

STADT **LIPPSTADT**

## Begründung

### Bebauungsplan

### Nr. 292 Lipperode, Lippestraße/Lindenweg

#### Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

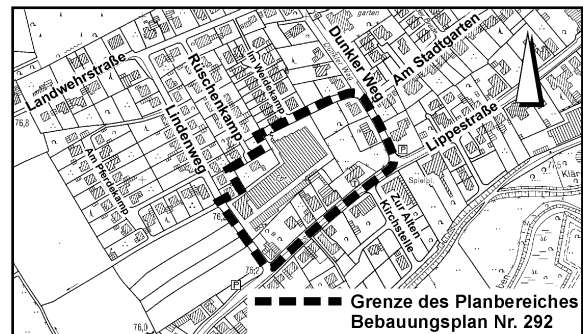
#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben.....</b>	<b>2</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.2	Plangerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan .....	2
1.2.2	Bebauungspläne .....	2
1.2.3	Planverfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Planungsziel .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
3.1.1	Gewerbegebiet.....	4
3.1.2	Mischgebiet.....	4
3.1.3	Allgemeines Wohngebiet.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.2.1	Gewerbegebiet.....	5
3.2.2	Mischgebiet.....	5
3.2.3	Allgemeines Wohngebiet.....	5
<b>4</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>5</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.2	Ver- und Entsorgung .....	5
4.2.1	Versorgung .....	5
4.2.2	Schmutzwasserentsorgung .....	6
4.2.3	Regenwasserentsorgung.....	6
4.3	Öffentliche Regenwasserkanäle .....	6
4.4	Öffentlicher Nahverkehr.....	6
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>6</b>
5.1	Gewerbelärm.....	6
5.2	Verkehrslärm .....	7
<b>6</b>	<b>Kostenbilanz .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>9</b>

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 292 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.

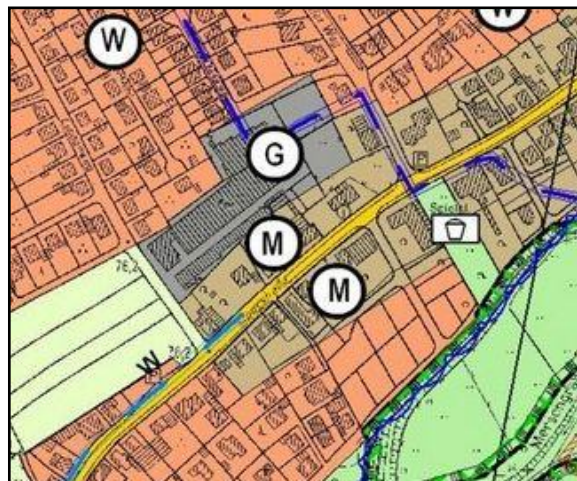


## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Entlang der Lippestraße und für einen Teilbereich des Dunklen Weges ist eine Fläche für „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Im nördlichen Bereich des Dunklen Weges ist eine „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Nach dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der Darstellung „Wohnbaufläche“ wird für den nördlichen Planbereich „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.



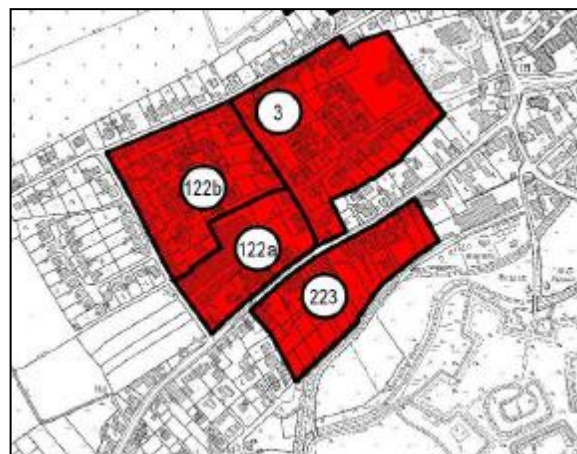
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 1.2.2 Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122a.

Nördlich an diesen Bebauungsplan grenzt der Bebauungsplan Nr. 122b, der im südlichen Bereich überplant wird.

Der Bebauungsplan Nr. 292 überplant den Bebauungsplan Nr. 122a vollständig und den Bebauungsplan Nr. 122b im südlichen Bereich teilweise.



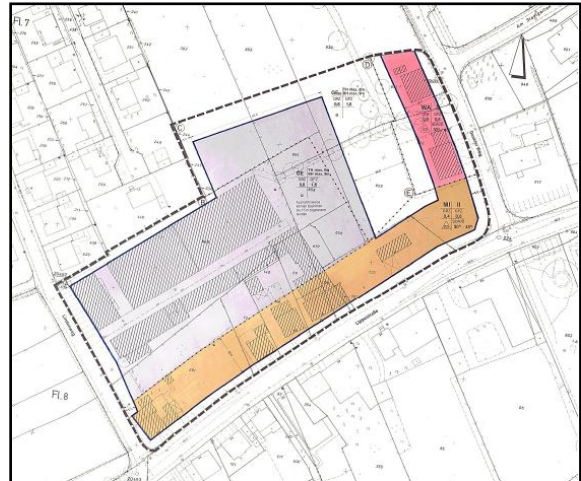
Bebauungsplanübersicht

### Bebauungsplan Nr. 122 a

Der Bebauungsplan Nr. 122a setzt überwiegend Gewerbeflächen fest.

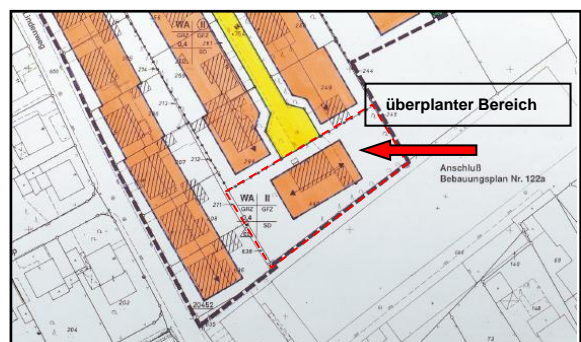
Für die straßenbegleitende Bebauung der Lippestraße ist Mischgebiet festgesetzt.

Entlang des Dunklen Weges ist eine Bauzeile als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



### Bebauungsplan Nr. 122 b

Der Bebauungsplan Nr. 122 b setzt im überplanten Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest.



### **1.2.3 Planverfahren**

Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 21.06.2012 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292 durchzuführen.

In der Zeit vom 24.09.2012 bis 24.10.2012 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen des Kreises Soest und der Stadtentwässerung Lippstadt AöR wurden der Plan und die Begründung überarbeitet und ergänzt.

In der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Es ging eine Stellungnahme ein, die jedoch nicht zur Planänderung führte.

## **2 Ausgangssituation und Planungsziel**

Nördlich der Lippestraße /westlich des Lindenweges in Lipperode ist der metallverarbeitende Betrieb „Köhler Automobiltechnik GmbH“ ansässig.

Die Fa. Köhler Automobiltechnik GmbH ist ein Direktzulieferer und Entwicklungspartner der Automobilindustrie für die Bereiche komplexer umformtechnischer Kraftfahrzeugkomponenten und innovativer sicherheitstechnischer Systeme im Betankungsbereich. In einem weiteren Fachbereich entwickelt und fertigt sie Geräte und Anlagen der Korrosionsprüftechnik und Umweltsimulation.

(Internet: [www.koehlerauto.de](http://www.koehlerauto.de) ).

Die Firma „Köhler Automobiltechnik GmbH“ benötigt zur Standortsicherung noch dringend Flächen für die Errichtung von nichtstörenden Tätigkeiten. Hierzu wurden die nördlich an das Betriebsgelände grenzenden Grundstücke Flur 13, Flurstücke 440, 245 und 304 erworben. Diese Flächen sind Bestandteil des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 122 b und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplans soll hier eine Gewerbefläche für nicht störende Betriebe festgesetzt werden.

Ziel der Erweiterung ist die interne Umorganisation des Betriebes, d. h. „geräuscharme Nutzungen“ (Werkzeugbau, Elektriker etc.) sollen in den neuen Anbau verlagert werden.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Gewerbegebiet**

Für den überwiegenden Betriebsbereich der Firma „Köhler Automobiltechnik GmbH“ wurde analog zum Bebauungsplan Nr. 122a ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung, dass im Planbereich nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird gewährleistet, dass die angrenzenden vorhandenen und evtl. geplanten Wohnnutzungen nicht unzulässigen Emissionen ausgesetzt werden.

#### **3.1.2 Mischgebiet**

Das Plangebiet ist u. a. durch die beiden Betriebsstandorte der Firma „Köhler Automobiltechnik GmbH“ und die Lippestraße durch Lärmimmissionen vorbelastet.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Lippestraße und zur Sicherung des Entwicklungsspielraums für die Standorte des Gewerbebetriebes wird der Bereich entlang der als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die großzügige Ausweisung überbaubarer Flächen ist in diesem Bereich eine variable Nutzungsmöglichkeit der Grundstücksflächen gegeben.

#### **3.1.3 Allgemeines Wohngebiet**

Entlang des „Dunklen Weges“ ist eine 2-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Entsprechend des Bestandes und analog zum Bebauungsplan Nr. 122a wird hier ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Gewerbegebiet**

Für die Gewerbeflächen wurde wie im Bebauungsplan Nr. 122a keine Geschossigkeit festgesetzt. Hier sollen sich die vorhandenen Gebäude der umliegenden Bebauung in der Höhe anpassen. Für diesen Bereich wurden dementsprechend Beschränkungen festgesetzt: Traufhöhe (TH) max. 6,00 m, Firsthöhe (FH) max. 9,00 m. Es soll jedoch gestattet werden, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 15,00 m zu errichten.

Die festgesetzte Ausnutzung der Grundstücke richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **3.2.2 Mischgebiet**

In Anlehnung an den Bestand wurde entlang der Lippestraße eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Ausnutzung der Grundstücke richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Zusammenhang mit der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Fläche kann der rückwärtige Grundstücksteil somit bei Nutzungen, die einer großen Bautiefe bedürfen, z.B. mit eingeschossig gewerblichen Nutzungen (Laden, Werkstatt, u. ä.) bebaut oder als Stellplatzfläche genutzt werden.

### **3.2.3 Allgemeines Wohngebiet**

In Anlehnung an den Bestand wurde entlang des Dunklen Weges eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die festgesetzte Ausnutzung der Grundstücke richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Lippestraße, den Dunklen Weg und die Lindenstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Nördlich an den Planbereich grenzt die Straße „Im Weidering“. Der Bebauungsplan setzt hier innerhalb der Verkehrsfläche zu den südlichen Grundstücken ein Zu- und Abfahrverbot fest, das auch weiterhin Bestand hat.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

#### **4.2.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

#### 4.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert. Das Schmutzwasser der neuen Bauflächen wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

#### 4.2.3 Regenwasserentsorgung

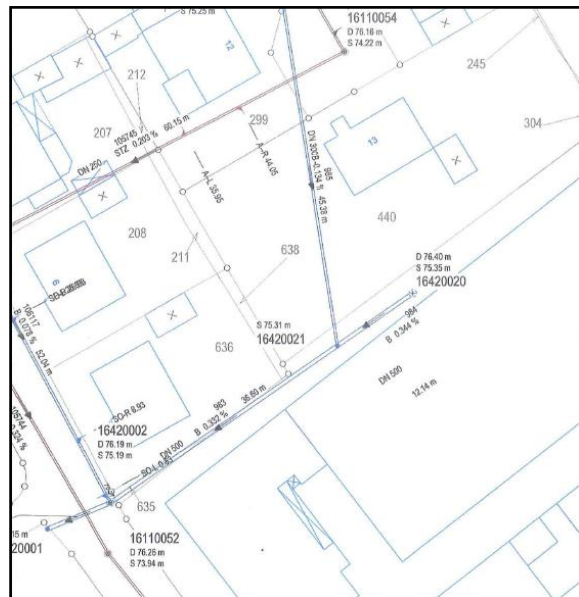
Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt, die für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht.

Das anfallende Niederschlagswasser aus der Erweiterung wird an das vorhandene Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

#### 4.3 Öffentliche Regenwasserkanäle

Im nördlichen Planbereich verlaufen über die Flurstücke 440 und 830 öffentliche Regenwasserkanäle, für die im Plan ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Lippstadt AöR dargestellt wurde. Diese Kanäle dürfen nicht überbaut werden.

Baumaßnahmen im Bereich dieser Kanäle bzw. eine Verlegung der Kanäle sind mit der Stadtentwässerung Lippstadt AöR abzustimmen.



#### 4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie C 5 des Stadtbusses mit den Haltestellen "Lindenweg" und "St. Michael-Kirche" an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

### 5 Immissionsschutz

#### 5.1 Gewerbelärm

Die vorhandene Bebauung - nördlich an den Planbereich angrenzend - mit Schwerpunkt "Wohnen" und südlich des GE-Gebietes mit gemischter Bebauung ist heute insbesondere durch den metallverarbeitenden Betrieb „Köhler Automobiltechnik GmbH“ vorbelastet.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes wurden im Jahr 1992 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 a geschaffen. Derzeit wurde durch entsprechende Gutachten nachgewiesen, dass der Betrieb aufgrund seiner Betriebsweise und -größe sowie der üblichen Schutzvorkehrungen die

Immissionsgrenzwerte für die umliegenden Nutzungen einhält bzw. nur geringfügig überschreitet.

Durch die geplante Betriebserweiterung können zusätzliche Emissionen auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken. Da heute jedoch noch nicht feststeht, welche Nutzungen sich im geplanten Erweiterungsbereich ansiedeln werden, können konkrete Aussagen zum Lärmschutz mit den notwendigen Lärmschutzgutachten erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

Bei einer Betriebserweiterung muss nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte auch nach der Erweiterung eingehalten werden. Wenn es nicht möglich sein sollte, dass die hinzukommenden Betriebsgeräusche einschließlich der Verkehrsgeräusche, die dem Betrieb zuzurechnen sind, die Immissionsgrenzwerte einhalten, müssen an dem bereits existierenden Betrieb Verbesserungen hinsichtlich der Geräuschsituation geschaffen werden, so dass durch die Erweiterung keine Verschlechterung für die Anwohner eintritt.

Die Immissionsgrenzwerte sind von dem Gesamtbetrieb einzuhalten, nicht nur von einem Teilbereich des Betriebes.

## **5.2 Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr der Lippestraße ein.

Seitens der Stadt Lippstadt wurde im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 223 „Lipperode, Lippestraße/ Dammweg“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Lippestraße ermittelt.

Die Berechnungen ergaben, dass im nördlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

An den nächstgelegenen Straßenfassaden sind in den stärker beeinträchtigten Obergeschossen Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet am Tag bis zu 7,6 dB und in der Nacht bis 9,9 dB ermittelt worden. Aufgrund der größeren Überschreitungen der Orientierungswerte werden die Nachtwerte für die Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Hierbei ist unabhängig von der Baugebietsausweisung davon ausgegangen worden, dass bereits bei Lärmpegeln von > 45 dB(A) bereits bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Für die beeinträchtigten Bereiche wird daher festgesetzt, dass alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Lippestraße besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von  $R_w > 30$  dB zu versehen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich noch schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß  $R_w > 30$  dB einzubauen.

## **6 Kostenbilanz**

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

## 7 Flächenbilanz

Gewerbefläche	14.118,02 m <sup>2</sup>	66,80%
Wohnbaufläche	1.870,50 m <sup>2</sup>	8,85%
Mischgebiet	5.145,58 m <sup>2</sup>	24,35%
Insgesamt	21.134,10 m <sup>2</sup>	100,00%

## 8 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 122a ist seit dem 21.05.1988 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Da die vorgesehene Planung eine Umwandlung bestehender Biotop- und Nutzungstypen beinhaltet, wurden potentielle Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. potenzielle Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG vorab überprüft.

Die Grundstücke im Planbereich werden zurzeit von Bürogebäuden, Garagen, Stellplatzflächen und Gartenflächen eingenommen. Nördlich und westlich an den Planbereich angrenzend liegt die vorhandene Wohnbebauung mit den Ziergärten und südlich der metallverarbeitenden Betrieb „Köhler Automobiltechnik GmbH“.

Aufgrund der isolierten Lage, der Vorbelastung durch den Betrieb, der Versiegelung großer Teilflächen und der Ausstattung als Ziergarten mit überwiegend Rasenflächen wurden keine eigenen Kartierungen von planungsrelevanten Arten vorgenommen. Bei der Darstellung und Beurteilung der Ist-Situation wird auf die bereits vorhandenen Daten zurückgegriffen.

Diese sind:

- Biotopkataster und Kataster der gesetzlich geschützten Biotope des LANUV
- Fachinformationssystem (FIS) des LANUV

### Ergebnis

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Gebiet liegt weder in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet noch in einem potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiet. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“.

Zur Ermittlung potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten wurde das FIS abgefragt. Hierzu wurde das Messtischblatt 4316 Lippstadt und den im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtyp (Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen) selektiert. Auf dieser Grundlage wurden diejenigen planungsrelevanten Arten ermittelt, die im Bereich des gesamten Messtischblattes theoretisch vorkommen. Als Ergebnis wurden 9 Fledermausarten, 17 Vogelarten und 3 Amphibienarten als potenziell vorkommend genannt.

Es zeigte sich, dass die Lage des Planungsraums im Siedlungsbereich, die Abschirmung durch die bestehende Bebauung, die unzureichende Habitat Ausstattung so-



wie die Störungen aus dem Siedlungsbereich und Straßenverkehr für viele der genannten Arten mit ihren speziellen Habitat Präferenzen die Nutzung als Lebensraum ausschließen.

Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art durch die geplante Maßnahme erheblich beeinträchtigt wird bzw. die Verbotstatbestände nach § 19 oder § 42 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Bei keiner der genannten Arten ist eine erhebliche Störung zu prognostizieren, die einen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG darstellt oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.

## **9 Hochwasserschutz**

Der Planbereich liegt im potenziellen Überschwemmungsgebiet, d. h. bei Versagen von Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. Deichbruch) ist mit Überflutungen bei Hochwasser zu rechnen.

## **10 Altlasten**

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Planbereich keine Eintragung vorhanden.

## **11 Umweltbericht**

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im Planbereich sind keine erhaltenswerten Gehölze vorhanden.

Lippstadt, den 21.03.2013

gez. Hartmann  
Dipl.-Ing.