortsbildprägenden Traufgasse gewährleistet sowie im hinterliegenden Bereich das Einhalten der Abstandsflächen nach Landesbauordnung sichergestellt.

Bei der durch Baulinien vorgegebenen Unterschreitung der landesrechtlich gesicherten Abstandsflächentiefen ist zu beachten, dass einerseits die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung (Nachbarschutz) sowie die Gefahrenabwehr (Brandschutz) gewährleistet sind. Hierbei ist zu konstatieren, dass die engen Traufgassen zwischen den Gebäuden, mit denen die Mindestabstände nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften unterschritten werden, bereits in der heutigen Bestandssituation vorzufinden sind. So beträgt der Mindestabstand zwischen dem heutigen Bestandsgebäude „Beckumer Straße 51“ und dem angrenzenden Gebäude „Beckumer Straße 49“ rd. 1,40 m. Mit der vorliegenden Überplanung wird zukünftig ein Mindestabstand von rd. 1,70 m zwischen dem geplanten Neubau und dem Gebäude „Beckumer Straße 49“ gegeben sein. Es wird mit vorliegender Planung somit keine neue Situation und ebenso wenig eine Verschärfung der Bestandssituation herbeigeführt, auf dessen vorherigen Zustand sich nachbarschützend zu berufen wäre. Ebenso kann den Anforderungen an den Brandschutz nachgekommen werden, in dem bei der Bauausführung ggf. entsprechende Brandwände und keine zwingend erforderlichen Wandöffnungen vorzusehen sind.

Zwar sieht der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 142 für die gesamte überbaubaren Grundstücksflächen eine geschlossene Bauweise vor, allerdings ist es in den hinterliegenden Grundstücksbereichen nie zu einer weitergehenden baulichen Inanspruchnahme gekommen. Um hier im Sinne des Nachbarschutzes ein zu nahes Heranrücken der geplanten Neubebauung an zum Teil gärtnerisch genutzte Bereiche zu verhindern, sieht der geplante Baukörper hier nun einen Abstand von min-

destens 5,00 m vor. Wies der Gebäudegrundriss zum Vorentwurf noch eine eher quadratische Form auf, der im rückwärtigen Bereich zum Teil eine Grenzständigkeit vorsah, kann zur Entwurfsfassung mit einem annähernd L-förmigen Grundriss für die rückwärtigen Bereiche ein sozialverträglicher Gebäudeabstand zum angrenzenden Wohngrundstück gesichert werden.

8.3 Festsetzungen zur Baugestalt

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen einerseits die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes aufgegriffen und somit ein harmonisches Einfügen des geplanten Vorhabens sichergestellt werden. Andererseits soll mit den baugestalterischen Festsetzungen der stadträumlichen Lage der Ortseingangssituation entsprochen und die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht werden.

Dachgestaltung/-eindeckung und Fassadenorientierung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 142 setzt als Dachform das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° sowie die Hauptfirstrichtung giebelständig zur Beckumer Straße fest und stellt somit das Ortsbildprägende Straßenbild in diesem Bereich sicher. Mit der vorliegenden Aufstellung soll dieses Bild weiterhin erhalten und gesichert werden.

Als Dachform ist für den Großteil des geplanten Gebäudes das geneigte Dach zulässig, wobei lediglich das Krüppelwalm- sowie das Pultdach ausgeschlossen werden. Anstatt einer Hauptfirstrichtung wird festgesetzt, dass die Gebäude grundsätzlich giebelständig zur Beckumer Straße zu errichten sind. Um ebenfalls die mit dem Vorhaben beabsichtigte nach Westen gespiegelte Fassade zu ermöglichen, können Gebäude zudem entlang der westlich festgesetzten Baugrenze mit Giebeln ausgebildet werden. Mit der Festsetzung einer giebelständigen Bebauung zur Beckumer Straße wird der bestehende Charakter im Straßenbild weiterhin sichergestellt.

Die in den angrenzenden Bereichen festgesetzte Dachneigung von 40° bis 50° wird für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Somit ist in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe von max. 12,00 m die Wahrung des bestehenden Straßenbildes gewährleistet. Um den geplanten turmartigen Eckbaukörper als hochbauliche Betonung des stadträumlichen Eingangsbereichs ebenfalls planungsrechtlich zu ermöglichen, wird für dessen geplante Lage, abgegrenzt durch eine entsprechende Nutzungsgrenze, ein Flachdach festgesetzt.

Dachaufbauten und -einschnitte sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan nur auf der von der Beckumer Straße abgewandten Seite zulässig. Ebenso haben diese einen Abstand von mindestens 1,50 m von der Giebelwand einzuhalten und dürfen eine Länge von 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Glänzende oder glasierte Dachpfannen und -ziegel werden für das Plangebiet ausgeschlossen, um somit das Einfügen in das vorhandene Straßenbild sicherzustellen.

Werbeanlagen

Um das Ortsbild vor unverhältnismäßigen und beeinträchtigenden Werbeanlagen zu bewahren, werden diesbezüglich folgende Einschränkungen vorgegeben:

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- je Gebäudeseite maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 2. Geschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;

- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW (wie z.B. Werbepylone, Fremdwerbung und Masten mit Flaggen) werden ausgeschlossen. Zudem sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist insgesamt ein harmonisches Einfügen in die Umgebung gewährleistet und wird zudem das Ziel der Betonung der Eingangssituation zur Kernstadt, vor dem Hintergrund eines dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrundeliegenden Plankonzeptes, sachgerecht umgesetzt.

8.4 Straßenverkehrsfläche

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 73 „Westtangente“ sieht für den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine öffentliche Verkehrsfläche vor (siehe Kapitel 6). Mit der vorliegenden Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dieser Bereich zum Teil in Form einer überbaubaren Fläche - gesichert durch Baulinien - überplant. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den gesamten nördlich an die überbaubare Fläche angrenzenden Bereich, kann im Zuge der Ausbauplanung eine Neugestaltung hinsichtlich der Straßenraumgliederung / Führung des Fuß- und Radweges erfolgen.

Da die Straßenbegrenzungslinie zum Teil mit der festgesetzten Baulinie zusammenfällt, ist bei einer Überlagerung lediglich die Signatur der Baulinie eingetragen worden.

8.5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden die Bereiche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt. Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (Flächen für Stellplätze).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze wurde gegenüber der Vorentwurfassung des Bebauungsplanes an die südliche Geltungsbereichsgrenze geschoben, wodurch diese sich nun auf Höhe der angrenzenden Bestandsgaragen befindet. Hierdurch soll eine weitestgehend störungsfreie Nutzung der angrenzenden Wohngärten ermöglicht werden. Da zu erwarten ist, dass die Stellplätze überwiegend von den Angestellten der GWL genutzt werden, beschränkt sich der Stellplatzverkehr und hieraus hervorgehende Immissionen auf die Morgen- sowie Nachmittagsstunden. Durch eine durchgehende Eingrünung des Stellplatzes bzw. der dort errichteten Nebenanlagen kann ein entsprechender Sichtschutz gewährleistet werden (siehe nachfolgendes Kapitel).

8.6 Festsetzungen zur Grüngestalt

Die Beckumer Straße führt zum Teil innerhalb des Plangebietes straßenbegleitende Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens nicht erhalten werden können. Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu klären inwiefern, hierfür entsprechende Ersatzpflanzungen / Kompensationen erforderlich werden. Hierfür sind zunächst zur Vorentwurfassung des Bebauungsplanes im rückwärtigen Bereich des Plangebietes allgemein Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB vorgesehen.

Zur Eingrünung der geplanten Stellplatzanlage sind für den südlichen Grundstücksbereich Anpflanzungsfestsetzungen vorgesehen, die mit heimischen, standortge-

rechten Heckenpflanzungen, Laubbäumen und (Groß-) Sträuchern zu errichten und dauerhaft zu unterhalten ist. Somit wird gegenüber der angrenzenden Nachbargrundstücke ein Sichtschutz gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des westlich angrenzenden und zu erhaltenen Baumbestandes unter Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) entsprechende Nebenbestimmung im Rahmen der Baugenehmigung auferlegt werden. Darüber hinaus sind für jene Gehölze, die mit Umsetzung des Vorhabens weichen müssen, Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu ist bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag mit aufzunehmen (siehe auch Kapitel 11).

8.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

Mit der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Beckumer Straße (L 822) sind Immissionen durch Verkehrslärm verbunden. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr kann auf die Umgebungslärmkartierung des Landes NRW aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen werden (siehe Abbildung 9). Für den 24h-Pegel - ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung - bestehen im Plangebiet entlang der Beckumer Straße Lärmbelastungen von bis zu 70 dB(A) zum Teil bis zu 75 dB(A).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohn-, Misch- und Kerngebiete:

		WA / MI / MK
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55 / 60 / 65 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45 / 50 / 55 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) herangezogen. Dort werden für Wohn-, Misch- und Kerngebiete folgende Immissionsgrenzwerte genannt:

		WA / MI / MK
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59 / 64 / 64 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49 / 54 / 54 dB (A)

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Inso-

fern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

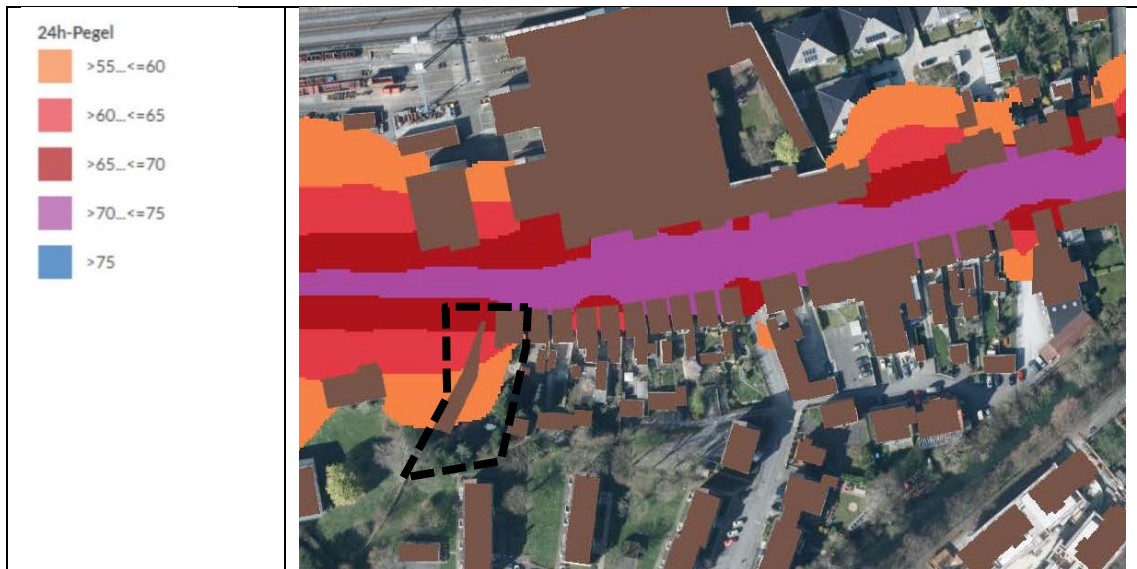


Abbildung 9: Umgebungslärmkartierung des Landes NRW (Lärmbelastung über 24 Stunden in dB(A)- ohne Maßstab), Quelle: Geobasis.NRW

Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben - für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden - keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Es ist zunächst festzustellen, dass der im Plangebiet auftretende Straßenverkehrslärm nach der Umgebungslärmkartierung für den 24h-Pegel sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreitet. Somit sind für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Ebenso ist jedoch festzustellen, dass die im Plangebiet anstehende Lärmsituation nicht durch das geplante Vorhaben ausgelöst wird, sondern diese sich heute bereits im Bestand wie beschrieben darstellt. Die Stadt Lippstadt hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen ein Wohn- und Geschäftshaus an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohn- und Büroräume ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Im Rahmen der Abwägung hat eine umfassende planerische Problembewältigung zu erfolgen, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Die Beantwortung hat in der Abwägung nach folgenden Prüfschritten zu erfolgen:

1) Standortwahl vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne der Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 müsste das geplante Vorhaben bis zu rd. 20,00 m von der Beckumer Straße abgerückt werden (um tagsüber Mischgebietswerte zu erreichen).

Das städtebauliche Konzept sieht allerdings eine straßenbegleitende Bebauung in der Flucht der östlich angrenzenden Bestandsbebauung vor. Ziel ist es unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes eine Neubetonung des Eingangsbereiches in Richtung Kernstadt zu erhalten. Dies wäre unter Berücksichtigung des oben genannten Mindestabstandes nicht realisierbar, sodass städtebaulich ein unruhiges Ortsbild entstünde und sich als nicht wünschenswert darstellt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Beckumer Straße sinnvoll.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4),
- die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Ziffer 5),
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Zulässigkeit eines Wohn- und Geschäftshauses an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Zulässigkeit des Vorhabens an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung / Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur,
- Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte der Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für die Entwicklung des Vorhabens und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

2) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Eine Diskussion um mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen kann an dieser Stelle entfallen. Da das Plangebiet unmittelbar an die Beckumer Straße angrenzt, entfällt die Möglichkeit zur Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form einer Schallschutzwand. Stattdessen eignen sich hier passive Maßnahmen, um einen ausreichenden Schutzanspruch für die geplanten Nutzungen zu gewährleisten.

3) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet geeignet. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Immissionsorten im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, ein mit passivem Schallschutz "belastetes" Gebäude zu beziehen, weiß von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude.

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind die sogenannten "maßgeblichen Außenlärmpegel", zunächst bezogen auf den Zeitraum des Tages (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr), heranzuziehen. Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche mit einer Bereichsbreite von 5 dB zugeordnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster) unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile.

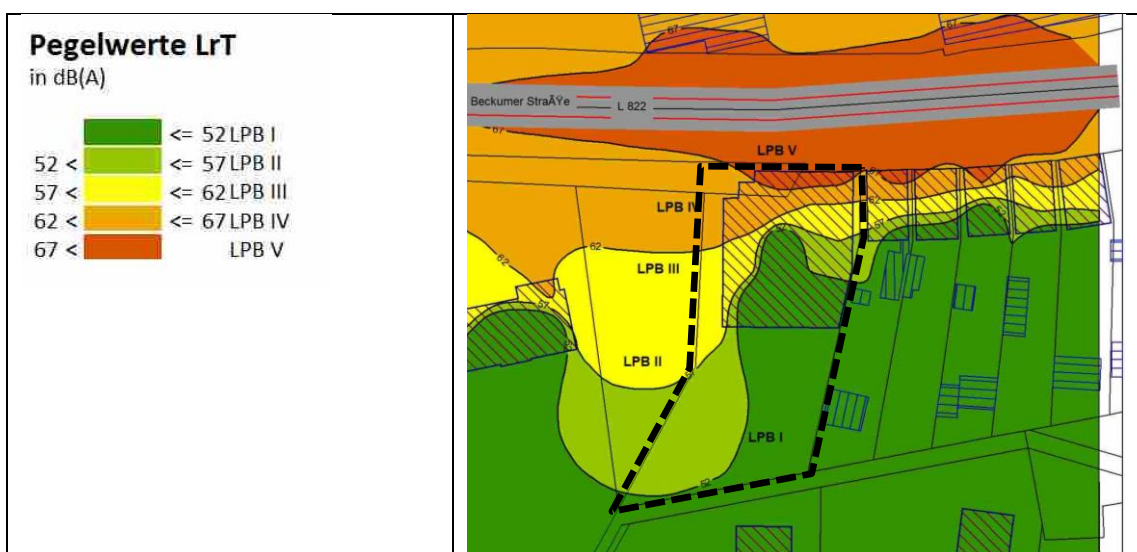


Abbildung 10: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018 in 8,5 m Höhe über Grund (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Lippstadt

Im vorliegenden Fall liegen Lärmpegelbereiche vor, die auf den Verkehrsmengen und -intensitäten der Prognose 2030 des Verkehrsentwicklungsplans 2018 der Stadt

Lippstadt basiert (siehe Abbildung 10). Diese bilden die Grundlage für die festzusetzenden passiven schallschützenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des geplanten Vorhabens.

Hierbei werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung die errechneten Lärmpegelbereiche für das geplante zweite Obergeschoss angesetzt (8,5 m über Grund). Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gibt vor mit welchen Schalldämm-Maßen die Fassadenteile bei entsprechenden Lärmpegeln zu realisieren sind, womit im Bebauungsplan folgende Festsetzung enthalten ist:

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche III - V, für die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile bestehen. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	"Maßgeblicher Außen-lärmpegel" dB	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW 08.11.2006 (MBI. NRW S.582, „Einführung technischer Baubestimmungen), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 vom 04.02.2015 (MBI. NRW S. 201, „Schallschutz im Hochbau“), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Hinweise:

- Schallschutzfenster sind bei Wohnhäusern nur in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vorzusehen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ess-, Gäste-, Fernsehzimmer, Wohnküche etc.). In untergeordneten Räumen (Bad, WC, Treppenhäuser, Flure, Abstellräume etc.) sind die Schallschutzfenster nicht erforderlich.
- Im Allgemeinen erfüllen handelsübliche Fenstersysteme mit Isolierverglasung die Schalldämm-Anforderungen an den Lärmpegelbereich III. Für den Lärmpegelbereich III kann daher auf einen Nachweis und die Darstellung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster verzichtet werden.
- Für Decken und Dächer, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, gelten ebenfalls die o.g. Mindestwerte für Außenwände.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute über die Beckumer Straße und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger (Stadtwerke Lippstadt) erfolgen.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befindet sich heute ein Stromkabel der Stadtwerke Lippstadt GmbH, welches für die Versorgung der umliegenden Bebauung und der Versorgung der Straßen Jahnweg und Paterskamp dient. Dieses ist im Zuge der Neubebauung des Plangebietes für ein Teilstück zu verlegen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lippstadt GmbH festgesetzt. Der heutige Leitungsbestand sowie der zukünftige Verlauf ist in Abbildung 11 dargestellt.

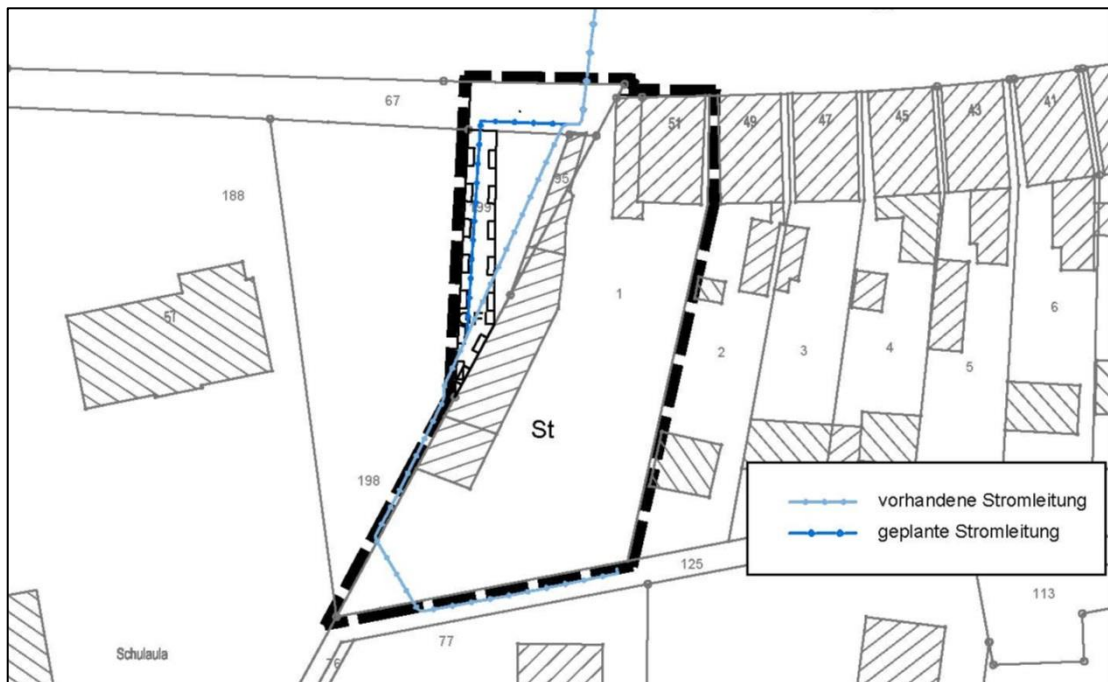


Abbildung 11: Bestehender und zukünftiger Verlauf des Stromkabels (ohne Maßstab)

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Anlagen in der Beckumer Straße erfolgen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, soll das Niederschlagswasser weiterhin in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Beckumer Straße eingeleitet werden.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

9.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit heutigem Stand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

9.3 Belange des Bodenschutzes

Mit der Planung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 (1) und (2) und § 4 (1) und (2) LBodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

9.4 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet befinden sich weder Wasser-, noch Heilquellenschutzgebiete, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Seit dem 05.01.2018 wurde der § 78 b und d in das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingeführt. Hierdurch werden für Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

Auch die Grundnorm des § 78 WHG („Planen und Bauen im Überschwemmungsgebiet“) wurde überarbeitet. Es wurden u.a. klarstellend die in der Abwägung zu berücksichtigen Hochwasserbelange eingeführt (§ 78 (3) WHG). Weiterhin wurde die Kategorie Hochwasserentstehungsgebiete eingeführt (§ 78d WHG).

Vorlaufend zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes wurde das Baugesetzbuch bereits angepasst. Hier wurden die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungs-

möglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen.

Die Bezirksregierungen erstellen die entsprechenden Karten, koordiniert vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV NRW). Die Kommunen und andere Verantwortliche wie Wasser- oder Deichverbände überprüfen diese auf Plausibilität und sorgen mit ihrer Ortskenntnis für die Aktualität und Vollständigkeit der Karten.

Für das Plangebiet ist nach den Gefahrenkarten mit einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₅₀₀ bzw. HQ_{extrem}) für einen südlichen Teil des Plangebietes mit Überschwemmungen von 0 bis zu 0,5 m - ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen - zu rechnen (siehe Abbildung 12).

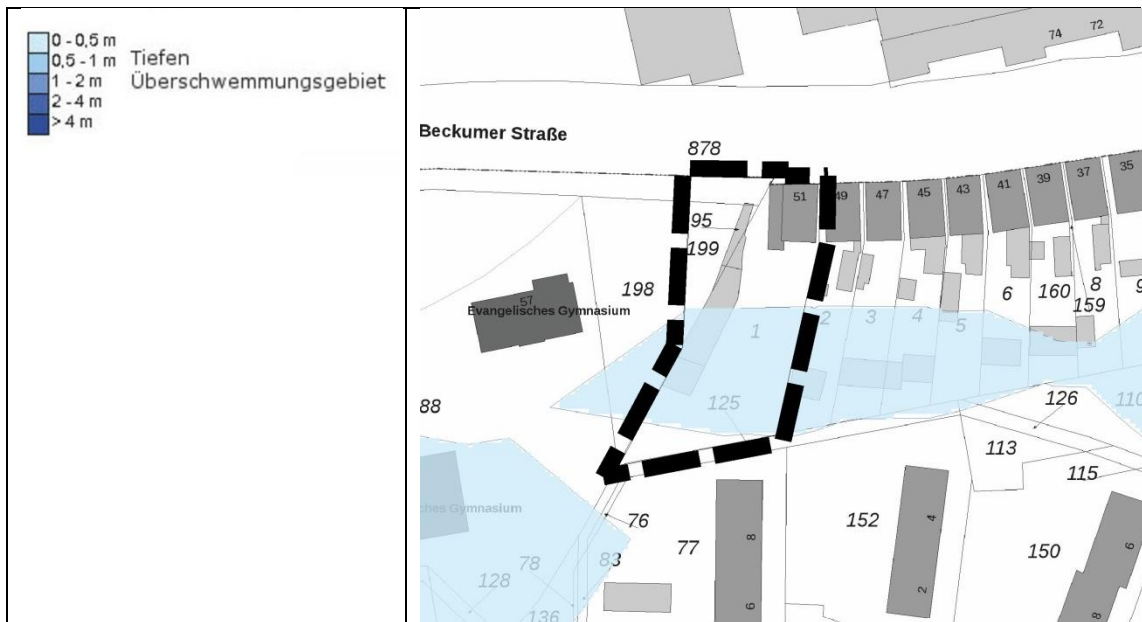


Abbildung 12: Hochwassergefahrenkarte niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem} – ohne Maßstab), Quelle: Geobasis.NRW

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Neubebauung in bereits bebauten Siedlungsstrukturen. Das geplante Vorhaben selbst ist von der in der Abbildung 12 dargestellten Hochwassergefährdung nur geringfügig im Bereich des vorgesehenen Lichthofes betroffen. Eine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich. Um auf den Sachverhalt hinzuweisen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen:

„Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d WHG“.

Der zu berücksichtigende Bereich (Gefahrenkarte HQ 500, niedrige Wahrscheinlichkeit, Überflutungshöhe bis 0,5 m über Gelände) reicht im südlichen Bereich bis zu rd. 25 m in das Plangebiet hinein.

Die Darstellung erfolgt mittels einer Beikarte zum Bebauungsplan. Sie bildet den hier in Rede stehenden überschwemmungsgefährdeten Bereich auf der Grundlage des Fachinformationssystems ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) für die Hochwassergefahrenkarte in Lippstadt ab.

Die nachrichtliche Darstellung wird ergänzt um den Hinweis, auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche

Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

10. Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die innerstädtisch gelegene und bereits bebaute Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt. Mit der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Beckumer Straße (L 822) sind Immissionen durch Verkehrslärm von bis zu 75 dB(A) nach der Umgebungslärmkartierung des Landes verbunden (24h-Pegel).	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die vorgeben mit welchen Schalldämm-Maßen die jeweiligen Fasadenteile zu realisieren sind. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Vorhaben gewährleistet werden.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Bereich der westlich gelegenen Grünfläche durch den vorhandenen Einzelbaumbestand geprägt. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen ist das rückliegende Grundstück zudem durch zum Teil höherstämmige Gehölze bestanden. Ansonsten weist das gesamte Flurstück 1 in der Flur 58 nahezu weist eine Überbauung bzw. eine Versiegelung der Zufahrt sowie der Stellplätze auf. Das Plangebiet selbst weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit oder	Vor dem Hintergrund des geplanten Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes ist die Beanspruchung angrenzender Grünbereiche unvermeidlich. Gemäß § 13 BNatSchG sind nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dementsprechend werden Maßnahmen zum Satzungsbeschluss in dem zum Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt. In der Regel erfolgt eine Kompensation im Verhältnis 2:1. Zum Schutz der Bäume während der Bauphase ist die DIN 18920 maßgebend zu berücksichtigen, um somit dem Vermeidungs-

	Schutzgebiete auf.	grundsatz des Bundesnatur-schutzgesetzes zu entsprechen. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro Stelzig, Soest, Februar 2019) untersucht worden (siehe Kapitel 10.3). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass ein potentiell Vorkommen des Girtlitzes in dem Gehölzbestand aus Koniferen nicht ausgeschlossen werden kann. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen, muss die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende artenschutzrechtliche Hinweise enthalten. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der vor kommenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut und befindet sich in einer im Zusammenhang bebauten Struktur. Die Einzelbaumstandorte auf der westlich angrenzenden Grünfläche sind planungsrechtlich in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Westtangente“ als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Beckumer Straße verläuft bis in den westlichen Bereich des Plangebietes als baumbegleitete Allee. Eine weitergehende Relevanz besteht nicht hinsichtlich des Schutzgutes Naturraum und Landschaft.	Die auf der westlich angrenzenden Grünfläche bestehenden Bäume können mit Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich erhalten bleiben. Entlang der Beckumer Straße müssen voraussichtlich drei Bäume im Zuge der Realisierung entfallen. Der grundsätzliche Alleen-Charakter der Straße bleibt jedoch mit der Umsetzung erhalten. Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen werden sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Darüber hinaus ist die Beckumer Straße im Bereich des Plangebietes nicht als geschützte Allee im landesweiten Kataster der gesetzlich geschützten Alleen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz gem. § 41 (4) LNatSchG NRW verzeichnet und fällt somit nicht unter den Alleenschutz des § 41 (1) LNatSchG NRW. Im hinterliegenden Planbereich werden großzügig Flächen zum

		Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
Fläche / Boden / Gewässer / Grundwasser	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,15 ha. Neben der westlichen Teilgrünfläche weist das gesamte Flurstück 1 in der Flur 58 eine nahezu vollumfängliche Überbauung bzw. Versiegelung auf. Altlasten sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsbereich. Der südliche Teil des Plangebietes ist zum Teil von einem Hochwasser der Lippe mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ 500) betroffen, mit Überschwemmungen von 0 bis zu 0,5 m.	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur geringfügig bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Die überbaubaren Flächen werden mit einer GRZ von 0,6 auf das notwendige Maß zur Realisierung des Vorhabens beschränkt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes und den dort enthaltenen Möglichkeiten der Eigenvorsorge verwiesen (siehe Kapitel 9.4). Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden / Gewässer / Grundwasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche zwischen Stadtrand- und Stadtklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur geringfügig bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Baudendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.

Insgesamt sind mit heutigem Stand infolge der Aufstellung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

10.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist somit durch die Bebauungsaufstellung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der Verlust der Bäume, die im Rahmen der Realisierung des Vorhabens nicht erhalten werden können, wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag ersetzt. In der Regel erfolgt eine Kompensation hier im Verhältnis 2:1.

10.3 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro Stelzig, Soest, Februar 2019) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4316 „Lippstadt“, Quadrant 1, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 59 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 9 Säugetierarten, 48 Vogelarten, eine Libellenart sowie eine Pflanzenart. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von Arten aus.

Nicht alle dieser Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet. Unter ihnen befinden sich beispielsweise einige unmittelbar an Gewässerbiotope gebundene Arten. Da im vorliegenden Fall überwiegend Gebäude bewohnende Arten zu betrachten sind, kann die Artenliste auf Arten reduziert werden, die Vorkommen in oder an Gebäuden bzw. in den umgebenden Grünstrukturen haben können.

Nach erster Einschätzung verbleiben neun Vogelarten (Waldohreule, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Girlitz, Waldkauz, Star, Schleiereule) und acht Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler, Braunes Langohr, Flughörnchen) in der Liste, die im Gebäudekomplex und im Wirkraum potentiell

ell vorkommen könnten. Bei der Begehung wurde daher besonders auf für diese Arten relevante Strukturen geachtet.

Aufgrund der Ergebnisse der Ortsbegehung kann jedoch ein Brutvorkommen der zuvor als potentiell vorkommend eingeschätzten Vogelarten ausgeschlossen werden. Ebenfalls können artenschutzrechtliche Konflikte für die acht potentiell vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Quartiere wurden nicht festgestellt. Fledermäuse können das Untersuchungsgebiet während und nach der Baustellenphase weiter als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen.

Ein potentielles Vorkommen des Girlitzes in dem Gehölzbestand aus Koniferen (*Thuja spec.*, *Picea abies.*) kann dagegen nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind in den angrenzenden Gartenbereichen zwar Ausweichmöglichkeiten in Form von einzeln stehenden Nadelgehölzen oder als Einfriedung gesetzten Koniferen-Hecken vorhanden. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit und Zerstörung von Lebensstätten) auszuschließen, muss die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Arten die Möglichkeit haben, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb des Wirkraumes anzusiedeln. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Abbrucharbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitte nur in Ausnahmefällen zulässig.

Im Bebauungsplan sind entsprechende artenschutzrechtliche Hinweise enthalten. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der vorkommenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

11. Wesentliche abwägungsrelevante Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem ein Durchführungsvertrag beizufügen, in dem weitere Regelungsinhalte zum Bebauungsplan aufgenommen werden können. Im vorliegenden Fall sollen folgende abwägungsrelevante Inhalte in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzuliegen hat und ebenfalls Gegenstand der Abwägung ist:

Fassadengestaltung

Um hinsichtlich der Fassadengestaltung ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden für die Außenwände Vorgaben zu den zu verwendenden Materialien getätigt. So sind diese lediglich mit Rauh- und Feinputze in weißer Farbe auszuführen. Als Hellbezugswert werden mindestens 65 % vorgegeben, sodass hier im Farbton eine Spanne zwischen Grautönen und Weiß ermöglicht wird. Für den Sockel- bzw. Erdgeschossbereich sind zudem Natursteinplatten oder Klinker zulässig, die sich farblich von der übrigen Fassade absetzen können. Allerdings sind reflektierende und glänzende Materialien nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffenen Werk- oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln.

Baumersatzpflanzungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind insgesamt vier Bäume im Bereich der Beckumer Straße und im Bereich der westlich angrenzenden Grünfläche zu fällen. Diese

sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen in der Größenordnung von 2:1 zu kompensieren, wonach insgesamt ein Ersatz von acht Bäumen zu leisten ist. Um die Durchführung der Ersatzpflanzungen sicherzustellen, ist eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Neugestaltung des Straßenraums

Aufgrund der geplanten neuen Zufahrt wird eine Neuordnung des Straßenraums im Einfahrtsbereich auf die Beckumer Straße erforderlich. Die Umgestaltung ist durch und auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.

Verlegung der vorhandenen Stromleitung

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befindet sich heute ein Stromkabel der Stadtwerke Lippstadt GmbH, welches für die Versorgung der umliegenden Bebauung und der Versorgung der Straßen Jahnweg und Paterskamp dient. Dieses ist im Zuge der Neubebauung des Plangebietes für ein Teilstück zu verlegen. Die Verlegung des Stromkabels hat ebenfalls durch den Vorhabenträger zu erfolgen und wird dementsprechend in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Bielefeld / Lippstadt, August 2019

Verfasser:

Drees & Huesmann

Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel 05205-72980; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de