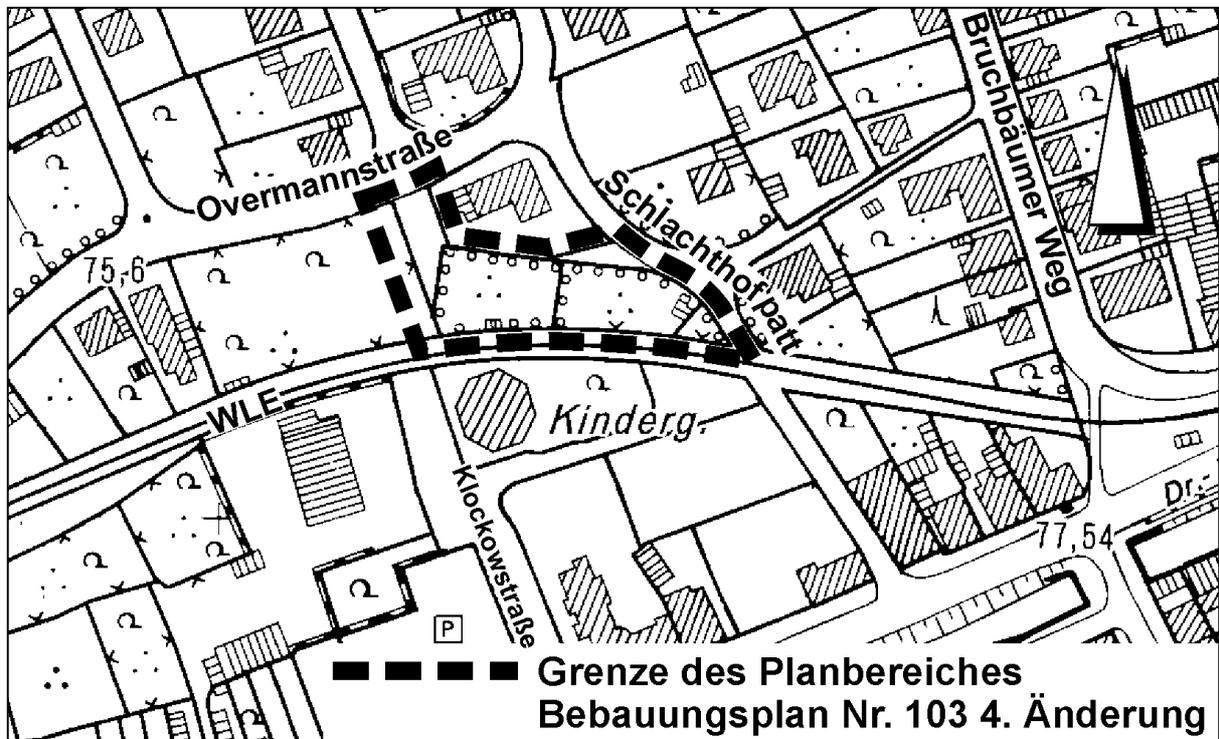


STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 103, 4. Änderung Overmannstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
1.2.2	Bebauungsplan	2
1.2.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	3
1.2.4	Altlasten	3
1.2.5	Planverfahren	4
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
3	Umweltbericht	5
3.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3.2	Eingriff in Natur und Landschaft	5
3.2.1	Bestand	5
3.2.2	Eingriffsabschätzung	5
3.2.3	Eingriffsbilanzierung	6
3.2.4	Kompensationsmaßnahme	6
3.3	Immissionsschutz	8

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst den südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 Overmannstraße. Der Änderungsbereich wird begrenzt im Westen durch das Grundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 18, Flurstück 246, im Norden und Osten durch die Overmannstraße und im Süden durch die WLE-Strecke.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Änderungsbereich ausschließlich Wohnbauflächen dar. Südlich angrenzend werden im Flächennutzungsplan "Flächen für Bahnanlagen" dargestellt.

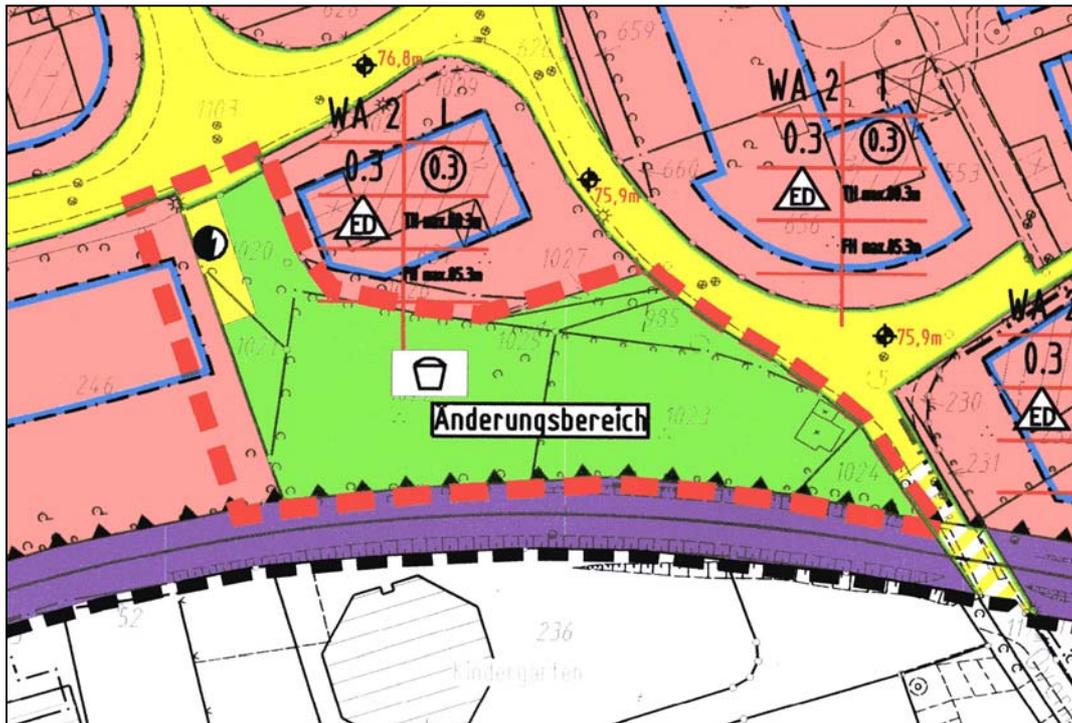
1.2.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103 Overmannstraße setzt im Änderungsbereich zwischen der Overmannstraße im Norden und der WLE-Strecke im Sü-

den überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" fest.

Darüber hinaus wird südlich angrenzend an die Overmannstraße eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Nach Aussage der Stadtwerke Lippstadt wird diese Fläche nicht mehr benötigt und ist somit entbehrlich.

Da diese Festsetzungen nicht den neuen Planungszielen entsprechen, soll dieser Bereich überplant und mit In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 aufgehoben werden.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 "Overmannstraße"

1.2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).

1.2.4 Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Planbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

1.2.5 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 16.10.2003 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103, Overmannstraße beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.05.2004 als Bürgergespräch durchgeführt.

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung erforderten.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Zwischen der Overmannstraße im Norden und der WLE-Strecke im Süden befindet sich eine 1965 m² große unbebaute innerstädtische Grundstücksfläche.

Ursprünglich war diese Fläche, wie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt, für einen Spielplatz vorgesehen.

Im Bereich der Overmannstraße und der Klockowstraße sind in der Vergangenheit verschiedene Spielplätze durch die Bauleitplanung festgesetzt worden, die eine unterschiedliche Qualität aufweisen sollten.

Im Bereich westlich der Stichstraße Overmannstraße war eine schmale Parzelle für die Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen.

Des Weiteren waren im Wohnsiedlungsbereich Overmannstraße im Bereich der WLE-Strecke zwei sehr eng beieinanderliegende Spielplätze geplant. Nur durch die Barriere der Westfälischen Landeseisenbahn voneinander getrennt, war nördlich ein Spielplatz für größere Kinder und südlich im Bereich der Klockowstraße ein Ballspielplatz vorgesehen.

Nördlich der Bahnstrecke wurden die Spielplätze bis heute nicht angelegt. Ursache hierfür war möglicherweise die mangelnde Nachfrage nach öffentlichen Spielflächen. Aufgrund der relativ großen Grundstücke in diesem Bereich sind vor allem für kleinere Kinder auf den privaten Flächen ausreichende Spielflächen vorhanden.

Zwischenzeitlich wurde südlich der Bahnstrecke ein Spielplatz errichtet. Hierdurch wird eine Grundversorgung für das umliegende Wohngebiet sichergestellt. Der auch von Jugendlichen zu nutzende Spielplatz ist aufgrund seiner Lage, Größe und Ausstattung aus den benachbarten Wohnstraßen gut zu erreichen.

Die Stadt Lippstadt möchte nun als Grundstückseigentümerin die unbebauten Flächen zwischen der Overmannstraße und der WLE-Strecke für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Aufgrund der Nachfrage nach zusätzlichem Bauland in diesem Bereich erscheint es aus der Sicht der Stadtentwicklung trotz der Emissionen der WLE-Strecke vertretbar, diese Baulücke zu schließen. Mit der geplanten Wohnbebauung wird die vorhandene straßenbegleitende Bebauung an der Overmannstraße ergänzt.

Der Änderungsbereich wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen wurden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 103 aus diesem Bereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise weitgehend übernommen.

Für die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine eingeschossige, offene Bebauung vorgesehen. Auf den Flächen soll eine Wohnbebauung in Form eines Einzel- oder Doppelhauses realisiert werden. Diese geringe städtebauliche Dichte entspricht der Bebauungsstruktur des Plangebietes und korrespondiert mit der Vorbelastung der Grundstücke.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplanentwurf erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen. Durch die Ost-West-Ausrichtung der Baufenster wird die Orientierung der Wohngebäude nach Süden vorbestimmt.

Die Grundstücke werden über die Overmannstraße problemlos an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange regte der Kreis Soest an, den vorhandenen Gehölzbestand, insbesondere auf dem Flurstück 1024 als zu erhalten festzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Anregung soll deshalb der vorhandene Baum- und Strauchbestand im östlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes geschützt und als 'zu erhalten' festgesetzt werden.

3 Umweltbericht

3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Pangebietes und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

3.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

3.2.1 Bestand

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen ist ein verwilderter Zier- und Nutzgarten, der auf der Ostseite zur Overmannstraße mit einer dichten einreihigen Hecke eingefasst ist. Des Weiteren zieht sich eine Hecke auf der Westseite von Norden nach Süden. Die Hecken sind etwa 4 m hoch und breit und bilden sich aus heimischen Gehölzen wie: Weißdorn, Haselnuss, Hainbuche, Buche, Brombeere und Liguster.

Im Plangebiet steht auf einer Länge von ca. 20 m eine durchgewachsene Buchenhecke. Die Fläche besteht aus einer Glatthaferwiese.

3.2.2 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt:

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1.965 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelte bzw. überbaubare Fläche von ca. 590 m².

3.2.3 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann. Es wurde ein rechnerischer Bedarf von 2.742 m² (Fläche A 1.959 m² und Fläche B 783 m²) Ausgleichsfläche ermittelt.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Ziergarten		
1.485 m ² x 4 Wertepunkte	=	5940 Wertepunkte
Hecken		
480 m ² x 7 Wertepunkte	=	<u>3360 Wertepunkte</u>
		9300 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes

Wohnbebauung GRZ 0,3		
590 m ² x 0 Wertepunkte	=	0 Wertepunkte
Gartenfläche, strukturarm		
1.375 m ² x 2 Wertepunkte	=	<u>2750 Wertepunkte</u>
		2750 Wertepunkte

Gesamtbilanz 2750 Wertepunkte - 9300 Wertepunkte = - **6550 Wertepunkte**

3.2.4 Kompensationsmaßnahme

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht auszugleichen sind, werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen A und B vorgenommen.

Fläche A

Es handelt sich um eine Grünlandfläche (4.315 m²) im Norden von Esbeck (Gemarkung Esbeck), östlich der Knappstrasse, Flur 1, Flurstück 677 (Anlage 1).

Eigentümer der Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Anpflanzung von 13 Kopfweiden
- Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke entlang der Knappstrasse
- Entwicklung einer Brachfläche durch die Stilllegung/ das Einstellen der Beweidung

Eingriffsbilanzierung
Bestand

4.315 m² Intensivgrünland x 4 Wertepunkte = 17260 Wertepunkte

Planung

3.274 m² Brache x 6 Wertepunkte = 19644 Wertepunkte

950 m² Hecke x 6 Wertepunkte = 5700 Wertepunkte

91 m² Kopfweiden x 6 Wertepunkte
x 1,4 Korrekturfaktor = 764 Wertepunkte

Planung gesamt 26108 Wertepunkte

Für die Ausgleichsfläche A ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von **8848 Wertepunkten**.

Auf der Fläche A sind für den Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 234 Esbeck Knappstrasse 2785 Wertepunkte und für die 3. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 4 Hörste 2000 Wertepunkte angerechnet worden.

Es verbleibt ein Restguthaben auf dieser Fläche von 4063 Wertepunkten.

Bilanzierung

4063 Wertepunkte - 6550 Wertepunkte = - **2487 Wertepunkte**.

Maßnahme Fläche A:

1.529 m² Brache

430 m² Hecke

Fläche B

Es handelt sich um eine Fläche im Westen von Hörste (Gemarkung Hörste), südlich der Hörster Strasse, Flur 5, Flurstück 167, 148 und 190 (Anlage 2).

Eigentümer der Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Umwandlung von 4014 m² Acker in Extensivgrünland
- Pflanzung von 8 Kopfweiden
- Anlage einer 4-reihigen Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen entlang der Hörster Strasse.

Eingriffsbilanzierung

Bestand

4.014 m² Acker x 2 Wertepunkte = 8028 Wertepunkte

Planung

3.314 m² Extensivgrünland x 5 Wertepunkte = 16570 Wertepunkte

700 m² Hecke x 6 Wertepunkte = 4200 Wertepunkte

Planung gesamt 20770 Wertepunkte

Für die Ausgleichsfläche B ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von **12742 Wertepunkten**.

Auf der Fläche sind für den Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 129 Josefstraße/ Am Schwibbogen 9810 Wertepunkte angerechnet worden.
Es verblieb ein Restguthaben von 2932 Wertepunkten.

Für den Bebauungsplan Nr. 103 werden nun davon 2487 Wertepunkte in Anspruch genommen. Es verbleibt ein Restguthaben von 445 Wertepunkten.

Maßnahme Fläche B:

660 m² Extensivgrünland

123 m² Hecke

Mit den beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A und B können die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angemessen kompensiert werden.

Die Maßnahmen für die Kompensationsmaßnahmen einschließlich Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. 10.300 €.

3.3 Immissionsschutz

Eine im Süden verlaufende Bahnlinie der WLE macht besondere Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen notwendig.

Nach Aussage der Westf. Landeseisenbahn verkehren heute in der Zeit zwischen 5.00 Uhr und 22.00 Uhr 16 Züge die WLE-Strecke. Ab 2005 seien täglich 22 Zugfahrten geplant.

Um gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse zu gewährleisten, ist deshalb folgende Festsetzung erforderlich:

"Innerhalb des Änderungsbereiches sind bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäude alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke der Westf. Landeseisenbahn besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB einzubauen."

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen darüber hinaus nachfolgende eisenbahnspezifische Auflagen bzw. Bedingungen aufgenommen werden:

1. Die Haftung der WLE für Schäden, die mit dem Eisenbahnbetrieb in ursächlichem Zusammenhang stehen, wie Erschütterungs- und Feuerschäden, Rauch-, Staub- und Geräuschbelästigungen ist ausgeschlossen.
2. Feuergefährliche Gegenstände und Geräte sowie leichtentzündliche Stoffe dürfen in dem Gebäude und auf dem Grundstück nur so gelagert werden, dass sie durch Emission des Eisenbahnbetriebes nicht entzündet werden können.
3. Auf die Bauflächen wirken Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr. Eine Erhöhung der Zugbelastung sowie Nachtverkehr können nicht ausgeschlossen werden. Ansprüche gegen die Eisenbahn können aus der Lärmeinwirkungen nicht abgeleitet werden.

4. Das Gelände ist zur Eisenbahnseite hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigung wirksam auf ganzer Länge abzusichern. Diese Einfriedigung ist vom Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.
5. Ab- und Oberflächenwasser dürfen den Bahnanlagen weder in geklärtem noch in ungeklärtem Zustand zugeleitet werden.
6. a) Die Auflagen bzw. Bestimmungen zu 1. bis 5. gelten auch für den jeweiligen Rechtsnachfolger der Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn. Diese müssen sich verpflichten, alle zu 1. bis 5. begründeten Rechte und Verpflichtungen den Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum zu verpflichten, die Verpflichtung den jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
b) Sofern der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Bauherr die vorgenannten Verpflichtungen evtl. Rechtsnachfolgern im Eigentum entgegen dieser Bestimmungen nicht auferlegt, hat er die WLE von allen daraus resultierenden Schäden freizustellen bzw. derartige Schäden zu ersetzen und ist verpflichtet, auf entsprechenden Nachweis der WLE entstandene Schadensersatzansprüche auszugleichen.

Lippstadt, 09.12.2004

(Stöcker)
Dipl.-Ing.