

Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“

Gemarkung: Lippstadt
 Flur: 37, 38
 Flurstück: 3, 237, 239, 242, 333 tlv., 490 tlv.
 Größe des Plangebietes: 0,51 ha

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);
 Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Erläuterung zur Nutzungsschablone

Gebiet für studentisches Wohnen	Baugebiet
GH 14,50 m	Gebäudehöhe
FD	Dachform

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Gebiet für studentisches Wohnen
 In dem Gebiet ist allgemein zulässig:
 - Wohnen als studentisches Wohnen mit Gemeinschaftsräumen
 - zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, Funktions- und Abstellräume sowie Stellplätze und Zufahrten

Im Erdgeschoss sind zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Geschäfts- und Büroronutzungen
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
 Maximale Grundfläche, Vollgeschoße
 Innerhalb des festgesetzten Gebietes für studentisches Wohnen darf durch bauliche Anlagen eine maximale Grundfläche von 1.450 m² in Anspruch genommen werden. Für Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze darf eine maximale Grundfläche von 660 m² in Anspruch genommen werden.

III Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße

GH 14,50 m
 maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter

z. B. LH 3,50 m
 Lichte Höhe (LH) von mind. 3,50 m

Abgrenzung für unterschiedliche Festsetzungen zur lichten Höhe

Oberer Bezugspunkt:
 Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist beim Flachdach der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika) maßgebend.

Unterer Bezugspunkt:
 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) sowie der Lichte Höhen (LH) gilt gem. § 18 (1) BauNVO die Höhe von 79,00 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Dachterrassen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

SI Flächen für Stellplätze
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.
 DT Flächen für Dachterrassen

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen
 Private Wegeflächen

C.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

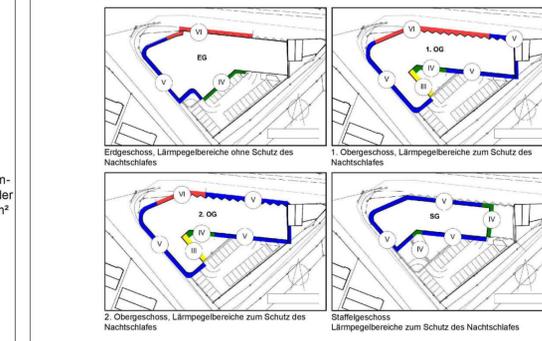
Lärmschutzwand (2,00 m über Grund)
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die bewerteten Luftschalldämmmaße R_{w,ges} aufweisen, die gemäß DIN 4109 für die in den Gebäudeärmarten gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV, V oder VI erforderlich sind.
 Es sind Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Räumen die zum Schlafen genutzt werden können bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht mindern.

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche gilt für Raumnutzungen ohne Schutz des Nachtschlafes für das Erdgeschoss und Raumnutzungen mit Schutz des Nachtschlafes in den darüber liegenden Geschossen. Für abweichende Raumnutzungen gelten die entsprechenden Einstufungen nach Kapitel 4.5.1 des schalltechnischen Berichtes Nr. 20-39 (Draeger Akustik, Meschede, 03.08.2020).

Neben den dargestellten Lärmpegelbereich-Einstufungen ist beim Nachweis nach DIN 4109 die Anwendung der für den jeweiligen Fassadenbereich detailliert dokumentierten maßgeblichen Außenlärmpegel L_A nach Bericht Nr. 20-39 (Draeger Akustik, Meschede, 03.08.2020), Kapitel 4.5.1, zulässig.
 Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpegel kann zugelassen werden, wenn dazu ein Einzelfallnachweis erfolgt.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" L _A	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichts- und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
	dB(A)	erf. R _{w,ges} in dB		
III	65	40	35	30
IV	70	45	40	35
V	75	50	45	40
VI	80	55	50	45

Die Tabelle gilt ohne Korrektur für eine Gesamfläche der Außenbauteile, die etwa 80 % der Raumgrundfläche beträgt.



C.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens 0,5 Meter breiter Anpflanzungstreifen mit heimischen, standortgerechten Hecken, Sträuchern und/oder sonstigen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu- und Abfahrten sind innerhalb der Flächen unzulässig.
 Die zusammenhängenden Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind:
 - notwendige Bereiche für Oberlichter,
 - Flächen für technische Einrichtungen bis zu einer Größe von insgesamt 100 m²,
 - Flächen für Dachterrassen bis zu einer Größe von insgesamt 100 m² innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche.

Dachflächen von Carports sind ebenfalls mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräutermischung zu begrünen.

Anzupflanzende Bäume
 An dem gekennzeichneten Standort ist ein kleinkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Liste geeigneter Baumarten (beispielhaft):
 Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii, Hochstamm
 Schnee-Felsenbirne / Amelanchier arborea, Robin Hill'
 Kornelkirsche / Cornus mas, Hochstamm
 Blumenesche / Fraxinus ornus
 Eisenholzbaum / Parrotia persica, Vanessa'

C.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlaststandort 06-4316-2032)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches wurden im Bereich des Abscheiders des Altlötkanks sowie z.T. im Bereich des VK-Tanks geringfügig erhöhte MKW- und BTEX-Werte festgestellt.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind alle vorhandenen unterirdischen Bauteile (Tanks, Abscheider, Schlammfang) auszubauen. Falls erforderlich, sind die Tanks zu entleeren und zu reinigen. Die punktuellen Verunreinigungen sind durch Bodenaushub zu entfernen.

Die Belastungsfreiheit der Bau- und Sanierungsgruben ist durch Bodenuntersuchungen (Beweissicherungsproben) hinsichtlich des Parameters MKW zu belegen.

Der Bodenaushub ist zu untersuchen (Deklarationsanalyse) und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Diese Arbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und in Form eines Sanierungsberichtes zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest vorzulegen.
 Die Bodensanierung ist vorab mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
 Dachform
 Flachdach
 Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer (FD) zulässig.

Fassadengestaltung
 Die dargestellten Fassadenansichten des Vorhabens (unter A.2) sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Gebäude ist mit Ausnahme der Fassadengestaltung im Erdgeschoss auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten. Im Erdgeschoss ist mind. 1/3 der Fassadenfläche entlang der Rixbecker Straße und der Weißenburger Straße als Fensterfläche auszubilden.

Für die Außenwände dürfen nur Rau- und Feinputze in weißer oder grauer Farbe verwendet werden. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fensterflächen, auch wenn diese in Summe einen höheren Anteil als 1/3 der Fassadenfläche einnehmen.

Mit Ausnahme von Fensterflächen sind reflektierende und glänzende Materialien nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffenen Werk- oder Kunststoff sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln, Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig.

D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

z. B. Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Flurgrenze
 Flurbezeichnung

Artenschutz
 Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind unmittelbar vor Beginn der Abrubarbeiten durch eine fachkundige Person auf Hinweise, die auf ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.) zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, sind die Arbeiten in dem betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen. In diesem Fall ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest (Herr Störmann, Tel. 02921-30-3802) das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Vegetationsbestände sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen. Sollte eine Einhaltung dieser Bauzeitenregelung nicht möglich sein, sind die Vegetationsbestände vor der Entfernung durch eine fachkundige Person auf Tiervorkommen zu kontrollieren.

Sollte wider Erwarten die Entnahme von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser (Brusthöhendurchmesser) von 30 cm oder mehr notwendig werden, sind diese Gehölze unabhängig von der Jahreszeit vor der Entnahme durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

Bodendenkmäler
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monat in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

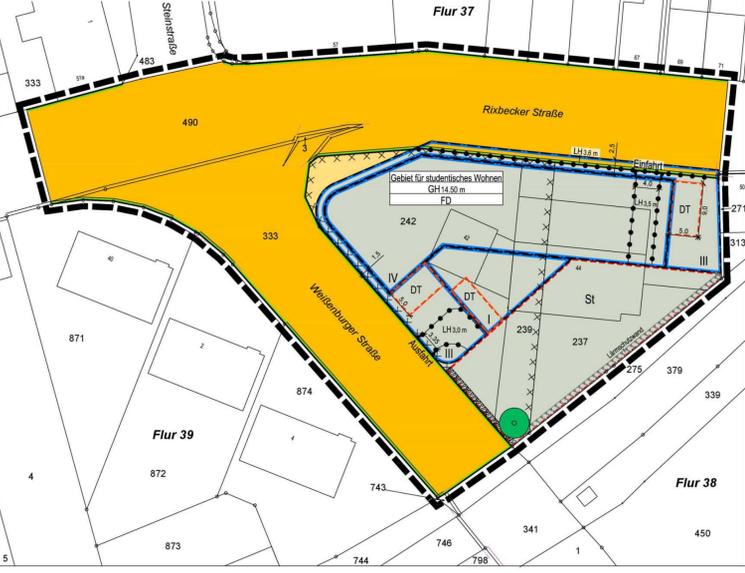
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- A1. Zeichnerische Festsetzungen
- A2. Vorhaben- und Erschließungsplan
- A3. Fassadenansichten
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

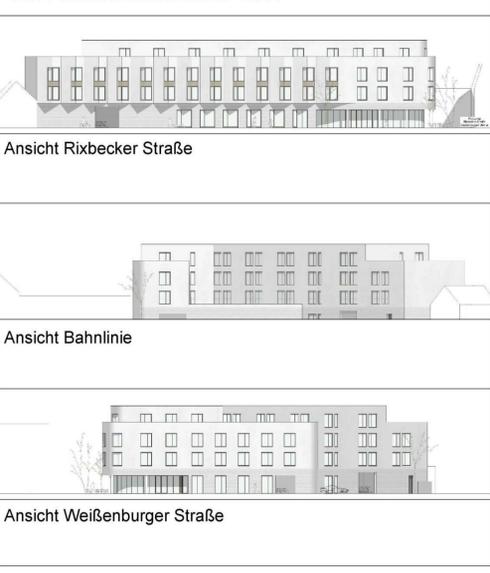
Beigefügt ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Begründung
- Schalltechnischer Bericht Nr. 20-39: Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und zur Gewerbelärmimmission Studentenwohnheim an der Rixbecker Straße in Lippstadt (Draeger Akustik, Meschede, 03.08.2020)
- Ermittlung und Beurteilung der Wirkung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Schalltechnische Stellungnahme (Draeger Akustik, Meschede, 08.04.2021)
- Geotechnische Stellungnahmen zur Umnutzung eines ehemaligen Tankstellenareals an der Rixbecker Straße 42 in 59555 Lippstadt zu Wohnbauzwecken (Kleeegräfe Geotechnik GmbH, 11.08.2020)

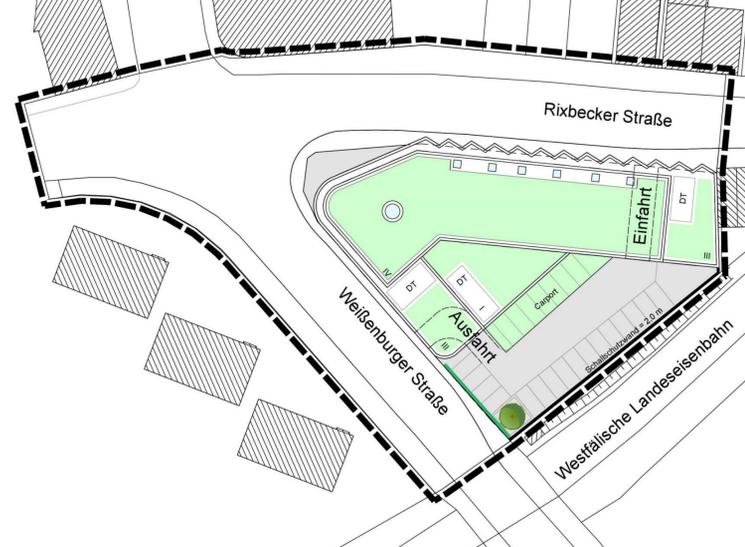
A1. Zeichnerische Festsetzungen



A3. Fassadenansichten M 1:500



A2. Vorhaben- und Erschließungsplan



	Private Fußwegfläche
	Private Stellplatzfläche
	Gebäudedurchfahrt
	begrünte Dachfläche
	unbegrünte Dachfläche
	Dachterrasse
	Oberlicht
	Geschossigkeit
	Lärmschutzwand (H=2,0 m)
	Heckeneingrünung
	anzupflanzender Baum

KATSTERVERMERK

Die Planunterlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmaßnahmen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heiligen Tage überein.
 Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen dem Anforderungen des § 1 PlanZV entsprechen.
 Lippstadt, den 22.11.2021
 gez. Minkem Gohl
 ÖBVI Vermessungsbüro Stör Minkem Guruk
 (Diplom-Ingenieur, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur)

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Lippstadt, den 22.11.2021
 gez. Minkem Gohl
 ÖBVI Vermessungsbüro Stör Minkem Guruk
 (Diplom-Ingenieur, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**
 Der Stadterweiterungsausschuss hat am „12.03.2020“ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Beschluss wurde am „21.11.2020“ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB hat vom „30.11.2020“ bis zum „07.01.2021“ stattgefunden. Der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am „21.11.2020“ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat vom „30.11.2020“ bis „07.01.2021“ stattgefunden. Ein Untersuchungs- und Erörterungstermin fand am „“ statt.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat vom „10.06.2021“ bis „12.07.2021“ stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung:**
 Der Stadterweiterungsausschuss hat am „27.05.2021“ die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom „10.06.2021“ bis „12.07.2021“ stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am „02.06.2021“ in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 22.11.2021
 Der Bürgermeister
 im Auftrag
 gez. Horstmann
 Heinrich Horstmann
 Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauern

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am „20.09.2021“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“ bestehend aus Zeichnerischen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und textlichen Festsetzungen gem. § 19 (1) BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
 Lippstadt, den 23.11.2021
 gez. Moritz
 Arne Moritz
 Bürgermeister
 Schriftführer

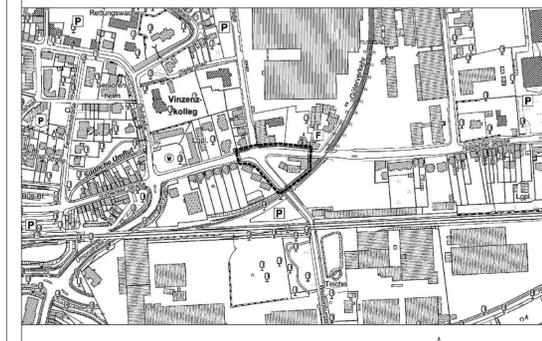
7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“ wurde gem. § 10 (3) BauGB am „29.11.2021“ unter Hinweis auf den Ort der Einreichnahme in der Tageszeitung „Der Patriot“ ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Lippstadt, den 01.12.2021
 gez. Moritz
 Arne Moritz
 Bürgermeister

Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“

Verfahrensstand: Satzung



0 10 20 30 40m
 Maßstab im Original 1 : 500
 Norden

Drees & Huesmann
 Stadtplaner Part5mB
 Vernhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 72980
 fax +49 5205 729822
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de

10.08.2021 VS