Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 89b Torfkuhle

1. Bauleitplanung

1.1 *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt im gesamten Bebauungsplanbereich Wohnbauflächen dar. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan eine Hauptwasserleitung sowie eine überörtliche Erdgasleitung dargestellt.

Entlang der nordwestlichen Grenze ist das verrohrte Gewässer der Goselake mit einem Grünstreifen im Flächennutzungsplan enthalten. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan die vorhandene Dauerkleingartenanlage "Waldschlößchen" als Grünfläche, westlich angrenzend das Hella-Nordwerk als gewerbliche Baufläche und südlich den Sportplatz von Teutonia 08 als Grünfläche mit einem Waldbestand dar. Die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet die Barbarossastraße, die der Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße darstellt.

1.2 *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet bestehen planungsrechtliche Festlegungen durch die Fluchtlinienpläne Nr. 33, 40 und 53 sowie für einen schmalen Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch den Bebauungsplan Nr. 85 "Triftweg".

Diese planungsrechtlichen Festlegungen regeln die verkehrliche Erschließung des Gebietes. Die bereits vorhandene Bebauung ist auf dieser Rechtsgrundlage erschlossen worden. Da jedoch modifizierte Erschließungsvorstellungen und konkrete städtebauliche Vorstellungen für den Planbereich insbesondere im noch nicht bebauten Bereich durch die bisherigen Rechtsregelungen nicht durchgesetzt bzw. gesichert werden können, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 am 14.09.1981 beschlossen. Dieser Bebauungsplanbereich umfasste auch das Gelände der Kleingartenanlage "Waldschlößchen". Da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Überplanung der damals noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Entschädigungsansprüchen geführt hätte, wurde das Planverfahren nur für den Bereich der Dauerkleingartenanlage als Bebauungsplan Nr. 89a weitergeführt und abgeschlossen. Für den übrigen Planbereich wurde das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Zwischenzeitlich wurde der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben und aufgrund eines Antrages des Eigentümers die Planung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 89b wieder aufgenommen. Dieser Planbereich wurde nach Süden bis zur Barbarossastraße erweitert, um in diesem Baublock eine Blockinnenbebauung der vorhandenen sehr tiefen Grundstücke im Bebauungsplanverfahren zu prüfen und ggf. zu regeln.

Am 04.06.1992 wurde im Rahmen eines Bürgergespräches ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf mit den Planungen für den Erweiterungsbereich vorgestellt.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Kernstadt. Die Freiflächen in seiner Mitte wurden bis vor kurzem noch landwirtschaftlich vom Eigentümer zur Aufrechterhaltung seiner Hofstelle genutzt. Die umliegende Bebauung ist Teil einer Stadterweiterung aus den 60er Jahren, nordöstlich umschließt das Neubaugebiet "Triftweg" diese Freifläche.

Nach Tod des Eigentümers wurde die Hofbewirtschaftung aufgegeben und die Fläche als Weideland verpachtet.

So soll die verkehrliche Haupterschließung dieses Siedlungsbereiches sowie des Baugebietes Triftweg über die Verbindung der Bastionstraße mit der Graf-Adolf-Straße erfolgen. Abgeleitet aus der Kindergartenbedarfsplanung und dem Spielraumentwicklungskonzept sieht der Bebauungsplan im östlichen Planbereich einen Standort für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte sowie einen Kinderspielplatz für Kleinkinder und jüngere Schulkinder vor. Für die noch nicht bebauten Wohnbauflächen ist entsprechend der umgebenden Bebauung eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt worden. Durch Lage und Größe der Bauflächen ist hier sowohl ein maßvoll verdichteter Wohnungsbau als auch der Bau von Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern möglich. Das Baugebiet wird durch die geplanten Fuß- und Radwege, die Stichstraße und die in der Grünfläche 'Parkanlage/ Kinderspielplatz' vorgesehenen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gehalten, so daß vielfältige Verknüpfungen mit den vorhandenen Siedlungen sowie den vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen gewährleistet sind.

Ebenso sind hierdurch auch Verknüpfungen mit den vorhandenen und geplanten Freiraumzonen im Siedlungsbereich "Triftweg" und den nördlich des Siedlungsrandes gelegenen Naherholungsflächen geschaffen.

Aufgrund der Anordnung der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten und des angrenzenden Spielplatzes wurde die Weiterführung einer bisher geplanten Erschließungsstraße, die zur Erschließung von Wohnbaugrundstücken nach einer früheren Plankonzeption notwendig war, überflüssig. Sie wurde aufgegeben, da sie die Gemeinbedarfs- und Kinderspielplatzfläche vom Fuß- und Radwegenetz des östlich benachbarten Siedlungsbereiches "Triftweg" unnötig getrennt hätte.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Bauflächen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für eine Bautiefe nördlich der Barbarossastraße ein uneingeschränktes Allgemeines Wohngebiet fest. Die Bebauung ist hier zwar ausschließlich durch vorhandene Wohnnutzungen geprägt. Die Lage entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraße ist jedoch prädestiniert, auch über das Wohnen hinaus die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. In anderen Abschnitten dieser Straße sind überwiegend der Nahversorgung dienende Betriebe und Nutzungen vorhanden, die auch innerhalb des Planbereiches städtebaulich verträglich sind. Im übrigen Planbereich dominiert die Wohnnutzung.

Hier soll aufgrund der Nutzungsstruktur unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die Emissionen des Hella-Nordwerkes und des Sportplatzes ein

Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese sich insbesondere aufgrund ihrer Flächenansprüche und mit der Nutzung verbundenen Verkehrsbelastung nicht in das durch den Bestand geprägte Nutzungsgefüge städtebaulich verträglich integrieren lassen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die überwiegend noch nicht bebauten Flächen beiderseits der Niemöllerallee eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den heute in vergleichbaren städtebaulichen Situationen erreichten maximalen Grundstücksausnutzungen. Für die überwiegend bereits bebauten Bereiche wurde aufgrund der in Teilbereichen vorhandenen Dichte die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um dem Bestand Rechnung zu tragen und ihn planungsrechtlich zu sichern.

Im Bebauungsplan wurde überwiegend die uneingeschränkte offene Bauweise festgesetzt, um insbesondere im Hinblick auf die noch nicht bebauten Bereiche alle Möglichkeiten der Bebauung im Rahmen der offenen Bauweise zuzulassen. Nur für die bereits bebauten Bereiche, in denen die Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung prägend war, ist die Bauweise zur Wahrung dieser vorhandenen Struktur auf diese Arten der offenen Bauweise beschränkt worden.

Für die Blockinnenbebauung wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohnungen beschränkt, um die Erschließung auf ein Mindestmaß beschränken zu können. Ebenso wird hierdurch gewährleistet, dass in diesen Bereichen nur geringe Anliegerverkehre auftreten, die die Beeinträchtigung der angrenzenden vorhandenen Wohngärten in einem vertretbaren Rahmen hält.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Blockrändern überwiegend als straßenbegleitende Bauflächen mit Vorgartenzonen bandartig festgesetzt worden. Nur wo es aufgrund des Bestandes nicht realisierbar war, wurde von diesem Planungsprinzip abgewichen. Durch diese straßenraumzugewandte Lage der Gebäude sollen eine vertikale Fassung des Straßenraumes erzielt und die privaten Gartenbereiche vom öffentlichen Straßenraum getrennt werden.

Die überbaubaren Flächen lassen überwiegend Bautiefen bis zu 16 m zu. Nur in Bereichen, wo aufgrund des Bestandes und der Grundstücksstruktur dieses Maß nicht erzielbar bzw. bereits überschritten war, wurden andere Bautiefen festgesetzt.

Um der Versiegelung der hinteren Gartenzonen durch Garagen und Stellplätze und der damit verbundenen Beeinträchtigung durch den Lärm von Zufahrtsverkehren Grenzen zu setzen, setzt der Bebauungsplan fest, dass:

1. Innerhalb eines Abstandes von 25 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 2 Stellplätze bzw. Garagen pro Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, außerhalb eines Abstandes von

25 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind,

2. Garagen und Stellplätze auf den Vorgartenflächen unzulässig sind,
3. Tiefgaragen - soweit sie nicht überbaut werden - fachgerecht mit einer Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen sind,
4. je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Boden zu pflanzen ist. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 qm vorzusehen und zu begrünen.

Für die gering verdichtete Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) bedeutet die Summe dieser Festsetzungen in der Praxis keine besondere Einschränkung.

Bei Wohngebäuden mit einer hohen Anzahl von Wohnungen hingegen wird die Festsetzung dazu führen, dass Garagenanlagen im Tief- bzw. Unterflurgeschoss erforderlich werden. Um begrünte Vorgärten im Plangebiet zu erhalten und zu sichern und der heute immer häufiger praktizierten Stellplatz- bzw. Carport-/Garagennutzung in Vorgärten zu begegnen, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Insgesamt dienen diese Festsetzungen bzgl. der Freihaltung von Garten- und Vorgartenzonen auch zur Sicherung des Kleinklimas im Umfeld der Gebäude. Sie wirken der in den Sommermonaten unerwünschten Aufheizung und nächtlichen Wärmeabstrahlung von Pflaster- bzw. Asphaltflächen entgegen.

Im Bebauungsplanbereich wurden zwei vorhandene Gebäude (Barbarossastraße 35 und Graf-Adolf-Straße 24) planungsrechtlich nicht durch überbaubare Flächen gesichert. Dies erfolgte, weil beide Gebäude aus den vorhandenen Baufluchten des Bestandes herausragen und bei einer späteren Ersatzbebauung die neuen Gebäude in der vorgegebenen Bauflucht errichtet werden sollen. Somit verbleibt für die vorhandenen Gebäude nur die Möglichkeit im Rahmen des Bestandsschutzes Veränderungen vorzunehmen.

3.1.4 Gestaltungsvorschriften

Für die vorhandene Bebauung im Bereich der Wallensteinstraße wurde, um das homogene, insbesondere durch das Dach geprägte Gestaltungsbild des als Siedlung gebauten Bestandes auch weiterhin zu erhalten, die Dachform und -neigung als Gestaltungsvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass im Bereich der festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit keine eingeschossig erscheinende Gebäude mit einem Dachgeschoss, das im bauordnungsrechtlichen Sinne als Vollgeschoss anzurechnen ist, errichtet werden können, setzt der Bebauungsplan eine Mindesttraufhöhe von 80,8 m über N.N. fest. Bei den vorhandenen Straßenhöhen von ca. 75 m über N.N. führt dies dazu, dass die Neubebauung ebenso wie der diesen Planbereich prägende Gebäudebestand in Form zweier Vollgeschosse mit nicht als Vollgeschoss ausbaubarem Dachgeschoss ausgebildet wird.

Zum heutigen Zeitpunkt ist für die Vorgartengestaltung der vorhandenen Bebauung prägend, dass diese überwiegend - insbesondere entlang der Wallensteinstraße - keine Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum aufweisen.

Ausgehend von der im nördlichen Kernstadtbereich zwischen Kestingstraße und Barbarossastraße prägenden Heckeneinfriedigung soll nicht zuletzt auch aus Gesichtspunkten der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden ökologischen Konzeption vermieden werden, dass massive Mauern und Zäune zur Einfriedigung entlang der öffentlich erlebbaren Zonen, wie Grün- und Verkehrsflächen, errichtet werden. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass zu diesen Räumen nur Hecken als Einfriedigung zulässig sind.

Um die Vorgartenzonen mit den Gebäuden einsehbar und erlebbar zu lassen, wurde hier die Höhe der Hecken auf 0,70 m begrenzt. Für die übrigen Gartenzonen hingegen sind Heckenhöhen bis zu 2,0 m zulässig.

Entlang der Barbarossastraße wurde darüber hinaus auch die Mauer als Einfriedigung bis zu 0,7 m Höhe zugelassen, da sie hier in diesem Abschnitt entlang dieser Straße neben der Heckenbepflanzung gestalterisch prägend ist.

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Am östlichen Rand des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Diese sozialen Zwecken dienende Einrichtung ist vorgesehen für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte. Der Bedarf ergab sich aus der Kindergartenbedarfsplanung für die Stadt Lippstadt, nach der insbesondere im nördlichen Kernstadtbereich ein Fehlbedarf an Kindergartenplätzen zu decken ist. Zwischenzeitlich ist bereits mit dem Bau eines Kindergartens auf dieser Fläche begonnen worden.

3.3 Grünflächen/Kinderspielplatz/Parkanlage

Nördlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz sowie eine Parkanlage fest. Nach dem Spielraumentwicklungskonzept besteht an diesem Standort der Bedarf eines zusätzlichen Spielbereiches vom Typ C entsprechend des Runderlasses des Innenministers des Landes NW. Dieser Spielplatz soll insbesondere Einrichtungen und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und jüngere Schulkinder vorsehen. Der Kinderspielplatz liegt an dem entlang der Goselake verlaufenden Fuß- und Radweg sowie einem Wohnweg.

Er ist somit an das Netz von Wohnstraßen und -wegen der angrenzenden Baugebiete angebunden. Für Kinder im Nahbereich ist somit ein möglichst gefahrenfreies Erreichen des Spielplatzes sichergestellt. Während in dem früheren Entwurf des Bebauungsplanes nur eine ca. 1100 qm große Kinderspielplatzfläche vorgesehen war, setzt der Bebauungsplan nunmehr eine ca. 3700 qm große Grünfläche fest, die als Kombination von Parkanlage mit Kinderspielplatz, zusammen mit anderen Maßnahmen, sowohl den Belangen einer verbesserten Kompensation für die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als auch insbesondere des Siedlungsgebietes Rechnung trägt.

Durch ihre Lage im Baublock zwischen Torfkuhler Weg und der geplanten Verlängerung der Niemöllerallee fungiert sie auch als fußläufiges Vernetzungselement zwischen den Wohnbereichen, dem Kindergarten und den im Baugebiet Triftweg entstandenen Nahversorgungsbetrieben. Durch die Festsetzungen bezüglich der Be-

pflanzung dieser Grünfläche soll zusammen mit den auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen festgesetzten Maßnahmen eine Minderung des Eingriffs in die vorhandene Landschaftsstruktur bewirkt werden.

An die Grünfläche grenzen überwiegend die Gartenzonen von Baugrundstücken an, so dass die ökologische Funktion dieser Fläche noch durch die Gartenzonen unterstützt wird. Die Festsetzungen der Pflanzen und Bäume entsprechen der diesem Landschaftsraum zuzuordnenden potentiellen natürlichen Vegetation.

Der Kinderspielplatz an der südlichsten Stichstraße der Wallensteinstraße ist dem Bestand entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch Fußwegeverbindungen zwischen den drei Stichstraßen ist auch er für die Kinder im Bereich der Wallensteinstraße umwegfrei und gefahrlos erreichbar.

3.4 Verkehrliche Erschließung

3.4.1 Äußere Erschließung

Der mittlere Planbereich ist über die Verbindungsspanne von der Graf-Adolf-Straße zur Bastionstraße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz ausreichend angeschlossen. Die Barbarossastraße tangiert als örtliche Hauptverkehrsstraße den Planbereich an seiner südlichen Grenze und schließt das Plangebiet an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen "Beckumer Straße" und "Wiedenbrücker Straße" an.

3.4.2 Innere Erschließung

Die Siedlungsflächen im Planbereich werden über ein rasterförmiges Erschließungsnetz, in das Stichstraßen eingebettet sind, erschlossen. Haupterschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen die Graf-Adolf-Straße und die geplante Verlängerung der Niemöllerallee.

Diese wiederum hat ihren östlichen Anschluss an die Bastionstraße. Über Bastionstraße und Graf-Adolf-Straße ist der Siedlungsbereich an die Barbarossastraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße angebunden. Die Wallensteinstraße, der Torfkuhler Weg sowie der geplante Wohnweg werden als Stichstraße ausschließlich durch Anliegerverkehre belastet. Die Graf-Adolf-Straße und die geplante Verlängerung der Niemöllerallee hingegen dienen der Haupterschließung des nördlich der Barbarossastraße vorhandenen Siedlungsbereiches. Alle vorhandenen Straßen - mit Ausnahme der Barbarossastraße - sind heute bereits in eine Tempo-30-Zone integriert. Diese wird nach Fertigstellung der geplanten Straßen beibehalten und fortentwickelt werden.

Der als Stichstraße geplante Wohnweg als auch der Wohnweg zwischen Torfkuhler Weg und Barbarossastraße sind darüber hinaus als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Um dem Bedürfnis der Bewohner nach möglichst kurzen fußläufigen Verbindungen zu den benachbarten Siedlungsbereichen, den Kinderspielplätzen, dem Kindergarten und den Nahversorgungseinrichtungen, gerecht zu werden, sind alle Stichstraßen an ihrem Ende mit Fuß- und Radwegeverbindungen zu den benachbarten Straßen versehen.

Dies sichert die Vorteile der nur durch Anliegerverkehr belasteten Stichstraßen, gleichzeitig macht es jedoch die hiermit für den Fußgänger und Radfahrer üblicherweise verbundenen Umwege über die Weiterführung als Fuß- und Radweg entbehren

lich. Hierdurch wird eine weitgehende Durchlässigkeit für den Fußgänger und Radfahrer im Baugebiet geschaffen.

Durch die Vernetzung über die Wege in der geplanten Grünfläche wird eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz des Baugebietes "Triftweg" geschaffen. Hierüber können die Grün- und Spielplatzflächen dieses Gebietes sowie der nördlich gelegenen Naherholungsbereich erreicht werden.

3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über vier Buslinien mit der Haltestelle "Graf-Adolf-Straße" auf der Barbarossastraße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Im Baugebiet Triftweg ist darüber hinaus in Höhe der Roscherstraße eine Haltestelle für ein Anruf-Sammel-Taxi geschaffen worden.

Von dieser Stelle als auch von der Haltestelle Graf-Adolf-Straße können in den Abendstunden, samstags nachmittags sowie sonn- und feiertags die Dienste von Anruf-Sammel-Taxen genutzt werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Telekom.

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

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene bzw. noch zu schaffende Kanalnetz eingeleitet und der städt. Zentralkläranlage am Hellinghäuser Weg zugeführt.

Das Niederschlagswasser der bereits vorhandenen Bebauung wird dem Bastertgraben bzw. der Goselake zugeführt.

Um die vorhandenen Vorfluter nicht weiter durch das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser der Neubauf Flächen zu belasten, wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt bei den zukünftigen Baumaßnahmen eine Versickerung der Niederschlagswasser auf den Grundstücken gefordert werden. Die aus dem Entwässerungsgutachten für das benachbarte Baugebiet "Triftweg" gewonnenen Erkenntnisse bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten werden analog in diesem Neubaubereich angewandt werden.

3.7 Umweltschutz

3.7.1 Verkehrslärm

Entlang der südlichen Planbereichsgrenze verläuft die Barbarossastraße, von der aufgrund ihrer vorhandenen als auch zu erwartenden Verkehrsbelastung Immissionen auf die nahgelegenen Grundstücksflächen einwirken. Die lärmtechnische Beurteilung für diese Flächen geht von den Daten des Generalverkehrsplanes (GVP) in seiner überarbeiteten Fassung von 1988 aus. Der GVP weist in seinem Netzmodell 4.2 - Prognose - für den betroffenen Abschnitt der Barbarossastraße eine Verkehrsbelastung von 2.064 Pkw/E für die Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr aus. Alle für die anderen Prognosefälle ermittelten Belastungen führen zu einer Reduzierung der Werte bis auf 1.618 Pkw/E.

Da für die Zukunft ein bestimmtes Verkehrsmodell jedoch nicht rechtlich gesichert ist, wurde bei der weiteren Berechnung die größte Verkehrsbelastung zugrunde gelegt.

Im fraglichen Bereich ergibt sich als Tagesbelastung eine Verkehrsmenge von ca. 6.200 Pkw/E. Nach der DIN 18005 wurde ein Lkw-Anteil am Tage von 10 % und 3 % in der Nacht berücksichtigt.

Ausgehend von diesen Eckdaten ergeben sich nach der DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, die Mittelungspegel von 61 dB(A) am Tage und 51 dB(A) in der Nacht für einen Abstand von 25 m zur Straßenachse. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen bei einem Allgemeinen Wohngebiet, wie es entlang der Barbarossastraße festgesetzt ist, am Tage 55 dB(A) und in der Nacht 45 bzw. 40 dB(A). Diese Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen bzw. der überbaubaren Flächen bezogen werden. Nach der Berechnung ergeben sich im Abstand von 25 m zur Straßenachse Überschreitungen der Orientierungspegel von 6 dB(A) am Tage und in der Nacht. Die Orientierungspegel des Allgemeinen Wohngebietes werden nach DIN 18005 bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von ca. 60 m zur Straßenachse eingehalten.

Da die Bauzeile an der Barbarossastraße innerhalb dieses Abstandes liegt, ist hier die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen gegeben, zumal in dieser städtebaulichen Situation aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände bzw. -wälle nicht möglich sind.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Berechnung ist zu berücksichtigen, dass die direkt an der Barbarossastraße gelegene Bebauung, die überwiegend als zweigeschossige Doppelhausbebauung ausgeführt ist, abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Flächen hat. Diese abschirmende Wirkung ist je nach Lage des dahinterliegenden Immissionsortes zur Gebäudeöffnung der Bauzeile an der Barbarossastraße unterschiedlich. Abgeleitet aus Untersuchungen zur abschirmenden Wirkung von Gebäuden kann für die vorhandene städtebauliche Situation davon ausgegangen werden, dass hinter der Straßenrandbebauung die Lärmpegel um ca. 10 dB(A) geringer sind.

Somit ergibt sich auch für die dahinterliegende allgemeine Wohngebietsnutzung keine Überschreitung der Orientierungswerte. Im Bebauungsplan wird daher die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen auf einen Streifen von 40 m Breite nördlich entlang der Barbarossastraße beschränkt.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in diesen Flächen wird daher folgendes festgesetzt:

"Bei Um-, An- und Neubauten sind alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Barbarossastraße besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w = 30$ dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w = 30$ dB vorzusehen."

3.7.2 Sportlärm

Südwestlich des Plangebietes liegt das Fußballstadion des Sportvereins Teutonia 08. Von dem Sportbetrieb auf diesem Sportplatz gehen Emissionen aus, die auf das Bauungsplangebiet einwirken.

Dieser Sportplatz dient heute nahezu ausschließlich zur Austragung von Meisterschaftsspielen der 1. Mannschaft sowie der A-Jugend. Alle übrigen Spiele von Ju-

gendmannschaften sowie der Trainingsbetrieb finden hingegen auf den Sportflächen der Sportanlage "Am Jahnplatz" statt.

Da die Meisterschaftsspiele nur im 14tägigen Turnus auf dem Heimplatz ausgeführt werden, findet im Normalfall, soweit dies die Spielpläne der beiden Mannschaften zulassen, nur ein Spiel an einem Sonntag außerhalb der Ruhezeiten statt. Nur in Ausnahmefällen werden an Sonntagen zwei Meisterschaftsspiele ausgetragen. Die Berechnung des Sportlärms wurde nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung durchgeführt und ergab, daß für das nächstgelegene Wohnhaus bei dem normalen Sonntagsspielbetrieb der zulässige Lärmpegel von 55 dB(A) erreicht wird. In der vorab dargestellten Ausnahmesituation ergibt die Berechnung für die Austragung zweier Spiele am Sonntag bei freier Schallausbreitung eine Pegelüberschreitung von 2,7 dB(A) am nächstgelegenen Wohngebäude. In Anbetracht dieses Ausnahmefalles und unter Einbeziehung der absorbierenden Wirkung des Tribünendaches sowie der hohen Einfriedigungsmauer, die für die Erdgeschosse eine Schallreduzierung bewirkt, wurde von der Festsetzung passiver Schutzmaßnahmen in den angrenzenden allgemeinen Wohngebietsflächen abgesehen.

Dies ist auch im Hinblick auf die vorhandene Situation und das hierbei heranzuziehende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgt. Darüber hinaus wäre lärmtechnisch ein Fenster der Schallschutzklasse I der VDI-Richtlinie 2719 (Fenster einfacher Bauart mit Einfachverglasung) ausreichend. Diese sind in den betroffenen Gebäuden vorhanden.

3.7.2 Gewerbelärm

Südwestlich des Planbereiches befindet sich das Gelände des Hella-Nordwerkes. Im Nahbereich zum Plangebiet sind überwiegend gering emittierende Nutzungen des Betriebes vorhanden sowie auch zahlreiche Werkswohnungen. Eine unzulässige Beeinträchtigung aus dem Gewerbegebiet ist aufgrund bisheriger Erkenntnisse und Stellungnahmen des Gewerbeaufsichtsamtes nicht gegeben.

3.8 Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 2,7 ha große Fläche, bei der es sich überwiegend um intensiv genutztes Weideland sowie in kleineren Teilen um vorhandene Hausgärten handelt, für Verkehrs-, Grün- und Wohnbauflächen in Anspruch genommen.

Für diese Fläche, die bereits seit 1975 im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt ist, sind keine Festlegungen durch Landschaftspläne bzw. -verordnungen gegeben, auch sind von Trägern öffentlicher Belange keine landschaftsplanerischen Aussagen für diese Fläche getroffen worden.

Dies ist darauf zurückzuführen, daß die Fläche von Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen umgeben ist und kein Biotopverbund mit den nördlich gelegenen Landschaftsräumen vorhanden ist.

3.8.1 Standörtliche Gegebenheiten

Der Planbereich liegt im Übergangsbereich von Lippetal (im Süden) und Lippe-Bruch (im Norden). Er ist somit der naturräumlichen Haupteinheit Ostmünsterland zuzuordnen. Der Untergrund besteht aus quartären Bach- und Flußablagerungen. Sie gehören zur älteren Niederterasse des Lippstädter Gewölbes.

Hier finden sich grauweiße Fein- und Mittelsande, die stellenweise Kies, Grobsand und Schluff enthalten. Bodentypologisch dominieren Gleye und Naßgleye sowie stellenweise Podsol-Gleye aus sandigen Flußablagerungen. Sie sind bodenartlich als schwach lehmiger Sand anzusprechen und aus Flußablagerungen entstanden.

Das natürliche Bodenprofil zeigt Einflüsse von Staunässe, wobei durch den hohen Grundwasserstand der Abbau organischer Substanzen gehemmt wurde und eine anmoorige Auflage entstand.

Sorptionsfähigkeit und nutzbare Wasserkapazität sind gering, die Wasserdurchlässigkeit hoch. Aufgrund der Basenarmut des Ausgangsgesteins und des Humusanteils kommt es zu einer sauren Reaktion der Bodenaufgabe. Die Bodenwertzahlen sind sehr gering (20 - 30).

Die Niederschlagsmenge beträgt ca. 730 mm/Monat, wobei die mittlere Zahl der Tage mit Niederschlag von mindestens 1 mm im Jahr 130 - 140 erreicht. Die langjährigen Monatsmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 1 - 1,5°C im Januar und 17 - 18°C im Juli.

Kleinklimatisch ist das Gebiet durch erhöhte Frostgefahr gekennzeichnet.

3.8.2 Potentielle natürliche Vegetation

Für den Bereich der oberen Lippetalung besteht die potentielle natürliche Vegetation aus dem feuchten Eichen-Birkenwald. In der Baumschicht dominieren hier Stieleichen, Sandbirke; - Moorbirken und Schwarzperlen sind beigemischt. Im Unterwuchs treten Vogelbeere, Zitterpappel und Faulbaum auf. Von der potentiellen natürlichen Vegetation ist im Plangebiet aufgrund der Besiedlung und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nichts mehr erhalten.

3.8.3 Eingriffsabschätzung

Wie die in der Anlage zur Begründung beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, ist bei Verwendung eines hilfsweise zugezogenen ökologischen Wertmaßstabes für die Eingriffsfläche ein rechnerischer Ausgleich von ca. 86 % gegeben. Inwieweit die zugrundegelegten Wertmaßstäbe als Lösung für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung heranziehbar sind als auch eine vollständige Kompensation von Eingriffen zwingend notwendig ist, muss dahingestellt bleiben, da absolute Wertmaßstäbe hierfür nicht heranziehbar sind. Für die Stadt Lippstadt ergab sich die Situation, einen bereits durch Siedlungsflächen umschlossenen Innenbereich landes- und stadtentwicklungsplanerischen Zielen entsprechend zu beplanen. Hierbei sind folgende Ziele berücksichtigt worden:

- Der vorhandene Wohnsiedlungsbereich sollte durch die vorgesehene Innenverdichtung arrondiert werden und dieses Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von Freiräumen im Außenbereich.
- Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den benachbarten Siedlungsbereichen sollten durch die Innenverdichtung besser ausgelastet werden.

- Das vorhandene Verkehrsnetz sollte verknüpft werden und die vorhandenen Verkehrseinrichtungen somit besser ausgenutzt werden.
- In direkter Nachbarschaft eines vorhandenen Gewerbe- und Industriestandortes, dessen Flächen im Rahmen eines Bauleitplanes vergrößert werden, sollte in entsprechendem Verhältnis zusätzliches Wohnbauland geschaffen werden.
- Durch die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit sollte eine stärkere Verdichtung gegenüber der bisherigen Siedlungsentwicklung der letzten Jahre sowie die Möglichkeit für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Ausgehend von diesen landesplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben wird für die vorhandene Situation durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung als auch Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs eine den jeweiligen Ansprüchen genügende Lösung gesehen. Hierbei ist insbesondere mit zu berücksichtigen, dass die ökologischen Wertfaktoren für die Pflanzgebote in Gärten, Grünflächen und Verkehrsflächen sich auf einen zeitlichen Zielraum von 5 - 10 Jahren nach Realisierung beziehen, diese sich jedoch über diesen Zeitraum hinaus noch erhöhen werden. Langfristig ist davon auszugehen, dass ein ökologischer Ausgleich hergestellt sein wird, der insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Ersetzbarkeit hochwertiger einzuschätzen ist als die bisherige Weidelandnutzung. Eine weitere Reduzierung der Siedlungsflächen zur Erlangung des unter ökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Ausgleichs würde jedoch dazu führen, dass nur in geringem Maße zusätzliches Bauland geschaffen werden könnte. Dieser dann nicht gedeckte Wohnbauflächenbedarf müsste jedoch durch Überplanung von Freiräumen im Außenbereich befriedigt werden. Dies würde zunehmende negative Effekte z.B. hinsichtlich zusätzlicher Verkehrswege und des Verkehrsaufkommens bewirken sowie den vorab genannten landesplanerischen Zielvorstellungen nicht hinreichend genügen bzw. ihnen entgegenstehen.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass das vorhandene ökologische Gefüge grundlegend verändert wird.

Die Weidelandflächen werden, soweit sie nicht als Straßen oder durch Gebäude versiegelt werden, als Hausgarten bzw. als Grünflächen genutzt werden. Nachteilig ist insbesondere die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen zu bewerten.

Aus diesen Gründen wurde der bereits als Satzung beschlossene 1. Entwurf zu diesem Bebauungsplan dahingehend überarbeitet, dass nunmehr sowohl durch Reduzierung von Verkehrs- und Bauflächen als auch durch Verringerung der zulässigen GRZ die mit der Planung verbundenen Eingriffe reduziert wurden.

Für die Eingriffsbeurteilung hinsichtlich der Versiegelung sind folgende Daten einzustellen

- Niemöllerallee
geplant als zweireihige Allee
mit beidseitigen Pflanzstreifen	ca. 3065 m ²
- Wohnstichstraße mit Fuß- und
Radwegeverbindung zum Torf-
kuhler Weg	ca. 640 m ²

- überbaubare Grundstücksflächen	ca. 6936 m ²
35 % von 19800 m ²	
Gesamtfläche	ca. 10641 m²

3.8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minderung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich sind folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

a) Bauflächen

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr geringere Bauflächen und eine verringerte bauliche Grundstücksnutzung mit einer GRZ von 0,35 vor. Vergleichsberechnungen mit den bebauten Bereichen ergaben, dass diese GRZ nur in einer geringeren Anzahl im Bestand erreicht wird. Auch bei Neubauvorhaben in vergleichbaren städtischen Situationen insbesondere dann, wenn mehr als eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, zeigt sich, daß dieser Dichtewert nur selten erreicht wird.

Neben der Reduzierung des Dichtewertes wurden jedoch auch die Baugrundstücksflächen im Eingriffsbereich von bisher 21.075 m² auf 19.816 m² reduziert. Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung der Flächen durch Gebäude für den Wasserhaushalt (Hochwasserabfluss, Grundwasseranreicherung) zu verringern, wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend der bereits ausgeübten Praxis im benachbarten Baugebiet "Triftweg" auf den Grundstücksflächen versickert werden.

Die hierfür notwendigen natürlichen Voraussetzungen (Versickerungsfähigkeit, Grundwasserstand) sind ebenso wie die rechtlichen Voraussetzungen (Entwässerungssatzung) gegeben. Nur für seltene bzw. lang anhaltende Niederschlagsereignisse werden über Überlaufvorkehrungen Niederschlagsmengen den Vorflutern über Regenwasserkanäle zugeleitet werden.

Zur Erlangung ökologisch wertvoller Hausgärten enthält der Bebauungsplan Pflanzgebote für Sträucher und Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation als auch für die Anpflanzung von Obstbäumen. Hierdurch wird gewährleistet, daß ein Anteil von mindestens 10 % der Grundstücksfläche naturnah mit Sträuchern bepflanzt wird und darüber hinausgehend auch je nach Baumart und -größe ein heimischer Laubbaum je 200 bzw. 350 m² Grundstücksfläche anzupflanzen ist. Durch die Festsetzung wird einerseits eine unter ökologischen Gesichtspunkten wertvolle Hausgartenbepflanzung gewährleistet, aber den Bewohnern auch noch ausreichend Spielraum für andere Hausgartennutzungen (Wiese, Rasen, Spielplatz, Nutzgarten) belassen.

b) Verkehrsflächen

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes führt zur Reduzierung der gesamten Verkehrsfläche von bisher ca. 4825 m² auf nunmehr 3705 m². Die Änderung und Reduzierung von Bauflächen machte es möglich, eine Stichstraße zwischen Wallensteinstraße und Niemöllerallee entfallen zu lassen. Sie hatte ausschließlich Erschließungsfunktionen für die bisher hier vorgesehenen Bauflächen, die aufgrund der Vergrößerung der Grünflächen reduziert wurden.

Für die Niemöllerallee, die als Haupteerschließung des noch nicht bebauten Bereiches dient, ist im Bebauungsplan ein beiderseitiger Pflanzstreifen für eine Allee vorgese-

hen. Die mit Ausnahme der Grundstückszufahrten durchgängigen Pflanzstreifen sollen eine naturnahe Unterpflanzung erhalten.

In ihnen werden Bäume (Linde bzw. Spitzahorn) zu pflanzen sein, die aufgrund der gegebenen Verhältnisse als Straßenbäume geeignet erscheinen. Im Wurzelbereich sind Wurzelbrücken im Verlauf der Gehwege vorgesehen, die eine schädigende Verdichtung der Wurzelzonen verhindern.

Die Stichstraße mit Fuß-, Radwegeverbindung zum Torfkuhler Weg ist als Pflasterfläche vorgesehen. Aufgrund ihrer geringen Breite sind hier jedoch keine Baum- bzw. Grünanpflanzungen realisierbar.

c) Öffentliche Grünflächen

Neben den zahlreichen kleinen Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich des mit der baulichen Nutzung verbundenen Eingriffs im Bereich von Verkehrs- und Grundstücksflächen soll die nunmehr geschaffene vergrößerte öffentliche Grünfläche aufgrund ihrer Lage, Größe und Beschaffenheit die in diesen Flächen nicht auszugleichenden Defizite aufwiegen.

Neben dem bisher vorgesehenen Kleinkinderspielplatz soll die übrige Erweiterungsfläche als Parkanlage gestaltet werden.

Inwiefern die Kinderspielmöglichkeiten konzentriert an einem Ort oder verteilt in Form von Spielpunkten angeordnet werden, soll der späteren Detailplanung in Abstimmung mit den Betroffenen überlassen bleiben. Durch die Festsetzungen werden zumindest 20 % der Grünfläche mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation bepflanzt werden. Darüber hinaus werden je nach Baumart je 200 bzw. 350 m² Grünfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen sein.

Insgesamt soll diese Fläche als Erholungs- und Spielraum für die Anwohner dienen. Die in ihr vorgesehenen Wege sind mit wassergebundener Decke vorgesehen. Zusammen mit den an diese Fläche angrenzenden Hausgärten soll ein grüner Inselbereich im Wohngebiet sowohl mit Erholungs- als auch ökologischen Funktionen geschaffen werden.

d) Zuordnung von Grundstücken für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die mit der Planung von Verkehrs- und Bauflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft konnten nur in einem unzureichenden Maße auf diesen Flächen selbst kompensiert werden.

Die aus diesen Gründen geplante ca. 3.850 qm große öffentlicher Grünfläche dient daher zur Schaffung der erforderlichen Gesamtkompensation.

Die durch diese Grünfläche bewirkte Kompensation verteilt sich entsprechend der aus der Bilanzierung ersichtlichen Defizite zu 41 % auf die privaten Baugrundstücke und zu 59 % auf die Verkehrsflächen im Eingriffsbereich. Entsprechend dieses Verteilungsmaßstabes werden die Kosten dieser Grünfläche gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes zugeordnet.

4. Bodenordnung

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.

5. Flächenbilanz/städtebauliche Werte

a)

1. Öffentliche Grünflächen	
a) Kinderspielplatz (Bestand)	655 m ²
b) Parkanlage mit Kinderspielplatz (Planung)	3.850 m ²
2. Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)	1.820 m ²
3. Versorgungsflächen (VEW-Stationen)	98 m ²
4. Verkehrsflächen (Straßen/Fuß- und Radwege)	9.390 m ²
5. Allgemeine Wohngebietsflächen	79.290 m ²
Gesamtfläche	95.103 m²

b)

An zusätzlich bebaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan insgesamt vorgesehen:

- in zwingend zweigeschossiger Bauweise	20.621 m ²
- in eingeschossiger Bauweise	1.870 m ²
Gesamtfläche	22.491 m²

Bei den vorgesehenen Festsetzungen ist auf diesen Flächen mit der Errichtung von ca. 75 Wohneinheiten zu rechnen. Somit kann bei einer durchschnittlichen Belegungszahl von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit Wohnraum für ca. 190 Einwohner geschaffen werden.

6. Überschlägige Kostenermittlung

a) Haupterschließungsstraße einschl. des Verbindungsweges zum Torfkuhler Weg Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle Straßenbau einschl. Beleuchtung	800.000,00 DM
b) Herstellungskosten der Parkanlage mit Kinderspielplatz	300.000,00 DM
Gesamtkosten	1.100.000,00 DM

Lippstadt, den 08.09.1994

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.