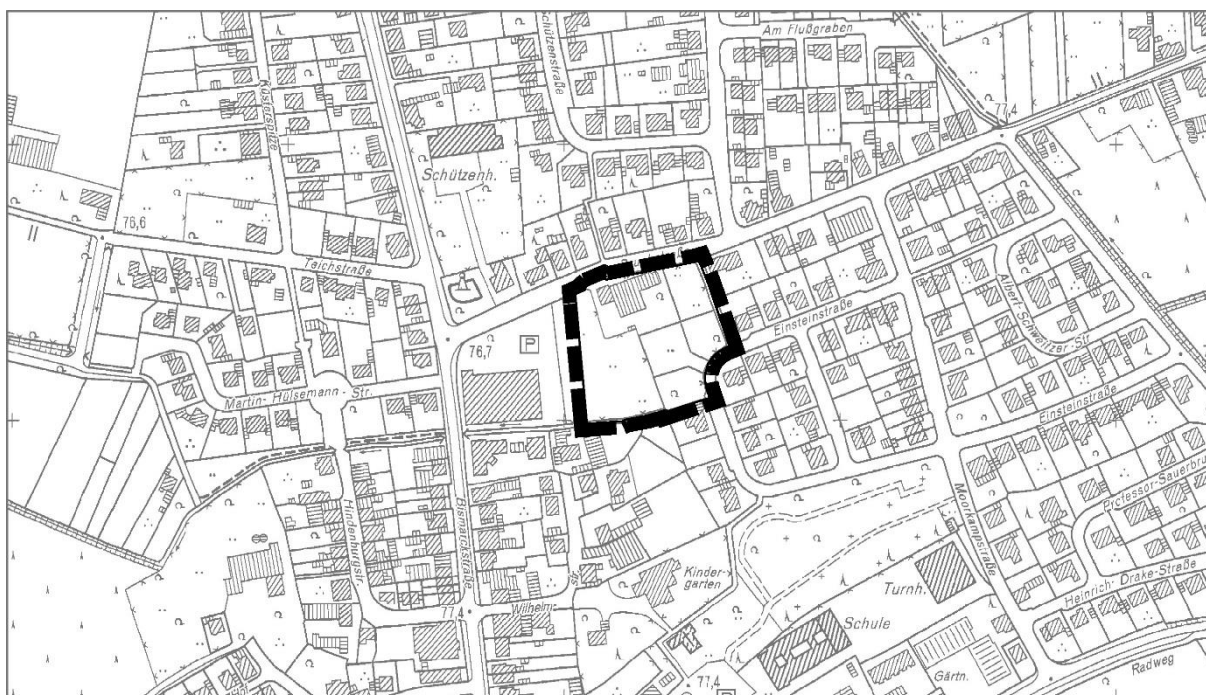


STADT LIPPSTADT



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Lübers Kamp“

Ortsteil: Lipperode
Plangebiet: Südlich der Bruchstraße, westlich der Heidegasse, nordwestlich der Einsteinstraße



Begründung

Verfahrensstand

Rechtskraft (14.10.2020)

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Anlass und Ziele der Planung</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>Verfahren.....</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>Situationsbeschreibung.....</u>	<u>3</u>
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation.....	3
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.2.1	Bebauungsplan „Lipperode Nr. 2 Heinrich-Drake-Straße / Moorkampstraße“	4
4.2.2	1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“	5
<u>5</u>	<u>Planungsrechtliche Vorgaben</u>	<u>7</u>
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung.....	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
<u>6</u>	<u>Varianten zur Entwicklung des Plangebietes</u>	<u>8</u>
6.1	Variante 1: Haupteinschließung über die Einsteinstraße	9
6.2	Variante 2: Haupteinschließung über die Bruchstraße	9
6.3	Variantenwahl	10
<u>7</u>	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	<u>11</u>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	13
7.4	Zahl der Wohnungen pro Gebäude	14
7.5	Nebenanlagen / Private Stellplätze	14
7.6	Verkehrsflächen / Flächen für Entsorgungsanlagen	15
7.7	Grünflächen.....	15
7.8	Örtliche Bauvorschriften	15
7.8.1	Dachform, -neigung, -aufbauten und -eindeckungen	16
7.8.2	Einfriedungen und Werbeanlagen	16
7.8.3	Vorgärten.....	17
7.9	Festsetzungen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“	17
<u>8</u>	<u>Belange der Ver- und Entsorgung</u>	<u>18</u>
8.1	Trinkwasser / Löschwasser.....	18
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	18
8.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	19
8.4	Abfallbeseitigung	19
<u>9</u>	<u>Belange der Umwelt</u>	<u>19</u>
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
9.3	Artenschutz	19
<u>10</u>	<u>Auswirkungen der Planung</u>	<u>20</u>
10.1	Immissionsschutz	20
10.2	Belange des Bodenschutzes	23
10.3	Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes	23
10.4	Belange des Denkmalschutzes.....	26
10.5	Kampfmittel / Altlasten	26

Anlagen

Anlage 1	Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Stelzig, Soest, Juni 2019)
Anlage 2	Fachliche Einschätzung Hochwasser (Sönnichsen & Partner, Minden, 13.02.2019)
Anlage 3	Geräuschprognose zur Änderung eines Einkaufsmarktes zur Nahversorgung in 59558 Lippstadt-Lipperode Hier: Änderung des bestehenden Bebauungsplanes (Ingenieurbüro M. Rahm, Gütersloh, 20.03.2017)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 321 „Lipperode - Lübers Kamp“

Ortsteil: Lipperode
Plangebiet: Südlich der Bruchstraße, westlich der Heidegasse, nordwestlich der Einsteinstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Lipperode - Lübers Kamp“ sollen neue Wohnbauflächen auf dem Grünland einer Hofstelle in zentraler Lage des Ortsteils Lipperode entwickelt werden. In Lippstadt besteht derzeit eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das Plangebiet befindet sich in sehr gut integrierter Lage in direkter Nähe zu einem Nahversorgungsmarkt sowie in fußläufiger Entfernung zu einem Kindergarten, einer Grundschule und einer weiterführenden Schule. Der rd. 1,0 ha große Planbereich ist bereits von vier Seiten von Siedlungsbebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung wird ein sinnvoller Siedlungslückenschluss in Form einer Nachverdichtung auf bisher noch nicht bebauten Flächen vorgenommen, die im zentralen Siedlungszusammenhang des Ortsteils Lipperode liegen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich stellt somit eine Innentwicklungsmaßnahme dar, die dem Grundsatz der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB entspricht, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Anlass für die Planung ist das Bestreben des Grundstückseigentümers auf seinen Flächen Wohnbau land zu entwickeln. 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 – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in städtebaulich integrierter Lage entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung der heutigen überwiegend als Grünland genutzten Fläche.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 soll zudem ein Teilbereich des westlich angrenzenden Einzelhandels-Grundstücks überplant werden. Für den Elli-Markt wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan Nr. 258 „Bismarckstraße – Ecke Bruchstraße“ geändert (1. Änderung und Erweiterung), auf dessen Grundlage auch bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde. Im Nachgang zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 258 sind Unstimmigkeiten bezüglich der verwendeten Kartengrundlage aufgefallen, sodass hier ein Teilbereich aktuell planungsrechtlich nicht gesichert ist. Um die Unstimmigkeiten zwischen erteilter Baugenehmigung und bestehendem Planungsrecht aufzuheben, soll mit vorliegendem Bebauungsplanverfahren eine entsprechende Anpassung erfolgen (siehe Kapitel 4.2.2 sowie Kapitel 7.9).

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- 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. 1,0 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 Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen 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. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Dementsprechend ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine überschlägige Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Form eines vereinfachten Umweltberichtes zu erstellen.

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

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 wurde am 11.10.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst. Im Vorfeld zu der vorliegenden Bauleitplanung wurden unterschiedliche Varianten für eine Bebauung der in Rede stehenden Fläche erstellt. In Abstimmung mit der Stadt Lippstadt entschied man sich für ein Baukonzept, auf dessen Grundlage nun der Bebauungsplan aufgestellt werden soll (siehe Kapitel 6). Im Zeitraum vom 22.07. bis einschließlich 05.08.2019 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Ziffer 2 BauGB zu unterrichten sowie sich hierzu zu äußern.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.06.2020 bis einschließlich 01.07.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel hierzu. Während beider Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB erforderlich machen.

Sodann kann auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,0 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Lipperode in der Flur 4 und umfasst vollständig die Flurstücke 924, 1006, 1007, 1143 und 1321 sowie teilweise das Flurstück 1320.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 452 und 1023 (Bruchstraße);
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 870 (Heidegasse) und 1140 (Einsteinstraße);
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 850 (Grabenparzelle), 1036 und 1142 in der Flur 4 der Gemarkung Lipperode sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 47 in der Flur 6 der Gemarkung Lipperode (Grabenparzelle);
Im Westen: durch eine 2,00 m nach Osten abgesetzte Parallele der östlichen Grenze des Flurstücks 1320.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Ortsteils Lipperode südlich der Bruchstraße sowie nordwestlich der Einsteinstraße. Im Planbereich selbst befindet sich entlang der Bruchstraße ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit entsprechenden Nebengebäuden und -anlagen zur Unterbringung von Nutztieren und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Maschinen sowie sonstiger Gerätschaften. Heute wird das Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, in den Nebengebäuden werden zum Teil noch landwirtschaftliche Maschinen gelagert. Eine Tierhaltung findet nicht mehr statt.

Das Hauptgebäude an der Bruchstraße ist mit zwei Vollgeschossen und giebelständigen Krüppelwalmdach errichtet, bei einer Traufhöhe von rd. 7,00 m und einer Firsthöhe von rd. 12,00 m. Östlich angrenzend schließt ein rd. 30,00 m langes Stallgebäude in Form eines Anbaus straßenbegleitend (traufständig) in gleicher Höhe an. Weitere Anbauten orientieren sich in südliche Richtung (siehe auch Abbildung 1).

Östlich, westlich und südlich schließen an die landwirtschaftlichen Gebäude umzäunte Grünlandbereiche an, die vereinzelt mit älteren Baumgehölzen bestanden sind.

Die Bruchstraße ist nördlich des Plangebietes überwiegend mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowohl giebel- als auch traufständig bebaut. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lippstadt. Östlich des Plangebietes schließen entlang der Bruchstraße zweigeschossige traufständige Wohngebäude an. Hieran südlich befinden sich eineinhalb geschossige Einfamilienhäuser (ein Fassadengeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss), die mit traufständigen Satteldächern und Firsthöhen

von rd. 7,00 m zur Einsteinstraße ausgerichtet sind. Die östlich angrenzende Wohnbebauung wird durch die Heidegasse als Fuß- und Radwegweg (Schulweg) von dem hier in Rede stehenden Plangebiet getrennt. Südlich der Einsteinstraße wird diese Baustruktur fortgeführt, wobei die Gebäude auf einer Straßenseite giebelständig und auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite traufständig zur Straße orientiert sind.



Abbildung 1: Der Geltungsbereich im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: Geodatenbasis.NRW)

Unmittelbar südlich grenzt an das Plangebiet eine wasserführende Grabenparzelle sowie hieran anschließend, private Gartenbereiche der dort anschließenden Wohngrundstücke an. Westlich an das Plangebiet grenzt ein Einzelhandelsbetrieb (Elli-Markt) mit zur Bruchstraße und zum Plangebiet hin orientierten Stellplatzflächen sowie der Anlieferzone ebenfalls in Richtung des vorliegenden Plangebietes angeordnet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258 wurde planungsrechtlich eine Erweiterung der Stellplatzfläche nach Osten vorbereitet (siehe Kapitel 4.2.2).

In rd. 100 m nordwestlicher Entfernung befindet sich die Schützenhalle Lipperode mit vorge-lagertem Schützenplatz und bis zu 10 kulturellen und ortstypischen Veranstaltungen im Jahr.

4.2 Planungsrechtliche Situation

4.2.1 Bebauungsplan „Lipperode Nr. 2 Heinrich-Drake-Straße / Moorkampstraße“

Das Plangebiet wird heute bereits zu einem Großteil im Osten von dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lipperode Nr. 2 Heinrich-Drake-Straße / Moorkampstraße“ aus dem Jahr 1972 überplant. Dieser sieht für das plangebiet eine wohnbauliche Bebauung begleitend zur Bruch- und Einsteinstraße vor, ohne weitere Überbaumungsmöglichkeiten für die hinterliegenden Bereiche des vorliegenden Plangebietes zu berücksichtigen (siehe Abbildung 2).

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 fest. Als zulässige Nutzungen sind festgesetzt:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenanlagen.

Tankstellen werden als Nutzung ausgeschlossen.

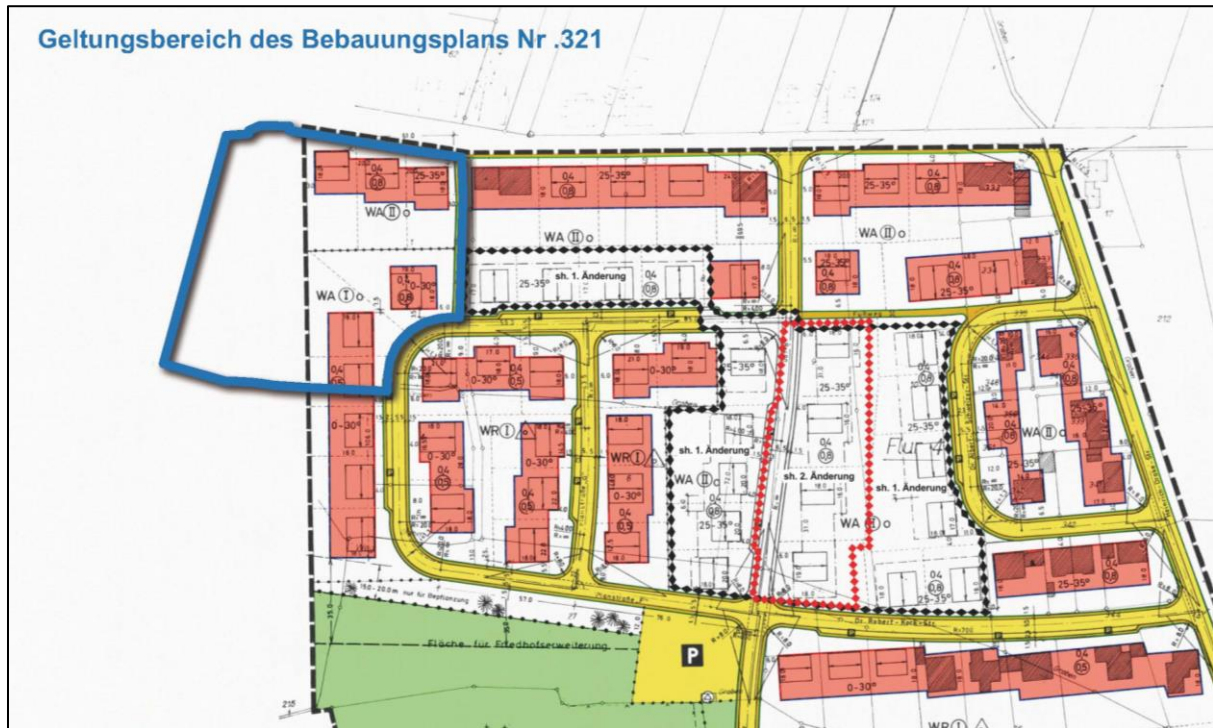


Abbildung 2: Bebauungsplan "Lipperode Nr. 2 Heinrich-Drake-Straße / Moorkampstraße" mit Darstellung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

Zum Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entlang der Bruchstraße bei einer zwingend vorgegebenen Zweigeschossigkeit auf 0,8 festgesetzt. Für den südlichen Bereich entlang der Einsteinstraße wird eine zwingende eingeschossige sowie im Osten eine GRZ von 0,8 und im Süden eine GFZ von 0,5 vorgegeben. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils zu den erschließenden Straßenverkehrsflächen mittels Baulinien definiert, sodass Gebäude zwingend auf dieser Linie errichtet werden müssen. Wird entlang der Einsteinstraße eine Bauflucht im Zusammenhang mit der angrenzenden Überbauung gebildet, ist entlang der Bruchstraße eine dem Straßenverlauf folgende Staffelung des Baufeldes vorgesehen.

Als örtliche Bauvorschrift wird einerseits die Ausrichtung der Firstlinie vorgegeben: Entlang der Bruchstraße ist diese traufständig vorgesehen, im Bereich der Einsteinstraße für den westlichen Verlauf ebenfalls traufständig sowie für den östlichen Verlauf giebelständig. Andererseits wird auch die Dachneigung begrenzt, sodass für eingeschossige Gebäude entlang der Einsteinstraße Dachneigungen von 0° bis 30° sowie für zweigeschossige Gebäude entlang der Bruchstraße Dachneigungen von 25° bis 35° vorgesehen werden.

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.2 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“

Westlich zum vorliegenden Plangebiet grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“ an. Mit dem Bebauungsplan wurden im Jahr 2018 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine

Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsmarktes geschaffen, was sich konkret in der Erweiterungsmöglichkeit des Marktes nach Osten darstellt. Für die an der östlichen Fassade-seite angeordnete Anlieferzone setzt der Bebauungsplan zur Lärminderung eine entsprechende Lärmschutzwand fest.

Vor dem Hintergrund, dass die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt als Wohnbaufläche dargestellt ist (siehe Kapitel 5.2), zur Zeit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 allerdings noch kein Bebauungsplan oder Planungskonzeption vorlag, wurden zur Sicherstellung des ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber des Stellplatzlärms drei Immissionspunkte auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 321 berücksichtigt. Hieraus resultierte die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Länge von 35 m und einer Bauhöhe von 3,50 m (siehe Abbildung 3). Um hier eine verträgliche Gestaltung zur nun geplanten Wohnbebauung zu erreichen, ist eine zwingende Fassadenbegrünung der Lärmschutzwand vorgegeben. Nördlich und südlich der festgesetzten Lage der Lärmschutzwand ist ein 1,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt.

Für die Lärmschutzwand wurde im September 2018 für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 321 liegende Flurstück 1290 die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast ins Baulastenverzeichnis der Stadt Lippstadt vorgenommen, sodass diese im vorliegenden Aufstellungsverfahren dementsprechend zu berücksichtigen ist.

Entlang der südlich verlaufenden Grabenparzelle ist ein 5,00 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerunterhaltung vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 soll das Bauplanungsrecht an die aktuelle Genehmigungslage des Einzelhandelsmarktes angepasst werden. Hierfür überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 258 in einer Tiefe von insgesamt 1,00 m. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 321 treten die bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft bzw. werden entsprechend ersetzt.



Abbildung 3: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

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 4). Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

5.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen dar (siehe Abbildung 5). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 „Lipperode - Lübers Kamp“ ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen (siehe Kapitel 7.1). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

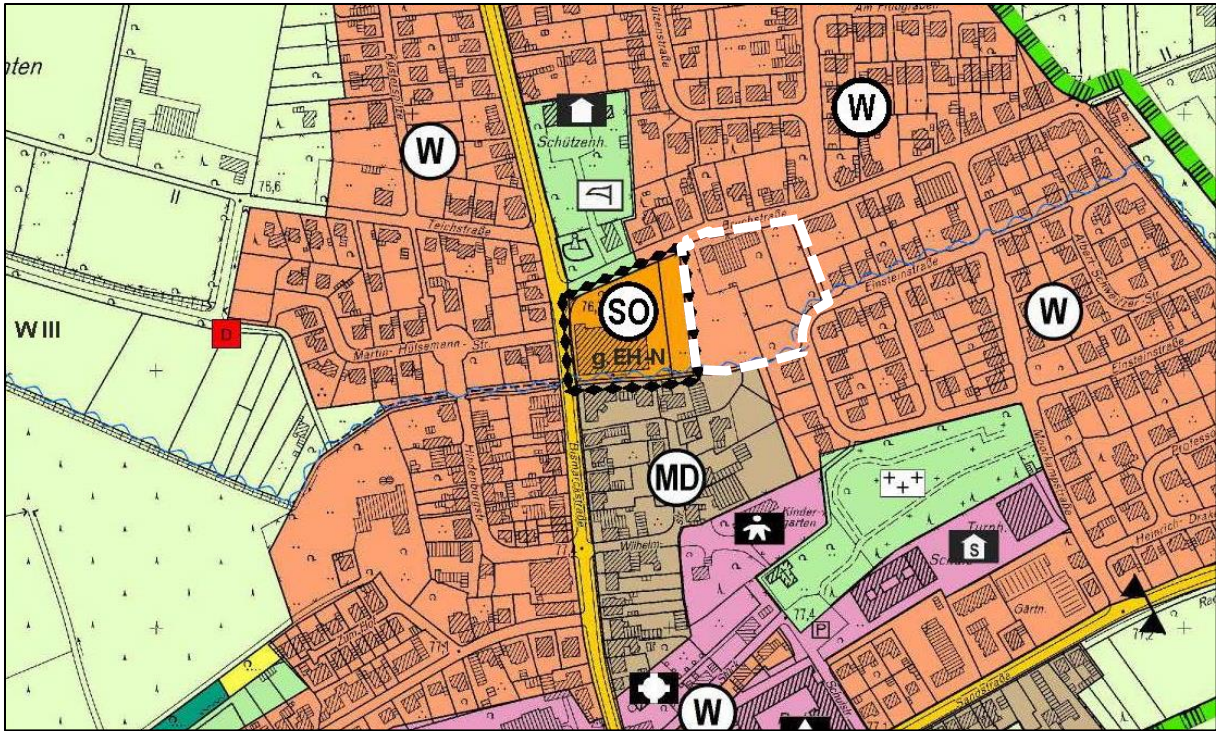


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

6 Varianten zur Entwicklung des Plangebietes

Im Vorfeld zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden unterschiedliche Varianten in Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz für eine mögliche Bebauung auf dem Plangebiet diskutiert. Hierbei wurden Kriterien zur Entwicklung der Fläche herausgearbeitet, die in einem Plankonzept möglichst zu berücksichtigen sind. Die Kriterien umfassen im Wesentlichen Themen zur Bebauungsstruktur, zur Erschließung und Entwässerung sowie zum Lärmschutz.

So sollen hinsichtlich einer späteren Bebauung die Strukturen der angrenzenden Bestandsgebäude aufgegriffen werden, wobei der Bereich entlang der Bruchstraße getrennt vom hinterliegenden, zur Einsteinstraße zugewandten Bereich zu betrachten ist. Neben der Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke, sollte entlang der Bruchstraße der heutige Bestand gesichert und perspektivisch eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes ist sowohl der Anschluss an die Bruchstraße als auch an die Einsteinstraße denkbar, allerdings sollte eine Erschließung, die beide Bestandsstraßen miteinander verbindet, vermieden werden, um somit Durchgangsverkehr zu verhindern. Somit sind entsprechende Wendeanlagen vorzusehen, die auch das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglichen. Zudem sollte zur Unterstützung der fußläufigen Versorgungsmöglichkeiten eine Fußwegeverbindung zum westlich angrenzenden Einzelhandelsmarkt berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine zentrale Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die südlich angrenzende Grabenparzelle vorzusehen (die erforderliche Dimensionierung ist noch im weiteren Aufstellungsverfahren zu klären). Hierfür bietet sich ein Regenrückhaltebecken in angrenzender Lage zum einzuleitenden Gewässer an. Allerdings ist gem. § 31 (4) Landeswassergesetz NRW entlang von Gewässern ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen vorzusehen, wodurch die Unterhaltung des Gewässergrabens gewährleistet werden kann.

Wie in Kapitel 4.2.2 beschrieben, wurde zur Sicherstellung des Lärmschutzes in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“ für

ein Mehrfamilienhaus entstehen. Das Regenrückhaltebecken ist im Süden parallel zum Verlauf des Gewässergrabens vorgesehen.



Abbildung 7: Variante 2 zur Entwicklung des Plangebietes mit der Erschließung über die Bruchstraße, ohne Maßstab

6.3 Variantenwahl

Bei der Wahl auf einer der beiden Varianten ist zunächst festzustellen, dass Beide bereits so angelegt sind, die formulierten Anforderungen an das Plangebiet zu erfüllen. Beide Varianten ermöglichen bis zu neun neue Baugrundstücke, wobei in Variante 2 die Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes an der Bruchstraße aufgrund der hier entlang geführten Haupteerschließung stärker eingeschränkt sind. Variante 1 lässt hier dagegen flexiblere Lösungen zu, möglich wäre hier auch ein eigenständiges Gebäude. Variante 1 entfaltet eine klar gegliederte Bebauungsstruktur, sowohl für die sich heute darstellenden Baulücken entlang der Bruchstraße, als auch für den zurückliegenden Bereich, der über die Einsteinstraße erschlossen werden soll. Hierdurch ergibt sich in der Nachbarschaft insgesamt ein ruhiges Bebauungsbild, indem sich die Planung in die Strukturen der Umgebung integriert und diese im Plangebiet fortsetzt.

Die Bebauungsstruktur sowie die gewählte Erschließung lässt in Variante 1 einen deutlich ablesbaren Quartierszusammenhang erkennen, wodurch die räumliche und auch soziale Integration der zukünftigen Anwohner mit der Lage an der gemeinsamen Erschließungsstraße gefördert wird. Vor diesem Hintergrund neigt Variante 2 zu einer Isolation der fünf Grundstücke, die über die Wendeanlage erschlossen werden und sich zu einer Insel im rückwärtigen Raum der Siedlungsstruktur gruppieren. Hierbei ist zudem festzustellen, dass in Variante 1 alle Baugrundstücke direkt über die Bruchstraße bzw. die neu anzulegende Haupteerschließungsstraße angebunden sind. In Variante 2 ist ein Großteil der Grundstücke nur indirekt erschlossen – sowohl an der geplanten Wendeanlage als auch an der Einsteinstraße, wodurch auch Müllfahrzeuge nicht alle Grundstücke direkt andienen kann.

Betrachtet man die äußere Erschließung des Plangebietes, so nimmt die Bruchstraße vorrangig die Funktion einer Quartiers- bzw. Sammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete ein, wogegen die Einsteinstraße als Wohnstraße klassifiziert werden kann. Die

Erschließungsfunktion des geplanten kurzen Stichweges mit angeschlossener Wendeanlage ist als derart untergeordnet einzustufen, dass ein solcher Anschluss an die Bruchstraße eher untypisch wäre. Zudem kann die geplante Erschließung in Variante 2 aufgrund der angrenzenden Lage zur Stellplatzanlage des Einzelhandels zu einer verschlechterten Einsehbarkeit des Einmündungsbereiches führen. Einerseits kann hier die Sicht durch parkende Autos der Kunden des Supermarktes vermindert werden. Andererseits muss die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, dass entlang der Stellplatzanlage des Einzelhandels eine Sichtschutzwand errichtet wird, wodurch ausfahrende Autos aus dem Plangebiet von der Bismarckstraße aus kommenden erst spät wahrgenommen werden können. Zudem verursacht der angrenzende Einzelhandelsmarkt im Nahbereich ein erhöhtes Fuß- Radverkehrsaufkommen, welches sich auch auf der Südseite der Bruchstraße feststellen lässt. Mit einer Einmündung im Bereich der Bruchstraße, kann hier eine erhöhte Unfallgefahr für Fuß- und Radfahrer entstehen.

In Variante 1 ist dagegen mit der Lage der geplanten Einmündung im äußeren Kurvenbereich der Einsteinstraße eine verbesserte Einsicht für die Verkehrsteilnehmer möglich. Somit ist nicht zu erwarten, dass sich durch eine derartige Erschließung das Potenzial für Verkehrsunfälle erhöht, auch wenn in der Variante 1 bis zu acht und in Variante 2 lediglich drei Wohngrundstücke an die Einsteinstraße angebunden werden. Grundsätzlich kann aber auch bei bis zu acht Wohngebäuden nicht von einer unzumutbaren Zunahme des Verkehrs auf der Einsteinstraße ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sehen beide Varianten ein Regenrückhaltebecken unmittelbar angrenzend zur einzuleitenden Grabenparzelle vor. In Variante 2 wurde dieses in länglicher Form parallel zum Graben angeordnet, wodurch hierfür nicht etwa ein mögliches Baugrundstück aufgegeben werden muss. Dies kann allerdings zu einer Beeinträchtigung in Bezug auf den erforderlichen gewässerbegleitenden Bewirtschaftungsstreifen und zu verrichtenden Unterhaltungsarbeiten führen.

Bezüglich des Lärmschutzes berücksichtigen beide Varianten einen ausreichenden Abstand zum westlich gelegenen Einzelhandelsmarkt bzw. zur grenzständigen Lärmschutzwand. Allerdings entsteht in Variante 2 durch die Führung der Haupteerschließungsstraße ein zusätzlicher Abstand zwischen Stellplatzanlage und der Wohnbebauung.

Letztendlich stellt sich als Ergebnis der Gegenüberstellung beider Planungsvarianten heraus, dass vor dem Hintergrund der oben genannten Punkte Variante 1 besser geeignet ist, um das Plangebiet städtebaulich zu und entwickeln und zu ordnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher die Umsetzung dieses Plankonzept ermöglicht werden und dementsprechend die Festsetzungen darauf abgestellt werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Vor dem Hintergrund des Bebauungskonzeptes und der vorgesehenen zweigeteilten Erschließung über die bestehende Bruchstraße im Norden und über eine neu geplanten Anbindung an die Einsteinstraße im Südosten, soll für beide Bereiche eine Differenzierung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen erfolgen. Dabei erfolgt gegenüber der Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan „Lipperode Nr. 2 Heinrich-Drake-Straße / Moorkampstraße“ (siehe Kapitel 4.2.1) eine Anpassung auf die heutige Baunutzungsverordnung sowie eine Neubewertung des zulässigen Nutzungskatalogs hinsichtlich der bestehenden Verhältnisse vor Ort.

Im Norden des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet - WA 1 - gem. § 4 BauNVO festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Im Süden des Plangebietes werden zwei Allgemeine Wohngebiete - WA 2 - und - WA 3 - gem. § 4 BauNVO festgesetzt, allerdings mit einem restriktiveren Nutzungskatalog:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Der Nutzungsausschluss erfolgt jeweils vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr möglichst auf den gebietszugehörigen Verkehr des Wohnens zu reduzieren und nicht mit einem möglichen Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten. Insbesondere in den festgesetzten WA 2 - und WA 3 - Gebieten soll der Wohnfunktion ein Vorrang eingeräumt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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. Dabei sollen die grundsätzlichen Eigenarten der bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie im Umfeld berücksichtigt werden, um somit die geplante Neubebauung harmonisch in seine Umgebung einzufügen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das gesamte Plangebiet gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem üblichen Maß für eine bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist in der Regel eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen möglich. Um eine Reduzierung der Versiegelungen zu erwirken und somit auch das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19

(4) Satz 3 BauNVO um max. 30 % überschritten werden darf. Zudem ist auf den Baugrundstücken eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i.S.d. § 20 (3) BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird entsprechend der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt (siehe unten).

Als maximale Gebäudehöhe soll entlang der Bruchstraße entsprechend der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung eine Bebauung mit bis zu zwei aufgehenden Fassadengeschossen ermöglicht werden. Daher wird für das festgesetzte WA 1- Gebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von 7,00 m sowie eine Firsthöhe von 12,50 m beschränkt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für diesen Bereich auf zwei begrenzt, wodurch hier im Dachgeschoss lediglich ein sog. Nicht-Vollgeschoss errichtet werden kann (Vollgeschosse sind Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen).

Für den südlichen Bereich der WA 2- und WA 3- Gebiete soll insgesamt eine niedrigere Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von maximal 7,00 m zulässig sein. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, wodurch der Dachraum ebenfalls als sog. Nicht-Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Ursprungsbebauungsplanes, wodurch ein Einfügen der hinterliegenden WA 2- und WA 3- Gebiete in die umgebende Bestandsbebauung gewährleistet ist.

Um vom Erdgeschoss aus durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel zu ermöglichen, können untergeordnete Bauteile die festgesetzten Traufhöhen auf maximal 1/3 im WA1 und auf 2/3 im WA2 und WA3 der jeweiligen Baukörperlänge überschreiten. Von der Giebelwand ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Der Traufpunkt stellt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut dar.

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO ist die eingetragene NHN-Höhe (m über NHN – Normalhöhennull) oder die festgesetzte Höhenlage für die Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossbodens (OKFF in m über NHN-Normalhöhennull) maßgeblich. Eine Unterscheidung erfolgt hier vor dem Hintergrund der Überflutungsvorsorge (siehe auch Kapitel 10.3). In den Bereichen, für die bei einem 100-Jährigen Hochwasser im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen Überflutungen zu erwarten sind, wird die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossbodens (OKFF) zwingend vorgegeben und somit ein entsprechender Schutz gegenüber Hochwasserereignissen gewährleistet. Die nördlichen Bereiche entlang der Bruchstraße liegen außerhalb der Überschwemmungsgefährdung mittlerer Wahrscheinlichkeit, sodass hier nicht eine zwingend einzuhaltende Höhenlage für den Erdgeschossboden vorgegeben wird, sondern die Höhenangaben ausschließlich zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen dienen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Um das bestehende Gebäude an der Bruchstraße in seinem heutigen Bestand zu fassen, wird für diesen Bereich eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich einerseits an dem heutigen Gebäudebestand orientiert und andererseits eine zur Bruchstraße zugewandte Neubebauung ermöglicht. Zur westlichen

Geltungsbereichsgrenze hält das Baufenster zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes einen entsprechenden Abstand (siehe Kapitel 10.1).

Für die hinterliegenden WA 2- und WA 3- Gebiete werden zwei längliche Bauteppiche parallel zur geplanten Erschließungsstraße vorgesehen, die bei einer Bebauungstiefe von 14,00 m einerseits einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen bietet, andererseits aber die Freihaltung südausgerichteter Gartenbereiche sichert.

Im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 6,00 m und somit die bestehende Abstandsflächenbaulast durch die geplante Lärmschutzwand des angrenzenden Einzelhandelsstellplatzes (siehe Kapitel 4.2.2).

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei eine Beschränkung auf Doppel- und Einzelhäuser vorgenommen wird. Somit sind Hausgruppen nicht zulässig. Gemäß § 22 (2) BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50,00 m betragen.

7.4 Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine Beschränkung der Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude vorgenommen werden. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich und somit auch im angrenzenden Straßennetz, insbesondere der Einsteinstraße, zu begrenzen.

Für das WA 2- und WA 3- Gebiet im hinterliegenden Bereich soll die Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt werden. Entlang der Bruchstraße können darüber hinaus auch mehrere Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude realisiert werden, sodass hier bis zu fünf Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen pro Gebäude fügen sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig. Um eine einengende Straßenraumwirkung zu verhindern sind Carports und Garagen mit mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten. Zudem ist je Grundstück lediglich eine Zufahrt von insgesamt 6,00 m Breite zulässig, wodurch eine flächendeckende Versiegelung der Vorgärten durch Stellplätze vorgebeugt werden soll. (siehe auch Kapitel 7.8.3 Vorgärten). Zur Reduzierung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sind Stellplätze und Zufahrten allerdings nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftundurchlässige Materialien wie Betonunterbauten, Fugenverschlüsse, Asphaltierungen oder Betonierungen sind nicht zulässig.

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die erforderlichen Zufahrten zu Garagen und Carports bereits ab der Straßenverkehrsfläche können hierbei als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Hierdurch wird die Möglichkeit zur Unterbringung eines weiteren Stellplatzes geschaffen, ohne hierfür weitere Grundstücksflächen versiegeln bzw. in Anspruch nehmen zu müssen.

Gegenüber öffentlichen Flächen oder Straßenbegrenzungslinien sind Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen nur mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zulässig. Hierdurch soll geregelt werden, dass (insbesondere im Fall der Eckgrundstücke) die Garagen und

Nebenanlagen nicht auf der Grenze zum öffentlichen Straßenraum, zur Heidegasse oder zur westlich gelegenen Wendeanlage errichtet werden können (Stadtgestaltung). Ebenso wird hierdurch die Verkehrssicherheit gefördert, indem ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen der Zuwegung zur Heidegasse und den Grundstückszufahrten, der an die Heidegasse angrenzenden Grundstücke, begünstigt wird. Der Abstand ermöglicht zudem eine durchgehende natürliche Einfriedung der Grundstücke und der Nebenanlagen.

Die im bestehenden Bebauungsplan „Lipperode Nr. 2 Heinrich-Drake-Straße / Moorkampstraße“ allgemein zulässigen Ställe für Kleintierhaltung fallen unter die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (siehe Kapitel 4.2.1). Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind landwirtschaftliche Nebenanlagen, vor dem Hintergrund des nun vorgesehenen Gebietscharakters und dem Ziel der Wohnnutzung einen Vorrang einzuräumen, nicht weiter als gebietszugehörige Anlagen zulässig. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist heute im Plangebiet ohnehin nicht mehr gegeben und in Zukunft auch nicht wieder vorgesehen, sodass sich hierdurch keine Nutzungseinschränkung ergibt.

7.6 Verkehrsflächen / Flächen für Entsorgungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie in Kapitel 6 dargestellt über die bestehende Bruchstraße im Norden sowie eine neu zu errichtende Stichstraße mit Anbindung über die südöstliche Einsteinstraße. Die Planstraße ist mit 6,00 m ausreichend für den im südlichen Plangebiet zu erwartenden Fahrverkehr dimensioniert. Am westlichen Kopf der Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgesehen. Die Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Östlich angrenzend zur festgesetzten Fläche der Wendeanlage sind Besucherstellplätze vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze festgesetzt werden. Innerhalb der festgesetzten Fläche können bis zu drei Besucherstellplätze angeordnet werden.

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist südlich der geplanten Wendeanlage ein derzeit rd. 280 m² großes Regenrückhaltebecken vorgesehen (die tatsächliche Dimensionierung ist noch im weiteren Aufstellungsverfahren zu klären). Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird diesem zugeleitet und nach entsprechender Retention in den südlich verlaufenden Graben eingeleitet. Die Retentionsfläche wird gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

7.7 Grünflächen

Gemäß § 31 (4) Landeswassergesetz NRW ist entlang von Gewässern ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante vorzusehen. Innerhalb dieses Streifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund wird entlang der südlich verlaufenden Grabenparzelle eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit wird für diesen Bereich die Freihaltung von baulichen Anlagen gewährleistet.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Baugestalterische Festsetzungen sollen einerseits hinsichtlich der Dachformen und Dachgestaltung sowie andererseits hinsichtlich Einfriedungen und der Zulässigkeit von Werbeanlagen vorgenommen werden.

7.8.1 Dachform, -neigung, -aufbauten und -eindeckungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig, wobei unter das geneigte Dach ausschließlich das Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdach gefasst wird. Somit werden im Plangebiet die ortsüblichen Dachformen für Wohngebäude aufgegriffen. Flach- und Pultdächer sollen dagegen aufgrund der fehlenden Prägung im näheren Umfeld nicht zugelassen werden. Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Um zudem ein harmonisches Bild bei benachbarten Baugrundstücken zu erlangen, wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig sind. Der später Bauende muss sich entsprechend an den vorhandenen Bestand anpassen.

Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden (siehe auch Kapitel 7.2), wodurch vom Erdgeschoss aus durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel möglich sind. Im festgesetzten WA 1- Gebiet ist eine Überschreitung auf maximal 1/3 der Baukörperlänge sowie in den festgesetzten WA 2- und WA 3- Gebieten auf maximal 2/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe zulässig. Mit der gleichen Längenbegrenzung sind ebenso Dachaufbauten und Dacheinschnitte auszuführen, wodurch hinsichtlich der Dachgestaltung eine aufeinander abgestimmte gestalterische Linie verfolgt wird. Der Abstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitte und untergeordneten Bauteilen (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) muss von der Giebelwand mindestens 1,50 m betragen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.

Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind gem. § 14 (3) BauNVO auf Dachflächen allgemein zulässig.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden zudem Vorgaben zur Dacheindeckung festgesetzt. Hierbei sollen beim geneigten Dach im Wesentlichen glänzende Dacheindeckungen verhindert und somit mögliche Blendeffekte ausgeschlossen werden. Daher sind als Dacheindeckung bei den geneigten Dächern lediglich Dachpfannen (Ziegel) zu verwenden, die nicht glänzende, glasierte bzw. lasiert sind, es sei denn sie dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. auch in Form von Solardachziegeln). Für untergeordnete Bauteile sind auch Blechabdeckungen zulässig.

7.8.2 Einfriedungen und Werbeanlagen

Im Plangebiet soll eine einheitliche und klare Gestaltung hinsichtlich der Übergänge von privaten Gartenbereichen zum öffentlichen Raum in Form einheitlicher Einfriedungen erfolgen. Diese werden unterschieden hinsichtlich der Vorgartenbereiche, die im Übergang zum Straßenraum auch der öffentlichen Wahrnehmung unterliegen, sowie hinsichtlich sonstiger Gartenbereiche, für die eine klare Abgrenzung in Form eines Sichtschutzes wünschenswert sein kann und dementsprechend zugelassen werden soll.

Um einen durchgrünten Straßenbild zu erlangen, sind im gesamten Plangebiet Einfriedungen ausschließlich als lebende Hecken auszuführen. Transparente Zäune aus Maschendraht oder Metallstäben sind nur zur Grundstücksseite hin und in der Hecke integriert zulässig. In den WA 1- und WA 3- Gebieten werden die Grundstücke jeweils von Norden erschlossen, sodass hier klassische Vorgartenbereiche entstehen sollen, für die ein gewisser Grad der Einsehbarkeit gegeben ist. Dementsprechend sind hier Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m als Hecke zulässig.

Ausschließlich für die Grundstücke, die von Süden aus erschlossen werden (WA 2- Gebiet), sollen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in einer Höhe bis 2,00 m zulässig sein, da sie vor dem Hintergrund südausgerichteter Gärten hier dem Schutz der Privatsphäre dienen. Um ein Hereinragen der Hecken auf die Straßenverkehrsfläche zu vermeiden, sind derartig

hohe Hecken allerdings mit einem Pflanzabstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche vorzusehen.

Grundsätzlich regelt § 13 BauO NRW die Zulässigkeit von Werbeanlagen in Wohngebieten. In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, wobei diese als ortsfesten Einrichtungen u.a. in Form von Schildern, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen und Schaukästen errichtet bzw. angebracht werden können.

§ 13 (2) BauO NRW regelt zwar, dass Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten dürfen, wodurch jedoch ein gewisser (subjektiver) Interpretationsspielraum verbleibt.

Um den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht durch eine Überfrachtung mit Werbeanlagen zu gefährden, soll dieses Verunstaltungsverbot daher klar ausdefiniert und eine entsprechende Konkretisierung vorgenommen werden. Dabei sollen Werbeanlagen bewusst nur einen untergeordneten bzw. geringen Anteil an der Fassade einnehmen dürfen.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sowie nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, wenn

- je Gebäudeeinheit maximal eine Werbeanlage angebracht wird;
- sie nur bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 0,30 m² nicht überschreiten;
- von Gebäudeecken einen Abstand von 1,00 m einhalten;
- sie nicht selbstleuchtend sind.

7.8.3 Vorgärten

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters wird im Plangebiet eine Vorgartenfläche definiert, die als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten ist. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche in mindestens 3,00 m Breite anzulegen bis auf die erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten. Diese werden begrenzt auf eine Breite von 6,00 m und sind nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen (siehe Kapitel 7.5).

Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung wird hierdurch auch die Anlage von Steingärten verhindert, wodurch wiederum ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden kann.

7.9 Festsetzungen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 321 werden die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“ an die aktuelle Genehmigungslage des westlich angrenzenden Einzelhandelsmarktes angepasst. Hierfür überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 321 den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 258 in einer Tiefe von 1,00 m bzw. umfasst der Bebauungsplan Nr. 321 das Baugrundstück des Einzelhandelsmarktes in einer Tiefe von insgesamt 2,00 m.

Die mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 321 betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“ umfassen:

- Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB: Erweiterung um 1,00 m nach Osten entsprechend der Genehmigungsunterlagen.
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Ziffer 21 BauGB: Erweiterung der festgesetzten Flächen um 1,00 m nach Osten.
- Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB: Anpassung der Lage der Lärmschutzwand entsprechend der Genehmigungsunterlagen.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB: Anpassung der Lage bzw. Erweiterung der Anpflanzungsflächen M1 und M2 entsprechend der Genehmigungsunterlagen.
- Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB (Örtliche Bauvorschrift): Ergänzung der Vorschlagsliste zur Fassadenbegrünung für die Lärmschutzwand.

Um einen abgestimmten Festsetzungskatalog mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 258 zu erhalten, wird für das Grundstück des Einzelhandelsmarktes die Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel / Nahversorgung“) sowie die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 übernommen. Da mit vorliegendem Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen des SO-Gebietes berührt werden, sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung o.ä. erforderlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 321 treten die bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft bzw. werden entsprechend ersetzt.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann über die bestehenden Leitungen in der Bruchstraße und der Einsteinstraße des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Hierfür sind für das südliche Plangebiet entsprechende Leitungsverläufe in die neu geplanten Erschließungsstraße zu verlegen. Diese ist mit 6,00 m Breite ausreichend dimensioniert.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 4 (1) und § 84 (8) BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die Löschwasserentnahme kann zentral aus dem Trinkwasserrohrnetz über Hydranten erfolgen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW- Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, 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.

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet der Bodentyp Gley, Nassgley sowie stellenweise Podsol-Gley an. Eine Versickerung ist aufgrund nicht vorhandenem unterirdischen Stauraum nicht möglich. Aus benachbarten Grundwassermessstellen ist bekannt, dass der Grundwasserstand zeitweise bis nahezu an die Geländeoberfläche ansteigen kann. Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist daher südlich der geplanten Wendeanlage ein rd. 280 m² großes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird diesem zugeleitet und nach entsprechender Retention in den südlich verlaufenden Graben eingeleitet. Die Retentionsfläche wird gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Kanalnetz der Bruch- und Einsteinstraße sowie der Heidegasse eingeleitet werden.

8.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Bruch- und Einsteinstraße erfolgen.

8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist hierfür mit 6,00 m im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Am westlichen Kopf der geplanten Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für dreiaxlige Müllfahrzeuge entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) berücksichtigt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Bedingungen des § 13a BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB gem. § 13a (1) BauGB 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. Dementsprechend ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine übersichtliche Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Form eines vereinfachten Umweltberichtes zu erstellen.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan 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.

9.3 Artenschutz

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, Juni 2019 / siehe Anlage 1) 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.

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2019 konnten im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Die übrigen erfassten Arten wie Kohlmeise, Ringeltaube, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Dohle, Buchfink und Grünfink sind in NRW und Deutschland ungefährdet. Diese Arten der sogenannten allgemeinen Brutvogelfauna sind weit verbreitet und ihre Populationen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Dennoch sind auch diese Arten nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt. Um individuellen Verlusten z.B. bei der Fällung von Bäumen oder einer Entfernung der Vegetationsbestände vorzubeugen, müssen Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bauzeitenregelung eingehalten werden.

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

Das Bestandsgebäude im Norden des Plangebiets wird voraussichtlich erst in mehreren Jahren abgerissen. Um die notwendige Aussagekraft einer Fledermausuntersuchung zu gewährleisten muss die Untersuchung zeitlich nahe dem geplanten Eingriff liegen. Eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf ein mögliches Fledermausvorkommen im Gebäude hat deshalb im Rahmen des Gebäudeabbruchs zu erfolgen. Gebäude bewohnende Fledermäuse sind so genannte Kulturfolger, somit an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt und gelten daher als eher tolerant gegenüber Störung. Im Falle eines Fledermausvorkommens in dem Bestandsgebäude im nördlichen Plangebiet würden diese nicht durch den Bau, die Anlage oder den Betrieb des angrenzenden Wohngebiets gestört. Da das Gebäude erst in mehreren Jahren abgerissen werden soll, müssen Untersuchungen über ein Fledermausvorkommen erst zeitlich nahe des Gebäudeabbruchs getätigt werden, um sichere Aussagen und ggf. Maßnahmen treffen zu können.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Mit dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Einzelhandelsmarkt und zugehöriger Stellplatzanlage sowie Anlieferzone entstehen entsprechende Lärmimmissionen, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Bismarckstraße - Ecke Bruchstraße“ wurden bereits Maßnahmen festgesetzt, die eine Lärminderung im vorliegenden Plangebiet erwirken (siehe Kapitel 4.2.2). So ist einerseits entlang der Anlieferzone eine Lärmschutzwand in 20,00 m Länge sowie entlang der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes eine Lärmschutzwand in 35,00 m Länge festgesetzt. Grundlage für die getroffenen Festsetzungen ist ein Lärmgutachten aus dem Jahr 2017 (Ingenieurbüro M. Rahm, Gütersloh / Anlage 2), welches auch für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes herangezogen werden kann.

Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA Lärm dient zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und gibt für Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA / MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55 / 60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40 / 45 dB (A)

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die TA-Lärm Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor.

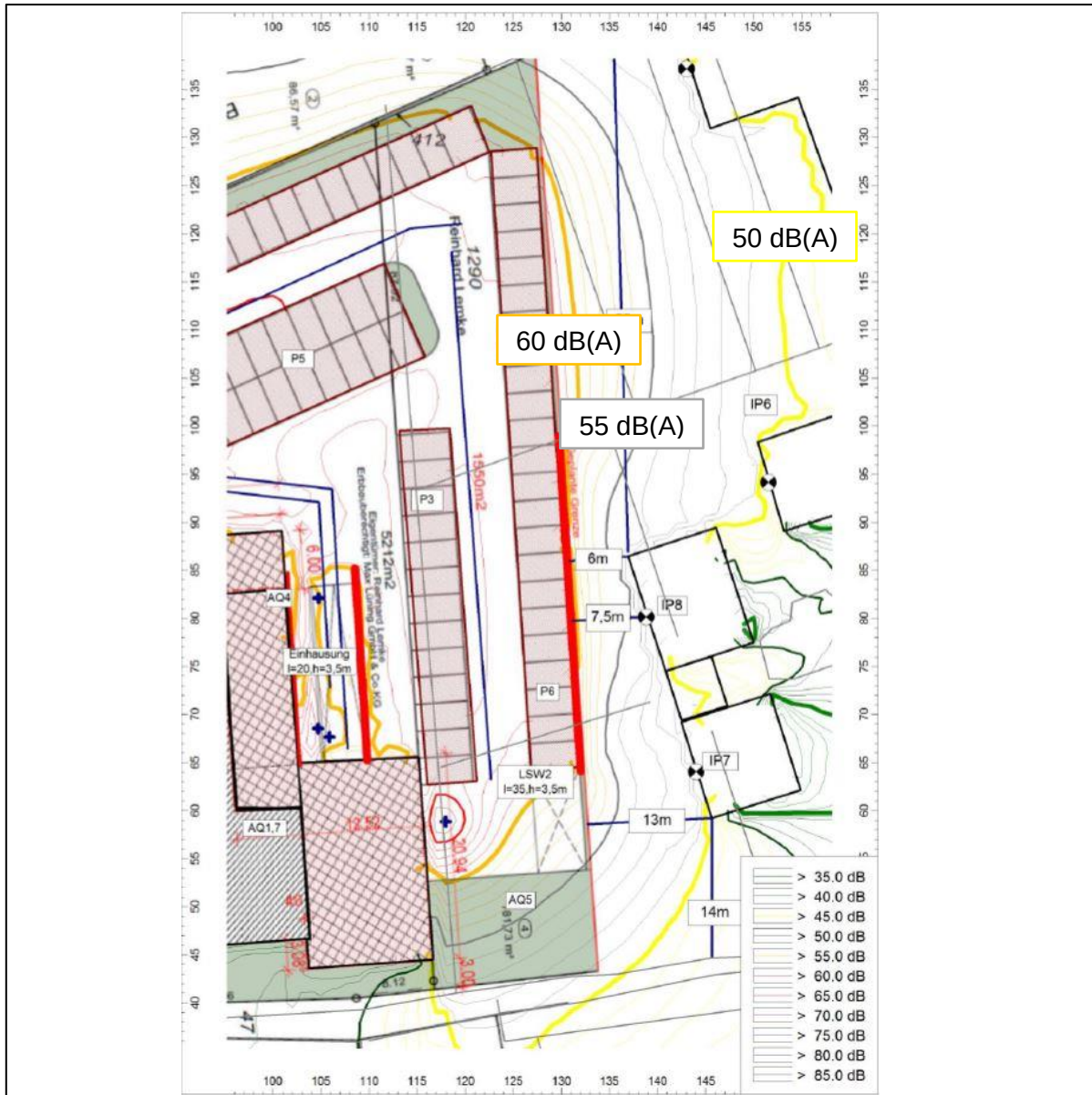


Abbildung 8: Im Plangebiet anstehende Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes und Lärmschutzmaßnahmen (Quelle: Ingenieurbüro M. Rahm, 2017, S. 41)

Bei der Berechnung der im Plangebiet auftretenden Immissionen berücksichtigt das Gutachten in einer Variante die Errichtung der o.g. Lärmschutzwände sowie das bestehende Wohnhaus an der Bruchstraße und eine potenzielle Wohnbebauung mit zwei Geschossen, die im Süden des Plangebietes bis zu 6,00 m an die westliche Geltungsbereichsgrenze heranrückt. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwände wird dabei am höchst belasteten Immissionspunkt für ein potenzielles Gebäude auf Höhe der Anlieferzone des Einzelhandelsbetriebes der angesetzte Richtwert von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet erreicht. Als kurzzeitige Geräuschspitzen treten hier Maximalpegel von 71 dB(A) auf. Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden am bestehenden Gebäude an der Bruchstraße Beurteilungspegel von 52,3 dB(A) sowie als Spitzenwert 64 dB(A) erreicht. Da während der Nachtzeit nur die haustechnischen Anlagen betrieben werden, werden die dann einzuhaltenden Richtwerte deutlich unterschritten.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der angrenzend festgesetzten Lärmschutzwand ein Abstand von 6,00 m berücksichtigt (Kapitel 7.3). Somit ist sichergestellt, dass in diesem Bereich die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Das in Kapitel 6 beschriebene Plankonzept, welches mit vorliegendem Bebauungsplan umgesetzt werden soll, sieht eine weitere Nachverdichtungsmöglichkeit zwischen dem Bestandsgebäude an der Bruchstraße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze vor. Um die Richtwerte der TA-Lärm in diesem Bereich ebenfalls einhalten zu können, bleibt die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche allerdings um den Bereich zurück, für den die Richtwerte für All-gemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sicher eingehalten werden können (siehe Abbildung 8).

Es verbleiben somit lediglich Außenwohnbereiche, die innerhalb des mischgebietstypisch vorbelasteten Bereiches von bis zu 60 dB(A) errichtet werden können. Hierbei ist anzumerken, dass grundsätzlich auch in mischgebietstypisch vorbelasteten Bereichen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, da auch in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist. Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung vorgenommen, für die eine mischgebietstypische Lärmvorbelastung von 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) tags zu erwarten ist. Da mit den in diesen Bereichen prognostizierten Lärmwerten die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden, sind keine weitergehenden Festsetzungen für das Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Mit der Kennzeichnung der betroffenen Bereiche, für die mit mischgebietstypischen Lärmwerten zu rechnen ist, wird die Stadt Lippstadt ihrer Hinweispflicht gerecht.

Um auch der Vorsorge hinsichtlich der maximal zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen gerecht zu werden, wird für den mit mischgebietstypischen Lärmwerten gekennzeichneten Bereich festgesetzt, dass Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch entsprechende Ausrichtung, so zu schützen sind, dass die Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet ist. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Somit kann insgesamt ein ausreichender Lärmschutz für das Plangebiet gewährleistet werden.

Für die Lärmschutzwand wurde im September 2018 für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 321 liegende Flurstück 1290 die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast ins Baulastenverzeichnis der Stadt Lippstadt vorgenommen, sodass diese im vorliegenden Aufstellungsverfahren dementsprechend berücksichtigt wird (siehe Kapitel 7.3).

Freizeitlärm

In rd. 100 m nordwestlicher Entfernung befindet sich die Schützenhalle Lipperode mit vorge-lagertem Schützenplatz und bis zu 10 kulturellen und ortstypischen Veranstaltungen im Jahr. Die hiermit verbundenen Geräusch-Immissionen fallen in den Regelungsbereich des Freizeit-lärmerlasses des Landes Nordrhein-Westfalen. Demnach können für sog. „seltene Ereignisse“ erhöhte Lärmwerte in Wohngebieten als akzeptabel angesehen werden. Dabei sind die Anzahl der Tage oder Nächte auf maximal 18 begrenzt. Die Anzahl der Tage oder Nächte, an denen das Lipperoder Schützenfest bzw. damit im Zusammenhang stehende Veranstaltungen stattfinden, liegt unter 18 Tagen im Jahr, sodass hiermit ein seltenes Ereignis nach Freizeitlärmerlass vorliegt.

Hierbei ist auch festzustellen, dass sich heute bestehende Wohngebäude näher zu Schützen-halle und -platz befinden, sodass die vorliegende Planung nicht der Auslöser für einen Lärm-konflikt darstellt. Der Abstand zwischen Schützenplatz und Neubaugebiet beträgt etwa 100 m. Eine direkte Verbindung besteht aufgrund der Bestandsgebäude auf der Nordseite der Bruch-straße nicht. Stattdessen vermindern diese Gebäude die vom Schützenplatz ausgehenden Schallemissionen in südliche Richtung. Zumindest teilweise wird auch die zu errichtende Lärmschutzwand zum Elli-Markt den Lärm durch Schützenaktivitäten, die durch einen 2011 geschlossenen Vergleich bereits eingeschränkt sind, weiter reduzieren.

Um aber die späteren Bewohner im Plangebiet auf mögliche Immissionen durch Veranstaltungen auf dem Schützenplatz bzw. in der Schützenhalle hinzuweisen, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis enthalten.

10.2 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.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für das Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 auf das übliche Maß beschränkt. Die vorgesehenen Grundflächenzahlen entsprechen den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und können somit als allgemein verträglich angesehen werden. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist vorgesehen, dass die Oberkante des Erdgeschossbodens der Neubauten mindestens 0,50 m über den derzeitigen Geländehöhen liegt. Dadurch kann es zu Geländeanfüllungen kommen. Aus bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind dabei einzelfallbezogene Anforderungen an das Auffüllmaterial zu richten. Daher ist die Bodenschutzbehörde des Kreises Soest in jedem Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.

10.3 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet befinden sich weder Wasser-, noch Heilquellenschutzgebiete, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Im Plangebiet ist zudem kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Entlang des südlich gelegenen Grabengewässers ist gem. § 31 (4) Landeswassergesetz NRW ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

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 Festsetzungsmöglichkeiten 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 gilt nach den Gefahrenkarten:

- Es ist bei einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-Jähriges Hochwasser) nicht überschwemmt. Es kommt bei diesem Hochwasser nur zu einer Überschwemmung in Teilbereichen, wenn die Anlagen zum Hochwasserschutz an der Lippe versagen. Dann ist mit Überschwemmungen bis 0,5 m ausgehend von der derzeitigen Geländehöhe zu rechnen.
- Es ist bei einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (500-Jähriges Hochwasser) mit Überschwemmungen von überwiegend 0,5 bis zu 1,0 m ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen zu rechnen

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zum Thema Hochwasser eine fachliche Einschätzung durch das Ingenieurbüro Sönnichsen & Partner erstellt (siehe Anlage 3). Das Gutachterbüro kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung mit einem Verlust an Retentionsraum verbunden ist, allerdings der Retentionsraumverlust verglichen mit dem Gesamtvolumen der Überschwemmungsflächen der Lippe sehr gering ist. Insofern handelt es sich um eine unwesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung. Aufgrund der durch die Bebauung und Querriegel (Hecken, Zäune, etc.) vorhandenen Fließhindernisse treten heute bereits nur sehr geringe Fließbewegungen auf. Änderungen innerhalb einer solchen Fläche führen somit nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf Unterlieger oder umliegende Gebäude.

Somit entstehen keine rechtlichen Verpflichtungen (z.B. Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes) für den Vorhabenträger. Auch besteht aufgrund niedriger Wasserspiegel und geringer Fließgeschwindigkeiten im Hochwasserfall keine Gefahr für Leben und Gesundheit. Als Hochwasserschutzanlage dient für ganz Lipperode der Lippedeich in rd. 750 m südlicher Entfernung. Durch die Planung wird dieser allerdings nicht beeinträchtigt. Die auftretenden Wasserspiegel sind grundsätzlich niedrig, wodurch man diesen auch im Ereignisfall mit Sofortmaßnahmen begegnen kann.

Zur Vermeidung von Schadenspotenzial für später Bauende, wird für die Grundstücke, die im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen der Lippe bei einem 100-Jährigen Hochwasser überflutet werden (siehe Abbildung 9), die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossbodens (OKFF) vorgegeben. Die Höhen sind dabei mind. 0,50 m über den derzeitigen Geländehöhen angesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossbodens ist zwingend in der jeweiligen NHN-Höhe auszuführen (Meter über Normalhöhennull). Somit liegen die Erdgeschossböden in den betroffenen Bereichen oberhalb des 100-Jährigen Hochwassers, sodass ein ausreichender Schutz gewährleistet ist. Zudem ist es auch möglich, das Privatgrundstück durch Anfüllungen, Erhöhungen und Setzen von Winkelstützen vor Hochwasser zu schützen.

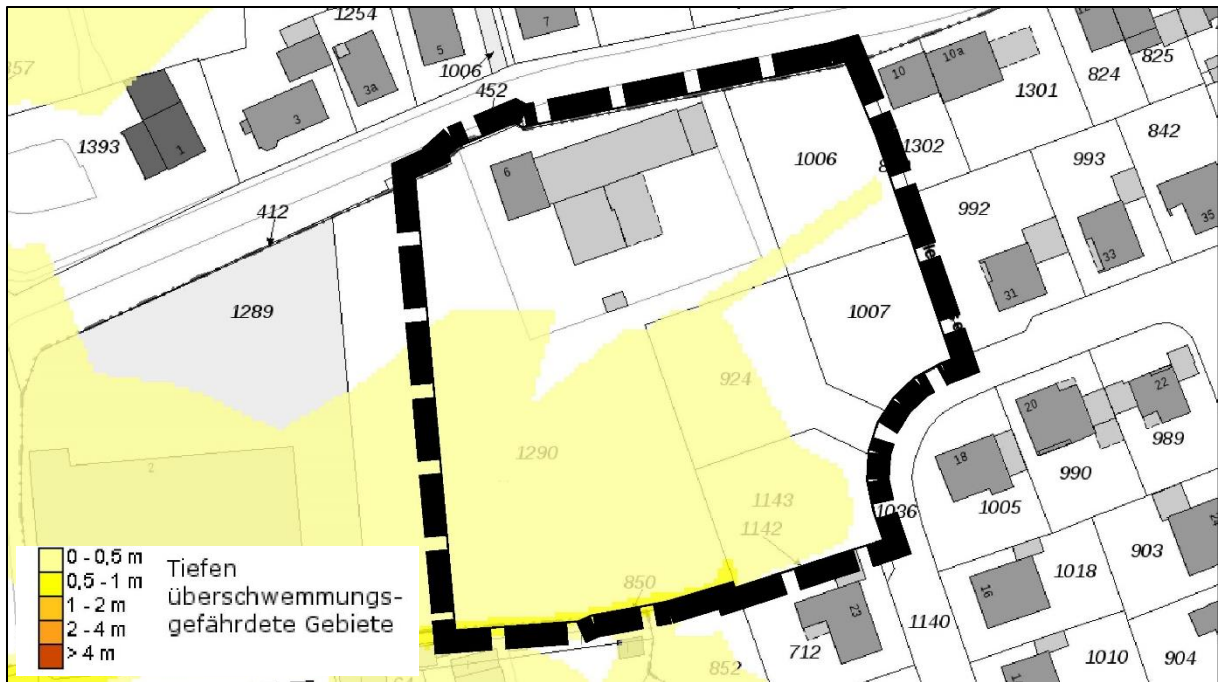


Abbildung 9: Hochwassergefahrenkarte mittlerer Wahrscheinlichkeit, ohne Maßstab (Quelle: Geobasis.NRW, 2020)

Im Falle eines Extremhochwassers (500-Jähriges Hochwasser) ist mit einem zeitlichen Vorlauf bis zum Eintritt des Ereignisses zu rechnen, die es vor dem Hintergrund der zu erwartenden Hochwasserhöhe erlaubt, mit privaten Sofortmaßnahmen oder Eigenvorsorge zu reagieren. Im Falle eines Extremhochwassers ist, 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 weiteren erheblichen Aufschüttungen bzw. überhöhen Gebäudesockeln führen. Dieser Eingriff ins Eigentum wäre vor dem Hintergrund einer möglichen Schadenshöhe in Abwägung mit der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und den Reaktionsmöglichkeiten mit Sofortmaßnahmen im Hochwasserfall nicht verhältnismäßig.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Nachverdichtung in bereits bebauten Siedlungsstrukturen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum vorbereitet. Das geplante Wohngebiet ist zwar als hochwasserempfindliche Nutzung anzusehen, dennoch ist die Betroffenheit im Sinne der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gering, da die Überschwemmungswahrscheinlichkeit gering ist und aufgrund des zeitlichen Vorlaufs bis zum tatsächlichen Hochwasserfall im Plangebiet mit Sofortmaßnahmen reagiert werden kann.

Für das Plangebiet wird 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 HQ₁₀₀, mittlere Wahrscheinlichkeit, Überflutungshöhe bis 0,5 m über Gelände bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen an der Lippe) erstreckt sich von Südwesten unmittelbar entlang des Landwehrgrabens nach Norden etwa bis auf Höhe des Bestandsgebäudes sowie nach Osten etwa bis auf Höhe der Einsteinstraße. Zudem wird die Gefahrenkarte für die niedrige Wahrscheinlichkeit (Überflutungshöhe bis 1,0 m über Gelände) nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung erfolgt mittels Beikarten zum Bebauungsplan. Sie bilden den hier in Rede stehenden überschwemmungsgefährdeten Bereich auf der Grundlage des Fachinformationssystems ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) und UVO (Umweltdaten vor Ort NRW) für die Hochwassergefahrenkarte für Lippstadt ab.

Diese 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).

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind 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).

10.5 Kampfmittel / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Bielefeld / Lippstadt, August 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de