

**STADT LIPPSTADT**  
Begründung und Umweltbericht

---

**Bebauungsplan**

**Nr. 258 Lipperode, Bismarckstr./Ecke Bruchstr.**

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss

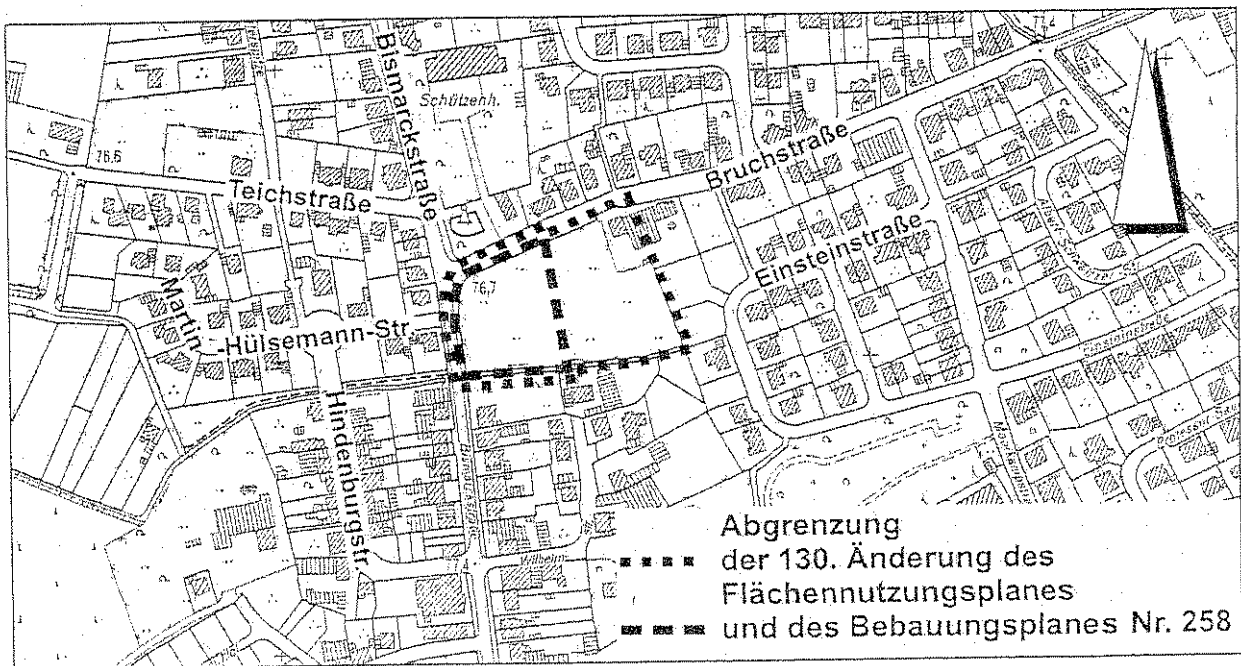
**Inhaltsverzeichnis**

|   |      |
|---|------|
| 1. Allgemeine Planvorgaben.....                         | S. 2 |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....                     | S. 2 |
| 1.2 Planerische Rahmenbedingungen.....                  | S. 2 |
| 1.2.1 Flächennutzungsplan.....                          | S. 2 |
| 1.2.2 Bebauungsplan.....                                | S. 3 |
| 2. Ausgangssituation und Planungsziel.....              | S. 3 |
| 3. Festsetzungen zur Art und Maß baulichen Nutzung..... | S. 3 |
| 4. Verkehrserschließung.....                            | S. 4 |
| 5. Umweltbericht.....                                   | S. 5 |
| 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung.....                  | S. 5 |
| 5.2 Ver- und Entsorgung.....                            | S. 5 |
| 5.3 Natur- und Landschaftspflege.....                   | S. 6 |
| 5.4 Immissionsschutz.....                               | S. 6 |
| 6. Flächenbilanz.....                                   | S. 8 |
| 7. Gestaltungsvorschriften.....                         | S. 8 |

## 1. Allgemeine Planvorgaben

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258 Lipperode „Bismarckstraße / Ecke Bruchstraße“ wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



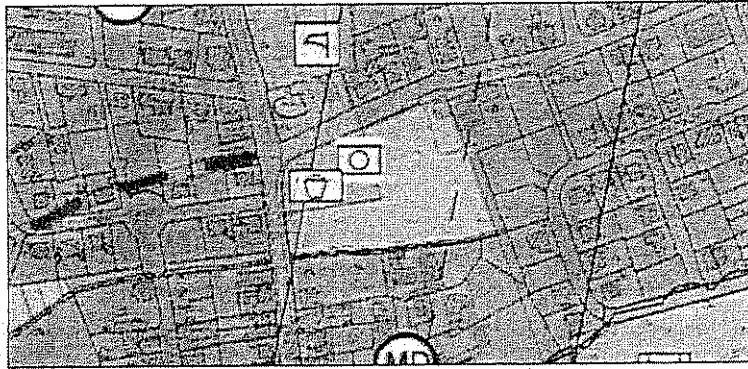
### 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

#### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den überwiegenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. an der Einmündung der Bruchstr. in die Bismarckstr. als öffentliche Grünfläche mit der Nutzungszuweisung „Spielplatz u. Bolzplatz“ dar. Die landwirtschaftliche Nutzung ist seit einigen Jahren an diesem Standort aufgegeben, Spiel- und Bolzplatzstandorte sind an verkehrsrärmeren Standorten platziert und den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.

Neben der geplanten Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes sollen die östlich angrenzenden Freiflächen mittelfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Rahmen der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich im Westen in ein Sondergebiet (Nahversorgungsmarkt) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup> und im Osten in Wohnbauflächen geändert werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### **1.2.2 Bebauungsplan**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 258 sind keine verbindlichen Bebauungspläne vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine nicht beplante Innenbereichsfläche.

## **2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Der Stadtteil Lipperode mit seinen 4.133 Einwohnern (Stand: 2.01.2007) hat sich bereits vor der kommunalen Neugliederung der Kreise Lippstadt und Soest zu einem bevorzugten stadtnahen Wohnstandort entwickelt. Die früher selbstständige Gemeinde hat dieser Nachfrage entsprechend – vor allem in den letzten Jahren - eine Reihe von Baugebieten entwickelt. Lipperode wird im Kern durch eine historisch gewachsene Straßenrandbebauung geprägt. Im Bereich der östlichen Lippestraße und südlichen Bismarckstraße verfügt Lipperode über einen zentralen Bereich mit zahlreichen Versorgungsbetrieben wie einen kleinen Lebensmittelmarkt, Metzger, Bäcker, Schreibwarengeschäfte, Getränkehandel, Haushaltswaren etc. sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Aufgrund der Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen der Gesamtstadt beantragte ein Investor, auf dem noch freien Grundstück an der Bismarckstraße/Ecke Bruchstraße einen Nahversorgungsmarkt mit bis zu 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Eine verbrauchernahe Versorgung ist mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>, der heutigen Nachfrage entsprechend, für die Zukunft nicht gewährleistet. Aus Sicht des Verbrauchers erfolgt somit eine gewünschte Ergänzung oder gar Erneuerung des Angebotes im Nahversorgungssektor. Der Standort an der Bismarckstraße entspricht den Zielen der langjährigen städtebaulichen Rahmenplanung und wird den Versorgungsbereich von Lipperode insgesamt stärken.

## **3. Festsetzungen zur Art und Maß baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich standortbezogen ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Lebensmittel / Nahversorgung“ mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup> fest.

Lagen noch die durchschnittlichen Verkaufsflächen eines Lebensmittelvollversorgungsmarktes in den 80er Jahren bei rd. 400 bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, stiegen die Flächenanforderungen heute um das Doppelte. Für eine angemessene Warenprä-

sensation von bis zu 10.000 Produkten des heute üblichen Angebotes an Frischwaren eines Lebensmittelvollversorgungsmarktes ist die geplante Verkaufsflächengröße erforderlich.

Neben der Versorgung des Stadtteiles Lipperode, soll der Markt auch anteilig benachbarte Stadtteile, vor allem Rebbecke, mit versorgen.

In Folge dieser Planung sind die nachfolgend genannten Sortimente und Nutzungen für den geplanten Markt zulässig:

- a) Versorgungsrelevantes Kernsortiment wie Lebensmittel, Südwaren, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-Fleischwaren, Gemüse und Tiernahrung)
- b) Zentrenrelevante Randsortimente wie Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, nichtelektronische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen und Gebinde.
- c) Ergänzendes Versorgungsangebot wie Backshops, Fleisch- und Wursttheke, Käsetheke, Kaffeeshop, Zeitschriften/Zeitungen bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche aller Sortimente wurde wie zuvor erwähnt, auf max. 1.480 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Fläche der unter b) genannten zentrenrelevanten Randsortimente darf max. 10 % der Gesamtfläche betragen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen, Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Postagenturen, Foto- und Lottoannahmestellen.

Für den Marktbereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, um für die gewerblich genutzten Flächen eine gute Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen. Die abweichende Bauweise wurde festgesetzt, um in offener Bauweise längere Baukörper als 50 m zulassen zu können. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde entlang des Landwehrgrabens festgelegt, um hiermit eine bauliche Abschottung der Parkplatzfläche zu dem südlich angrenzenden Seniorenheim zu erreichen.

#### **4. Verkehrserschließung**

Der Planbereich wird im Westen durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße L 782 – Bismarckstraße – für den regionalen Verkehr tangiert.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelmarktes soll von Norden über die Bruchstraße aus erfolgen. Auch der Lieferverkehr soll über diese Zufahrt abgewickelt werden. Aus Immissionsschutzgründen soll der Standort der Zu- und Ausfahrt westlich der auf der Nordseite der Bruchstraße befindlichen Wohngebäude, angelegt werden.

Die Erschließung über die Bruchstraße hat den Vorteil, dass der Verkehrsfluss der klassifizierten Bismarckstraße durch ein- und ausfahrenden Kundenverkehr bei einer Verkehrsbelastung von ca. 3.600 Kraftfahrzeugen pro Tag nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der geschwindigkeitsreduzierten Ausbildung der Einmündung der Bruch-

straße in die Bismarckstraße durch „Fahrbahnverschwenk“ in der Bismarckstraße, wurde im Verlauf der Einmündung ein Zu- und Ausfahrverbot festgelegt. Nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche für den geplanten Markt ist eine Stellplatzfläche festgesetzt.

Mit der Anlegung von ca. 80-100 Stellplätzen soll der Stellplatzbedarf nachgewiesen werden. Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit, den Markt ebenfalls über die Zu- und Ausfahrt zur Bruchstraße zu erreichen. Eine weitere Zuwegung erfolgt direkt von der Bismarckstraße in Höhe des Eingangs des Marktes. Der Bereich des Marktes ist über die in der Bismarckstraße / Bruchstraße verlaufende Stadtbuslinie C5 in einem 30-Minutentakt zum Bahnhof der Kernstadt sowie über alle Haltestellen in Lipperode an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

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

Die Entwässerung der Fläche im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser des Lebensmittelmarktes wird zur Kanalisation in der Bismarckstraße geleitet. Dort sind zwei Hausanschlüsse für das Grundstück vorhanden.

Die Regenwasserbeseitigung ist aufgrund der schwachen Vorflut des Landwehrgrabens insgesamt problematisch.

Das Regenwasser des Lebensmittelmarktes wird an die vorhandenen Anschlüsse in der Bismarckstraße geleitet. Um die Abflussspitzen nicht zu erhöhen ist eine dezentrale Regenrückhaltung vorzusehen mit dem Ziel, die Wassermengen gedrosselt dem Landwehrgraben zuzuführen. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkplatzflächen über eine der Rückhaltung vorgeschaltete dezentrale Regenwasserklärung zu führen.

In den südlich des Lebensmittelmarktes in Ost-West-Richtung verlaufenden Landwehrgraben mündet ein Regenwasserkanal aus dem Bereich Einsteinstraße und Moorkampstraße. Der Graben wird einmal jährlich gemäht. In Jahresabständen steht eine Sohlräumung an. Die Arbeiten erfolgen zzt. von der Weidefläche aus. Zur Gewährleistung der weiteren Unterhaltung ist es erforderlich, auf den Flächen des geplanten Lebensmittelmarktes einen 3 m breiten, nicht bepflanzten Unterhaltungsstreifen, ausschließlich für die Unterhaltung des Gewässers, freizuhalten. Zur Durchführung der Unterhaltungsmaßnahmen ist es erforderlich, den 3 m breiten Unterhaltungsstreifen ab dem nördlichen Böschungsende zu beginnen, dort wo das Ufer in die Weidefläche übergeht. Die Gewässerparzelle selbst soll in Ihrer Abmessung unverändert bleiben. Der Unterhaltungsweg stellt somit einen zusätzlichen Flächenbe-

darf dar. Bei Geländeaufhöhungen ist die Freihaltung des Unterhaltungstreifens ebenfalls zu gewährleisten.

### **5.3 Natur- und Landschaftspflege**

Eingriffe in Natur- und Landschaft, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind, finden nicht statt.

Südlich des geplanten Lebensmittelmarktes verläuft außerhalb des Bebauungsplangebietes in Ost-West-Richtung der Vorfluter Landwehrgraben, Nr. 8.4.2.16. Am südlichen Rand des Gewässers befinden sich Haselnusssträucher, deren Kronen vereinzelt bis zur Mitte des Gewässers reichen. Die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde in einem Abstand im Mittel von 5,0 m ab nördlicher Gewässergrenze festgelegt. Der Abstand ist so groß bemessen, dass die Entwicklung des vorhandenen Bewuchses nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Begründung der Parkplatzflächen, wurde festgesetzt, dass pro 8 Stellplätze ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 15 cm, gemessen in 1 m Höhe, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten ist. Nach der Gebäudekonzeption ist die Anlieferzone an der Ostseite des geplanten Marktes geplant. Die anliefernden Lastkraftwagen müssen daher - i. d. Regel vor der Öffnung des Marktes morgens - quer über die geplanten Parkplätze rangieren. Eine Bepflanzung dieser Flächen ist daher einerseits nicht möglich und andererseits nicht gewünscht, da sie u. U. auch multifunktional für z. B. einen Markt oder andere Veranstaltungen ganz oder in Teilflächen nutzbar sein soll. Die Planung sieht deshalb ausschließlich eine Randbegründung des Parkplatzes vor.

Anpflanzungen von großkronigen Bäumen sind im Bereich der 3,5 m hohen geplanten Lärmschutzwand nicht möglich. Dies gilt auch für den Bereich des Vorfluters sowie im Bereich des Gebäudes an der Bismarckstraße, da hier Flächen für die Unterhaltung freigehalten werden müssen. Die Anpflanzung großkroniger Bäume ist daher nur beschränkt auf den Bereich entlang der Bruchstraße.

### **5.4 Immissionsschutz**

Für die Errichtung des Lebensmittelmarktes wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Rahm aus Gütersloh durchgeführt. Aufgabe dieser Untersuchung war es, die Schallimmissionen, die durch den Betrieb des Marktes an den nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohngebäuden zu erwarten sind, in Verbindung mit der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu bewerten.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen für die Betriebsgeräusche des geplanten Lebensmittelmarktes wurde für die drei nächstgelegenen Wohngebäude, Bismarckstraße 40 und 43 und Bruchstraße 3 sowie für eine mögliche Wohnbebauung östlich des geplanten Marktes durchgeführt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach TA-Lärm liegen für ein WA-Gebiet bei 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts und für ein MD-Gebiet bei 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Nach Durchführung der Berechnungen und den im Bericht dargestellten Betriebsannahmen werden diese Werte an den untersuchten Immissionspunkten während der Tages- und Nachtzeit durch das geplante Vorhaben unterschritten.

Für die schalltechnische Untersuchung wurden die folgenden Berechnungsparameter berücksichtigt:

- Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände
- Ladetätigkeiten auf dem Betriebsgelände
- Haustechnische Anlagen

#### Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände

Die Geräuschimmissionen des Einkaufsmarktes sind insbesondere durch den Fahrverkehr der Kunden und der Anlieferungen gekennzeichnet.

Berechnet wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Verkehrsflächen von 1485,42 m<sup>2</sup>.

PKW-Verkehr: Bei der Betrachtung des PKW-Verkehrs wurde von einem Einzugsbereich des Nahversorgungsmarktes weitgehend aus dem Ortsgebiet von Lipperode ausgegangen. Darüber hinaus wurde zugrunde gelegt, dass der Markt von ca. 700 Kunden je Tag besucht wird, wobei sich aufgrund der Ortslage ein sehr großer Teil der Kundschaft im fußläufigen, bzw. mit Fahrrad erreichbaren Bereich befindet. Aufgrund dieses Ansatzes wird mit ca. 500 PKW/d gerechnet, die den Markt anfahren.

Bei einer angesetzten Verkaufsfläche von ca. 1490 m<sup>2</sup> und entsprechend der Parkplatzlärmstudie von 0,76 Bewegungen je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden 18000 Fahrzeugbewegungen je Tag errechnet.

Insgesamt stehen 101 Kundenparkplätze zur Verfügung. Diese Stellplätze werden bei 1800 Fahrzeugbewegungen 18 x belegt. Hieraus errechnet sich ein Stellplatzwechsel von 1,125. Berücksichtigt wird ein Stellplatzwechsel von 1,2.

Bei der Berechnung wurden ebenfalls die erhöhten Geräuscheinwirkungen durch das Schlagen von Fahrzeuga Türen und Kofferraumklappen mit einem Zuschlag von 5 dB(A) berücksichtigt, darüber hinaus die Parkplatzbefestigung in Pflaster mit einem Zuschlag von ebenfalls 5 dB(A).

LKW-Verkehr: Für die Berechnungsgrundlage wurde eine Anlieferung von täglich 2 Bewegungen zugrunde gelegt. Das Kühlaggregat des LKWs wurde über den gesamten Ladezeitraum mit einer anteiligen Schalleistung von 95 dB(A) berücksichtigt.

#### Ladetätigkeiten auf dem Betriebsgelände

Für die Ladetätigkeiten an der östlich des Gebäudes angeordneten Ladezone wird eine Schalleistung von 101 dB(A) mit einer geräuschrelevanten Einwirkzeit von 30 Minuten je Tag angesetzt. Dieser Schalleistungspegel beinhaltet den höchsten mittleren Schalleistungspegel für Ladetätigkeiten. Zugrunde gelegt wurde hier, dass die Geräuscheinwirkungen in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 statt finden.

#### Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen wie Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen sind baulich so auszulegen, dass sie keine weitere Erhöhung des Beurteilungspegels nach sich ziehen. Im Rahmen der Berechnung wurden zwei Immissionsquellen für die Kühlung und Heizung/Lüftung mit einer Schalleistung von jeweils 70 dB(A) angesetzt.

Spitzenwertbetrachtung: Geräuschspitzen können durch besonders laute Einzelgeräusche wie z. B. Druckluftgeräusche für Bremsvorgänge im Bereich der Ein- und Ausfahrten des Einkaufsmarktes von LKW sowie beschleunigtes An- und Abfahren mit PKW im Bereich der Ein- und Ausfahrt entstehen.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Schallquellen ergeben sich folgende Spitzenpegel an den Immissionsorten Bismarckstraße 40 von 64 dB(A), Bismarckstraße 43 von 63 dB(A), Bruchstraße 3 von 65 dB(A) und bei den östlich geplanten Wohngebäuden von 69 und 87 dB(A).

Die angesetzte Spitzenwertbegrenzung von 90 dB(A) am Tag für die Immissionsstandorte insgesamt wird somit eingehalten. Während der Nachtzeit ist mit keinem relevanten Spitzenpegel zu rechnen.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde dargelegt, dass an den Immissionsorten der angesetzte Tagesrichtwert von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) durch den Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes eingehalten wird. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert an den östlich geplanten Wohngebäuden fast erreicht wird. Aus diesem Grund wurde als erforderliche Schutzmaßnahme für die geplanten Wohngebäude eine Lärmschutzwand in einer Länge von mind. 50 m im Bereich des Marktes mit einer Bauhöhe von 3,5 m vorgesehen. Bei Erhöhung des Immissionsortes muss die Lärmschutzwand entsprechend erhöht werden. Im Rahmen der Planung der Wohnhäuser wird empfohlen, geräuschtechnische Aspekte zu berücksichtigen.

Die Aus- und Einlassöffnungen der raumlufttechnischen Anlagen (Kühlung, Lüftung, Heizung) sollen eine Schalleistung von jeweils 70 dB(A) nicht überschreiten. Gegebenenfalls sind entsprechend Schalldämpfer vorzusehen.

## **6. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche für das Sondergebiet einschließlich Parkplatzfläche beträgt ca. 5.137 m<sup>2</sup>.

## **7. Gestaltungsvorschriften**

### **Festsetzung von Werbeanlagen**

Im Bereich des Grundstücks Gemarkung Lipperode Flur 4 Flurstück 648 tlw. werden Gestaltungsvorschriften bzgl. der Regelung von Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Die Vorschriften für Werbeanlagen haben zum Ziel, das heute noch dörflich geprägte Ortsbild im direkten Standortumfeld des geplanten Lebensmittelmarktes zu bewahren.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- Pylone und Werbeanlagen an Gebäuden sollen die Traufkanten des Gebäudes nicht überragen.
- Die Größe der Werbeanlage soll je Fassadenseite 15 m<sup>2</sup> und eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten.
- An der südlichen Fassade sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig, da eine Störung vor allem der südlich des Landwehrgrabens befindlichen Seniorenwohnanlage ausgeschlossen werden soll.



- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Deshalb sind Werbeinhalte auf die angebotenen Waren und Sortimente des Marktes zu beschränken.

Lippstadt, den 31.05.2007



(Plack)  
Dipl.-Ing.

