BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 11 "Autohof"
Gemeinde Lippetal, Ortsteil Lippborg

Soest, im Mai 1999

HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Das Plangebiet des og. Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindegebiets von Lippetal im Ortsteil Lippborg in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlußstelle Hamm-Uentrop an der A2. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,8 ha.
Die Grenzen des Bebauungsplans verlaufen im Süden entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der L822 "Dolberger Straße", beginnend im Westen in Höhe des Strängenbachs bis zur Autobahnabfahrt im Osten. Von hier führt die Grenze weiter über die L822 in nordöstliche Richtung entlang eines Wirtschaftsweges, bis sie nach ca. 250 m rechtwinklig abknickt und nach Nordwesten bis zum Strängenbach läuft, der mit seinem Bachbett die nordwestliche Plangebietsgrenze bis zum Ausgangspunkt bildet.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1:500 ersichtlich.

2. Bestehende Verhältnisse

Die überwiegende Fläche des Bebauungsplans wird z.Z. als Acker genutzt und wird von dem das Plangebiet im Osten tangierenden Wirtschaftsweg erschlossen. An diese Fläche schließt sich im Nordwesten der mit Bäumen und Sträucher bestandene Bachlauf des Strängenbachs an. Im südlichen Bereich liegt die L822 mit der durch zwei Zufahrten erschlossenen Tankstelle mit benachbartem Imbißstand. Das Bebauungsplangebiet liegt in seiner Gesamtheit innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftschutzgebietes und fällt von der nördlichen Grenze bis zur L822 um ca. 1 m auf dem Niveau von 66 m ü. NN.
Über dem Plangebiet verlaufen im westlichen Teil drei 380/220 kV-Hochspannungsleitungen, deren Masten außerhalb des Bebauungsplans am westlichen Ufer des Strängenbachs stehen.
Außerhalb des og. Gebiets führt im Osten die Autobahn A2 vorbei, bis zu der weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, die auch im Süden über die L822 und im Westen über den Strängenbach die Umgebung prägen. Den nördlichen Abschluß bildet ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet.
An der L822 hat sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, gegenüber der Autobahnauffahrt ein Gewerbebetrieb angesiedelt.

3. Ursachen und Ziele der Planung

Die Gemeinde Lippetal verfolgt schon seit Jahren das Ziel, für diesen außerhalb der Ortschaft liegenden Bereich, in dem sich in der Vergangenheit neben der landwirtschaftlichen und verkehrlichen Nutzung besonders Freizeit- und Gewerbestrukturen gebildet haben, eine städtebaulich geordnete Gliederung und Abrundung des Gemeindegebietes zu schaffen. Durch die nunmehr vorgestellten Planungsabsichten der Elf Oil Deutschland GmbH, die eine völlig neue Tankstelle mit einem auf den LKW- und PKW-Nutzer abgestimmten erweitertem Serviceangebot bauen will, sollen an diesem für die verkehrlichen Belange prädestinierten Knotenpunkt über einen Bebauungsplan die planerischen, wirtschaftlichen und landschafts- sowie naturschutzrelevanten Belange abgestimmt und in ein schlüssiges Konzept gebracht werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im og. Plangebiet nicht überein und sollen darum im Parallelverfahren geändert werden.
So soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche gem. § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Autohof umgewan-

delt werden und gleichzeitig ein Bereich östlich des Strängenbachs als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Da das Bebauungsplangebiet in einem durch Landschaftsschutzverordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebiet liegt, wird gleichzeitig die Aufhebung dieser Festsetzung beantragt.

5. Städtebauliches Konzept

Der og. Bereich, der durch die enorme Verkehrsbelastung und technische Infrastruktur (Hochspannungsleitungen) negativ beeinflußt wird, aber durch die prägenden Elemente des Strängenbachs und des nahegelegenen Waldgebiets durchaus auch landschaftliche Reize vermittelt, soll über den Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Gliederung erhalten. Dabei sollen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes besonders beachtet und in ihrer jetzigen Form erhalten, erweitert und auf Dauer geschützt werden.
So gliedert der Plan sich dementsprechend in zwei große Bereiche. Der innere Teil umfaßt über die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO die baulichen Anlagen mit dem Kernbereich des Autohofs, der aus der Tankstelle mit Versorgungs-, Sanitär- und Sozialbereich besteht sowie den geplanten benachbarten Gebäuden, in die der Standortgunst entsprechend ein Fast-Food-Lokal, eine Werkstatt und auch ein Hotel Platz finden. Diese Anlagen bieten vor allem dem überörtlichen Kraftfahrzeugverkehr in unmittelbarer Nähe zur Autobahn und damit ohne längere Anfahrwege in Anspruch zu nehmen, die Möglichkeit zur Befriedigung ihrer Reisebedürfnisse. Diese baulichen Anlagen sollen bis auf das Hotel (bis dreigeschossig) in eingeschossiger, offener Bauweise entstehen, wobei über die Festsetzung der Grundfläche eine Reduzierung der Flächenversiegelung erreicht wird, ohne daß die Größe der zukünftigen Grundstücksgrößen (wie bei der Festsetzung einer GRZ) beachtet werden muß. Der Anteil der Stellplatzfläche findet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO hierbei keine Berücksichtigung, da diese Fläche ein wesentlicher und eigenständiger Teil eines Autohofes ist und die überbaubare Fläche im Normalfall bei weitem übersteigt. So sind die Stellplatzflächen im og. Plan auch nicht detailliert und kleinräumig dargestellt, sondern direkt angrenzend an die Bauflächen, so daß eine vielfältige Möglichkeit der Stellplatzgestaltung und Anordnung bleibt.
Dieser innere Bereich wird dann im Plan durch einen großzügigen Grüngürtel umfaßt. Der westliche Teil nimmt dabei die vorhandenen Landschaftelemente des Strängenbachs auf und wird über die Festsetzung als Entwicklungsfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB teilweise bis zu einer Breite von ca. 60 m erweitert. Der nördliche und östliche Rand bleibt Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB vorbehalten, um das Gebiet gegenüber den offenen Landschaftteilen abzugrenzen.

6. Verkehrserschließung

Für die verkehrliche Anbindung an die L 822 wurde vom Büro Schumacher, Wiehl, ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dieses Gutachten wird im Rahmen einer eigenständigen Fachplanung mit dem Landschaftsverband, dem Westfälischen Straßenbauamt und dem Autobahnamt Hamm abgestimmt. Anschließend wird die Planung Grundlage einer vertraglichen Ausbauvereinbarung.

7. Immissionschutz

Da in dem Gebiet keine zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bewohnbare Gebäude entstehen, können Immissionsschutzauflagen unberücksichtigt bleiben.

8. Natur und Landschaft -Ausgleich-

Das Planungsbüro Schumacher, Wiehl, wurde beauftragt, einen landschaftspflegerischen Begleitplan mit Kompensationsermittlung zu erarbeiten. Die Planungen wurden im Landschaftsbeirat vorgestellt und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Entsprechende Forderungen wurden berücksichtigt und zum Gegenstand einer eigenständigen Fachplanung gemacht. Die Gemeinde Lippetal verpflichtet sich, dafür zu sorgen, daß diese Fachplanung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans umgesetzt wird.

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Wasserwerke Beckum sichergestellt.
Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der Nähe der Lippe immer gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

In 1999 soll ein neuer Abwasserkanal bis zum östlich der A 2 gelegenen Campingplatz gebaut werden. Der og. Bereich wird an diese Leitung angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen bzw. gereinigte Oberflächenwasser der Stellplatzflächen soll über eine separate Leitung dem nahegelegenen Strängenbach zugeführt werden.

10. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Beim Abriß der vorhandenen Tankstelle sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die eine Bodenverschmutzung ausschließen.

11. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets wird durch den Anschluß an das vorhandene Stromnetz der VEW sichergestellt.

Lt. Stellungnahme der VEW Energie ist im Bauleitplanverfahren auf folgendes zu achten:
Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitungen, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen der Zustimmung der VEW Energie.
Die Hochspannungsleitungen sind auf den in Anspruch genommenen Grundstücken durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Sinne von § 1009 BGB gesichert, die der VEW Energie das Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung der Leitung einräumt und u.a. ein grundsätzliches Bauverbot im Schutzstreifen der Leitung beinhalten. Einer Ausweisung von Sondergebiet im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen kann die VEW Energie nur zustimmen, wenn folgendes beachtet wird:
"Die 110-kv-Leitung der VEW Energie ist durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in Abt. II der

betroffenen Grundbücher dinglich gesichert, welche u.a. ein grundsätzliches Bauverbot innerhalb des Schutzstreifens der Leitung beinhaltet. Dieses Bauverbot kann seitens der VEW Energie eingeschränkt werden, wenn die zu beachtenden technischen und rechtlichen Vorschriften sowie die Ausrüstung der Leitung dies erlauben. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine eingehende Einzelprüfung des Bauvorhabens und der Abschluß einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und VEW Energie. Darüber hinaus ist VEW Energie im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen."

Der Rat hat diesen Anregungen durch Beschluß vom 26.04.99 Rechnung getragen.

12. Denkmalschutz

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 Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/der dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).