SCHÄPER UND SANDER
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
59510 LIPPETAL-LIPPBORG · HAUPTSTR. 5 · TEL. 0 25 27 / 2 26 + 6 34 · FAX 0 25 27 / 4 18

Lippetal-Lippborg, 05. Juni 1998

Begründung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Lippetal für den Bereich der Flurstücke 166 und 30, Gemarkung Lippborg, Flur 39.

1. Anlaß der Planung

Die Erweiterung eines im Bereich des Bebauungsplanes ansässigen Betriebes ist aufgrund der Grundstückssituation nur nach Osten möglich . Diese Erweiterungsfläche liegt jedoch planungsrechtlich in einem landwirtschaftlichen Bereich.
Der Betrieb der Marktgenossenschaft der Naturlandbauern e.G. ist seit 1995 im Gewerbegebiet Rommersch ansässig. Die Produktion und der Verkauf der Erzeugnisse ist derart angestiegen, daß eine Erweiterung dringendst erforderlich ist, auch um im Wettbewerb keine Marktanteile zu verlieren.
Die jetzige überbaubare Fläche ist bereits mit einem Büro und einer Lagerhalle bebaut. Die Restfläche wird als Freilager sowie als Verkehrsfläche zum Be- und Entladen genutzt.
Der östlich anschliessende Grundstücksteil, der bereits im Besitz der Marktgenossenschaft ist, soll als zusätzliche Gewerbefläche ausgewiesen werden. Hier sollen Kühlhallen und Hallen zum Putzen, Zwischenlagern und Kommissionieren errichtet werden.

...2

Zur Nutzung dieser Flächen für betriebliche Zwecke ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich.

Die Änderung und Erweiterung soll mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand zur freien Landschaft und wird gewerblich genutzt. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Planbereiches zu gewährleisten wird die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 durchgeführt. Langfristig wird eine Gewerbeentwicklung für den Ortsteil Lippborg nach Osten hin vorgesehen, so daß die vorgesehene Erweiterung und Änderung dieses Planes im Sinne der Entwicklung dieses Bereiches liegt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal Ortsteil Lippborg teilweise als Gewerbefläche und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Umgebungsbebauung ist im Planbereich durch Gewerbenutzung geprägt, so daß
die Planungsflächen sich insgesamt in das vorhandene Nutzungsbild einfügen. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Gleichzeitig mit der Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Die im Änderungsbereich im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftlichen Flächen werden in Gewerbeflächen (GE) geändert. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Lippborg im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bereich dieser Satzung gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...3

3. Abgrenzung des Satzungsbereiches

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Lippborg liegt in dem Bereich der Flurstücke 166 und 30 , Gemarkung Lippborg, Flur 39.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Planung in das vorhandene Ortsbild einzugliedern und den Bereich städtebaulich abzurunden, wird ein zweigeschossiges (II) Gewerbegebiet im östlichen Planbereich festgesetzt. Im westlichen Planbereich bleibt die Gewerbegebietsfestsetzung in zweigeschossiger Bauweise (II) unverändert.

Die dem Baugebiet angepaßte Grundstücksnutzung mit GRZ 0,6 und GFZ 1.2 für alle GE -Gebiete entspricht den ortstypischen Grundstücksnutzungen.

Die weiteren Festsetzungen diese Gebietes in Bezug auf die Zulässigkeit von Vorhaben passen sich an das vorhandene Plangebiet an, so daß insgesamt zulässig sind:

1. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

2. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

4. Anlagen für sportliche Zwecke

Von den Ausnahmen sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

...4

5. Ausgleichsmaßnahmen

Als Abgrenzung zur freien Landschaft wird entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Parzellengrenze (Flurstücke 166 und 30) ein Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb dieses festgesetzten Pflanzstreifens sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen.

Im Bebauungsplan sind max. 60 % der Grundstücksfläche für die Errichtung von Gebäuden und Zusatzanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes festgesetzt (5115 qm). Es verbleibt eine Fläche von 3.411 qm. Davon werden durch ein Pflanzgebot (1276 qm) und textliche Festsetzungen (1.705 qm) der Begrünung der Landschaft wieder zugeführt.
Hier wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Um den Umweltbelangen gerecht zu werden wird im Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes eine Fläche von 20 % der Grundstücksfläche für die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen im Sinne eines strukturreichen Zier- und Nutzgartens (Code 4.2 der Biotoptypenliste) festgesetzt. Auf eine konkrete Festsetzung der Fläche im Änderungs- und Ergänzungsbereich wird verzichtet um die Entwicklung des Gewerbebetriebes weiterhin zu unterstützen.

Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen:

Bestand:

überbaubare Fläche	2.423	X	0	
Wegefläche	618	X	1	618
Anpflanzungsgebot	307	X	2	614
landwirtsch. gen. Fläche	5.178	X	2	10.356
Gesamtfläche	8.526			**11.588**

Planung:

Überbaubare Fläche(6o%)	5.115	X	0	
davon Umfahrten für die Feuerwehr innerhalb der überb. Fläche 1300		X	1	1.300
Wegefläche	430	X	1	430
Anpflanzungsgebot	1.276	X	2	2.552
Textl. Festsetz. (Planzgebot)	1.705	X	4	6.820
Gesamtfläche	8.526			**11.102**

...5

Es ergibt sich eine Differenz von 486 Punkten. Auf Grund der Nutzungsstruktur des Gebietes als Gewerbegebiet ist die geringfügige Unterschiedzahl zu vernachlässigen. Der Änderungsbereich kann als ausgeglichen angesehen werden.

Die in der Beteiligung Träger öffentlicher Belange von der Feuerwehr geforderten Zufahrtsstreifen innerhalb der überbaubaren Fläche reduzieren die Gesamtnutzung des Gebietes erheblich. Diese Flächen werden als Rasenflächen gestaltet.
Es ist davon auszugehen, daß nach Abschluß der Erweiterungsmaßnahmen des Unternehmens die Gewerbeflächen im Rahmen eines Gewerbeparkes gestaltet und gepflegt werden. Firmenseitig ist die Erstellung des Arbeits- und Erholungsbereiches (Produkt- und Pausenbereich) auf dem Firmengelände vorgesehen. Dazu ist die Anlage eines Zier- und Nutzgartens entsprechend der Biotopenliste Code 4.2 beabsichtigt.

Die Anlage von Wegen auf den privaten Grundstücken ist so zu gestalten, daß die Versiegelung durch Wahl von wasserdurchlässigen Materialien verringert wird.

6. Regenwassernutzung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagwasser auf den Grundstücken zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern die Gemeinde nicht zur Beseitigung des Niederschlagwasser verpflichtet ist.

Die vorhandene Bodenstruktur läßt eine Versickerung des Oberflächenwasser nur in einem begrenzten Maße zu, so daß das anfallende Wasser in die Kanalisation und der Kläranlage Lippetal zugeführt wird.

Es wird im Rahmen einer Baugenehmigung geprüft ob das anfallende Oberflächenwasser in einen nahegelegenen Bach eingeleitet werden kann.

7. Denkmalpflege

Denkmapflegerische Belange werden durch diese Satzung nicht berührt.

...6

7.1 Bodendenkmalpflege

Funde von archäologischer Bedeutung sind nicht bekannt. Ein entsprechender Hinweis auf Bodendenkmäler und Funde wird jedoch in den Plan nachrichtlich übernommen.

8 Lärmschutz

Lärmschützende Belange werden durch diese Satzung nicht berührt. Durch die Festsetzung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird eine Belästigung der nachbarlichen Wohnnutzung weitgehend vermieden. Im Rahmen der Prüfung der Baugenehmigungen sind evtl. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen durch den Bauherrn auszuräumen.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Satzungsbereiches erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche.
Ein Ein- und Ausfahrtverbot im östlichen Erweiterungsbereich zu einer vorhandenen Wegeverbindung wird festgesetzt um die Gewerbeverkehre lediglich über das Gewerbestraßennetz zu leiten.

9.1 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

10. Energieversorgung

Die erforderlichen Medienträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe werden entsprechende Leitungen in den Bebauungsplanbereich verlegen so daß die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als erschlossen gelten.

...7

11. Altlasten

Altlasten auf den Grundstücken des Satzungsbereiches sind nicht bekannt. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist gesondert von dem Bauherren nachzuweisen, daß eine Gefährdung ausgeschlossen ist.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Kampfmittelräumdienst zur Überprüfung der Grundstücke aufzufordern.

12. Kostenschätzung

Durch den Erlaß der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde Lippetal keine zusätzlichen Kosten.

Lippetal, 05.06.1998