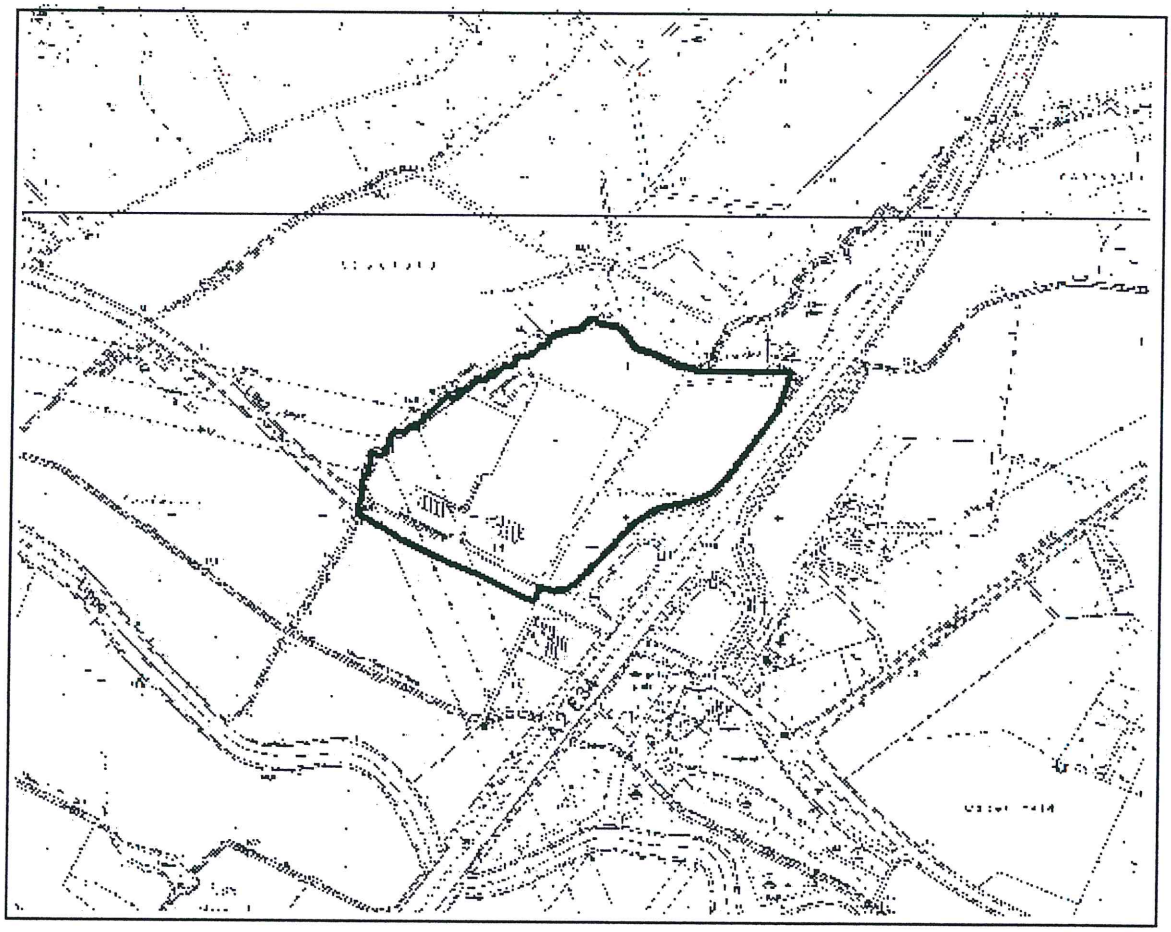
Begründung

und Umweltbericht (Eigenständiger Bericht)

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Autohof" der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Lippborg

Kreis Soest, im Februar 2009



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

1.3 Bestehende Verhältnisse

2 Bauleitplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Sonstige Planungen

3 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

3.2.2 Innere Erschließung

3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV-

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz

3.3.3 Wasserwirtschaft

3.3.3.1 Trink- und Brauchwasser

3.3.3.2 Abwasserbeseitigung

3.3.3.3 Niederschlagswasser

3.4 Immissionsschutz

3.5 Denkmalschutz

3.6 Hochwasserschutz

4 Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

4.2 Eingriffsregelung

4.3 Kompensationsermittlung

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

5 Umweltbericht

(Eigenständiger Bericht als Teil der Begründung)

1 Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lippetal hatte Ende der 90-ger Jahre für das Gebiet westlich des Autobahnanschlusses A 2 „Hamm/Uentrop einen Planungsprozess eingeleitet, der mit dem 1999 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Autohof" eine grundlegende Umnutzung des o. g. Bereichs vorsah. Aus einer kleineren Tankstelle nördlich der L 822 entstand eine moderne und großzügig geplante Tankanlage als Raststätte für den überörtlichen Verkehr, die lt. ADAC zu den besten Autohöfen an deutschen Autobahnen gehört.

Das ursprüngliche Konzept, das neben der eigentlichen Tankstelle und einem LKW-Stellplatz auch weitere Betriebe der Kfz-Branche und die Nutzung für ein Hotel planungsrechtlich zulässt, erweist sich nach heutigen Maßstäben, Nutzungszusammenhängen und Funktionsabläufen, die sich im Laufe der Jahre aus dem Rasthof heraus entwickelten, zu eng gefasst. So ist durch die enorme Zunahme des LKW-Verkehrs auf dieser Transitstrecke in Richtung Osteuropa sowie Richtung Ostblockländer gleichermaßen auch der Bedarf nach Rastmöglichkeiten gestiegen. Der o. g. Autohof, der zwar schon ein großzügiges Angebot an Stellplätzen vorhält, ist durch seine Standortvorteile im Autobahnnetz zum Ballungszentrum Ruhrgebiet regelmäßig überfüllt und muss vielfach LKW-Fahrer, die hier über Nacht parken wollen, abweisen. Weiterhin haben sich auch die Ansprüche an eine derartige Anlage verändert. Reichte den Autofahrern vor Jahren noch das Tanken und Rasten, so ist heute mehr und mehr die Abwechslung, Entspannung und Unterhaltung (Entertainment), aber auch ein gehobener Sanitärstandard für den mehrstündigen Aufenthalt gefragt.

Die Betreiber des Autohofes, die Euro Rastpark GmbH, traten daher Ende 2005 an die Gemeinde Lippetal heran und legten ein modifiziertes Nutzungskonzept mit einer Flächenausweitung vor. Nach Beratungen im Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Lippetal fasste dieser den Beschluss, das Bauleitplanverfahren für die 35. Änderung des Flächennutzungsplans und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Autohof" einzuleiten. Das Planungsziel, die Zukunftsfähigkeit des Standorts „Autohof" zu sichern, soll durch folgende Änderungen erreicht werden:

- Das Gebiet wird um ca. 5 ha nach Nordosten und nach Osten in Richtung Autobahn erweitert.
- Die Stellplatzflächen und die überbaubaren Flächen werden erweitert und neu geordnet, wobei beabsichtigt ist, die jetzige Zufahrt zum Autobahnbauhof über die Stellplatzflächen zu organisieren.
- Die Nutzungen innerhalb der neu konzipierten überbaubaren Flächen werden um die Arten „Handels- und Dienstleistungsbetriebe der Kfz-Branche" (ohne Neu- oder Gebrauchtwagenverkauf), „Entertainment-Center" (lt. Gemeindebeschluss ohne Vergnügungsstätten) und Erotikfachmarkt erweitert und den überbaubaren Flächen zugeordnet.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung mit einer Gesamtgröße von ca. 11,2 ha umfasst das Gebiet des bestehenden Bebauungsplans und einen ca. 5 ha großen Erweiterungsbereich im Osten bis zur Autobahn. Der Geltungsbereich der o. g. Änderung liegt im westlichen Zipfel der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Lippborg, westlich des Autobahnanschlusses Hamm/Uentrop.

Die Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1:100 ersichtlich.

1.3 Bestehende Verhältnisse

In dem o. g. Änderungsbereich liegt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 mit seinen bisher entstandenen Nutzungen und eine Erweiterungsfläche, die im Osten bis an die Verkehrsflächen der Autobahn A2 reicht und bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Außerhalb des Änderungsbereichs verläuft am westlichen und nördlichen Rand der Strängenbach und nach Nordwesten erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Norden liegt ein zusammenhängendes Waldgebiet und im Osten die Autobahn A 2. Im Süden schließen sich hinter der L 822 die Lippeauen an. Natur- und Landschaftsschutzgebiete umschließen bzw. durchlaufen den Änderungsbereich und am südwestlichen Rand überqueren drei Hochspannungsleitungen das Gebiet. Weiter südlich verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lippe.

2 Bauleitplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen findet sich die Gemeinde Lippetal in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur wieder. Entsprechend den Kriterien zur zentralörtlichen Gliederung wie Einwohnerzahl und Bedeutung im Raum wird das Gemeindegebiet als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg ist der Ortsteil Lippborg als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereichs in einem Agrarbereich am Rande eines Bereiches für den Schutz der Natur und eines Waldbereichs.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal mit Wirkung zum 25.02.1980 stellt für die o. g. Änderungsfläche im östlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar, während der westliche Bereich durch die 27. Flächennutzungsplanänderung bereits als Sonderbaufläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauleitplanerisch vorbereitet wurde. Die Flächendarstellung für die landwirtschaftliche Nutzung steht den Planungszielen entgegen, so dass eine Flächennutzungsplanänderung erfolgen muss. Die Gemeinde Lippetal wird daher die 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans einleiten.

2.3 Sonstige Planungen

Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. durchlaufen das Plangebiet im Norden und werden durch Festsetzungen berücksichtigt. Drei Hochspannungsleitungen überqueren im südwestlichen Bereich das Plangebiet, was zu Nutzungseinschränkungen für die baulichen Anlagen führt.

3 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Autohof“ wurde das Plangebiet in drei Bereiche eingeteilt, die auch in ihren Grundzügen für diesen Teil weiter bestehen bleiben.

So verläuft entlang des Strängenbachs im Westen ein breiter Grünzug, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde und der sich auch am Rande des Erweiterungsbereichs im Norden weiter fortsetzt und in eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 (1), Nr. 25a BauGB übergeht. In der Entwicklungsfläche werden durch den Bau von Regenrückhaltebecken die anfallenden Oberflächenwässer aufgenommen und reguliert in den Strängenbach geleitet. Die bestehende Stellplatzfläche gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB im Mittelteil des Plans wird großflächig bis an die Autobahn A 2 im Osten erweitert und aus Gründen des Blendschutzes wird zwischen den Stellplätzen und der Autobahn eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1), Nr. 24 BauGB festgesetzt, in der Blendschutzmaßnahmen getroffen werden können. Die überbaubaren Flächen des ursprünglichen Plans werden als Sonderbauflächen gem. § 11 BauNVO moderat vergrößert und in ihren Nutzungen neu gegliedert sowie um die Nutzungsarten „Entertainment-Center", „Handels- und Dienstleistungsbetriebe der Kfz-Branche" (ohne Neu- oder Gebrauchtwagenverkauf) und „Erotikfachmarkt" ergänzt, die sich in den ursprünglich festgesetzten Branchenmix auf Grund der Lage und Umgebung sowie der Sonderstellung dieses Gebietes städtebaulich einfügen. Der Konfliktsituation durch die Erhöhung der Geschossigkeit unterhalb der Hochspannungsleitungen wird dadurch begegnet, dass in diesem Korridor für bauliche Anlagen eine Höhenbeschränkung gem. § 18 BauNVO gilt.

Darüber hinaus müssen der RWE von den einzelnen Bauvorhaben – ggf. auch von den nicht-genehmigungspflichtigen – im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grunstückseigentümer/Bauherren vorgelegt werden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

3.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bisherige Ein- und Ausfahrt von der L 822. Der derzeit von „Straßen NRW" genutzte Weg, der von der L 822 zu den außerhalb des Plangebiets liegenden Betriebsgebäuden im Nordosten führt, wird aufgehoben und der Betreiber des Rasthofes gewährleistet, dass über die allgemeine Ein-/Ausfahrt die Zufahrt zu den Gebäuden von Straßen NRW erfolgen kann.

3.2.1 Äußere Erschließung

Der Bereich der o. g. Bebauungsplanänderung ist über die L 822 und die Autobahn A 2 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2.2 Innere Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplan (Änderungs- wie Erweiterungsbereich) wird durch eine private Verkehrswegeführung erschlossen.

3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV-

Auf der L 822 findet im Bereich des Autohofs kein regelmäßig verkehrender ÖPNV statt. Die Linie Lippborg/Uentrop wird bei Bedarf durch einen Taxi-Bus bedient.

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im o. g. Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Die Versorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

Lt. Stellungnahme der RWE aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Autohof" 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 RWE.

Die Hochspannungsleitungen sind auf den in Anspruch genommenen Grundstücken durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Sinne von § 1009 BGB gesichert, die der RWE 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 Sondergebieten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen kann die RWE nur zustimmen, wenn folgendes beachtet wird:

"Die 110-kv-Leitung der RWE 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 RWE 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 der RWE. Darüber hinaus ist die RWE im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen."

3.3.3 Wasserwirtschaft

3.3.3.1 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.

3.3.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen ausreichend dimensionierten Kanal in der L 822.

3.3.3.3 Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen bzw. gereinigte Oberflächenwasser der Stellplatzflächen wird über Regenrückhaltebecken dem nahegelegenen Strängenbach zugeführt.

3.4 Immissionsschutz

Da in dem Gebiet keine zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bewohnbare Gebäude entstehen, können Immissionsschutzauflagen unberücksichtigt bleiben. Lediglich im Bereich zur Autobahn können Blendwirkungen auftreten, die durch entsprechende Maßnahmen wie Blendschutzzäune oder dauerhaft dichte Bepflanzungen in der Schutzfläche gem. § 9 (1), Nr. 24 BauGB verhindert werden sollen.

3.5 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/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, 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).

3.6 Hochwasserschutz

Ca. 150 bis 200 m vom südlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lippe. Das Änderungsgebiet liegt auf einem ca. 3 m höheren Niveau als die Lippeauen, so dass Überflutungen auch bei einem hundertjährigen Hochwasser nicht zu erwarten sind.

4 Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Im o. g. Änderungsgebiet liegen besonders im westlichen und nördlichen Bereich entlang des Strängenbachs sensible ökologische Funktionsräume vor, die es gilt zu erhalten, bzw. als Pufferzone zu den bebaubaren Flächen und Stellplätzen zu gestalten. Ein Grüngürtel, der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB und daran anschließend mit einer Fläche für Anpflanzungen gem. § 9 (1), Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, soll diese Funktion übernehmen.

Weitere Erläuterungen findet man hierzu im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Autohof".

4.2 Eingriffsregelung

S. Umweltbericht

4.3 Kompensationsermittlung

S. Umweltbericht

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

S. Umweltbericht

5 Umweltbericht

Die Änderung von Bodennutzungen im Bebauungsplan hat in der Regel unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, da hierdurch konkrete Veränderungen auf den Boden, hauptsächlich in Form von Versiegelungen, stattfinden. Die Auswirkungen eines Bebauungsplan gilt es zu ermitteln, zu bewerten, zu kompensieren oder zu unterlassen.

Aus diesen Gründen wurde das Büro LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR in Anröchte beauftragt, für das o. g. Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Autohof" eine ökologische Untersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in einen Umweltbericht einflossen, der Bestandteil dieser Begründungen ist (s. a. a. Ort).