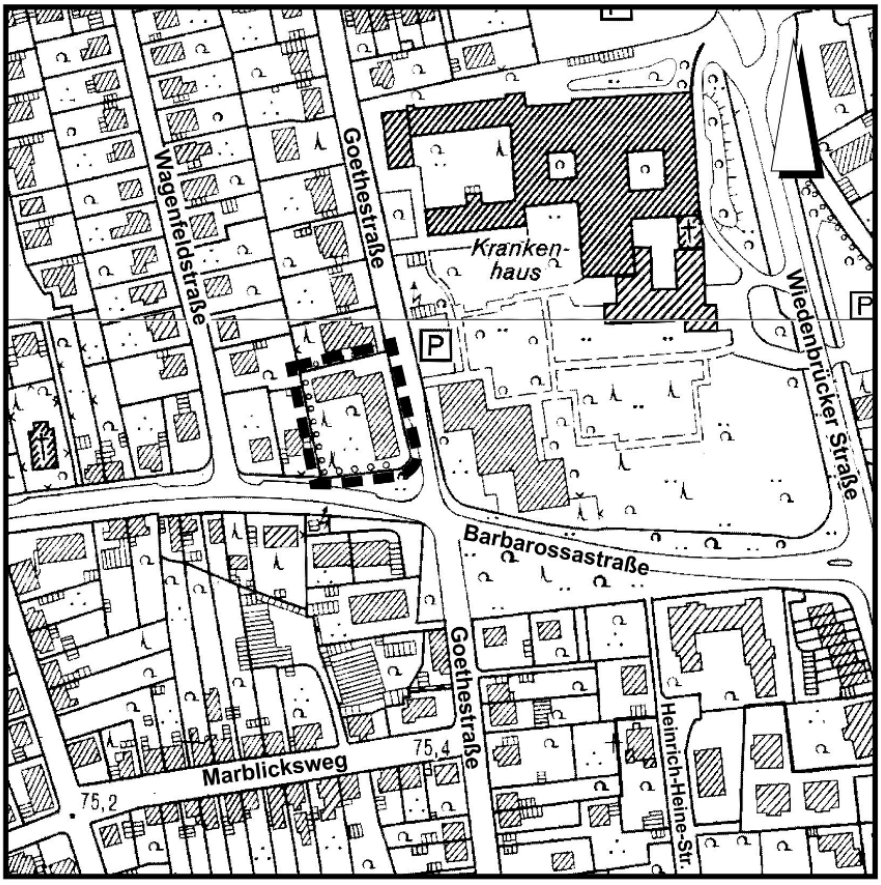
STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 045
Lippstadt
„Barbarossastraße / Eichendorffstraße“
4. Änderung n. § 13a BauGB

Begründung

Verfahrensstand: Rechtskraft gem. §10 BauGB



Stadt Lippstadt
Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben 4
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich 4
1.2. Planerische Rahmenbedingungen 5
1.2.1. Flächennutzungsplan 5
1.2.2. Bebauungsplan 5
1.3. Derzeitiger Zustand des Plangebietes und seiner Umgebung 6

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung 7
2.1. Planungsanlass und -erfordernis 7
2.2. Ziele der Bauleitplanung 7
2.3. Planverfahren 8

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung | § 9 (1) BauGB 9
3.1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO 9
3.2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB 10
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)| §§ 17 und 19 BauNVO 10
3.2.2. Höhe baulicher Anlagen | § 18 BauNVO 11
3.2.3. Zahl der Vollgeschosse | § 20 BauNVO 11
3.3. Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 12
3.4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen | § 9 (1) Nr. 22 BauGB 12
3.5. Gestaltungsvorschriften | § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO (2) NRW 12

4. Erschließung 15
4.1. Äußere Erschließung 15
4.2. Innere Erschließung 15
4.3. Öffentlicher Nahverkehr 15

5. Ver- und Entsorgung 15
5.1. Versorgung 15
5.2. Abwasserbeseitigung 16
5.2.1. Schmutzwasserentsorgung 16
5.2.2. Regenwasserentsorgung 16

6. Belange der Umwelt 16
6.1. Immissionsschutz 16
6.1.1. Verkehrslärm 16
6.1.2. Anlagenlärm 17
6.1.3. Lärmauswirkungen Hubschrauberlandeplatz 18
6.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB 19
6.3. Artenschutz 19
6.4. Hochwasserschutz 19

7. Sonstige Belange 20
7.1. Archäologie und Denkmalschutz 20
7.2. Altlasten und Kampfmittel 20
8. Kosten und Bodenordnung 21
9. Nutzungs- und Flächenbilanz 21

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das betreffende Änderungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 045 „Barbarossastraße / Eichendorffstraße“. Stadträumlich betrachtet ist es etwa 1 km nördlich der historischen Innenstadt in direkter Lage zum Evangelischen Krankenhaus (EVK) gelegen. Im Osten begrenzt die Goethestraße den betreffenden Geltungsbereich, im Süden die Barbarossastraße. Nördlich und westlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Der Geltungsbereich ist auf das Flurstück Nr. 287 der Flur 16, Gemarkung Lippstadt begrenzt.

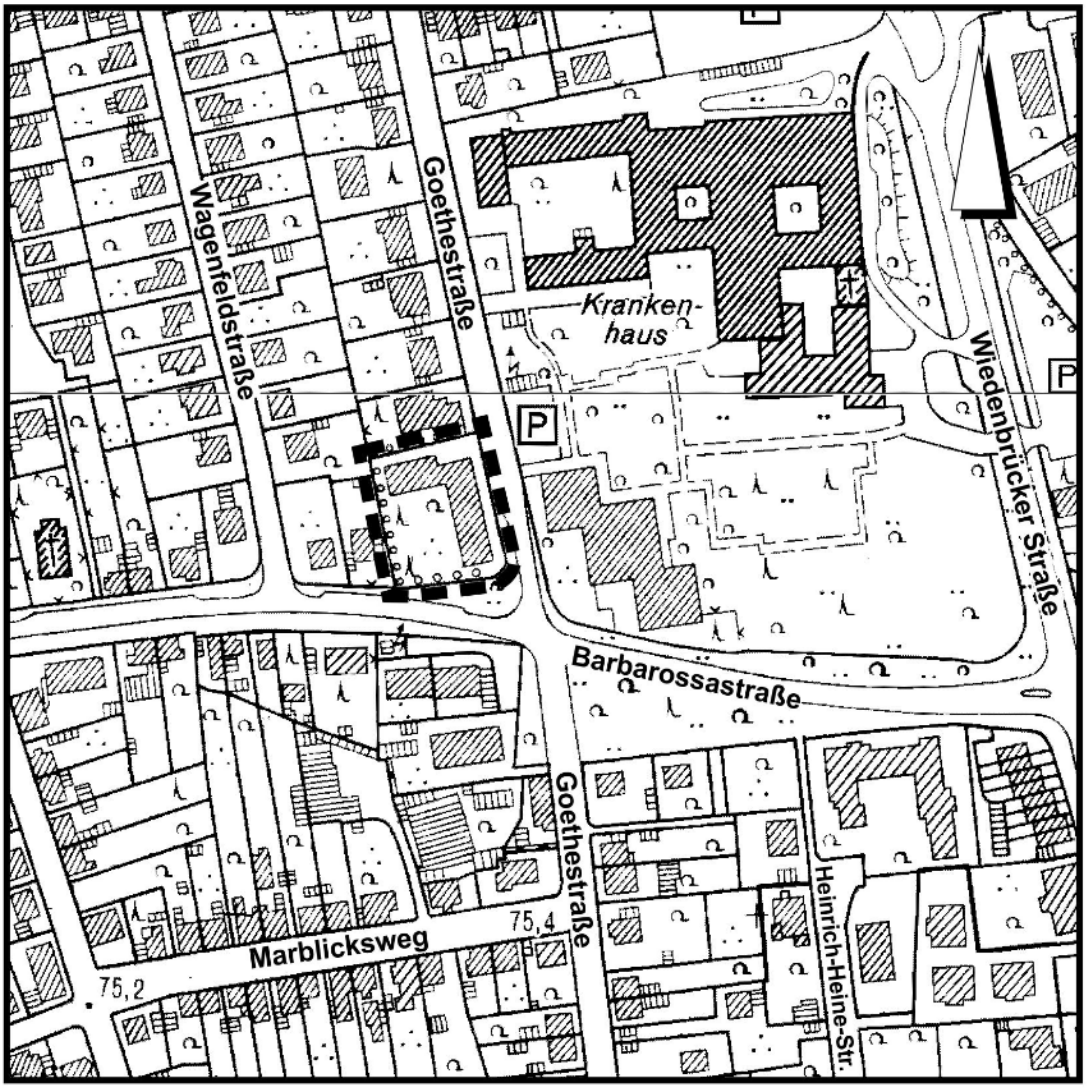


Abb. 1 - Abgrenzung des Änderungsbereiches

1.2. Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar.

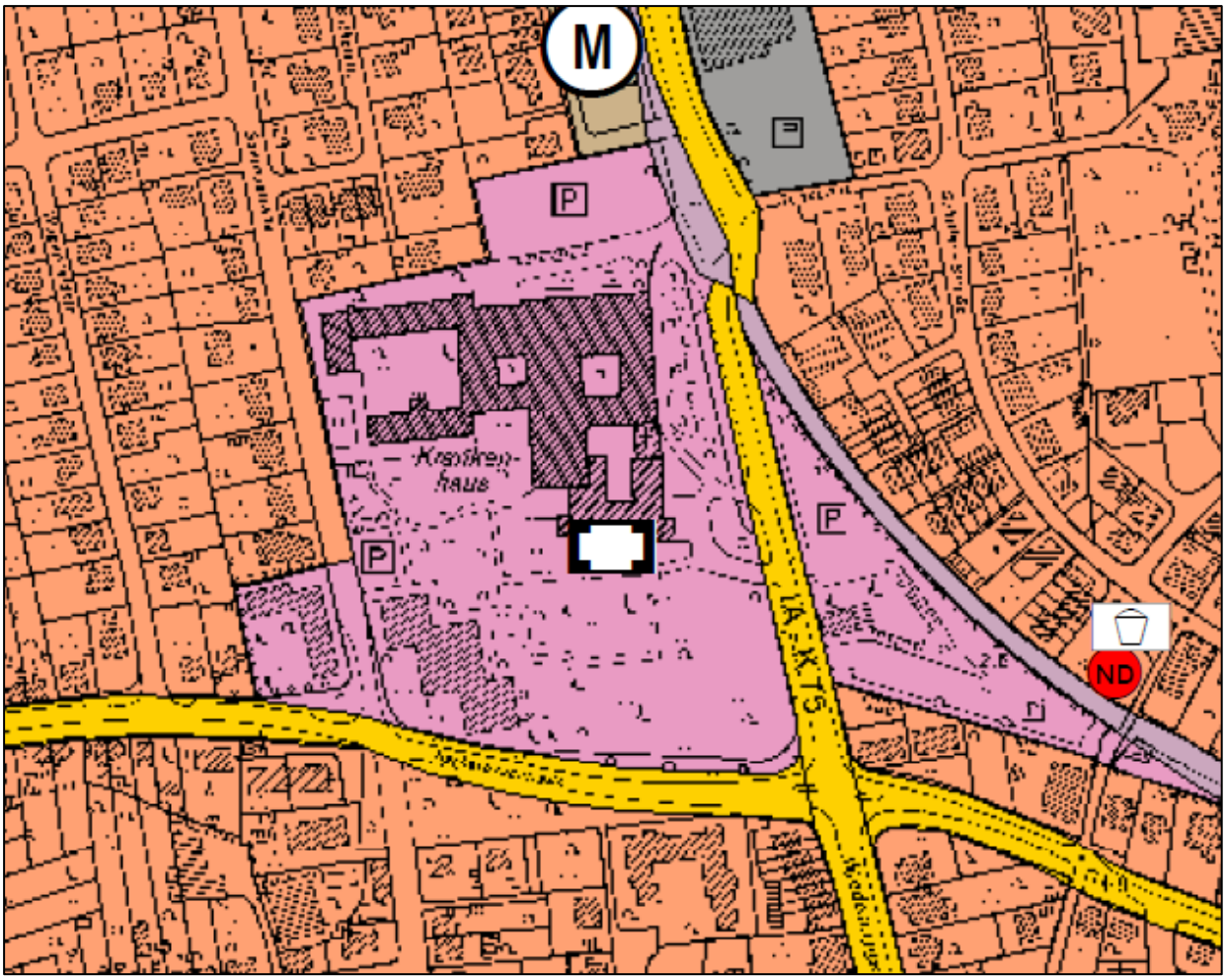


Abb. 2 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 045 „Barbarossastraße / Eichendorffstraße“ ist seit dem 25.11.1984 rechtskräftig und unterlag seitdem drei Änderungen. Für das betreffende Grundstück Goethestraße 27 setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus fest. Ergänzend ist eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Bezüglich der Dachform sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Im südlichen und südöstlichen Grundstücksbereich sind zudem Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

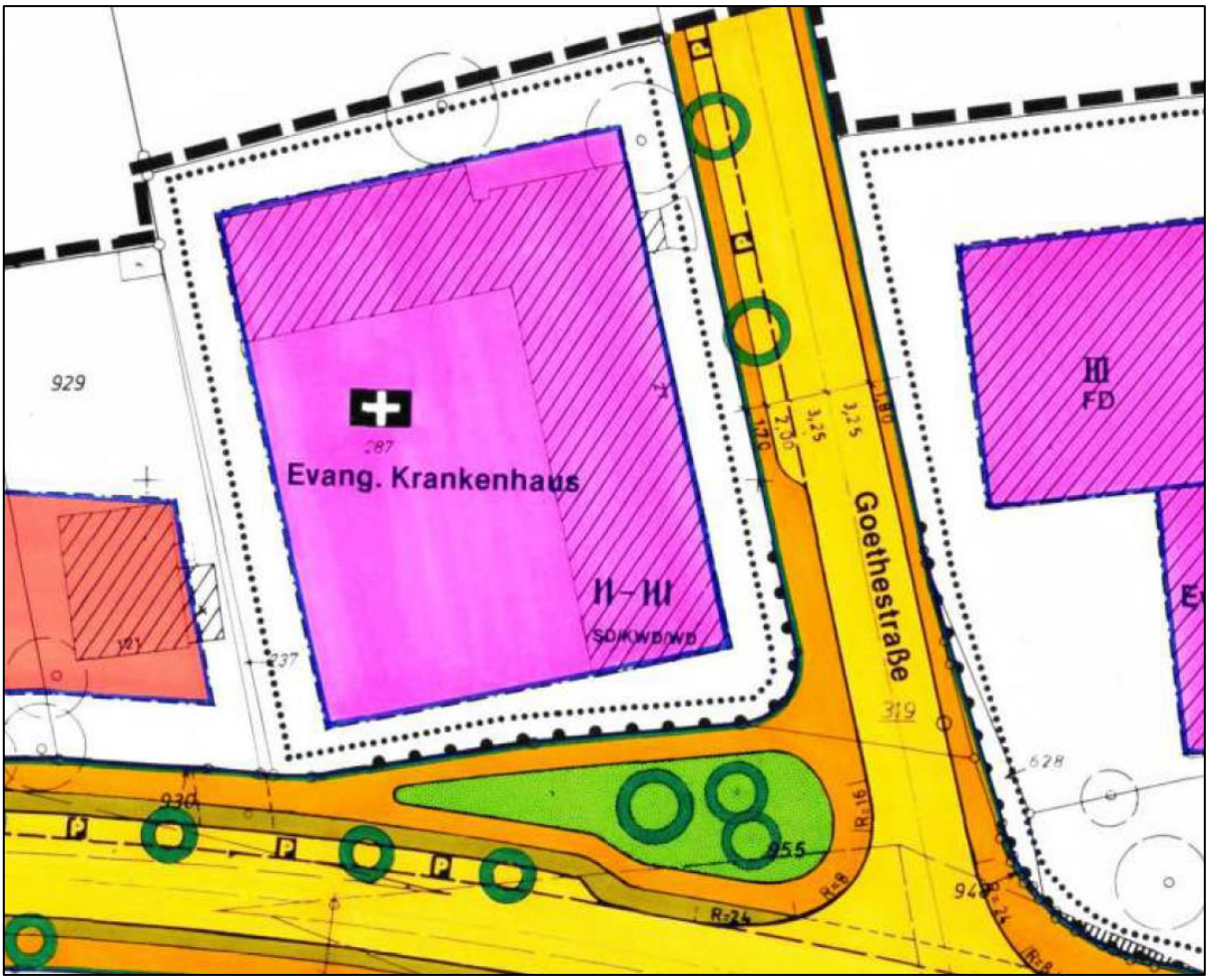


Abb. 3 - Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

1.3. Derzeitiger Zustand des Plangebietes und seiner Umgebung

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst steht derzeit ein Gebäude des ehemaligen Schwesternheimes des Evangelischen Krankenhauses. Das Gebäude ist beinahe komplett leergezogen. Lediglich die Kellerräume werden noch als Archiv für das nahe gelegene Krankenhaus genutzt.

Der Standort stellt zwar den südöstlichen Abschluss eines umgebenden Wohnblocks dar, orientiert sich allerdings aufgrund seiner Kubatur und Erscheinung deutlich stärker in Richtung der gegenüberliegenden Straßenseite. Während der Wohnblock vor allem durch kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist, stellen sich die gegenüberliegenden großteiligen Gebäude des Krankenhauses als Komplementärbauten für das Schwesternwohnheim dar.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1. Planungsanlass und -erfordernis

Das am Standort Goethestraße betriebene Schwesternwohnheim steht seit wenigen Jahren größtenteils leer und wird derzeit lediglich im Kellerbereich als Archiv genutzt. Eine entsprechende Abbruchgenehmigung für das Gebäude wurde bereits im Mai 2017 erteilt, der Abbruch jedoch bisher nicht vollzogen.

Um ein weiteres Brachliegen der Fläche zu vermeiden, ist ein neues Nutzungskonzept erarbeitet worden. Dabei soll auf der Fläche des ehemaligen Schwesternwohnheims eine Anlage für selbstbestimmtes, jedoch betreutes Wohnen mit 20 Wohneinheiten entstehen. Das Angebot wird durch eine mit den Wohnungen verknüpfte Sozialstation der Diakonie sowie einer Tagespflegeeinrichtung mit 12 Plätzen und einem Aktenarchiv im Keller ergänzt. Das neue Nutzungskonzept trägt dazu bei, barrierefreien sowie seniorengerechten Wohnraum in Lippstadt zu schaffen. Dabei reagiert das Vorhaben zum einen auf die strategische Lage in räumlicher Nähe zum Krankenhaus bzw. Ärztezentrum und geht zum anderen auf die Prognosen für die demographische Entwicklung der Stadt Lippstadt ein. Diese gehen im Einklang mit dem deutschlandweiten Alterungsprozess der Bevölkerung von einem Anstieg der über 65-Jährigen von bis zu 30 % im Jahr 2030 gegenüber dem Vergleichsjahr 2012 aus (vgl. Demographiebericht Bertelsmannstiftung1).

Da das Planungsrecht an dieser Stelle derzeit eine Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung des Krankenhauses vorsieht und sich für die gewünschte neue Nutzung hieraus keine Zulässigkeit ableiten lässt, besteht aus Sicht der Stadtverwaltung ein Planungserfordernis, um den Standort auch langfristig für eine entsprechende Nutzung zu sichern.

2.2. Ziele der Bauleitplanung

Ziel des Planverfahrens ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 045 – Barbarossastraße / Eichendorffstraße“, um der beabsichtigten Nutzung eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt unter folgender planerischer Zielsetzung:

1. Ausweisung eines Sondergebietes zur Umsetzung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung.

[1] erstellt auf Basis des Internetportals „Wegweiser Kommune“

2. Gewährleistung einer, die umgebende Wohnnutzung nicht erheblich störenden, Integration des Vorhabens in den Bestand.

2.3. Planverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 045 soll auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Da es sich bei der geplanten Umsetzung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzter zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Zudem werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB sind hierdurch eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich. Weiterhin wird in diesem Fall gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet. Gleichwohl werden Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattfinden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung wurden am 14.03.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden fand vom 25.03.2019 bis zum 23.04.2019 sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.04.2019 bis zum 23.04.2019 statt. Am

09.07.19 wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst. Die Beteiligungen fanden in beiden Fällen vom 17.09.2019 bis zum 18.10.2019 statt. Aufgrund einer fehlenden Anpassung der Maße der Lärmschutzwand in der Planzeichnung in Bezug auf eine lärmgutachterliche Untersuchung wurde der Planentwurf und die dazugehörigen Unterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die berührten Behörden beteiligt (22.10.2019 bis 06.11.2019).

Der Rat der Stadt Lippstadt hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 045 „Barbarossastraße/ Eichendorffstraße“ in der Sitzung am 16.12.2019 als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung am 09.01.2020 in der Zeitung „Der Patriot“ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung | § 9 (1) BauGB

3.1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO

Für die Umsetzung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung samt Räumlichkeiten der Diakonie wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung festgesetzt. Folgende Nutzungen sind dabei zulässig:

- Anlagen mit stationären Pflegeplätzen, Kurzzeitpflegeplätzen und Tagespflege sowie zugehörige Gemeinschafts- und Verwaltungsräume,
- Anlagen mit Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie zugehörige Gemeinschafts- und Verwaltungsräume,
- der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Pflegedienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- Freizeiteinrichtungen für Senioren,
- Cafés, Hausbistros, Kioske,
- Lagerräume.

Der Fokus auf das Wohnen und die Pflege von Senioren in Verbindung mit Betreuungsangeboten der Diakonie bilden ein durchdachtes Gesamtkonzept in strategischer, unmittelbarer Lage zum Evangelischen Krankenhaus. Eine Nutzung dieser Art für diesen Standort ist

aufgrund des Pflegebedürfnisses im gehobenen Alter in besonderem Maß geeignet und wird daher durch die Festsetzung eines Sondergebietes langfristig gesichert. Das Bauvorhaben sieht die Umsetzung von 20 Wohneinheiten im betreuten Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung mit 12 Pflegeplätzen mit ergänzenden Archivräumen des Krankenhauses im Kellergeschoss vor. Während die Tagespflege für sich isoliert in dem Gebäude untergebracht wird, werden die Wohneinheiten mit der ebenfalls im Gebäude ansässigen Diakonie verbunden sein. Über einen monatlich festgelegten Beitrag wird bei der Nutzung einer Wohnung eine Grundleistung der Diakonie hinzugebucht. Das betreute Wohnen kann über die Grundleistung hinaus beliebig ausgeweitet werden, ist aber immer auf den Anbieter (hier die Diakonie) beschränkt. Die sich hieraus ergebende Verbindung zwischen der Diakonie und dem barrierefreien Wohnen für Senioren ergibt ein Wohnangebot, das sich von einer selbstbestimmten Lebensführung unter Berücksichtigung der diakonischen Grundleistung bis hin zu einem umfassend betreuten Wohnen ausdifferenzieren lässt. Ergänzt wird das Wohnangebot durch unterschiedliche Gemeinschaftsräume, die durch die Anwohner der Wohnungen genutzt werden können.

Um diese spezielle Nutzung am Standort zu sichern, soll daher kein Wohngebiet entwickelt werden, wenngleich sich die Schallschutzanforderungen an einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) orientieren. Der Störungsgrad und Schutzanspruch für das Sondergebiet wird dahingehend entsprechend festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB

Das Gebäude entspricht hinsichtlich seiner Nutzungsart nicht den im Bestand vorherrschenden Wohnnutzungen innerhalb des umgebenden Wohnblocks. Um ein Einfügen in die Umgebung dennoch auf ein verträgliches Maß zu regulieren, werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)| §§ 17 und 19 BauNVO

Angelehnt an die nähere Umgebung sowie den festgesetzten Schutzanspruch des Gebietes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch bezüglich der Grundflächenzahl wie ein WA behandelt. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 entspricht die getroffene Regelung der nach BauNVO innerhalb eines WA zulässigen Grundflächenzahl. Hierdurch wird

eine maßvolle Verdichtung in unmittelbarer Lage zu den umgebenden Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gewährleistet. Um jedoch dem entstehenden Stellplatzbedarf nachzukommen, weitet der Bebauungsplan die maximal mögliche Überschreitung der GRZ durch bestimmte Nebenanlagen aus. Grundsätzlich darf die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO näher spezifizierten Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihrer Zufahrten bis auf eine GRZ von 0,75 festgesetzt.

Um die hohe Inanspruchnahme des Grundstückes trotz des nicht notwendigen Ausgleichs unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden zu rechtfertigen, wird zudem festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

3.2.2. Höhe baulicher Anlagen | § 18 BauNVO

Für den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese hat als Bezugspunkt die Firsthöhe des Gebäudes und liegt bei 12,0 Metern. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sich ein mögliches Bauvorhaben in die nähere Umgebung, insbesondere die unmittelbar angrenzende Bebauung, einfügt. Hierdurch wird ein einheitliches Höhenprofil gewährleistet.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse | § 20 BauNVO

Als weiteres Regulativ in Bezug auf das Einfügen baulicher Anlagen wird für den Geltungsbereich eine Mindest- und Maximalanzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für den Geltungsbereich gilt entsprechend eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit.

Um im Zusammenspiel mit der umgebenden Wohnbebauung eine optisch bedrängende Wirkung zu vermeiden und um ein zu starkes bauliches Gegengewicht zu verhindern, wird zudem festgesetzt, dass ein drittes Vollgeschoss zu allen Seiten um mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Grundfläche zurückgesetzt werden muss. Auf maximal 1/3 der

Länge der zusammengerechneten Fassadenbreite einer baulichen Anlage darf von einem Zurücksetzen abgesehen werden. Hierdurch wird weiterhin eine gewisse Gestaltungsfreiheit gewährleistet.

3.3. Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand einer Baugrenze definiert. Die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 Goethestraße Baugebietsänderung festgesetzten Abstände zwischen Verkehrsfläche und möglicher überbaubarer Grundstücksfläche von 5 - 8 m werden für den Geltungsbereich der Änderung nicht übernommen. Nicht zuletzt unterstrichen durch die letzten BauGB-Novellen wird der Innenentwicklung heutzutage eine enorme Bedeutung beigemessen. Um an dieser Stelle die Innenentwicklung zu fördern und für die Umsetzung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung eine möglichst optimale Ausnutzung der Flächenpotenziale zu gewährleisten, werden die vorherrschenden Abstände zwischen der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie und der zur Barbarossastraße / Goethestraße hin ausgerichteten Baugrenzen deutlich unterschritten. Entlang der Goethestraße ist lediglich ein Abstand von 2,5 m vorzufinden. In Richtung Barbarossastraße im Süden wird die Baugrenze teilweise bis auf 1,2 m an die Grundstücksgrenze herangezogen. Aufgrund der weitläufigen Straßenraumgestaltung in diesem Bereich wird trotz der heranrückenden Bebauung an dieser Stelle keine optisch bedrängende Wirkung erzeugt und die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte können eingehalten werden.

3.4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen | § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird eine Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Dort sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist es möglich, Flächen für Stellplatzanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) zu schaffen.

3.5. Gestaltungsvorschriften | § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO (2) NRW

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung des vorherrschenden Orts- und Straßenbildes werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 045 Barbarossastraße / Eichendorffstraße die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Dächer

Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie Walmdächer zulässig. Dachflächen sind mit Dachpfannen in Anthrazit, Schwarz, roter bis rotbrauner Farbe einzudecken. Dachgauben sind mit dem Material des Hauptdaches oder in Zinkblech zu verkleiden. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen. Garagen, Carports sowie dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig.
Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf je Dachseite bzw. Dachabschnitt 50 % der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelwand muss mind. 1,0 m betragen. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Fassaden

Für die Außenwände aller Gebäudeteile sind nur folgende Materialien zulässig:

1. Rauh- und Feinputz mit Anstrich; nur helle Farbtöne
2. Verblendmauerwerk, unglasiert in gelbroten, roten und rotbraunen Farbtönen

Lärmschutzwand

Für die unter Nr. 6.1 festgesetzte Lärmschutzwand sind in Richtung der angrenzenden Privatgärten nur folgende Materialien zulässig:

1. Verblendmauerwerk, unglasiert in gelbroten, roten und rotbraunen Farbtönen

Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,20 m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,0 m betragen, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um Vorgärten handelt.

Eingrünung von Standflächen für Müllbehälter und Lärmschutzwänden

Standflächen für Müllbehälter sind mit einer mindestens 1,5 m hohen Laubhecke (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Die unter Festsetzung Nr. 6.1 festgesetzte Lärmschutzwand ist in Richtung der Stellplatzanlage mit Hilfe rankender, klimmender oder schlingender Pflanzen einzugrünen.

Ergänzend wird als örtliche Bauvorschrift die Gestaltung von Vorgärten geregelt, da für die Grundstücke westlich der Goethestraße im weiteren Verlauf Vorgartenbereiche explizit festgesetzt worden sind. Zum einen wird hierdurch der gestalterische Anspruch entlang der Goethestraße auf das Grundstück gespiegelt. Zum anderen greift die getroffene Festsetzung der Entstehung von „Schottergärten“ vor und stellt eine Begrünung der Vorgartenbereiche sicher. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Lage der Vorgartenbereiche (VG) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

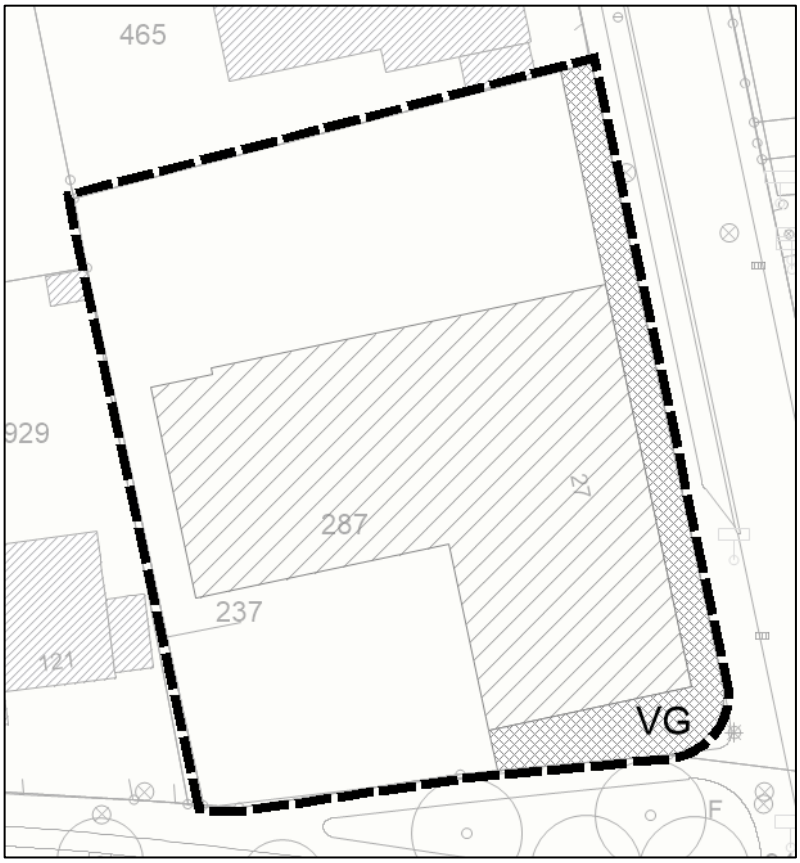


Abb. 4 – Lage der Vorgartenbereiche (VG)

4. Erschließung

4.1. Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich wird verkehrlich über die Goethestraße erschlossen. Vom Grundstück aus in Richtung Barbarossastraße und zum Teil in Richtung Goethestraße wird aufgrund der nahegelegenen Kreuzungssituation sowie der im Süden gelegenen gärtnerisch gestalteten Ecksituation und der übergeordneten Funktion der Straße ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Darüber hinaus soll diese Festsetzung den Einfahrtsbereich für die zugeordnete Stellplatzanlage im Norden begrenzen und gleichzeitig senkrecht zur Fahrbahn (Goethestraße) angeordnete Stellplätze verhindern.

Aufgrund des naheliegenden Kreuzungsbereichs Goethestraße / Barbarossastraße ist ein problemloser Abfluss der anfallenden Verkehre gewährleistet.

4.2. Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist keine gesonderte Erschließung notwendig.

4.3. Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich ist über die Haltestelle Ev. Krankenhaus / Goethestraße an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die in etwa 150 m fußläufiger Entfernung gelegene Haltestelle wird durch die Linie R 73 angefahren. Sie verbindet den Lippstädter Bahnhof samt Innenstadt mit der Nachbarstadt Wadersloh.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH. Die Stadtwerke sorgen dafür, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung nach den Netzgegebenheiten gewährleistet wird.

5.2. Abwasserbeseitigung

5.2.1. Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser des Neubauvorhabens wird in Freigefällekanälen gesammelt und an die vorhandenen öffentlichen Grundstücksanschlussleitungen angeschlossen.

5.2.2. Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt, die für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht. Dementsprechend ist das Niederschlagswasser an die vorhandenen öffentlichen Grundstücksanschlussleitungen anzuschließen

6. Belange der Umwelt

6.1. Immissionsschutz

6.1.1. Verkehrslärm

Im Rahmen des geplanten Neubaus der Seniorenwohnanlage wurde vom Ingenieurbüro ‚nts Ingenieurgesellschaft mbH‘ aus Münster eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese schalltechnische Begutachtung vom 06.06.2019 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet wurde entsprechend der RLS-90 (1990) zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (1987) beurteilt.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (1987) für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/ nachts 45 dB(A)) während der Tageszeit um bis zu 6,0 dB(A) und während der Nachtzeit um bis 7,9 dB(A) überschritten werden. Dies gilt für die zur Barbarossastraße und zur Goethestraße ausgerichteten Gebäudefronten.

Aufgrund der Nähe zu den beiden Straßen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

Ein angemessener Schallschutz kann jedoch laut schalltechnischer Untersuchung durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan für Aufenthaltsräume in Wohnungen Lärmpegelbereiche (I bis IV) ausgewiesen und Schalldämmmaße dimensioniert.

Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I - III stellen bei einer konventionellen massiven Bauweise noch keine echten Anforderungen im Hinblick auf einen erhöhten Aufwand bei der Fassadendämmung dar. Diese Anforderungen werden bereits von den heute aus Wärmschutzgründen erforderlichen Verglasungen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichen Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster erfüllt.

Die Schalldämmung durch Außenbauteile ist allerdings nur voll wirksam, solange die Fenster geschlossen sind. Deshalb muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Gemäß VDI 2719 (1987) ist zur Nachtzeit in Bereichen von mehr als 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenster häufig nicht mehr möglich. Für schutzbedürftige Räume (Schlafräume) sind daher in diesem Bereich schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Alternativ können Schlafräume zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch architektonische Optimierungen an die von der Hauptlärmquelle (‚Barbarossastraße‘) abgewandten Gebäudefassaden orientiert werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Lippstadt, FD Stadtplanung und Umweltschutz, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

6.1.2. Anlagenlärm

Die Anordnung der erforderlichen Stellplatzanlage im nördlichen Teilbereich des betreffenden Flurstückes führt zu einer Beeinträchtigung der rückwärtigen Gärten der umgebenden

Wohnbebauung. Durch An- und Abfahrtsverkehre in Verbindung mit Motorstartgeräuschen sowie Türenschlagen wird der eigentlich ruhig gelegene Wohnblockinnenbereich durch Lärmimmissionen belastet. Aufgrund der vorausschauenden Betrachtung möglicher immissionsschutzrechtlicher Belastungen und um im vorliegenden Fall einer Konfliktsituation vorzugreifen, setzt der Bebauungsplan nördlich, westlich und teilweise südlich der Stellplatzanlage auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m fest. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der ‚nts Ingenieurgesellschaft mbH´ vom 06.06.2019 können die Richtwerte der TA Lärm am Tag sowie in der Nacht eingehalten werden.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand wird hierbei um eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergänzt. Demnach ist eine Nutzung der Stellplatzanlage und somit des Gesamtvorhabens erst mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Lärmschutzwand zulässig. Hierdurch wird dem Schutzbedürfnis der Privatgärten Rechnung getragen, die somit vom ersten Nutzungstag an eine Abschirmung durch die errichtete Lärmschutzwand erfahren.

6.1.3. Lärmauswirkungen Hubschrauberlandeplatz

Auf dem Gelände des zum Seniorenheim benachbarten Krankenhauses befindet sich in etwa 55 m Entfernung ein Hubschrauberlandeplatz. Dieser wird in Notsituationen angeflogen. Die Flugfrequenz liegt bei etwa 144 Einsätzen pro Jahr, davon etwa 14 in den Nachtstunden. Die An- und Abflugrouten bzw. der Flugkorridor tangiert nur die Nordseite der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung.

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 30.07.2019 im Rahmen des Vorhabens der Erweiterung des Facharztzentrums am Evangelischen Krankenhaus wurden die vom Hubschrauberlandeplatz ausgehenden Geräusche-Immissionen ermittelt. Dieses Vorhaben befindet sich etwa 40 m vom Hubschrauberlandeplatz entfernt.

Aufgrund der größeren Entfernung der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung vom Landeplatz, der geringeren Beeinflussung durch die Anflugrichtungen bzw. Flugkorridore und der höheren Vorbelastung durch den Straßenverkehr erhöhen sich die festgestellten Straßenverkehrs-Lärmbelastungen durch den Hubschrauberverkehr nur unwesentlich.

Die Gesamtlärmbelastung wird daher durch die bereits aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung festgesetzten Lärmpegelbereiche abgedeckt. Eine zusätzliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Wohnheimes wegen des Hubschrauber-Landeplatzes ist daher nicht erforderlich.

6.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Zunächst sind die auf dem Grundstück vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche (M1) unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten. Ergänzend zum Bestand sollen zwei weitere heimische Obstbäume gemäß der getroffenen Festsetzung gepflanzt werden. Hierdurch soll die einzig verbliebene Grünfläche qualitativ aufgewertet werden. Um weiterhin dem hohen Versiegelungsgrad im Bereich der Stellplatzanlage Grünstrukturen gegenüberzustellen, ist die Stellplatzanlage entsprechend der getroffenen Festsetzung einzugrünen.

6.3. Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann unter anderem von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im Verfahren zur Abrissgenehmigung des Bestandsgebäudes von Mai 2017 wurde hierfür bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.4. Hochwasserschutz

Im Falle eines Extremhochwassers (HQ Extrem) ist für das Plangebiet teilweise, wie in großen Teilen der nördlichen Kernstadt, mit Überschwemmungen zu rechnen. Eine Berücksichtigung des Extremhochwassers im Sinne von Festsetzungen einer weiteren Geländemodellierung bzw. eines höher liegenden fertigen Erdgeschossfußbodens würde zu erheblichen Aufschüttungen bzw. überhohen Gebäudesockeln führen. Dieser Eingriff ins Eigentum wäre vor dem Hintergrund der Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer möglichen Schadenshöhe in Abwägung mit dem Hochwasserrisiko und den Reaktionsmöglichkeiten mit Sofortmaßnahmen im Hochwasserfall nicht verhältnismäßig.

Nichtsdestotrotz wird zur Information und Sensibilisierung ergänzend ein Hinweis auf den § 78b WHG sowie zu einer hochwasserangepassten Bauweise in den Bebauungsplan übernommen. Dieser hat insbesondere Bedeutung bei der Errichtung von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche bezogen auf das 100-Jährige Hochwasser.

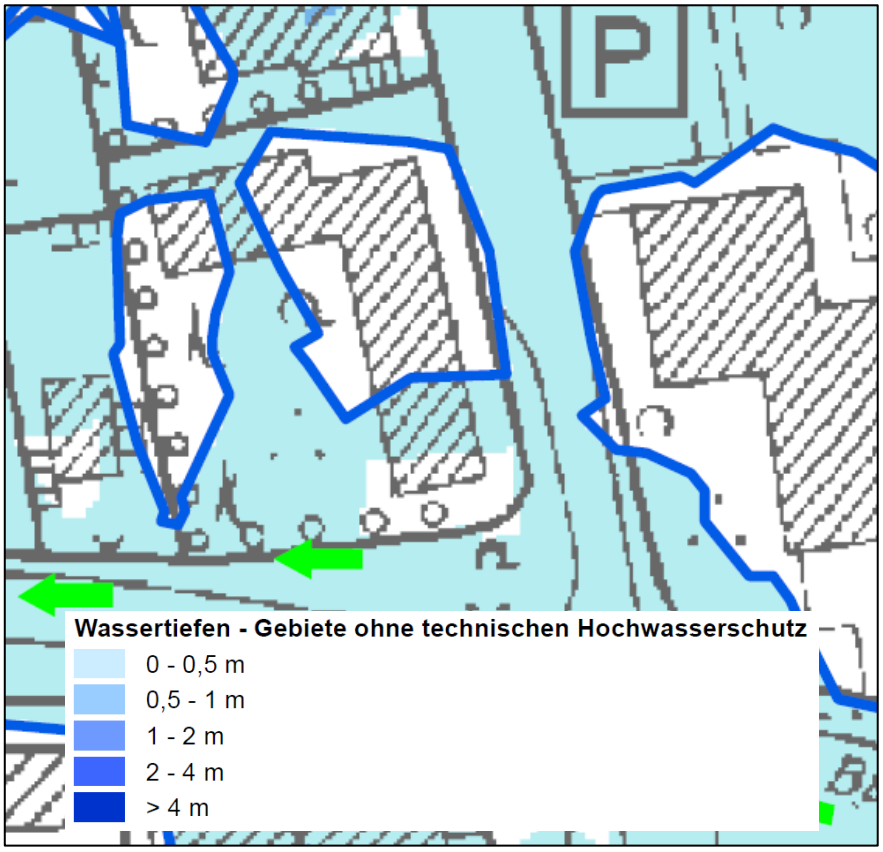


Abb. 5 - Hochwassergefahrenkarte TEZG Lippe (FlussgebieteNRW)

7. Sonstige Belange

7.1. Archäologie und Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau und Bodendenkmalen im Änderungsbereich liegen nicht vor. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

7.2. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Kampfmittelverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden. Im Bebauungsplan werden Hinweise zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.

8. Kosten und Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden oder andere städtischen Maßnahmen erforderlich, die mit einer Entstehung von Kosten verbunden sind.

9. Nutzungs- und Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächenmaß	Anteil
Sondergebiet	ca. 2.361 m²	100%
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 994 m²	42 %
Gemeinschaftsfläche Stellplatz	ca. 745 m²	32 %
Private Grünflächen, Sonstiges	ca. 622 m²	26 %
Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 2.361 m²	100 %

Lippstadt, den 09.01.2020

gez. Curkin