



STADT**LIPP**STADT

3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“

Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Verfahrensstand:

Rechtskraft

30.08.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben	4
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2. Planerische Rahmenbedingungen	4
1.2.1. Regionalplan	4
1.2.2. Flächennutzungsplan.....	5
1.2.3. Bebauungsplan	6
1.2.4. Planverfahren	7
2. Ausgangssituation und Planungsziel	8
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
3.1.1. Mischgebiet	9
3.2. Maß der baulichen Nutzung	10
3.3. Bauweise, Baugrenzen.....	11
4. Erschließung	11
4.1. Verkehrliche Erschließung	11
4.2. Ver- und Entsorgung.....	11
5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	11
6. Altlasten	12
7. Natur- und Landschaftspflege	12
8. Artenschutz	12
9. Immissionsschutz	13
10. Hochwasserschutz	13
11. Weitere Hinweise	13
12. Rechtsgrundlagen	15
13. Literaturverzeichnis	16

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der betroffene Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“. Er wird begrenzt durch den Tonhüttenweg im Süden, den Bulkeweg im Westen, einer Wohnbebauung im Norden sowie einer unbebauten Grundstücksfläche im Osten. Außerhalb des Plangebietes wird westlich der Bulkeweg und südlich der Tonhüttenweg entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt. Die an der nördlichen Seite liegenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An der östlichen Seite grenzt ein Mischgebiet an den Planbereich an.

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a liegt nördlich der Bahnlinie Dortmund-Kassel und erfasst die Grundstücksflächen Gemarkung Lippstadt Flur 56 Flurstücke 890, 892, 1154, 1160, 1168, 1231 und 1232. Der Planbereich wird, wie in der Abbildung 1 dargestellt, abgegrenzt. Innerhalb des Planbereiches sind bereits bauliche Anlagen bzw. Gebäude vorhanden.

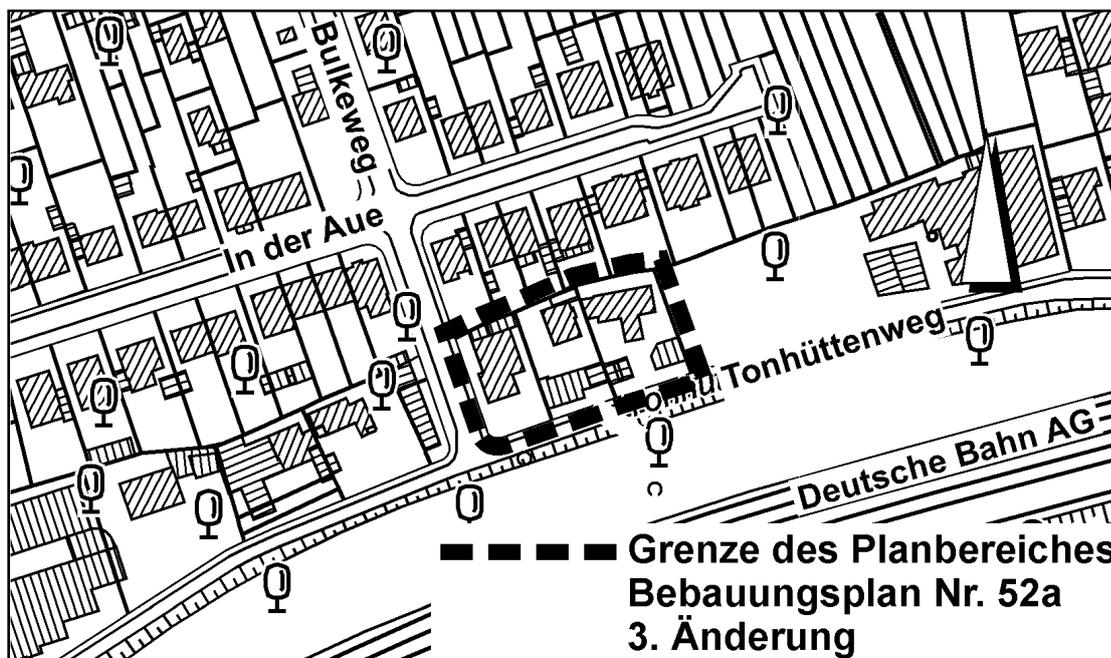


Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

1.2. Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1. Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die südlich gelegene Bahnlinie ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist im Verfahren eine landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPlG NRW gestellt

worden. Seitens der Bezirksregierung Arnsberg bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. Somit steht die 3. Änderung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

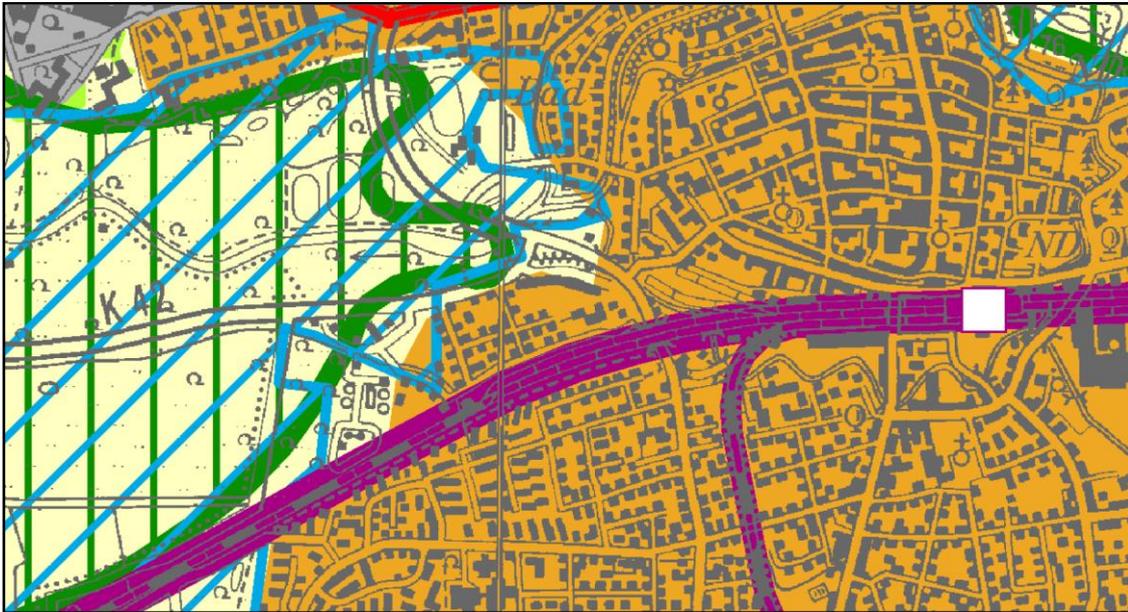


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Bezirksregierung Arnsberg, ohne Maßstab)

1.2.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich nördlich der Bahnlinie als gewerbliche Bauflächen dar (siehe Abbildung 3).

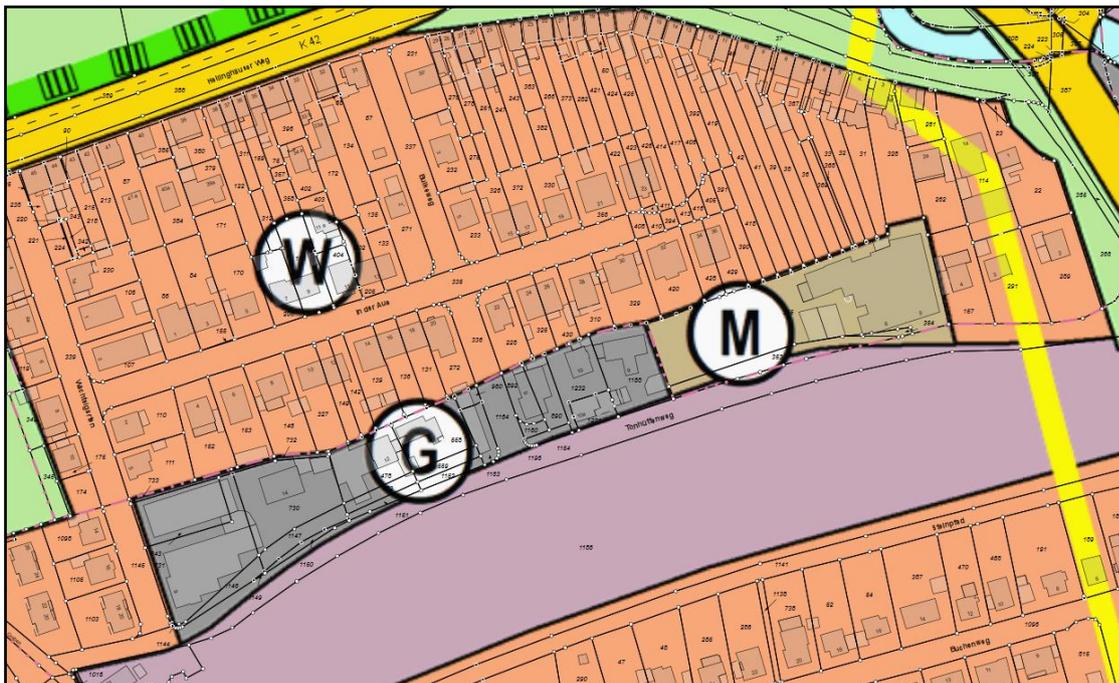


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll ein Mischgebiet zur Ermöglichung von Wohnnutzung entstehen. Die Planung entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist dann die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

1.2.3. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“, aus dem Jahr 1993, setzt im Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO fest (siehe Abbildung 4). Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können genauso ausnahmsweise zugelassen werden wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.



Abbildung 4: Ausschnitt der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine offene, maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Darüber hinaus wurde zwischen den vorhandenen Gewerbeflächen und dem nördlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eine etwa 5 m breite Pflichtanpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollte gewährleistet werden, dass in diesem Bereich, der an Gartenzonen der Wohngebiete grenzt, keine den Wohnfrieden störenden Parkplatzanlagen oder nicht ge-

nehmungspflichtige Bauten (wie Holzhütten etc.) entstehen können. Zudem setzt der Bebauungsplan den Änderungsbereich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes fest.

In der Vergangenheit wurde bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a östlich angrenzend zum Planbereich ein bisher festgesetztes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Hierdurch wurde zusätzlich das Wohnen ermöglicht. Nördlich angrenzend erfolgte im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52a die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

1.2.4. Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.11.2021 bis einschließlich 27.12.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zeitlich parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.03.2022 bis einschließlich 13.04.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu. Während beider Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich machten. Daher kann auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll im Sinne des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren „Maßnahmen der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Weil es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Nachverdichtung in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit weniger als 20.000 m² festgesetzter zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes werden nicht berührt, weshalb die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich wird. Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, sodass diesbezüglich keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sprechen.

Aufgrund der Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht sowie keine zusammenfassende Erklärung erstellt. Weiterhin findet in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung.

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

eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattfinden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Eigentümer des Grundstückes Tonhüttenweg 10a hat die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“ beantragt, um auf dem Grundstück Gemarkung Lippstadt Flur 56, Flurstück 1231 ein weiteres Wohngebäude mit einer kleinen Elektrowerkstatt errichten zu können (siehe Abbildung 5). Nach Umnutzung eines vorhandenen Baukörpers (Garagen/Betriebswohnung) soll diese Fläche anschließend einer Wohnbebauung zugeführt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52a wird gem. § 8 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist aber im Gewerbegebiet nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Wohnen ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a erforderlich.



Abbildung 5: Darstellung im Luftbild (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“ prägten gewerbliche Bauten den Bereich entlang des Tonhüttenweges. Die zwischenzeitliche Entwicklung nicht störender Folgenutzungen – insbesondere dem Wohnen – führte bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes dazu, die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Teilbereich zu ändern. Deshalb wurde mit der 1. Änderung der vom Geltungsbereich der 3. Änderung östlich angrenzenden Bereich in ein Mischgebiet umgewandelt. Mit

der 3. Änderung soll der Bebauungsplan weiter an diese Entwicklung angepasst werden, da der Charakter eines Gewerbegebietes auch in diesem Bereich nicht mehr gegeben ist. Das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanänderung liegt primär darin, das festgesetzte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umzuwandeln. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, im Eckbereich Bulkeweg/Tonhüttenweg eine Mischung aus nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und dem Wohnen zu ermöglichen. Abgesehen von der geänderten baulichen Nutzung werden weitgehend die baurechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52a im Änderungsbereich beibehalten. Neben der Änderung der baulichen Nutzung entfällt in dem Änderungsbereich lediglich die festgesetzte Fläche „Bindungen für Bepflanzungen“. Nachdem sich in diesem Bereich zwischenzeitlich nicht störende Folgenutzungen etabliert haben, ist diese Festsetzung als entbehrlich zu sehen. Eine Umnutzung dieser Fläche zugunsten einer Erweiterung von Mischgebietsflächen ist somit möglich geworden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Bebauungsplan in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zu ändern, um hier anschließend ein weiteres Wohngebäude realisieren zu können. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Größenordnung und der Lage der Vorhaben nicht gegeben.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Mischgebiet

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52a aus dem Jahr 1993 wird der Planbereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO (GEe) ausgewiesen. Um ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in einem verträglichen Maß zu ermöglichen, wird eine Nutzungsänderung vorgenommen. Dementsprechend lautet das Planungsziel, im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu entwickeln. Dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Art der Nutzung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen sowie der aktuellen Nutzung des Bestandes und entspricht der bereits im Bebauungsplan Nr. 52a 1. Änderung festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Für das MI-Gebiet wurden daher gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbegebiete,*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Nicht zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

6. *Gartenbaubetriebe,*
7. *Tankstellen,*

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligeren Struktur der Grundstücke nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen im Geltungsbereich vor. Außerdem passen sie mit ihrer baulichen Struktur und der äußeren Erscheinung nicht in den bestehenden Charakter des Gebietes. Im Stadtgebiet Lippstadt sind genügend andere Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben gegeben. Daher sollen Gartenbaubetriebe hier nicht zugelassen werden.

Da Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden sollen und die notwendige Kfz-Frequenz an diesem Standort nicht gegeben ist, sollen sie ebenfalls nicht zugelassen werden. Die hohe verkehrliche Belastung, die mit der Ansiedlung einer Tankstelle einhergeht, steht zudem mit den angestrebten Nutzungen für diesen Bereich im Konflikt.

Mit Rücksicht auf die angrenzende Siedlungsstruktur und in Abweichung des durch den § 6 BauNVO vorgegebenen Zulässigkeitskataloges wird die Nutzung gemäß Abs. 2 Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ ausgeschlossen. Auch die gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebietes“ sollen ausgeschlossen werden. Eine Störung der Wohnruhe vor allem am Abend und in der Nacht soll hierdurch unterbunden werden. Deshalb sollen diese Betriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten trägt dazu bei, den Charakter des Gebietes zu sichern und negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu verhindern. Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind andere Standorte in der Stadt Lippstadt vorgesehen.

Darüber hinaus sollen gemäß der Festsetzung eines Mischgebietes nur diejenigen Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein. Die im Bebauungsplan aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimente werden ausgeschlossen. Die Festsetzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt worden, um einerseits in positiver Richtung die Ansiedlung wohngebietsbezogener Infrastruktur zu ermöglichen und andererseits auszuschließen, dass sich am Tonhüttenweg Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die in Konkurrenz zur Innenstadt stehen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine zeitgemäße Bebauungsdichte zu erreichen wurden entsprechende Festsetzungen für die bauliche Nutzung bestimmt. Im ausgewiesenen Mischgebiet werden Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahl mit 0,6 bzw. 1,2 entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies soll eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke in zentrumsnaher Lage gewährleisten. Für die heutige straßenbegleitende Bebauung entlang des Tonhüttenweges und des Bulkeweges wird in Anlehnung an den Bestand im Änderungsbereich eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Um im Änderungsbereich gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Gebäude in der Zukunft zu vermeiden, wird eine Höhenfestsetzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche

Anlagen getroffen. Damit sich eine geplante Bebauung in der umgebenden Bebauungsstruktur einfügt und um negative Beeinträchtigungen des Bereiches durch zu hohe Gebäude zu vermeiden, wird die bauliche Gestaltungsmöglichkeit entsprechend durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,40 m begrenzt. Mit dieser getroffenen Festsetzung soll eine homogene Höhenentwicklung und städtebauliche Gesamterscheinung erreicht werden. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage über Normalhöhennull (NHN) der vorhandenen vorgelagerten Straßenverkehrsfläche. Diese ist auf einen Bezugspunkt über NHN (im Bereich des Tonhüttenweges mit 74,60 m über NHN) eindeutig festgelegt.

Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch das Obergeschoss gemäß der Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 unterschiedliche hohe Gebäude in Bezug auf die Traufenhöhe entstehen. Dies kann insgesamt zu einem nicht gewollten städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Damit das Obergeschoss nicht die räumliche Wirkung eines weiteren Vollgeschosses entfalten kann, wird folgende Festsetzung getroffen: Im MI muss ein oberstes Geschoss, bei dem es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt, zu allen Seiten um mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Grundfläche zurückgesetzt werden. Für Bereiche des Treppenhauses oder möglicher Fahrstühle kann auf das Zurücksetzen verzichtet werden.

3.3. Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“ aus diesem Bereich wurden in Bezug auf die offene Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

4. Erschließung

4.1. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Straßen Tonhüttenweg und Bulkeweg erschlossen und an die im Norden in West-Ost-Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße Hellinghäuser Weg (K 42) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a wird eine Nutzungsänderung vorbereitet. Erhebliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sind nicht erkennbar. Alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umgebenden Straßen bereits vorhanden.

5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau und Bodendenkmalen im Änderungsbereich liegen nicht vor. Nichtsdestotrotz wird im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen ein

allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

6. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden. Allerdings liegt für den östlichen Teil des Änderungsbereiches eine Kampfmittelbelastung vor, da ein Bombardierungsareal ausgemacht wurde. Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus Hinweise zum Verhalten bei Bodenfunden aufgeführt.

7. Natur- und Landschaftspflege

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden im Vergleich zwischen vorhandenem und neuem Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Grundflächenzahl wurde analog zu dem ausgewiesenen MI-Gebiet für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von 0,8 auf 0,6 herabgesetzt.

8. Artenschutz

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

Die Grundstücksflächen im räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund ihrer Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch Menschen beeinflusst. In Anbetracht der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur ist der Änderungsbereich überwiegend durch versiegelte Grundstücksflächen mit Rasenflächen geprägt. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind deshalb im Änderungsbereich nicht ersichtlich. Aufgrund des intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante Arten“ i. S. d. § 10 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind. Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Baumbestand ist nur außerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Im Hinblick auf Bautätigkeiten im Änderungsbereich ist darauf zu achten, dass dieser unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist. Sofern Gehölze diesbezüglich betroffen sind (insbesondere bei Höhlenbäumen), sind auch diese vor einer gegebenenfalls notwendigen Rodung durch eine fachkundige Person auf Tiervorkommen hin zu kontrollieren. Ein schriftlicher Ergebnisbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest vorzulegen.

9. Immissionsschutz

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnlinie Kassel-Dortmund, von der aufgrund ihrer vorhandenen bzw. zu erwartenden Belastung Immissionen auf die angrenzenden baulichen Nutzungen einwirken. Die Festsetzungen des Änderungsbereiches bleiben im Hinblick auf die Immissionssituation zur Bahnlinie, gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52a, unverändert. Um einen ausreichenden Schutz des Wohnens im Gebäude zu gewährleisten, setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Gemäß der EU-Hochwasserrahmenmanagementrichtlinie (EU-HWRM-RL) ist das Gebiet von einem Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen.

11. Weitere Hinweise

1. 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 Lippstadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).

2. Altlasten/Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

3. Artenschutz

Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Kadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.) durch eine fachkundige Person kontrollieren zu lassen. Sollte ein Vorkommen von

Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

4. Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

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.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert in Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; zuletzt geändert in Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270), zuletzt geändert in Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020 und am 1. November 2020.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718), in Kraft getreten am 18. Mai 2021.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert in Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

13. Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Arnsberg (2019): 7. Änderung des Regionalplanes Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der Stadt Lippstadt. Arnsberg.

Stadt Lippstadt (1993): Bebauungsplan Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“. Lippstadt.

Stadt Lippstadt (2006): Bebauungsplan Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“ 1. Änderung. Lippstadt.

Stadt Lippstadt (1980): Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt. Lippstadt.