

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 90 "Qualenbrink"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Der nördliche Planbereich, der an die Siedlung Robert-Koch-Straße angrenzt, ist als öffentliche Grünfläche mit dem Symbol "Parkanlag dargestellt unter Einschluss des Planzeichens "Naturdenkmal", das auf den erhaltenswerten Eichenbestand entlang des Bastertgrabens hinweist.

Der Planbereich wird nach Westen durch die Mastholter Straße begrenzt, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und nördlich der Straße Qualenbrink durch eine öffentliche Grünfläche. Diese soll gemäß der Darstellung einen Bolzplatz sowie eine Kleingartendaueranlage aufnehmen.

1.2 Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 14.09.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Qualenbrink" beschlossen, er wurde am 11.08.1988 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Allgemeine und Reine Wohngebiete fest, entlang des Bastertgrabens umfangreiche öffentliche Grünflächen, einerseits zur Sicherung und Ergänzung des Baumbestandes - auch als Ausgleich für den erfolgten Eingriff in die Landschaft -, andererseits auch für notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Spielflächen und Regenrückhaltebecken (siehe Übersichtsplan S. 2).

Der Bebauungsplanbereich soll über zwei größere Erschließungsstraßen erschlossen werden, von denen die südliche die Straße Qualenbrink darstellt. Die zweite Erschließungsstraße soll ausgehend von der Mastholter Straße nach Osten über ein Privatgrundstück das Neubaugebiet erschließen. Hier ist zunächst provisorisch über die Trasse eines Fuß- und Radweges eine Zufahrt zum Neubaugebiet geschaffen worden, um den Baustellenverkehr auf zwei Straßen verteilen zu können.

Das Baugebiet ist kurz nach Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes erschlossen worden, die Versorgungsleitungen einschließlich der Baustraßen sind überwiegend hergestellt. Eine Reihe von Gebäuden ist bereits fertiggestellt, Baugenehmigungen für die Errichtung weiterer Gebäude sind erteilt.

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurde am 4. Dezember 1990 vor dem Oberverwaltungsgericht Münster festgestellt, dass dieser Bebauungsplan an einem Abwägungsdefizit leidet. Der Bebauungsplan wurde für nichtig erklärt, da in der Abwägung des Rates eine ausführliche Begründung zur Führung der Erschließungsstraße über ein Privatgrundstück an der Mastholter Straße fehlte.

Der Bebauungsplan Nr. 90 "Qualenbrink" soll nun das verlorengegangene Planungsrecht ersetzen. Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem alten Recht nur dort überarbeitet, wo die neue Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung aus dem Jahre 1990 es erforderte, oder dort, wo eine Korrektur der Festsetzung der rechtlichen Klarstellung diente.

Der Bebauungsplan soll nun auf der Grundlage des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes möglichst kurzfristig neu erstellt werden.

Aufgrund des starken Zuzugs von Aus- und Übersiedlern 1989 und 1990 sind in der Stadt Lippstadt sämtliche Wohnflächenreserven ausgeschöpft worden. Ein großes Defizit an Wohnungen hat in Lippstadt wie andernorts dazu geführt, dass zuziehende Familien zu einem erheblichen Teil in Übergangsheimen und Wohncontainern untergebracht werden mussten.

Die Wohnbauflächenkapazität des Bebauungsplanes Nr. 90 wird infolge der Baumaßnahmen schrittweise zu einer Freisetzung von Mietwohnungen führen und somit den Wohnungsmarkt zugunsten der Wohnungssuchenden entlasten.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der nordöstliche Kernstadtbereich ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Siedlungsgefüge. Im südlichen Teil, an der Schückingstraße, wechseln 2geschossige Reiheneigenheime, freistehende Einfamilienhäuser und 1 1/2geschossige Gartenhofhäuser auf z.T. sehr kleinen Grundstücken.

Im nordöstlichen Teil entlang der Straße Qualenbrink ist das Siedlungsgefüge geprägt durch eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken.

Den nördlichen Siedlungsrand bildet heute die Siedlung an der Robert-Koch-Straße. Von Westen nach Osten wechseln hier Geschosswohnhäuser, zweigeschossige Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und eingeschossige Gartenhofhäuser.

Der Bereich zwischen der Bebauung an der Robert-Koch-Straße und der Bebauung am Qualenbrink ist infolge des alten Baurechtes des Bebauungsplanes Nr. 90 zwischenzeitlich erschlossen worden durch die Versorgungsträger, die Baustraßen sind überwiegend erstellt.

Im nördlichen Planbereich ist die Ergänzung des Grünbereiches am Bastertgraben vollzogen worden, hier wurde als notwendige Infrastrukturmaßnahme ein Regenrückhaltebecken angelegt, das naturnah gestaltet worden ist.

Das Baugebiet selbst ist im Zuge der Baumaßnahmen weitgehend aufgehöhht worden. Infolge des entwässerungstechnischen Entwurfes für das Plangebiet, das die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser ebenfalls beinhaltete, mussten die Baustraßen über das früher vorhandene Geländeniveau angehoben werden.

Die Höhe des neuen Geländes orientiert sich an dem Niveau der südlich und nördlich benachbarten Wohngebiete, die ebenfalls nach einer Aufhöhung entstanden sind.

Die Integration des neuen Baugebietes in das bestehende Siedlungsgefüge wird durch Festsetzung einer insgesamt lockeren und niedrigen Bebauung gewährleistet. Das Baugebiet ist durchlässig gestaltet, die Erschließungsstraßen und Wege verknüpfen den Neubaubereich mit den vorhandenen Siedlungen.

Die Ergänzung und naturnahe Gestaltung der Grünflächen entlang des Bastertgrabens, der Neuaufbau eines Grünbereiches als Fortsetzung dieses Grünzuges aber auch interne Grünflächen, die Wege begleiten schaffen ein Freiraumangebot, das in seiner differenzierten attraktiven Gestaltung nicht nur die neue Siedlung bereichert, sondern den Wohnwert des gesamten Quartiers von der Lipperoder Straße bis hin zur Siedlung Robert-Koch-Straße anhebt.

Im Hinblick auf die den Planbereich tangierenden stark belasteten Straßen wird durch eine verkehrsberuhigende Gestaltung des Erschließungsnetzes eine angemessene Wohnqualität erreicht werden.

Die früher geplante Verknüpfung der Lipperoder Straße mit der Mastholter Straße über die Grimmestraße wurde im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 90 aufgegeben, um unerwünschte Durchgangsverkehre durch dieses Wohngebiet auszuschließen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Bauflächen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird heute durch die Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Mastholter Straße im Westen und der Bundesstraße 55 im Osten vorbelastet.

Diese Belastung aus östlicher Richtung wird zukünftig mit dem Bau des Lärmschutzwalles entlang der B 55 deutlich gemildert.

Der Bau dieses Lärmschutzwalles ist durch Festsetzung im südlich benachbarten Bebauungsplanbereich Nr. 91 "Goselake/Grimmestraße" gesichert.

Dennoch wird über den Wall hinweg ein gewisser Teil des Verkehrslärms zu einer bleibenden Vorbelastung führen, so dass im östlichen Teil aber auch im westlichen Teil des Baugebietes die Anforderungen an ein Reines Wohngebiet hinsichtlich der hier anzutreffenden Ruhe nicht eingehalten werden können.

Daher wurden entlang der Mastholter Straße und im östlichen Planbereich die nach außen gewandten Baugruppen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der innere Bereich als Reines Wohngebiet.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 sieht in Abs. 4 vor, dass zu den nach Abs. 2 sowie den §§ 2, 4 - 7 zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Ausnahmen nach Abs. 3

- "1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke"

sind durch Festsetzung für nicht zulässig erklärt worden.

Während ein Versorgungsstützpunkt sich in unmittelbarer Nachbarschaft an der Juchaczstraße entwickelt hat, insofern hier kein Bedarf gegeben ist, soll aufgrund der relativ schmal dimensionierten Erschließungsstraßen und der schon gegebenen Vorbelastung im Randbereich des Baugebietes die Ansiedlung von Nutzungen unterbunden werden, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet hineinziehen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollten ihren Standort in der Innenstadt bzw. im Kurbereich des Stadtteiles Bad Waldliesborn finden.

Ein Flächenbedarf für Anlagen für soziale Zwecke und die anderen unter 2 genannten Nutzungen wird ebenfalls nicht gesehen. Ein Kindergarten befindet sich in der Nähe an der Juchaczstraße, dort sind ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 50 Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, die u.a. auch sportlichen Zwecken dienen sollen.

Im Hinblick auf die Nähe dieses Baugebietes zur Innenstadt und die v.g. verkehrlichen Folgen der Zulassung solcher Nutzungen im Reinen Wohngebiet sollen ebenfalls kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Anlagen ausgeschlossen werden.

Für das Reine Wohngebiet ist zusätzlich festgesetzt worden, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Grundstückstiefe von 20 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bei tiefen Grundstücken Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in dieser Gartenzone führen.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurden die Ausnahmen nach Abs. 3

- "1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen"

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraße ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen in diesem Plangebiet, auch führt der mit ihnen verbunden Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen Gebäude sind - bis auf die mehrgeschossigen Mietwohngebäude an der Robert-Koch-Straße - überwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Es handelt sich bei beiden Siedlungsbereichen nördlich sowie südlich des Planbereiches überwiegend um Einfamilienhäuser, die insbesondere im südlichen Bereich auf sehr großzügigen Grundstücken teils in villenartigem Stil errichtet worden sind. Bei der Mehrzahl dieser Gebäude handelt es sich um selbstgenutzte Gebäude mit überwiegend nur einer Wohneinheit.

Der Bebauungsplan Nr. 90 zielt darauf ab, hier ein Baugebiet ähnlicher Prägung entstehen zu lassen, zwar mit kleineren Grundstücken dennoch im Grundsatz als Baugebiet für Einfamilienhäuser. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan die Festsetzung für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete, dass Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen und schließt ausdrücklich eine weitere Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens, größerer Stellplatzflächen im öffentlichen sowie im privaten Bereich sowie größerer Bauformen aus.

Der Bebauungsplan Nr. 90 setzte auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung vor 1990 für das 2geschossige Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest für das eingeschossige Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5.

Nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 gelten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten folgende Obergrenzen: GRZ 0,4; GFZ 1,2.

Wie oben beschrieben soll sich dieses Baugebiet in seinem Charakter anlehnen an die benachbarten stark durchgrüneten Baugebiete und im wesentlichen selbst genutzte Einfamilienhäuser aufnehmen. Eine Verdichtung ist in diesem Baugebiet durch die reduzierte Ausweisung von Bauflächen nicht gewünscht. Es ist daher zwar der Höchstwert der Baunutzungsverordnung für die GRZ von 0,4 gewählt worden, im Bereich der 2geschossigen Bebauung eine GFZ von 0,8, im Bereich der eingeschossigen Bebauung eine GFZ von 0,5.

Deutlich abgesetzt durch die Mastholter Straße stehen dem Neubaugebiet die mehrgeschossigen Baukörper an der Herderstraße und Juchachzstraße gegenüber. In Anlehnung an die benachbarten baulichen Strukturen östlich der Mastholter Straße wurde für das gesamte Baugebiet das freistehende Einzel- und Doppelhaus festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet wurden die Bauflächen so festgelegt, dass sie in ihren Abmessungen bezogen auf die gebildeten Grundstücke entweder eine schmale traufenständige Bauform oder eine giebelständige Bauform ermöglichen.

Die Bauflächen wurden überwiegend knapp bemessen, um zu bewirken, dass die Gebäude auch nahe an der Straße errichtet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, zwischen den Straßen und der begleitenden Bebauung störungsfreie Gartenzonen zu erhalten, die sich gegenseitig ergänzen. Es sollte durch die Festsetzung ausgeschlossen werden, dass sich z.B. Doppelhäuser in die Tiefe der Grundstücke hineinentwickeln und somit ein geschlossener Gartenbereich beeinträchtigt und gestört wird.

Abgewichen worden ist hiervon nur in einem Bereich nördlich der Dr.-Zahn-Straße, da hier einerseits die Bauflächen im früheren Bebauungsplan Nr. 90 äußerst knapp bemessen worden sind, andererseits im nördlichen Bereich die Errichtung eines stärker gegliederten und von der Straße abgesetzten villenartigen Baukörpers eine Erweiterung der Fläche erforderte.

Südlich der Straße Qualenbrink ist im Hintergrund ein Teilbaugebiet festgesetzt worden, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, ausnahmsweise aufgrund der außerordentlich großen Gartenflächen im Hintergrund, erschlossen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ein einzelnes Gebäude errichtet werden soll.

Dieses Einzelgebäude schließt optisch die Lücke zwischen den zurückstehenden Häusern südlich der Straßen "Am Lempkenkamp" und "Im Hoppenkamp".

Im Bebauungsplanbereich wurden aufgrund des entwässerungstechnischen Entwurfes die Grundstücke aufgehöhht, durchweg im Zuge der privaten Baumaßnahmen bis zum Niveau der Baustraßen. Die Festsetzung, dass die Oberkante des Fertigfußbodens den vorgegebenen Maximalwert nicht überschreiten darf, wurde getroffen, um die Ausbildung hoher Sockelgeschosse oder gar nach Landesbauordnung nicht anrechenbarer Garagengeschosse bis zu 2 m Höhe auszuschließen bzw. um sicherzustellen, auf letztere das anzurechnende Vollgeschoss nicht noch aufgesetzt wird.

Diese Festsetzung dient nicht etwa der Gestaltung der Baukörper, sondern soll aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander Gebäude gewährleisten und nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke ausschließen.

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wurde verzichtet, da bereits über die vorgegebene max. Sockelhöhe, die festgesetzte Geschossigkeit und die begrenzte Bautiefe eine ausreichende Eingrenzung gegeben ist.

Der Bebauungsplan Nr. 90 traf eine Festsetzung "I+D", die die Möglichkeit eröffnen sollte, bei steiler Dachneigung und der Anordnung von Gauben im Dach ein weiteres Vollgeschoss nach Landesbauordnung realisieren zu können.

Da dieser Festsetzung eine Rechtsgrundlage fehlte, wird nunmehr in diesem Bebauungsplan für die bezeichneten Gebiete festgesetzt, dass ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden kann, wenn die festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass bei der Wahl eines steilen Daches der Dachraum optimal ausgenutzt werden kann, ohne dass das Bauvorhaben an der definierten Eingeschossigkeit scheitern muss.

Die für diesen Fall festgesetzte Traufhöhe orientiert sich an der festgesetzten maximalen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und kalkuliert einen aus wirtschaftlichen Gründen überwiegend gewählten Drempelein.

3.2 Landschaftspflegerische Begleitplanung

3.2.1 Bestandserfassung von Natur und Landschaft

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Landschaft und Naturhaushalt zu erfassen und um die erforderlichen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen im Sinne des Landschaftsgesetzes (§ 4 LG NW) benennen zu können, hat die Stadt Lippstadt mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 90 ein Ingenieurbüro beauftragt, die notwendigen Unterlagen zu erarbeiten.

Der Bebauungsplan sah als Ausgleichsmaßnahme bereits die Schaffung eines Grüngürtels südlich des Bastertgrabens vor. Dieser Grünbereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Er setzt sich in der Planung westlich der Mastholter Straße in deutlich größerer Tiefe fort.

Nachdem auch von dem Eigentümer des Hausgrundstückes Mastholter Straße Nr. 42 auf den schützenswerten Grünbereich am Bastertgraben hingewiesen worden war, sind die öffentlichen Grünflächen gegenüber der früheren Planung vergrößert festgesetzt worden. Weiterhin war der Bau eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens vorgesehen, das die Aufgabe hat, den Oberflächenwasserabfluss zum Bastertgraben zu drosseln. Das Regenrückhaltebecken ist zwischenzeitlich gebaut, der Grünbereich um es herum sowie nach Osten zum Qualenbrink gestaltet und bepflanzt worden.

Nachfolgend sind zusammenfassend die für das Bauleitplanverfahren besonders wichtigen Inhalte der landschaftspflegerischen Begleitplanung wiedergegeben.

"Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Ostmünsterland und ist als Bestandteil der oberen Lippetalung einzuordnen. Kleinlandschaftlich gehört es zum Lippebruch. Da das Gelände zwischen 75,0 und 76,5 m über NN. liegt, also für ein Bruchgebiet relativ stark bewegt ist, sind hier Übergänge zum höheren Teil der Lippeniederterrasse zu erkennen. Die Grenzen des Bruchgebietes sind nur annähernd genau festzulegen, da durch anthropogene Maßnahmen wie Meliorationen das Bruchgebiet stark verändert worden ist. Es gehört jedoch noch zum natürlichen Überschwemmungsgebiet der Lippe."

"Entwässert wird das Plangebiet durch den Bastertgraben, die alte Goselake und zwei Gräben. Das Grundwasser steht im Plangebiet wenige Dezimeter bis ca. 1,3 m Untergelände an."

"Bei Einstellung der menschlichen Bewirtschaftung des Plangebietes würde sich...ein artenarmer Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald als potentielle natürliche Vegetation einstellen. Ein solches Eichen-Hainbuchengebiet ist typisch für das Kernmünsterland. Bäume und Sträucher einer solchen natürlichen Waldgesellschaft sind überwiegend die Stieleiche, Hainbuche und die Buche, sofern der Grundwasserflurabstand groß genug ist.

Der Planbereich wurde vor der Erschließungsmaßnahme und der ersten Bebauung überwiegend geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die Gehölze, insbesondere am Bastertgraben (siehe Ausschnitt aus Bestandsplan "Natur und Landschaft" S. 9).

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen untergliederten sich in Acker, Wiese und Weide. Die Äcker beiderseits der Straße Qualenbrink wurde zum Zeitpunkt der Bestandserhebung aufgrund der geplanten Bebauung nicht mehr bewirtschaftet.

Auf dieser Ackerbrache hat sich eine artenreiche Hochstaudenflur gebildet.

Westlich dieser ca. 3 ha großen Ackerbrache schloss sich eine rd. 2,3 ha große Wiese an, die bis auf die Nordseite von einem Graben begrenzt wurde. Dieser Graben entsprang auf der Ostseite der Wiese aus dem dort vorhandenen ca. 60 m² großen Tümpel. Der Tümpel hatte in niederschlagsreichen Zeiten eine Wassertiefe von 60 - 70 cm.

Der Wasserspiegel lag dabei nur 2 bis 3 dm unter Geländeoberkante. In Trockenzeiten wie z.B. im Mai 1989, fiel der Tümpel trocken.

Im Bereich der Mastholter Straße befinden sich zwei Häuser mit kleineren Gärten. Das Grundstück des Hauses Nr. 42 erstreckt sich mit seiner Fläche von ca. 2 ha in östlicher Richtung und grenzt an den Bastertgraben.

Auf diesem Grundstück ist ein gemischter Baumbestand, auch eine Wiese mit Obstbäumen. Zurückliegend befindet sich hier ein Stallgebäude, welches früher der Geflügelzucht diente.

Ein ca. 15 m breiter Streifen entlang des Bastertgrabens ist mit Gehölzen bestanden.

Wie der Bestandsplan zeigt, weist der südwestliche Teil des Grundstückes - eine Wiese, über die die geplante Haupteinfahrtsstraße führen soll - keine besonders wertvollen Landschaftsbestandteile auf. Die übrigen Flächen wurden überwiegend als Weiden und Mähwiese genutzt. Bei den landwirtschaftlichen Flächen südlich des Weges Qualenbrink handelt es sich um Acker, Weide und Wiese.

Die Bestandsaufnahme des landschaftspflegerischen Begleitplanes beschreibt die einzelnen wertvollen Landschaftsbestandteile und stellt heraus, dass die wenig naturnahe Gestaltung des Bastertgrabens aber auch der anderen Gräben im Planbereich verbesserungswürdig ist.

Es wird festgestellt, dass mit der Realisierung des Baugebietes folgende Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind:

- "- Die Baumaßnahmen bedingen einen Eingriff in den Bodenhaushalt; ein Absenken des Grundwasserstandes durch Drainagen und damit Gefährdung einzelner Gehölze ist nicht auszuschließen.
- Durch die Baumaßnahme wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Anspruch genommen (Acker, Grünland, Gehölze).
- Zusätzliche Flächen werden versiegelt, wodurch eine Neubildung des Grundwassers reduziert wird und eine Verschärfung des Abflusses erfolgt.
- Das Landschaftsbild wird verändert."

3.2.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Mit der Erschließung des Baugebietes waren auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die vorhandenen Gehölzflächen östlich der Mastholter Straße, entlang des Bastertgrabens, wurden gesichert (siehe Ausschnitt aus dem Begleitplan S. 12), das Wäldchen südlich des Bastertgrabens, die Stieleichen nördlich des Weges Qualenbrink sowie der Bastertgraben selbst und ein weiterer Graben. Die unten nur auszugsweise aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen haben nicht nur die Aufgabe, durch die Maßnahmen im Baugebiet verlorengelassene, landschaftsökologische Funktionen im Gebiet selbst auszugleichen, sondern sie sollen auch Schutz- und Sicherungsfunktionen sein für Flora und Fauna. Dazu gehören in erster Linie die Vernetzung vorhandener mit geplanten Biotopen.

Der vorhandene Gehölzstreifen südlich des Bastertgrabens wurde erhalten und erweitert. Ziel dieser Maßnahme war die Schaffung eines struktur- und artenreichen Lebensraumes. Dazu soll auch die ökologische Verbesserung des Bastertgrabens gehören.

Daneben ist die Anlegung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens und die Schaffung eines neuen Gewässers vollzogen worden (siehe Ausschnitt aus dem Begleitplan S. 13).

Die Gestaltung der Grünflächen soll den Charakter von lockeren bis weitläufigen Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation erhalten.

Der vorhandene Graben entlang der Straße Qualenbrink musste aufgrund der geplanten Bebauung verfüllt werden.

Als Ausgleich für diesen Eingriff in den Naturhaushalt ist ein etwa 120 m langer Anschlussgraben zum Bastertgraben hergestellt worden, der mit einer entsprechenden Anpflanzung das Landschaftsbild auflockert und abwechslungsreicher gestaltet (siehe Ausschnitt aus dem Begleitplan S. 14).

Im Zuge dieser Maßnahmen sind verschiedene Biotope hergestellt worden. Die neuen Gewässer wurden mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Der landschaftspflegerische Begleitplan bilanziert Eingriffe und Ausgleich und geht davon aus, dass dem Eingriff auch wesentliche Funktionsverbesserungen aufgrund der naturnah gestalteten Randbereiche des Plangebietes unter Schaffung zusätzlicher gehölzbestandener Gewässer gegenüberstehen:

- "durch die strukturelle Anreicherung der Grünflächen und Extensivierung der Nutzung erfolgt eine Erhöhung des Lebensraumangebotes für Flora und Fauna,
- das Biotopverbundsystem durch die Schaffung eines breiten Grüngürtels entlang des Bastertgrabens wird verbessert,
- durch ökologische Verbesserungsmaßnahmen am Bastertgraben wird das Lebensraumangebot für Flora und Fauna vergrößert,
- die Schaffung neuer Gewässer mit Gehölzanpflanzungen führt durch die stärkere Gliederung zur Aufwertung des Landschaftsbildes und neuer Biotope."

3.3 Öffentliche Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen, landwirtschaftliche Flächen

Neben den großen zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen südlich des Bastertgrabens setzt der Bebauungsplan verschiedene andere öffentliche Grünflächen fest mit unterschiedlicher Zielsetzung.

Im Bereich der Mastholter Straße wurde eine Grünfläche angeordnet, um die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer in das Baugebiet hinein, abseits vom Straßenverkehr der Haupterschließungsstraßen, offen und einladend zu gestalten.

Nördlich der Straße Qualenbrink wurde der Bestand der Stieleichen um eine Grünfläche nach Osten erweitert. Dies dient angesichts der Geländeaufhöhungen dem Schutz der vorhandenen Eichen, andererseits soll hier auf der Grünfläche eine Spielfläche verwirklicht werden.

Dieser Spielplatz ist in seiner Funktion nach dem Runderlass des Innenministers NW "78" dem Spielbereich B zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich).

Besonders lärmintensive Spiele, wie z.B. das Fußballspiel, sollen hier nicht ermöglicht werden, sind wegen der begrenzten Fläche an dieser Stelle ohnehin nicht möglich.

Ein weiterer Kinderspielplatz ist südwestlich des bereits erstellten Regenrückhaltebeckens vorgesehen, das Gelände ist bereits zwischenzeitlich bepflanzt worden. Auch dieser Spielplatz ist dem Spielbereich B zuzuordnen.

Eine weitere Grünfläche ist als zusammenhängender Grünzug in nordwestlicher Richtung ausgehend von der Goselake geplant. Er begleitet einen Fuß- und Radweg und soll - zwischen zwei Baugebieten angeordnet - eine Entwässerungsmulde aufnehmen, die der Regenwasserversickerung dient.

Diese Grünanlage soll nicht parkähnlich gestaltet werden, sondern überwiegend im natürlichen Zustand belassen werden. Die Fläche ist in ihrer Breite so beschaffen, dass hier ebenfalls Kinderspiel und die Errichtung von Spielpunkten zugelassen werden kann.

Die Bindungen für die Bepflanzung beschränken sich auf die Festsetzung zum Erhalt zweier landschaftsprägender Trauerweiden auf einem Privatgrundstück im nordwestlichen Planbereich und eine Stieleiche im mittleren Planbereich. Alle anderen erhaltenswerten Bäume befinden sich nach der Umlegung entweder im Straßenbereich oder in öffentlichen Grünflächen, hier ist deren Erhalt auch ohne diese Festsetzung gesichert.

Im östlichen Planbereich wurde im Hintergrund der Bebauung eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hier grenzt das Baugebiet an das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 91, der neben der Bebauung ebenfalls landwirtschaftliche Flächen im Nahbereich der B 55 festsetzt. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und sollen als Abstandsflächen zwischen der Bundesstraße 55 und der Wohnbebauung weiterhin landwirtschaftlich zusammenhängend genutzt werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung

3.4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Lipperoder Straße und die Mastholter Straße an das regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen.

3.4.2 Innere Erschließung

Der Planbereich grenzt im Südosten an den Wirtschaftsweg Qualenbrink - eine Fortsetzung der Erschließungsstraße "Qualenbrink" -, der infolge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 90 zu einer Sammelerschließungsstraße für das neue Baugebiet ausgebaut werden soll.

Wegen der Größe des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine weitere Anbindung an die Mastholter Straße im nördlichen Bereich vor.

Die Mastholter Straße wird als Kreisstraße von Norden her kommend bis hin zur Lipperoder Straße anbaufrei geführt. Die von Osten her einmündenden Straßen Schückingstraße und Qualenbrink liegen etwa 250 m voneinander entfernt, der Straßenanschluss der Robert-Koch-Straße etwa 500 m weiter nördlich (siehe Übersichtsplan S. 17).

Die Einmündung der nördlichen Planstraße des Neubaugebietes wurde aufgrund der vorgegebenen Abstände hälftig zwischen die Einmündung der Robert-Koch-Straße und der Straße Qualenbrink gelegt, d.h. sie hält ebenfalls einen Abstand von ca. 250 m zu den nächsten Einmündungen ein. Neben der Einhaltung dieses vorgegebenen Rhythmus war ein wichtiger Grund für die Planung die Lage der Einmündung der Juchaczstraße auf der Westseite der Mastholter Straße.

Der von dieser Straßenplanung betroffene Anlieger, über dessen Grundstück diese neu geplante Erschließungsstraße führt, hatte angeregt, sie weiter nach Süden zu verlegen.

Diese Verlegung würde jedoch dazu führen, dass die beiden Einmündungen der neuen Planstraße und der Juchaczstraße relativ dicht nebeneinander liegen, dass sich möglicherweise Abbiegeverkehre gegenseitig behindern oder gefährden.

Ein weiteres Motiv, die Einmündung an diesem Punkt zu planen, war der Wunsch, diese HAUPTerschließungsstraße mittig durch das neue Baugebiet zu ziehen und beidseitig die neuen Wohnbauflächen mit ihren untergeordneten Wohnstraßen anzulagern.

Diese leiter- oder rasterartige Fortschreibung des Straßennetzes ist aufgrund der Topographie und der historischen Entwicklung über wiegend im nördlichen Stadtbereich vollzogen worden und auch hier ein wichtiges Motiv für die weitere stadträumliche Gestaltung, zugleich auch wichtig für die Orientierung im Stadtgebiet.

Der Verlegung der Einmündung nach Süden hatte übrigens im Planverfahren der Eigentümer des Hausgrundstückes Mastholter Straße Nr. 4 widersprochen, da diese seinen Gartenbereich belastet hätte.

Das bis auf die nördliche HAUPTerschließungsstraße mit Anschluss an die Mastholter Straße überwiegend bereits hergestellte Straßennetz schließt nach der Planung des Bebauungsplanes Nr. 90 eine durchgängige Verbindung zwischen der Mastholter Straße und der Lipperoder Straße aus. Die früher vorgesehenen Verbindungen zur Siedlung Robert-Koch-Straße im Norden sind ebenfalls auf Rad- und Fußwegeverbindungen reduziert worden.

Eine untergeordnete Straßenverbindung ermöglicht das Durchfahren in den südlich angelagerten Siedlungsbereich an der Grimmestraße.

Durch die Anordnung mehrerer Versätze und Querverbindungen untergeordneter Straßen wird sichergestellt, dass im Falle einer Blockierung der Anbindung an die Mastholter Straße ein Herein- und Herausfahren aus den Siedlungsbereichen über die Grimmestraße zur Lipperoder Straße möglich bleibt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Schleifenstraßen erschlossen, kleinere Siedlungsbereiche werden durch Stichstraßen angedient.

Bei der Dimensionierung der Schleifenstraßen sowie der Stichstraße ist von einem wohngebietsgerechten Ausbau, d.h. von der Herstellung verkehrsberuhigter Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung ausgegangen worden.

Die Detailplanung, in die u.a. auch die Straßen Qualenbrink und Grimmestraße einbezogen werden, ist noch nicht abgeschlossen, so dass in der Darstellung des Bebauungsplanes nur eine Rasterung für die zukünftig verkehrsberuhigten Bereiche erfolgt. Die Darstellung der inneren Aufteilung der übrigen übergeordneten Straßen zeigt den Bestand bzw. einen im Detail unverbindlichen Ausbauvorschlag.

Hier ist weitgehend von einem Trennsystem auszugehen, d.h. separate Flächen für den Fußgänger und die Kraftfahrzeugbenutzer.

Der Bebauungsplan setzt im Anschluss an Wendeanlagen, begleitend zu extensiv genutzten Grünflächen aber auch durch den Grüngürtel südlich des Bastertgrabens Fuß- und Radwege fest. Da aufgrund der Topographie das Fahrrad im Wohnbereich aber auch für Wege in die Innenstadt ein sehr häufig benutztes Verkehrsmittel ist, sind von vorneherein die Wegebreiten so gewählt worden, dass hier der Fußgängerverkehr und Radverkehr verträglich nebeneinander abgewickelt werden kann. Die Wege sind deshalb generell alle als Fuß- und Radwege festgesetzt worden. Im Bereich der Grünflächen südlich des Bastertgrabens, die mit dem Symbol "Parkanlage" versehen worden sind, sollen diese Wege auch als Unterhaltungswege für Pflegefahrzeuge genutzt werden können.

Nördlich der Goselake ist als Verbindung der Nohlstraße und der Straße Im Buschkamp ein Fußweg festgesetzt worden, der einerseits die Verbindung der drei nördlich gelegenen Wendeanlagen, andererseits die Verbindung des nördlichen Wohngebietes mit dem Siedlungsgebiet Nüskenkamp sicherstellen soll.

Dieser Fußweg dient der Unterhaltung der Goselake, ist aber zugleich ein wichtiges Bindeglied autofreier Wegeverbindungen und somit ungefährdeter Bewegungsraum für Kinder und auch Spaziergänger.

Dieser Pflweg war ursprünglich auf der Südseite der Goselake vorgesehen, konnte jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden. Da dieser Weg ausgehend von der Mastholter Straße auf der Südseite der Goselake weitgehend vorhanden ist, in diesem Abschnitt aber von den Anliegern nicht erworben werden konnte, wurde nunmehr diese Trassenverbindung gewählt, da sie einerseits durch die Umlegung in den städtischen Besitz überführt werden konnte, andererseits aus ökologischer Sicht sowie aus der Sicht der Unterhaltung auf der richtigen Seite liegt.

Die Wege sind generell durch Straßenbegrenzungslinien eindeutig in ihrer Lage festgelegt worden, abgesehen von dem Grünbereich westlich des Regenrückhaltebeckens.

Dieser Bereich ist heute noch in Privatbesitz und nicht erschlossen. Da hier eine detaillierte Freiflächenplanung noch nicht vorliegt, ist der Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg hier innerhalb der öffentlichen Grünfläche in einer vorgeschlagenen Führung dargestellt worden. Durch diese Darstellung wird gegenüber der starren Festsetzung mittels Straßenbegrenzungslinien erreicht, dass bei einer Ausbauplanung dieser Weg in seiner Führung Rücksicht nehmen kann auf heute noch nicht festgelegte Gestaltungsziele der Freiflächenplanung.

Generell ist durch die Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" gewährleistet, dass die Öffentlichkeit diese Flächen betreten darf und auch unabhängig von einer festgesetzten Wegeführung Wege als Zubehöreinrichtungen der öffentlichen Grünfläche erstellt werden können.

3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie Nr. 664 mit Haltestelle an der Mastholter Straße im Bereich Qualenbrink und über die Stadtbuslinie Nr. 663 Lipperoder Straße im Bereich des Friedhofes ausreichend an das Öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der Kläranlage am Hellinghäuser Weg zugeführt. Das Niederschlagwasser wird dem Bastertgraben bzw. der Goselake zugeführt.

Das Niederschlagwasser und Oberflächenwasser wird in Abstimmung mit dem StA-WA dem Regenrückhaltebecken südlich des Bastertgrabens zugeführt.

Ausschlaggebend für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens war die geplante Wohnsiedlung Qualenbrink.

Aufgrund des vorgegebenen Geländereiefs wird Oberflächenwasser und Regenwasser aus den nördlichen bereits bebauten und unbebauten Gebieten ebenfalls dem Regenrückhaltebecken über den Bastertgraben zugeführt. Dies betrifft Teile aus der Wohnsiedlung an der Robert-Koch-Straße und die im Flächennutzungsplan dargestellten Spielflächen (Bolzplatz) sowie die geplante Kleingartenanlage östlich dieser Siedlung.

Die künftig max. einzuleitende Wassermenge aus dem Baugebiet wird die natürlich anfallende Wassermenge aus dem unbebauten Gebiet nicht übersteigen. Festgelegt wird ein natürlicher Abfluss von 5 l/sek. Das bedeutet bei einer Flächengröße von ca. 12,2 ha zu bebauender Fläche und ca. 1 ha Grünfläche, dass max. 13,2 ha x 5 l/sek. = 66 l/sek. eingeleitet werden dürfen. Die Regenrückhaltung ist auch als Regenwasserbehandlungsanlage im Zusammenhang mit der Regenwasserkanalisation geplant worden.

Eine Einbeziehung des Bastertgrabens in die Rückhaltung ist nicht erfolgt. Um das Volumen des Regenrückhaltebeckens möglichst gering zu halten und gleichzeitig den Rückstau bei Hochwasser in die Regenwasserkanalisation zu minimieren, ist am Auslauf in den Bastertgraben ein Schieber mit wasserstandsabhängiger Steuerung zur Stetigkeitsregelung des Abflusses eingebaut worden.

Bei einer max. Einstauhöhe von 0,50 m ergibt sich in halber Stauhöhe eine Fläche von rd. 2.800 m². Das Regenrückhaltebecken wird mit Dauereinstau betrieben. Der Dauerwasserspiegel mit der Ordinate von ca. 74,20 m über NN bekommt eine Ausdehnung von ca. 2.700 m². Im Einstaufall bei Berechnungsregen und freier Vorflut in den Bastertgraben beträgt die Wasserfläche ca. 2.900 m².

Im Falle eines Zusammentreffens mit einer Hochwassersituation im Bastertgraben kann die überstaute Fläche bei einer Böschungsneigung von 1:2 bis auf 3.400 m² anwachsen. Die Wasserspiegelordinate läge dann auf ca. 75,20 m über NN. Die zur Verfügung stehende Fläche umfasst ca. 5.800 m².

Über die Anlage des Regenrückhaltebeckens hinaus, soll durch Regenrückhaltung auf eigenen Grundstücken (dezentrale Versickerungsanlagen) einer Abflussverschärfung im Unterbereich des Bastertgrabens begegnet werden.

3.7 Umweltschutz

Zum Problem der Lärmimmission im Einwirkungsbereich der B 55 auf das Gebiet der Stadt Lippstadt ist 1978 ein Gutachten der Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Wiesbaden, erarbeitet worden. Dieses Gutachten trifft für den Planbereich folgende Aussagen. "Für das Gebiet westlich der B 55 im Bereich zwischen Mastholter Straße und Lipperoder Straße, wird als Lärmschutzmaßnahme die Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalles vorgeschlagen."

Dieser ist in dem östlich angrenzenden Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 91 Grimmestraße/Goselake festgesetzt worden. Der Bebauungsplan ist seit dem 27.01.1985 rechtsverbindlich.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mastholter Straße belastet die geplante östlich gelegene Wohnbebauung. Die rückwärtigen Flächen werden durch die zweigeschossige Randbebauung abgeschirmt.

Die lärmtechnische Beurteilung für den Siedlungsbereich entlang der Mastholter Straße geht von den Daten des Generalverkehrsplanes in seiner überarbeiteten Fassung von 1988 aus.

Der GVP weist in seinem Netzmodell 0 - Analyse - für den betroffenen Abschnitt der Mastholter Straße eine Verkehrsbelastung von 1.172 Pkw-E für die Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr aus. Alle für die anderen Prognosefälle ermittelten Verkehrsbelastungen führen zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung auf Werte bis zu 869 Pkw-E für die Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr.

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

Im fraglichen Bereich ergibt sich als Tagesbelastung eine Verkehrsmenge von ca. 3.516 Pkw-E. Nach DIN 18005 wurde ein Lkw-Anteil am Tag von 10 % und 3 % in der Nacht berücksichtigt.

Ausgehend von den maßgeblichen Verkehrsstärken ergeben sich nach der DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987, die Mittelungspegel von 62,5 dB(A) am Tage und 54,0 dB(A) in der Nacht.

Die Mastholter Straße ist als Kreisstraße in den letzten 3 Jahrzehnten beiderseits von dichten Wohngebieten umschlossen worden.

Mit der Dichte der Wohnbebauung hat hier begleitend zum steigenden Kfz-Aufkommen auch der Fußgänger- und Radverkehr wesentlich zugenommen. Die vermehrten Querungen aus den östlichen Baugebieten in Richtung der westlichen Innenstadt haben eine Absicherung verschiedener Querungspunkte durch Ampelanlagen notwendig werden lassen.

Dennoch ist festzustellen, dass auf dieser Straße generell zu schnell gefahren wird und mit dieser Geschwindigkeit einerseits ein hohes Gefahrenpotential für den Fußgänger- und Radverkehr, andererseits eine wesentlich erhöhte Lärmbelastung für die anliegenden Wohngebäude einhergeht.

Aus diesem Grund soll die Geschwindigkeit in diesem Bereich von 70 km/h auf 50 km/h durch eine entsprechende Beschilderung herabgesetzt werden.

Unter diesen Umständen können durch eine entsprechende Korrektur der Tag- und Nachtwerte nach der DIN 18005 der tatsächliche Tagwert mit 58 dB(A) und der Nachtwert mit 48,5 dB(A) angenommen werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen bei einem Allgemeinen Wohngebiet, wie es entlang der Mastholter Straße vorgesehen ist, am Tage 55 dB und in der Nacht 45 bzw. 40 dB.

Diese Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden.

Nach der Berechnung ergeben sich im Abstand von 25 m zur Straßenachse Überschreitungen der Orientierungswerte um 3 dB(A) am Tage und 3,5 dB(A) in der Nacht.

Die Orientierungspegel des Allgemeinen Wohngebietes werden nach DIN 18005 aufgrund einerseits des Höhenunterschiedes zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort von 0 bis 10 m (bis zum 2. Obergeschoss) und andererseits aufgrund der horizontalen Entfernung in einem Abstand von ca. 48 m zur Straßenachse eingehalten.

Da die erste Reihe der Bebauung östlich der Mastholter Straße in diesem Abstand von 48 m liegt, ergibt sich für diese Baugrundstücke die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Die schalltechnische Beurteilung geht davon aus, dass diejenigen Grundstücke und Gebäude innerhalb des 48 m Abstandes, die hinter der ersten Reihe der Gebäude östlich der Mastholter Straße liegen, in deren Lärmschatten liegen. Die vordere Bauzeile einschließlich der Nebengebäude und des später hochwachsenden Bewuchses werden die Schalleinwirkungen deutlich dämpfen, so dass für die hinterliegende Grundstücke Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig werden.

Die Mastholter Straße wird heute als anbaufreie Straße geführt.

Auch wenn es einige Grundstücke gibt, die von ihr direkt durch ein Zufahrt erschlossen werden, grenzen doch zumeist die Hausgrundstücke mit ihren Gartenbereichen an die Straße.

Die Straße ist durchweg durch diese private Gartenrandbepflanzung grün gesäumt. In relativ dichter Abfolge münden in die Mastholter Straße Seitenstraßen und Wege ein. Weiterhin wird die Mastholter Straße in dem südwestlichen und nordwestlichen Planbereich von ein Grünfläche eingefasst.

Aus städtebaulicher Sicht soll daher auf aktive Lärmschutzeinrichtungen wie z.B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand verzichtet werden. Die notwendigen Öffnungen im Bereich der geplanten Grünflächen und der Straßen- und Wegeeinmündungen würden die Wirkung dieser aktiven Lärmschutzeinrichtungen deutlich vermindern, Schallreflektionen zur gegenüberliegenden Wohnbebauung wären nicht auszuschließen, der für diesen Ortseingang städtebaulich wichtige Bezug zwischen der angrenzenden Bebauung und der Haupterschließungsstraße ginge durch diese baulichen Anlagen verloren.

Deshalb sind zur Einhaltung der Orientierungswerte folgende Festsetzungen für die östlich der Mastholter Straße angrenzenden Baugrundstücke getroffen worden:

"Bei Um-, An- und Neubauten sind alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen eine Sichtverbindung zur Mastholter Straße besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w = 30 \text{ dB(A)}$ zu versehen.

Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w = 30 \text{ dB(A)}$ vorzusehen."

4. Bodenordnung

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich. Das Umlegungsverfahren für den überwiegenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 90, der zwischenzeitlich unwirksam geworden ist, ist auf freiwilliger Basis durchgeführt worden. Als Ergebnis dieses Verfahrens sind die Baugrundstücke, wie aus dem als Anlage beigefügten Plan ersichtlich, vermessen worden.

Ein Umlegungsverfahren ist notwendig für den nordwestlichen Planbereich, der heute noch nicht durch Baustraßen erschlossen ist.

Dieses Umlegungsverfahren wird zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 90 vom Rat der Stadt Lippstadt angeordnet und gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

5. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 19.500 m ² = 14,3 %
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	ca. 20.700 m ² = 15,2 %
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 2.500 m ² = 1,9 %
<u>Wohnbaufläche</u>	<u>ca. 93.300 m² = 68,6 %</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 136.000 m ² = 100,0 %

6. Überschlägige Kostenermittlung

Folgende Straßen sind bereits endgültig ausgebaut:

- Qualenbrink (von der Mastholter Straße bis zur Straße Im Buschkamp)
- Im Heidekamp
- Im Hoppenkamp
- Im Buschkamp.

Folgende Straßen sind in der 1. Baustufe (Kanalisation und Baustraße) vorhanden:

- Qualenbrink (von der Straße im Buschkamp bis zum Wendehammer vor der Gemarkungsgrenze Lippstadt/Lipperode)
- Nohl-Straße
- Schultz-Straße
- Haumann-Straße
- Dr.-Zahn-Straße (teilweise).

Für die weitere Erschließung des Neubaugebietes werden voraussichtlich noch folgende Kosten anfallen:

a) Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasserkanäle)	281.000 DM
b) Straßenbaubau:	
- Ausbau der Fuß- und Radwege	247.000 DM
- Baustraßen	236.000 DM
- endgültiger Ausbau der Straßen	1.843.000 DM
- Beleuchtung	123.000 DM
c) Anlegung von 2 Kinderspielplätzen	178.500 DM
d) Grünanlagen	323.000 DM

An Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch werden für den Straßenausbau voraussichtlich noch 1.383.000 DM eingehen.

Lippstadt, den 21.01.1991

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.