B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5
"Dalmer Weg" im Ortsteil Lippborg
der Gemeinde Lippetal

1. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Westen des Ortsteiles Lippborg, nördlich der "Dolberger Straße" (B 475) und westlich des "Dalmer Weges". Es ist ca. 2,2 ha groß und umfaßt die Parzellen 190, 191, 211 bis 214 sowie teilweise die Parzellen 52 und 180 in der Flur 33 der Gemarkung Lippborg.

2. Ursachen der Planung

Im Ortskern Lippborg war Anfang der 70er Jahre in einem alten Gebäude ein Verkaufslager für Bekleidung eingerichtet worden. Da dieses Lager hier nicht mehr erweitert werden konnte und auch die Frage des ruhenden Verkehrs nur unbefriedigend gelöst war, beschloß die Gemeinde Lippetal 1975 einen Bebauungsplan für ein SO-Gebiet im Westen Lippborgs aufzustellen, der einen Teil des heutigen Plangebietes umfaßt. Das neue Verkaufslager wurde nach § 33 BBauG genehmigt und gebaut, ebenso ein Anbau für eine Textillager. Das Bebauungsplanverfahren wurde aber zunächst nicht weitergeführt. Schon 1982 war jedoch bei einem Ortstermin zwischen der Gemeinde Lippetal, dem Regierungspräsident, dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Soest und dem Kreis Soest darauf hingewiesen worden, daß bei der damaligen Größe des Betriebes mit den erforderlichen und zum Teil ausgebauten Parkplätzen Immissionsschutzmaßnahmen durchgeführt werden müßten. Damit verbunden sei auch die Verlegung der Zufahrt zum Betriebsgelände und die Entflechtung von Zu- und Abfahrt, d. h. die Anordnung einer neuen Ausfahrt im südlichen Teil der Parzelle 191 zum "Dalmer Weg" schräg gegenüber der Einmündung des "Kirchweges".

Der dahin gehend überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde bis zur "Dolberger Straße" (B 475) um die frühere Parzelle 197 (heute 211 und 214), auf der ein Kfz.-Betrieb mit Pflege und Waschhalle, Ausstellungs,- Büro und Wohngebäude errichtet werden sollte, erweitert und die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Im Februar 1985 wurde der Planentwurf den Trägern öffentlicher Belage zur Stellungnahme zugeleitet. Schwierigkeiten bei der Realisierung der geplanten Immissionsschutzmaßnahmen und anderer aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen durchzuführenden Maßnahmen, aber auch die vorzeitige Genehmigung des erwähnten Kfz.-Betriebes, bewogen die Gemeinde Lippetal die Planung vorerst nicht weiter zu betreiben.

....

Aufgrund der sich in den letzten Jahren vollzogenen Wandlung in der Gewohnheit der Käufer, auch beim Textilkauf, müssen heute andere Maßstäbe als vor 10 Jahren beim Bau und bei der Einrichtung eines Textilverbrauchermarktes angesetzt werden. Der Betreiber des Marktes will daher durch zusätzliche Aktivitäten den Reiz des Einkaufens wieder steigern und durch Erweiterung des Betriebes mit anderen Nutzungen eine Einkaufslandschaft zu schaffen, in der neben dem bisherigen Einkaufen auch Modeschauen durchgeführt werden, eine Cafeteria eingebaut wird und als besonderer Anziehungspunkt eine eigene Hausbrauerei die Kunden anlocken soll.

Durch die Aufgabe des Kfz.-Betriebes konnte dieses Grundstück dazu erworben werden, so daß die genannten Aktivitäten auf einem vergrößerten Betriebsgelände vollzogen werden können.

3. Bestehende Verhältnisse

Auf der Parzelle 191 sind Textilverbrauchermarkt und Stellplätze vorhanden. Auf der Parzelle 211 wurde bisher nur die Bodenplatte für den früheren geplanten Kfz.-Betrieb betoniert. Die Parzelle 190 im nördlichen Teil des Plangebietes wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal ist der südliche Teil des Plangebietes, in dem sich der Verbrauchermarkt und die geplanten Erweiterungen (Textilausstellung - Hausbrauerei) befinden, als Sonderbaufläche für einen Textileinkaufsmarkt ausgewiesen. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan auch für den nördlichen Teil des Plangebietes, in dem bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war und nun ein Teil der erforderlichen Stellplätze angeordnet werden sollen, in eine Sonderbaufläche geändert werden.

5. Bauliche Nutzung und Grüngestaltung

Das gesamte Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit eingeschossiger abweichender Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gem. § 11 (3) BauNVO großflächige Handelsbetriebe für Textilverkaufs- und ausstellung, Hausbrauerei und Restauration. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so angeordnet, daß sie den vorhandenen Baubestand (Textilverkauf) mit ca. 2.300 qm, die erwähnte Bodenplatte mit ca. 1.045 qm und die zwischen beiden Bauteilen geplante Hausbrauerei mit ca. 610 qm bebauter Fläche umfassen.

Bei der Gesamtgröße der Parzellen 190, 191, 211 und 214 von 18.076 qm und einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 4.075 qm ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4.

....

Unter Anzug der Nebenräume ergeben sich folgende Verkaufsflächen:

1. Textilverkauf (vorhanden)	=	1.750 qm
2. Textilausstellung mit Cafeteria (geplant)	ca.	850 qm
3. Hausbrauerei (geplant)	ca.	517 qm

Bei der festgesetzten Firsthöhe von 10,0 m für Textilverkauf, 12,0 m für Textilausstellung und 9,0 m für die Hausbrauerei dürfen die Dachneigungen zwischen 45° und 52° betragen. Zulässig sind geneigte Dächer, wobei das vorhandene, jetzt allseitige mit einer Steildachattika umschlossene Flachdach über dem Textilverkauf auch bei Umbauten beibehalten werden kann.

Die vorgesetzten auf den Stützen ruhenden Dachteile sind nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen worden, um eine dadurch evtl. mögliche Vergrößerung der Geschoßflächen zu vermeiden. Auch bei Textilausstellung und Hausbrauerei sind derartige Konstruktionen möglich. Ihre Umgrenzung ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestrichelt eingetragen.

Der relativ ungegliederte Baukörper mit Flachdach, in dem der Textilverbrauchermarkt untergebracht ist, fügte sich früher nicht gut in den Ortsrand Lippborgs ein. Erst mit der Kaschierung des Flachdaches durch vorgesetzte Steildachteile und Gliederung des Baukörpers durch Versprünge, Änderung der Firstrichtung und Andeutung von Giebeln wird das Gebäude nicht mehr als Fremdkörper empfunden und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können heute nicht mehr als negativ bezeichnet werden.

Zur Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und zur Belebung und Auflockerung im Inneren sind auf den Privatgrundstücken entlang der Grenzen Grünflächen mit zwingender Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom "Dalmer Weg" aus über die vorgesehenen Grundstückszufahrten. Dabei soll, wie im Planteil festgesetzt, die Zufahrt nur im Norden und die Ausfahrt nur im Süden des Betriebsgeländes erfolgen. Der ruhende Verkehr wird auf festgesetzten Stellplatzflächen untergebracht, die Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen ist unverbindlich, zeigt aber, daß bei der festgesetzten Zahl von einem Baum pro vier Stellplätze eine intensive Eingründung der Flächen erfolgt. Der Vorschlag sieht ca. 320 Stellplätze mit ca. 80 Bäumen vor.

7. Immissionsschutz

Im nördlichen Bereich könnte es aufgrund der zu erwartenden Lärmemission der Stellplatzflächen und der im Bebauungsplan Nr. 7 für den Ortsteil Lippborg festgesetzten Wohnbauflächen zu einer Kon-

....

flinksituation kommen. Gemindert wird diese jedoch schon durch den am Dalmer Weg gebauten Kindergarten, der diverse Teilflächen gegen Lärmimmissionen abschirmt.

Für den nördlichen Stellplatzbereich wurde darum eine Lärmschutzberechnung nach DIN 18005 durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, daß die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden. Lediglich an der Westseite des Kindergartens treten Lärmwerte knapp über den Orientierungswerten auf, wobei eine Relativierung erfolgen muß, da der Verkehrslärm infolge der Geschäftszeiten nur ab den Mittagsstunden auftritt.

Berechnung gem. DIN 18005 nach Abschnitt 4.1.2

Orientierungswerte: WA-Gebiet — tags 55 dB, nachts 45/40 dB

Anzahl der Stellplätze:	ca. 300
Wechsel:	300 / h (getrennte Zu-/Ausfahrt)
Zeitraum:	über 6 h werktags
DTV:	1800 Kfz/d
M_T :	300 / h

Zufahrtsbereich (E_1):

$$L_r = [76 + 10 \lg \sum_{i=1}^{3} g_i \cdot N_i - 10 \lg (S/So)] + 10 \lg (S/So) - \Delta L_s \text{ in dB}$$

Bei freier Schallausbreitung ohne Hindernisse können vernachlässigt werden:

ΔL_{Stg} (Steigung) $-\Delta L_z$ (Einzelhindernisse) $-\Delta L_G$ (Gehölze/Gebäude)

$-\Delta L_K$ (lichtzeichengeregelte Kreuzung)

für E_1 zu I_1 = 52,3 dB — E_1 zu I_3 = 51,3 dB

E_1 zu I_2 = 54,3 dB — E_1 zu I_4 = 53,8 dB

Kontrolle: Berechnung als Punktschallquelle nach Abschnitt 5.1

$$L_r [(L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + 17,6) + 10 \lg (1/lo)] - \Delta L_s \text{ in dB}$$

$L_m^{(25)}$ = 71 dB lt. Bild 3 für 300 Kfz/h konstant

....

ΔL_{StrO} = 2,0 dB lt. Tab. 2 für Pflaster mit ebener Oberfläche

ΔL_V = - 7,0 dB lt. Bild 4 für $\leq$ 50 km/h und p = 0%

ΔL_s = 48 dB (I_1) / 46 dB (I_2) / 49 dB (I_3) / 46,5 dB (I_4)

für E_1 zu I_1 = 48,6 dB E_1 zu I_3 = 47,6 dB

E_1 zu I_2 = 50,6 dB E_1 zu I_4 = 50,1 dB

d. h. keine abnorm abweichenden Unterschiede (Tabellenungenauigkeit!)

Stellplatzbereich (s. Plan) nördl. Bereich mit ca. 300 Stellplätzen:

$L_r = L_W'' + 10 \lg (S/So) - \Delta L_s \pm \Delta L_z \pm \Delta L_G + \Delta L_K$

für E_2 zu I_2 = 50,9 dB E_2 zu I_4 = 54,9 dB

E_3 zu I_2 = 49,0 dB E_3 zu I_4 = 50,5 dB

E_4 zu I_2 = 51,1 dB E_4 zu I_4 = 58,1 dB (s.o)

Ergebnis:

Zur Lärmminderung sind keine Maßnahmen erforderlich, jedoch sind am Dalmer Weg zu den Stellplatzflächen hin dichtgeschlossene Eingrünungen wünschenswert, die einen subjektiven Schallschutz bewirken.

.....

8. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserwerkes Beckum.

b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß des Schmutzwasserkanals an die ortseigene Kläranlage.

9. Stromversorgung

Der Anschluß der Grundstücke an das Stromversorgungsnetz der VEW ist gewährleistet.

10. Kostenschätzung

Da die Erschließung über den "Dalmer Weg" erfolgt und die Straßenentwässerung hier bereits hergestellt ist, entstehen der Gemeinde Lippetal durch diesen Bebauungsplan keine weiteren Kosten.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

12. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. (Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

13. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung findet gem. § 3 (1) BauGB statt.