Anlage 7

STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 320
Hörste „Am Sandberg“

Begründung und Umweltbericht
Teil I – Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben……2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich……2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen……2
1.2.1 Flächennutzungsplan……2
1.2.2 Ergänzungssatzung……3
1.2.3 Landschaftsplan……4
1.3 Planverfahren……4
2 Ausgangssituation und Planungsziel……5
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung……7
3.1 Art der baulichen Nutzung……7
3.1.1 WA – Gebiet……7
3.1.2 WA 1 / WA 2 – Gebiet……7
3.2 Maß der baulichen Nutzung……8
4 Erschließung……9
4.1 Verkehrliche Erschließung……9
4.2 Ver- und Entsorgung……9
5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft……10
6 Denkmale……11
7 Altlasten……11
8 Hochwasserschutz……11
9 Immissionsschutz……12
10 Artenschutz……19
11 Kosten……19
12 Nutzungs- und Flächenbilanz……20
13 Gestaltungsvorschriften……20

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Ortskerns Hörste und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.
Der räumliche Geltungsbereich wird im Osten von der Schleusenstraße, im Süden und im Westen sowie im Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

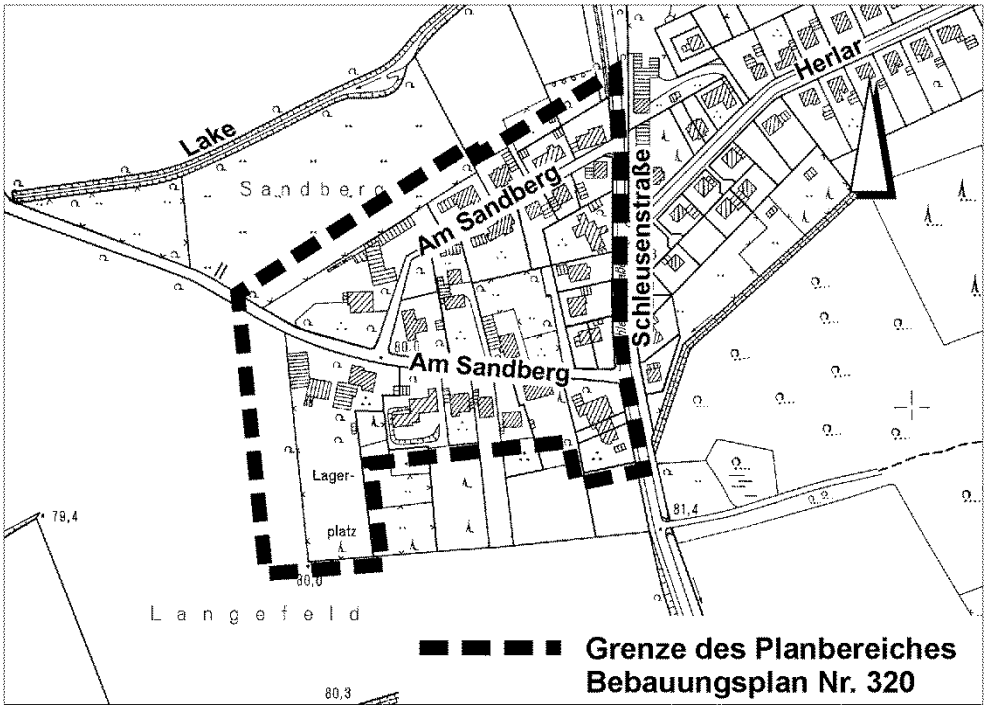

Abbildung 1: Grenze des Plangebietes

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Siedlungsbereich Herlar/Am Sandberg nördlich des Ortsteiles Hörste ausschließlich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Für den Wohnsiedlungsbereich Hörste Herlar/Am Sandberg gilt seit 2007 die rechtsverbindliche Ergänzungssatzung Nr. 16, die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen – festlegt.
In diesem Zusammenhang wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 03.05.2017 bestätigt, dass gegenüber einer Darstellung der Flächen im Zusammenhang bebauter Ortslagen nach § 34 LPIG in Wohnbauflächen (im neuen (FNP) keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan mit der 186. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

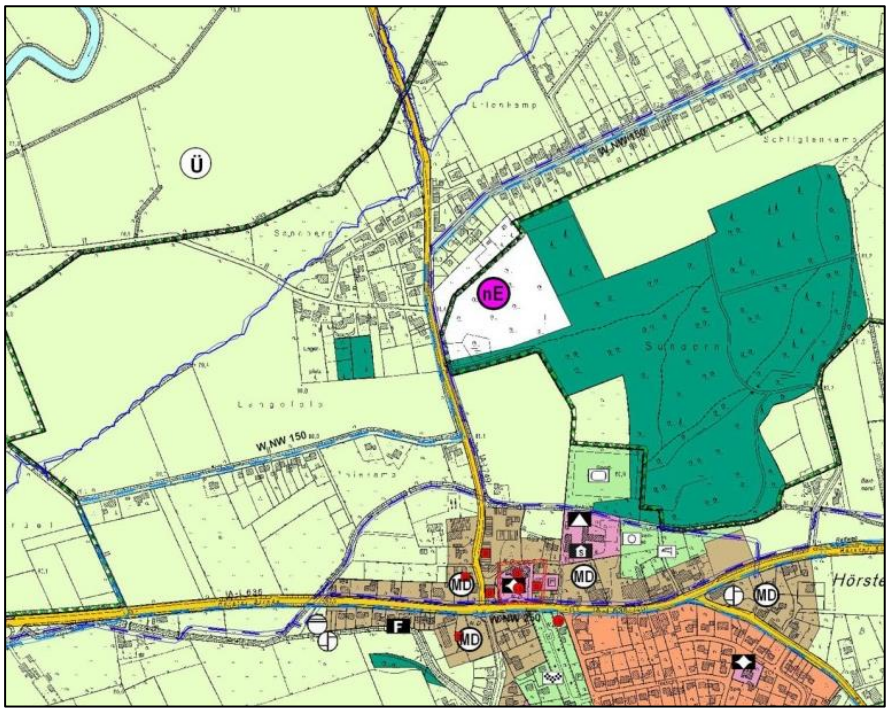

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Ergänzungssatzung

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
Für den Wohnsiedlungsbereich nördlich von Hörste ist eine Ergänzungssatzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hörste „Herlar“ gem. § 34 BauGB beschlossen worden. Diese Satzung ist seit dem 22.12.2007 rechtsverbindlich.

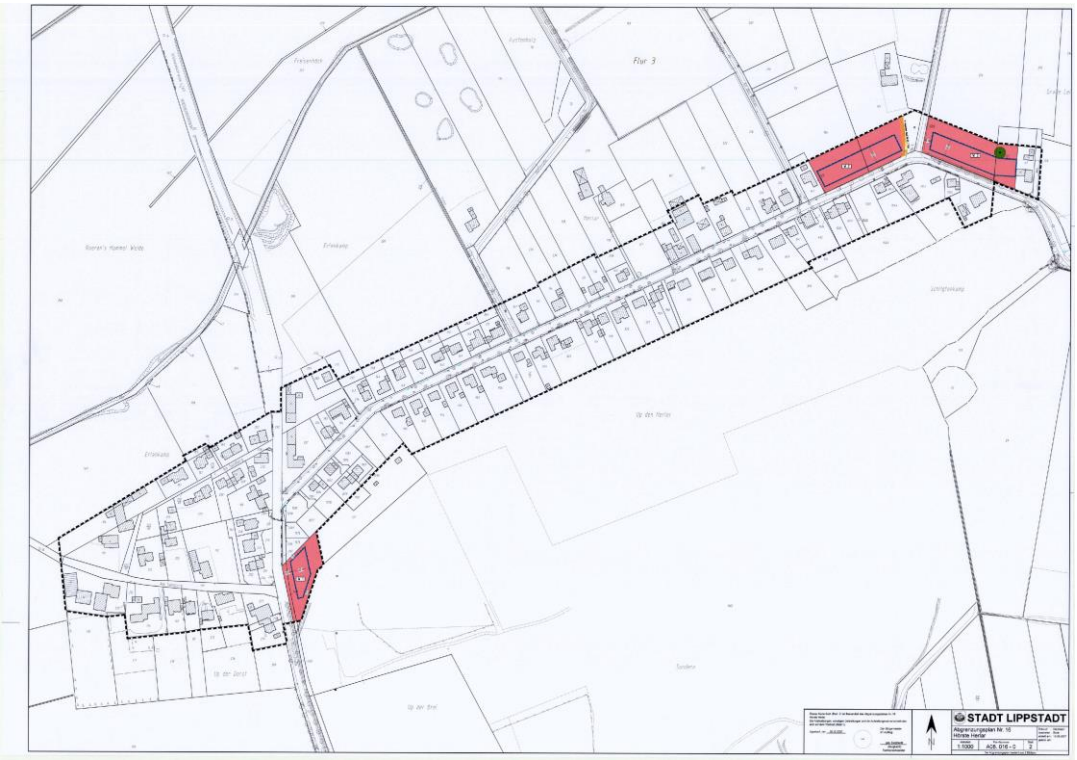

Abbildung 3: Ergänzungssatzung Nr. 16 Hörste Herlar

1.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Landschaftsplan I „Obere Lippetalung - Geseker Unterbörde“ als zum Festsetzungsraum D.2.08 „Landwirtschaftliche Flächen südlich der Lippeaue bei Hörste und Garfeln“ dargestellt sowie zum Entwicklungsraum ER 2.02 „Landschaftsraum nördlich von Hörste“ zugeordnet. Für den Planbereich werden keine Schutzfestsetzungen getroffen.

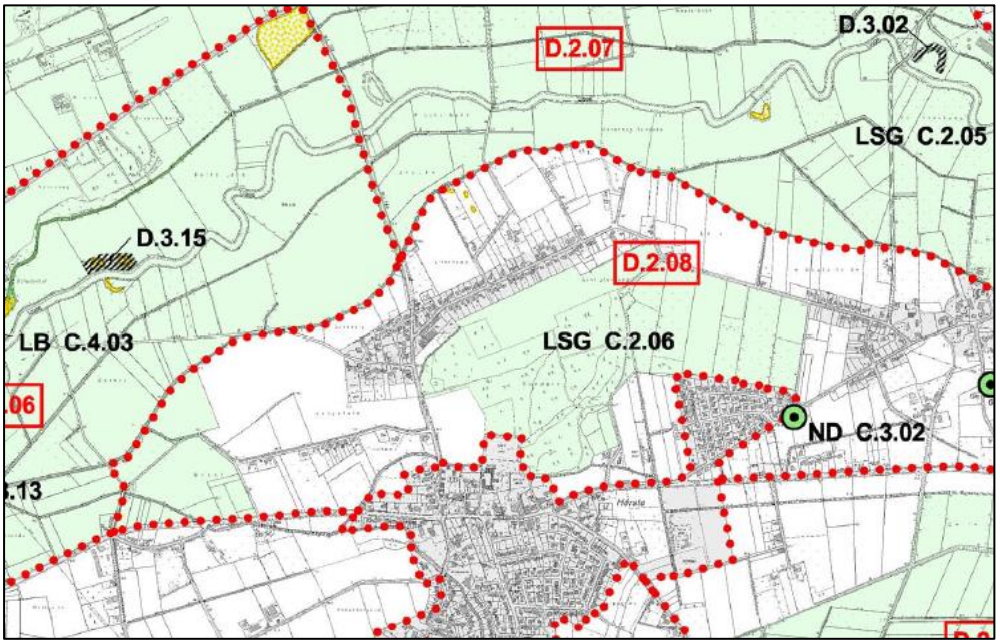

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan I Obere Lippetalung-Geseker Unterbörde

Der Wohnsiedlungsbereich „Herlar“ befindet sich gemäß § 21 Landschaftsgesetz NRW zwischen festgesetzten Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 100 m zum nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet C.2.05 „Lippeaue“. Die Festsetzung erfolgte insbesondere auf Grund der in großen Teilen reich und vielfältig mit Baumreihen, Hecken, Kopfbäumen und Einzelgehölzen sowie naturnahen und artenreichen Still- und Fließgewässern ausgestatteten Flussaue.

Zudem ist für die unmittelbar südöstlich angrenzenden Flächen das Ziel C.2.06 „Sundern“ festgesetzt. Dieser Bereich wird überwiegend geprägt durch einen artenreichen und gut strukturierten Laubmischwaldbestand aus teilweise stauwassergeprägten Standorten.

1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ sowie ein Verfahren zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand als Bürgergespräch am 06.07.2017 in der Heimatstube in Hörste, Hörster Straße 136 statt.
In der Zeit vom 28.03.2018 bis zum 27.04.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Am 04.07.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 20.08.2018 bis zum 21.09.2018 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2018 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund eines formellen Fehlers in der Bekanntmachung hat der Rat der Stadt Lippstadt am 27.05.2019 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
In der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 18.07.2019 fand nochmals die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB statt.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Um eine gewünschte bessere bauliche Nutzbarkeit nördlich des Stadtteils Hörste westlich der Schleusenstraße zu ermöglichen, soll dieser Bereich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 320 planungsrechtlich gesichert werden.

Dieser Bereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden, die aber in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Am westlichen Siedlungsrand befinden sich zwei gewerbliche Betriebe, die sich nicht im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets einfügen. Es handelt sich hierbei um die an der Straße „Am Sandberg“ ansässigen Unternehmen Büttner ‚Tiefbau GmbH‘ und Köhler ‚Garten- und Landschaftsbau GmbH‘.

Abbildung 5: Luftbild

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage – also ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen- ist eine erhöhte gegenseitige Rücksichtnahme, aber auch Einschränkungen bei der weiteren Entwicklung geboten. Den gewerblichen Betrieben soll eine gesicherte Perspektive eröffnet und zugleich den Anwohnern ein möglichst störungsfreies Wohnen ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist die Gemengelagenproblematik langfristig zu entschärfen und dabei den vorhandenen gewerblichen Betrieben dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen bzw. miteinander in Einklang zu bringen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun für den Bereich westlich der Schleusenstraße Baurecht geschaffen werden. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen sollen wie bisher zukünftig für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

Entsprechend der Charakterisierung östlich angrenzender Bebauung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

In diesem Bereich soll nun eine zwei geschossige offene Bauweise festgesetzt werden. Für die Realisierung geplanter Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Lage nicht gegeben.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durchgängig soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich zum einem aus der vorgesehenen konkreten Planung, zum andern aus der vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld.

Die bestehende städtebauliche Situation sowie aus Sicht der Stadtteilentwicklung machen es erforderlich das Allgemeine Wohngebiet in Teilgebieten zu gliedern und bestimmte Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

3.1.1 WA - Gebiet

Westlich der Schleusenstraße wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind auch die anderen allgemeinen zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Dieses sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sollen ausnahmsweise die Nutzungen gem. 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die nach gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll integrierbar und werden auch wegen ihres Flächenbedarf und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

3.1.2 WA 1 / WA 2 - Gebiet

Im westlichen Bereich des Plangebietes sollen Grundstücksflächen entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt werden.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist vorgesehen, um die Ansiedlung weiterer, nicht wohngebietsverträglicher Betriebe zu verhindern und langfristig die faktische Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Grundsätzlich wären damit den zwei gewerblichen Betrieb auf den Bestandsschutz beschränkt.

Für diese Bereiche wurde entsprechend ein WA 1 und ein WA 2 – Gebiet festgesetzt. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen von dem übrigen WA-Gebiet dadurch, dass in diesem Bereich gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine bestimmte Art der baulichen Nutzung zulässig ist.
Analog der nachbarschaftlichen Nutzung wird in diesem Bereich auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind auch die anderen allgemeinen zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise sollen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe zugelassen werden. Damit wird der sich von den östlich gelegener Gebietsteilen unterschiedlichen Struktur und Grundstücksgrößen Rechnung getragen.

Um die Interessen eines Tiefbaubetriebes und eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes angemessen zu berücksichtigen, wird für beide Betriebe eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.
Diese Regelung ermöglicht bei der Überplanung überwiegend bebauter Bereiche eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung solcher Anlagen, die nach der Festsetzung des Baugebietes dort zu „Fremdkörpern“ werden, d. h. in dem Baugebiet nunmehr „an sich“ unzulässig sind.
Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren soll darüber hinaus der Immissionsschutz berücksichtigt werden. Die Zulässigkeit von geplanten Bauvorhaben ist anschließend gutachterlich zu belegen.
Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässigerweise errichteter Betriebe, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig würden, können so ausnahmsweise oder allgemein zugelassen werden. Den Betrieben soll damit in angemessenem Umfang eine Entwicklungsmöglichkeit innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gegeben werden, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der Wohnbebauung.

Darüber hinaus wird für den WA2- Bereich ein besonderer Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzt.
Der derzeitige Bereich des Betriebes wird infolge der Planung durch eine Fläche
im südlichem Grundstückbereich des Grundstückes Gemarkung Hörste Flur 2, Flurstück 283 erweitert.
Zudem sind damit im Falle der Aufgabe der aktuellen Nutzung weitere Entwicklungsmöglichkeiten gesichert, ohne das Ziel der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu gefährden. Die Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind in einem Ring um eine etwa zu Lagerzwecken des Betriebes nutzbaren Fläche angeordnet. Diese stellt außerdem eine natürliche Abschirmung zwischen dem Betrieb und der offenen Landschaft dar.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll integrierbar und werden – auch wegen ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommen – unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Bereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt und ermöglicht so die bauliche Bebauung von 40% der Grundstücksfläche. Die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze wird somit eingehalten.

Als Höchstgrenze wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um Beeinträchtigungen des Wohnsiedlungsbereiches durch zu hohe Baukörper zu vermeiden, wird darüber hinaus die bauliche Gestaltungsmöglichkeit durch eine festge-

setzte Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen korrespondieren mit der vorhandenen angrenzenden Bebauung.
Diese sind auf einem definierten Bezugspunkt über NHN eindeutig festgelegt. Hierdurch soll erreicht werden, dass eine aus städtebauliche Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

Die Bebauung innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem offenen Charakter des Siedlungsgebietes westlich der Schleusenstraße. Die typische Struktur soll nicht verändert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durchgängig durch Baugrenzen bestimmt.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wurde verzichtet. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für die individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt und diese sich der benachbarten Wohnbebauung anpassen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schleusenstraße ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung ist über die Straße „Am Sandberg“ gesichert. Von dort aus erfolgt die weitere Erschließung der Gebäude über Privatstraßen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt, dadurch wird eine ausreichende Straßenbreite sichergestellt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ausweisung eines Neubaugebietes wird nicht vorgenommen. Der Planbereich ist bereits heute überwiegend bebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 320 wird im Wesentlichen eine Nutzungsänderung vorbereitet. Erheblichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sind nicht erkennbar.

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

Abwasserbeseitigung:

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Diese Satzung sieht vor, dass das Abwasser grundsätzlich der städtischen Kanalisation zugeleitet wird (Anschluss- und Benutzungszwang).

Derzeit erfolgt die Entwässerung Im Planbereich im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über das bestehende Leitungsnetz zur Kläranlage abgeleitet, gesammeltes Niederschlagswasser versickert vor Ort. Aufgrund der Tatsache, dass eine ortsnahe Regenwasserversickerung bisher zu keinen Problemen geführt hat, ist beabsichtigt, dass auch das gesammelte Niederschlagswasser weiterer versiegelter Flächen künftig versickert wird. Auf die Erstellung ein neues hydrogeologisches Gutachten wurde mit diesem Kenntnisstand verzichtet. Sollte belastetes Niederschlagswasser anfallen, ist dieses nur nach entsprechender Vorreinigung zu versickern. Die wasserrechtlichen Vorschriften zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind zu beachten.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich eine neue Abgrenzung zur freien Landschaft.

Die Darstellung der nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind im separaten Teil II der Begründung (Umweltbericht) näher beschrieben und diesem als Anlage beigefügt.
Aufgrund der Parallelität der Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 320 und der 186. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Der Eingriff auf dem Grundstück Köhler wird unmittelbar im Baugebiet durch eine Aufwertung der Biotopstrukturen insbesondere durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen. Um im Bereich des Siedlungsrandes ein städtebaulich und landschaftlich prägendes Bild zu erhalten werden entlang der Westgrenze hochstämmige Bäume gepflanzt. Darüber hinaus ist auf einer Kompensationsfläche ein mehrreihiges Gebüsch aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Da die zu erwartenden Eingriffe im Bereich der Grundstücke Büttner nicht ausgeglichen sind, wird die Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche vorgenommen.
Die Maßnahmen zur Kompensation sollen auf einer Grundstücksfläche in der Gemarkung Hörste Flur 2, Flurstück 176 durchgeführt werden. Hier wird auf einer Ackerfläche (Wildacker) entlang der Lake eine artenreiche Magergrünlandfläche auf ca. 3.600 qm entwickelt, um somit Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten zu schaffen.

Die rechtliche Sicherung und Zuordnung für die mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe sollen durch einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

6 Denkmale

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

7 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt bzw. nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Hinweise zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.

8 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. In der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Arnsberg (Stand: 06/2013), die im Rahmen der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie aufgestellt wurde, befindet sich der Änderungsbereich bei einem HQ 100 nicht im überfluteten Gebiet.
Im Falle eines seltenen(extremes) Hochwasserereignisses sind Gebäudeflächen direkt durch Hochwasser ebenfalls nicht betroffen.

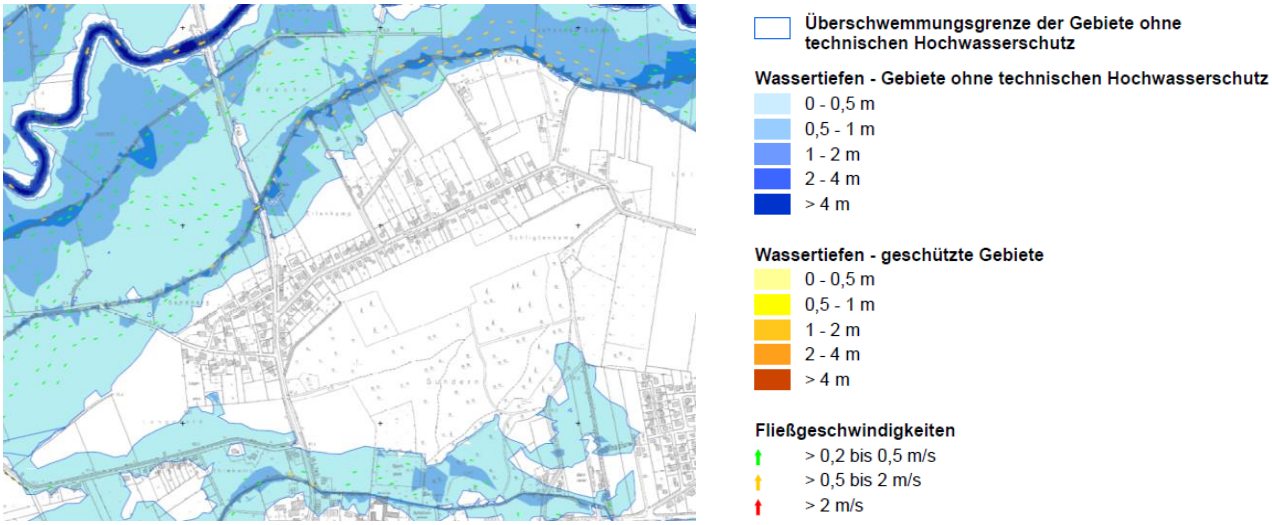

Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte Lippe, Hochwasserszenario HQ100, Bezirksregierung Arnsberg

Die Gefahrenkarte informiert über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung. Dabei wird dargestellt, wie das Ausmaß der Überflutung für ein häufiges, mittleres Hochwasserereignis zu erwarten ist. Das HQ 100 bezeichnet ein Gebiet, in dem ein Hochwasser statistisch gesehen alle hundert Jahre auftritt.

9 Immissionsschutz

Die vorhandene Bebauung im räumlichen Geltungsbereich mit Schwerpunkt „Wohnen“ ist heute insbesondere durch einen Tiefbaubetrieb (Büttner) und einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb (Köhler) vorbelastet.

Ziel des Bauleitplanverfahrens Nr. 320 ist es, die o. g. Betriebe unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsabsichten planungsrechtlich zu sichern – bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Es sollte nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte zum Schutz gegen Lärm auch nach der Erweiterung für die umliegenden Nutzungen eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden. Durch geplante Erweiterungen darf somit keine Verschlechterung für die Anwohner eintreten.

In diesem Zusammenhang wurde für den Wohnsiedlungsbereich „Am Sandberg“ die vorliegende Untersuchung erstellt, in die durch die o. g. Betriebe verursachten Geräusch- Immissionen ermittelt wurden.
Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro „AKUS GmbH“ sollten die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen der vorhandenen Betriebe beurteilt und mögliche Konflikte dargestellt werden.
Bei den zwei Firmen finden hauptsächlich Tätigkeiten Tags bei den Kunden statt. Arbeitsbeginn ist im Regelfall um 07:00 Uhr. Die Mitarbeiter kommen vor 07:00 Uhr, z. T. verlassen die Firmenfahrzeuge das Firmengelände auch vor 07:00 Uhr.

Folgende Betriebsabläufe sind schalltechnisch relevant:

- **Garten- und Landschaftsbau Dirk Köhler**
  In dem Betrieb sind bis zu 35 Mitarbeiter beschäftigt. Die Geräuschrelevanten Betriebsabläufe sind Tags:

  > An- und Abfahrt von 10 Lieferfahrzeugen (Bullis / Sprinter)
  > An- und Abfahrt eines betriebseigenen LKW (6 Tonnen pro Tag)
  > An- und Abfahrt eines betriebseigenen Treckers (4 Touren am Tag)
  > 2 LKW zur Anlieferung von Baustoffen
  > 1 LKW zur Containerabholung
  > Parkplatzgeräusche
  > Abstrahlung von Innenpegeln aus der Werkstatt über offene Tore

  Darüber hinaus wird zudem an 2 bis 3 Tagen im Jahr an diesem Standort Grünschnitt etc. geschleudert. Gemäß TA Lärm (Ziffer 7.2) können Ergebnisse, die maximal 10 Tagen pro Jahr stattfinden, als seltene Ereignis eingestuft werden.
  Während des Winterdienstes finden nachts in der ungünstigen Nachtstunde folgende Betriebsabläufe statt:

  > Anfahrt von bis zu 10 Mitarbeitern
  > Abfahrt von 2 Bullis / Sprintern

> Abfahrt von 1 Trecker und 2 Kommunalmaschinen
Diese werden weitgehend am Vortag bzw. in den Hallen für den Winterdienst vorbereitet, so dass diese Tätigkeiten in der hier betrachteten ungünstigsten Nachtstunde nicht Geräuschrelevant sind.

- **Büttner Tiefbau GmbH**
Bei der Büttner Tiefbau GmbH sind bis zu 15 Mitarbeiter beschäftigt. die Geräuschrelevanten Betriebsabläufe Tags sind:

> An- und Abfahrt von 4 Lieferfahrzeugen (Bulli/Sprinter)
> An- und Abfahrt von 2 LKW 7,5 t (6 Touren pro Tag)
> An- und Abfahrt eines LKW 18 t (4 Touren pro Tag)
> 4 LKW zur Anlieferung von Baustoffen
> Betriebsgeräusche eines Radlagers / Minibaggers

Zudem wird an einem Tag pro Jahr Boden/Bauschutt gesiebt. Auch hierbei handelt es sich um ein seltenes Ergebnis gemäß TA Lärm.

Anschließend wurden die relevanten Geräuschquellen (Lage auf dem Betriebsgelände) mit den jeweiligen Schall-Leistungs-Beurteilungspegeln benannt.

Unter Zugrundelegung dieser ermittelten Ausgangsdaten (Geräuschquellen) wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Diese geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Topographie, Reflexionen und Boden- und Meteorologie Dämpfung sowie für die Schallabschirmung von Hochbauten und sonstigen Hindernissen.

Für die in der Abbildung 7 dargestellten Immissionsorte wurden in der nachfolgenden Tabelle 1 nummerisch sowie die Berechnungsergebnisse in der Abbildung 8-9 grafisch aufgeführt.

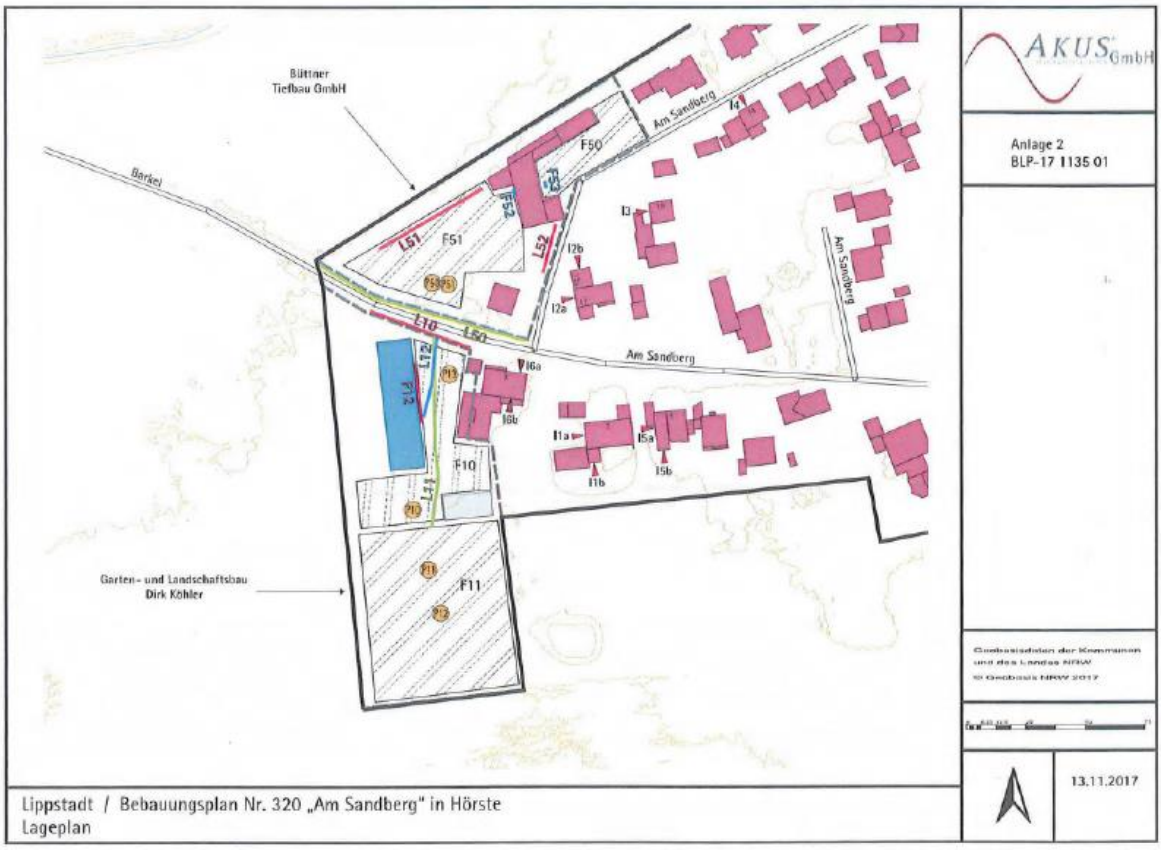

Abbildung 7: Lage der Geräuschquellen/dargestellte Immissionsorte

Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Beurteilungspegel die Immissionswerte für den Regelbetrieb an den Immissionsorten I2a, I2b, zur Tageszeit und I6A zur Tages- und Nachtzeit überschreitet (siehe Tabelle 1).
Die immissionsrichtwerte für ein MI-Gebiet werden demnach eingehalten.

Der zulässige Spitzenpegel sind definiert als Tages-Richtwert plus 30 dB(A) sowie als Nacht- Richtwert plus 20 dB(A).
Für den nächstliegenden Immissionsort unmittelbar am Betriebsgelände Köhler wurde eine Spitzenpegelberechnung vorgenommen. An diesem Immissionsort (I6A) wird der für Mischgebiete (MI) nachts zulässige Spitzenpegel (65 dB(A)) eingehalten, der für allgemeine Wohngebiete (WA) zulässige Spitzenpegel (60 dB(A)) hingegen um 4,1 d B(A) überschritten. Nachts sind in diesem Zusammenhang mit dem von der Firma Köhler durchgeführten Winterdienst relevante Spitzen-Schall-Leistungspegel und zwar durch Türenschlagen auf den PKW-Stellplätzen zu erwarten.

Die für WA und Mi zulässigen Spitzenpegel werden tags ab einer Entfernung ≥ 12 m eingehalten, so dass sich die Spitzenpegel- Situation tags sich als unkritisch darstellt.

Tabelle 1: **Beurteilungspegel Regelbetrieb jeweils für die am stärksten belastete Geschossebene sowie Immissionsrichtwerte**

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte MI / WA in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I1A, 1.OG	52,3	31,0	60 / 55	45 / 40
I1B, 1.OG	51,5	23,2	60 / 55	45 / 40
I2A, 1.OG	55,4	38,8	60 / 55	45 / 40
I2B, 1.OG	55,8	26,7	60 / 55	45 / 40
I3, 1.OG	53,0	29,3	60 / 55	45 / 40
I4, 1.OG	46,0	24,7	60 / 55	45 / 40
I5A, 1.OG	47,5	24,7	60 / 55	45 / 40
I5B, 1.OG	48,2	23,1	60 / 55	45 / 40
I6A, 2.OG	55,3	44,4	60 / 55	45 / 40
I6B, 2.OG	54,6	39,8	60 / 55	45 / 40

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Gesunde Wohnverhältnisse sind – bestätigt durch die ständige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtbarkeit – bis hin zu den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete (MI) gegeben.
Für die direkt an die vorhandenen Gewerbegebiete angrenzenden Grundstücke würden somit derzeit erfahrungsgemäß die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI), für die übrigen Grundstücke die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) zu Grunde gelegt.

Tags werden in einem ca. 15 m breiten Streifen entlang der östlichen Betriebsgrenze der beiden hier in Rede stehenden Betriebe (Büttner Tiefbau GmbH sowie der Garten- und Landschaftsbau Köhler) die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet eingehalten. In diesem Bereich befinden sich auch die Immissionsorte I2 und I6.

Nachts wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Nur an dem Immissionsort I 6 (Am Sandberg 9), der unmittelbar an das Betriebsgelände der Firma Dirk Köhler angrenzt, liegen die Geräusch-Immissionen in einem MI-typischen Bereich. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird dort eingehalten.
Ab einer Entfernung von X≥ 15 m von der östlichen Betriebsgrenze der beiden o. g. Betrieben werden di Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten, wie auch in der Tabelle 1 dokumentierten Berechnungsergebnisse für die Immissionsorte I1, I3, I4 und I5 zeigen.

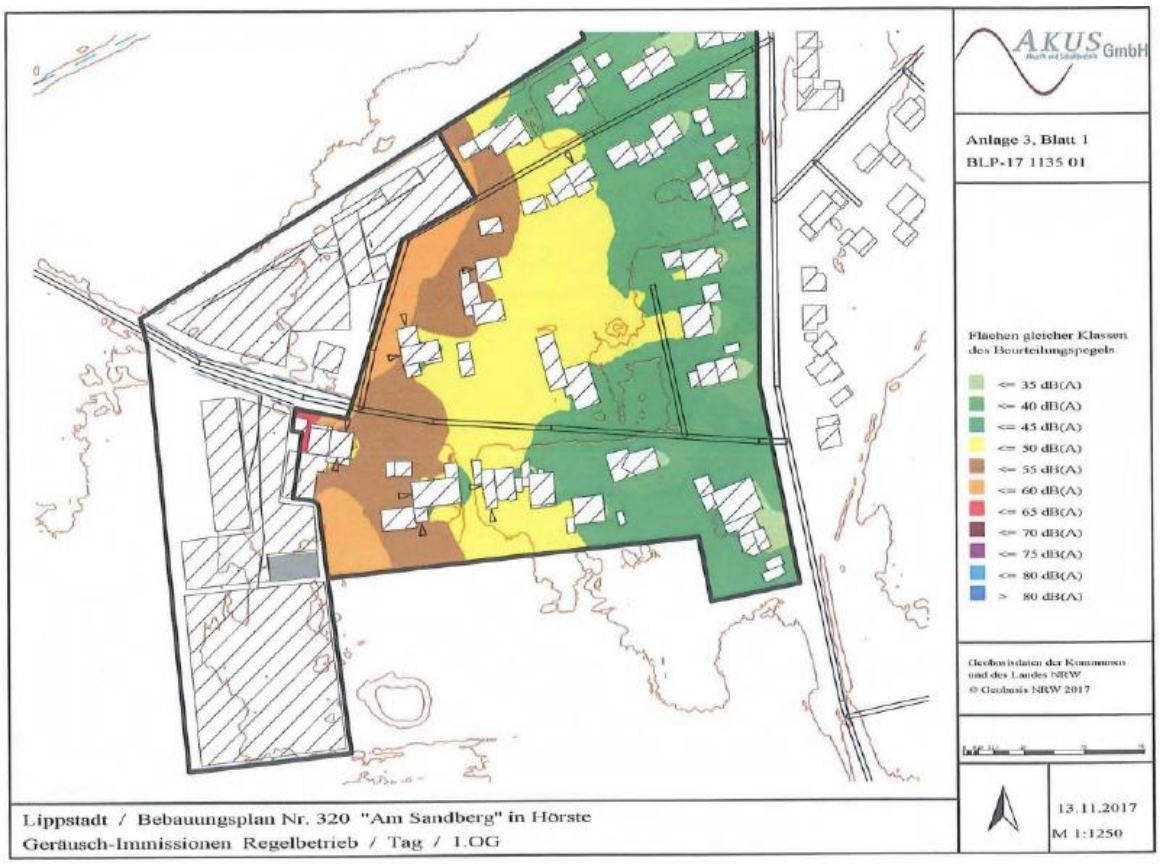

Abbildung 8: Geräusch – Immissionen Tag /1. OG

Abbildung 9: Geräusch-Immissionen Nacht / 1. OG

In der Abbildung 10 sind die Berechnungsergebnisse für seltene Ergebnisse (Betrieb von Schredder / Siebanlage) grafisch dargestellt. Die Tabelle 2 zeigt die nummerischen Ergebnisse.

Abbildung 10 : Geräusch-Immissionen seltenes Ergebnis Tag / 1.OG

Tabelle 2: Beurteilungspegel seltenes Ereignis jeweils für die am stärksten belastete Geschossebene sowie Immissionsrichtwerte

Immissionsort	Beurteilungspegel seltenes Ereignis in dB(A) Tag	Immissionsrichtwert seltenes Ereignis in dB(A) Tag
I1A, 1.OG	64,9	70
I1B, 1.OG	64,7	70
I2A, 1.OG	61,5	70
I2B, 1.OG	66,8	70
I3, 1.OG	62,2	70
I4, 1.OG	57,3	70
I5A, 1.OG	60,6	70
I5B, 1.OG	62,5	70
I6A, 2.OG	69,9	70
I6B, 2.OG	63,4	70

Es ist festzuhalten, dass die dokumentierten Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert für seltene Ergebnisse an allen Immissionsorten eingehalten wird.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe, in dem gesamten Plangebiet tags und nachts gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Nur an dem unmittelbar an das Betriebsgelände der Firma Köhler - Immissionsort „Am Sandberg 9“ - liegen die Geräusch-immissionen in einem MI-typischen Bereich. Entsprechend wurde der Bereich der beiden hier stehenden Betrieben sowie ein 15m breiter Streifen entlang der östlichen Betriebsgrenze gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Geräusch-Vorbelastung im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

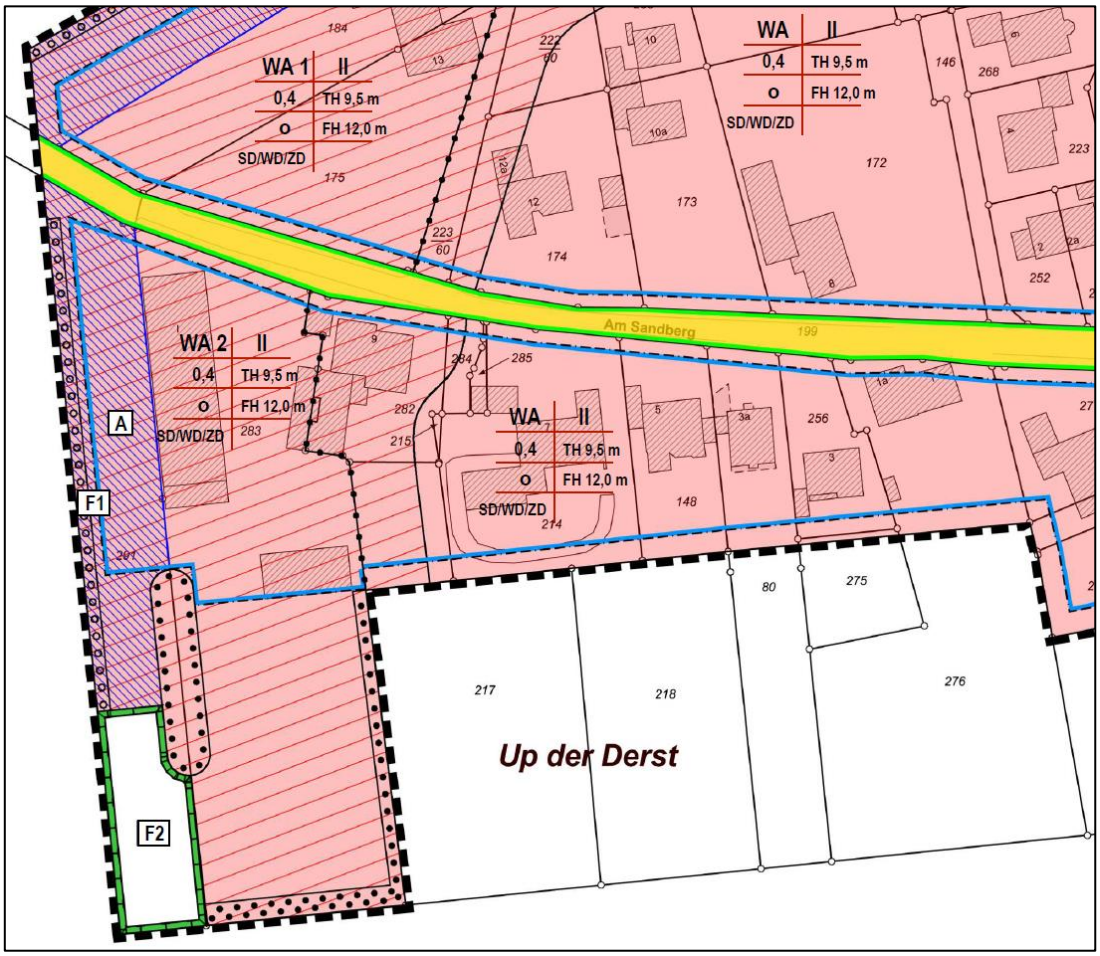

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 320

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm seitens der Betriebe einzuhalten sind. Bei Bedarf sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Bei Bauvorhaben in der näheren Umgebung der Betriebe wird die Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite empfohlen.

Unzumutbare Geräuschimmissionen auf das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet sind damit nicht erkennbar.

Es gelten uneingeschränkt die Immissionswerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete:

	Immissionen Tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionen nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)

Aus der Nutzung als allgemeinem Wohngebiet mit Erschließungsstraße und der Lage am Rand des Wohnsiedlungsbereiches „Am Sandberg“ ergeben sich demnach keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.
In diesem Zusammenhang ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden.

10 Artenschutz

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet westlich der Schleusenstraße ist aufgrund seiner Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch den Menschen beeinflusst.
Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist der Planbereich bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen.
Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich.
Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i. s. d. § 10 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind.
Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

11 Kostenbilanz

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Lippstadt keine Kosten.

12 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

		Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet		**ca. 48.432 m²**	**87,44 %**
Verkehrsflächen		**ca. 2.853 m²**	**5,15 %**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft		**ca. 4.105 m²**	**7,41 %**
Pflanzstreifen am Westrand	F1 ca. 752 m²		
Neuanlage	F2 ca. 963 m²		
einer Streuobstwiese	F3 ca. 1.700 m²		
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	F4 ca. 690 m²		
Gesamtfläche		**ca. 55.390 m²**	**100 %**

13 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 86 BauNVO können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Regelungsdichte werden deshalb nur bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die unbedingt zur Erreichung eines Mindeststandards mit Wirkung auf den öffentlichen Raum und zur Sicherung der Planungsziele erforderlich sind.

Im Sinne des Einfügens in die umgebende Bebauungsstruktur werden für den Planbereich örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z. B. Dachformen, Einfriedungen) festgesetzt.

Zulässige Dachformen im WA /WA 1 / WA 2 sind Sattel-, Walm oder Zeltdächer.
Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten Mindestabstände zur Giebelwand sowie eine Begrenzung der gesamten Länge, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt. Die Ansichtsbreite der Gauben darf entsprechend 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Zur Erreichung eines harmonischen Ortsbildes sind Doppelhäuser im gleichen Profil - abgestimmte Gestaltung hinsichtlich der Materialien, Oberflächenstruktur und Farbe- auszuführen.

Die privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort zu ermöglichen.

Mit den getroffenen Gestaltungsvorschriften zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im sonstigen Grundstücksbereich, soll ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild erreicht werden.
Es sollen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubhecken/-gehölze zugelassen werden. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune sind nur in Verbindung dieser Anpflanzungen zulässig.

Lippstadt, den 05.09.2019

Im Auftrag
gez. Stöcker
Dipl.-Ing.