

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 145 "Boschstraße"

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt zwischen der Boschstraße und der Otto-Hahn-Straße folgende Flächen dar: östlich der Curiestraße eine öffentliche Grünfläche, daran anschließend in östlicher Richtung eine Wohnbaufläche, eine Gemeinbedarfsfläche für Schulen und westlich der Stirper Straße eine öffentliche Grünfläche mit dem Symbol "Sportplatz", im Bereich der Kreuzung Boschstraße/Stirper Straße ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol "Schule". Südlich der Otto-Hahn-Straße stellt der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche für Sport- und Freizeitanlagen dar. Für den Planbereich wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt durchgeführt. Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

- a) da für die dargestellte Gemeinbedarfsfläche kein schulischer Bedarf mehr besteht, soll diese Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden und der Erweiterung des östlich angrenzenden Wohngebietes dienen,
- b) ein Teil der öffentlichen Grünfläche östlich der Curiestraße soll aufgrund eines bereits bestehenden Baurechts in Wohnbauland umgewandelt werden,
- c) im Kreuzungsbereich Curiestraße/Boschstraße soll eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden, auf der langfristig ein Kindergarten und ein Gemeindezentrum entstehen sollen.

1.2 Bebauungsplan

Der Planbereich überplant einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 40 "südlich der Overhagener Straße".

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt beschloss am 14.11.1988, den Bebauungsplan Nr. 145 "Boschstraße" aufzustellen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwischen Boschstraße und Otto-Hahn-Straße, der durch den neuen Bebauungsplan überplant wird, aufgehoben werden. Das Plangebiet wird im Norden und im Westen begrenzt durch ein Wohngebiet, das zwischenzeitlich fast vollständig bebaut ist.

Diese Wohnsiedlung soll sich zukünftig nach Osten bis an das vorhandene Sportgelände und südlich bis an die Otto-Hahn-Straße erweitern.

Die angrenzenden Wohnbereiche sind gekennzeichnet durch unterschiedliche Siedlungsgefüge. Im Bereich östlich der Curiestraße wechselt bis zu 3geschossiger Reihen- und Geschosswohnungsbau mit freistehenden Einfamilienhäusern und eingeschossigen Gartenhofflächen auf zum Teil sehr kleinen Grundstücken.

Im nördlich angrenzenden Bereich herrscht westlich der Curiestraße der mehrgeschossige Mietwohnungsbau mit den zum Teil bis zu 6geschossigen Wohnhäusern vor, im inneren Wohnbereich wechselt Reihenhausbau mit Einfamilienhausbebauung in ein bis zweigeschossiger Bauweise. Nördlich entlang der Boschstraße herrscht Mehrfamilienhausbebauung vor.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt zur Zeit für einen Teil des Planbereiches Wohnbauflächen fest, die mit bis zu 12-geschossigen Punkthochhäusern bebaut werden sollten. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre, sowie die Perspektiven für die nahe Zukunft lassen jedoch nicht erwarten, dass eine solche städtebauliche Zielsetzung noch verwirklicht werden kann, auch ist ihre Durchsetzung aus heutiger Sicht nicht mehr erwünscht.

Östlich dieses Wohngebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule festgesetzt.

Vorgesehen war das Gelände für den Bau der Grundschule "Süd", die jedoch zwischenzeitlich nach Änderung der Schulbezirke am Rande des Wohngebietes östlich der Stirper Straße entstanden ist.

Da nun für diese Fläche kein schulischer Bedarf mehr besteht, sollen diese Grundstücke als Wohnsiedlung mit überplant werden.

Entlang der Curiestraße entstanden auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gebäude mit überwiegend geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss. Hier und entlang der Haupterschließung "Otto-Hahn-Straße" soll zukünftig ein Wohngebiet entstehen, das eine weitere Ansiedlung von Läden und Betrieben zur Versorgung des täglichen Bedarfs zulässt.

Südlich der Otto-Hahn-Straße soll, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ein Sport- und Freizeitgelände entstehen. Der vorhandene Sportplatz nördlich der Otto-Hahn-Straße wird zur Zeit als Hauptspielfeld von dem Fußballverein Viktoria 08 Lippstadt genutzt, westlich, im Bereich der geplanten Wohnsiedlung, hat der Verein einen provisorischen Trainingsplatz angelegt. Südlich der Otto-Hahn-Straße befindet sich ein Sportplatz, der überwiegend von der Allgemeinheit als Fußball- und Bolzplatz genutzt wird. Als erste Baustufe zur Entstehung des neuen Sport- und Freizeitgeländes sollen die Trainingsplätze des Sportvereins einschließlich der Nebenanlagen wie Parkplätze und Vereinsheim auf die Südseite der Otto-Hahn-Straße verlegt werden. Der vorhandene Sportplatz wird dem Schulsport und der Allgemeinheit für den Hobby- und Breitensport zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des starken Zuzuges von Aus- und Übersiedlern sind in der Stadt Lippstadt sämtliche Wohnflächenreserven nahezu 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 sind.

Selbst in den in jüngster Zeit ausgewiesenen neuen Wohngebieten "Qualenbrink" und "Triftweg" stehen Baulandreserven für eine dichtere mehrgeschossige Wohnbebauung kaum noch zur Verfügung. Es werden daher Überlegungen angestellt, südlich der Otto-Hahn-Straße einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünanlage in Wohnbauland umzuwandeln und die Wohnsiedlung nach Süden zu erweitern. Da diese Planungen jedoch noch nicht abgeschlossen sind, ist der Standort des zukünftigen Sportgeländes zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau festzulegen. Es soll daher im vorliegenden Bebauungsplan auf die Planung der neuen Sportanlagen verzichtet werden, um die Ausweisung der Wohnbauflächen nördlich der Otto-Hahn-Straße nicht weiter zu verzögern. Für das Sportgelände wird zu gegebener Zeit ein separater Bebauungsplan aufgestellt.

3. Bauflächen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich Curiestraße/Otto-Hahn-Straße setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hierdurch soll in diesem Bereich die Möglichkeit gegeben werden, neben der Wohnnutzung auch Nahversorgungseinrichtungen vorzusehen. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 ist hier Standort ein Ladenzentrum festgesetzt. Auf dieser Rechtsgrundlage entstanden hier bereits ein Supermarkt mit Bäckerei, eine Gaststätte und ein Kiosk. Langfristig soll dieser Versorgungsstützpunkt weiter ausgebaut werden und sich entlang der Hapterschließung "Otto-Hahn-Straße" entwickeln, da mit Ausbau der Otto-Hahn-Straße die Curiestraße als heutige Hapterschließung des Wohngebietes an Bedeutung verlieren wird.

Im östlichen Bereich des Wohngebietes, angrenzend an die bestehende Sportanlage, wurde ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen aus dem Sportbetrieb hier die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nicht vertretbar ist. 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 Hauptverkehrsstraßen 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 verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Im bestehenden Gebäude an der Curiestraße 11 hat sich zwischenzeitlich ein Taxi-Betrieb angesiedelt. Es handelt sich um den Betrieb "City-Car", dessen Funkzentrale hier ansässig ist. Der Standort der Mietwagen liegt außerhalb des Planbereiches an gesondert ausgewiesenen Taxi-Ständen, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Lärmbelästigungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge fallen in der Regel kaum ins Gewicht. Der Betrieb ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Verschiedene Bemühungen, den Betrieb der Funkzentrale an diesem Standort zu unterbinden, führten bisher nicht zum Erfolg. Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet schließen derartige Betriebe auch zukünftig hier aus.

3.1.2 Reines Wohngebiet

Der gesamte innere Bereich des Siedlungsgebietes wurde als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sollen hier nur Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 BauNVO sein. 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.

Da innerhalb des Wohngebietes kein Bedarf gegeben ist, soll aufgrund der schmal dimensionierten Erschließungsstraßen die Ansiedlung von Nutzungen unterbunden werden, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet hineinziehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollten ihren Standort in der Innenstadt und nicht hier in einem verdichteten Wohngebiet finden. Ein Flächenbedarf für Anlagen für die unter § 3 Abs. (3) 2 genannten Nutzungen wird ebenfalls nicht gesehen. Ein Kindergarten und ein Gemeindezentrum sollen auf der im Bereich Curiestraße/Boschstraße festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entstehen, für sportliche Zwecke steht die öffentliche Grünanlage an der Stirper Straße zur Verfügung.

3.1.3 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Wohnbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig, ausnahmsweise sollen jedoch hier Stellplätze zugelassen werden, wenn diese innerhalb einer übergrünten Tiefgarage angeordnet werden.

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ fest, die dem Höchstmaß der BauNVO entspricht, um auf relativ kleinen Grundstücken ein begrenzt verdichtetes Wohngebiet zu schaffen.

Entlang der Boschstraße, der Otto-Hahn-Straße und entlang der öffentlichen Grünfläche im westlichen Planbereich wurde eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dieser Bereich soll überwiegend dem Geschosswohnungsbau dienen. Im Bereich der Boschstraße wurde für einen Teil der Bauflächen eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubilden, wenn die max. festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

Entsprechend wurde die GFZ auf einen Wert von max. 1,0 angehoben. Entlang des bestehenden Sportgeländes wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Hier soll durch eine geschlossene Bauweise, wobei Aufenthalts- und Freiräume sich nach Westen orientieren, das Baugebiet vor auftretenden Lärmemissionen aus dem östlich gelegenen Sportgelände zusätzlich geschützt werden.

Im inneren Bereich der Wohnsiedlung wurden Einzel- und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, die den Ein- bis Zweifamilienhausbau vorsehen. Um hier zusätzlichen nicht erwünschten Geschosswohnungsbau zu verhindern, wird für einen Teil der Grundstücke die zusätzliche Festsetzung max. zwei Wohneinheiten getroffen. Durch die hier festgesetzte Zweigeschossigkeit soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei steiler Dachneigung und der Anordnung von Dachgauben das Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BauO NW auszuführen, 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 Drempel ein.

Zusätzlich zur max. Traufhöhe wurde für alle Grundstücke eine max. Sockelhöhe festgesetzt. 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 Garagenschosse bis zu 2 m Höhe auszuschließen bzw. um sicherzustellen, dass auf letzteres das anzurechnende Vollgeschoss nicht noch aufgesetzt wird. Diese Höhenfestsetzung dienen nicht etwa der Gestaltung der Baukörper, sondern soll aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander der 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 vorgegebenen max. Sockel- und Traufhöhen, die festgesetzte Geschossigkeit und die begrenzte Bautiefe eine ausreichende Eingrenzung gegeben ist.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

4.1 Schulen

Im Bereich Stirper Straße/Boschstraße ist eine englische Schule angesiedelt. Diese Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um den Standort der Schule planungsrechtlich zu sichern.

4.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Kreuzungsbereich Curiestraße/Boschstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die kirchlichen Zwecken dienender Gebäude vorbehalten ist. Hier sollen ein Gemeindezentrum und ein Kindergarten entstehen.

Da im südlichen Bereich der Stadt Lippstadt ein hohes Defizit an Kindergartenplätzen besteht, bemüht sich die Ev. Kirchengemeinde seit längerer Zeit um ein geeignetes Grundstück, um einen Kindergarten zu errichten. Die Kirchengemeinde ist Eigentümerin eines ca. 7.000 m² großen Grundstückes "Im Weidegrund" im Siedlungsgebiet nördlich der Overhagener Straße. Diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 99 "Im Weidegrund" als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und sieht hier die Ansiedlung eines Kindergartens mit Gemeindezentrum vor. Da jedoch in diesem Siedlungsgebiet bereits zwei Kindergärten vorhanden sind, würde eine dritte Einrichtung hier zu einer Massierung von Kindergartenplätzen führen, während im südlich angrenzenden Neubaubereich, wo sich erfahrungsgemäß junge Familien ansiedeln werden, kein Kindergarten vorhanden ist.

Es wurde daher nach einem Standort südlich der Overhagener Straße gesucht, um den hier ansässigen Bewohnern einen wohnortnahen Kindergarten anbieten zu können. Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort an der Curiestraße bietet für eine Gemeinbedarfsfläche günstige Voraussetzungen, da einerseits die Einrichtungen sich zentral inmitten des Wohngebietes ansiedeln, andererseits durch die verkehrsgünstige Lage die Erschließung so erfolgen kann, dass durch das zwangsläufig zusätzlich anfallende Verkehrsaufkommen die inneren Wohnbereiche nicht belastet werden.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll die im Eigentum der Ev. Kirchengemeinde stehende Gemeinbedarfsfläche gegen die Fläche an der Curiestraße eingetauscht werden, so dass der Standort "Weidegrund" aufgegeben wird.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 Sportgelände

Nördlich der Otto-Hahn-Straße befindet sich ein Sportplatz, der heute als Hauptspielfeld des Sportvereins Viktoria 08 Lippstadt genutzt wird. Ein Trainingsfeld ist z. Z. auf dem westlich anschließenden Gelände vorhanden. Südlich der Otto-Hahn-Straße ist ein Bolzplatz für den Breitenund Hobbysport angelegt.

Mit Überplanung des Trainingsplatzes als Wohnbauland und durch das Heranrücken der immissionsempfindlichen Wohnbebauung an den Sportplatz soll dieser Standort für den Fußballverein aufgegeben werden. Es ist geplant, südlich der Otto-Hahn-Straße ein großzügiges Sport- und Freizeitgelände entstehen zu lassen und hier zwei Fußballspielfelder einschließlich eines Clubhauses und der nötigen Stellplätze anzulegen. Der vorhandene Sportplatz nördlich der Otto-Hahn-Straße soll dann dem Hobby- und Breitensport zur Verfügung gestellt werden.

Nach Süden und nach Westen ist das Sportgelände mit einer Baum- und Strauchbepflanzung eingegrünt. Diese Bepflanzung wurde als zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt. Entlang der Stirper Straße soll sich zukünftig diese Eingrünung fortsetzen. Es wurde daher hier eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.2 Grünanlagen und Spielplätze

Das gesamte Plangebiet ist durchzogen mit öffentlichen Grünzügen, die Anbindung finden an vorhandene Grünflächen und die geplanten Sportanlagen. Innerhalb dieser Grünzüge verlaufen Fuß- und Radwege, die für Fußgänger und Radfahrer eine größtmögliche Durchlässigkeit des Plangebietes abseits der Straßen bieten. Diese Grünzüge binden über das Plangebiet hinaus das geplante Fuß- und Radwegenetz an das vorhandene Netz an und bieten großräumige Verbindungen.

Angrenzend an die Wohnbebauung sind innerhalb der Grünfläche Sichtschutzwälle vorgesehen, die möglichst "naturnah" angelegt werden sollen und integriert in Spielflächen so gestaltet werden, dass sie auch älteren Kindern Spielanreize bieten können. Im Kreuzungsbereich Curiestraße/Boschstraße befindet sich z. Z. eine öffentliche Grünfläche, die parkartig gestaltet ist. Diese Grünfläche wird durch die Überplanung als Gemeinbedarfsfläche entfallen. Als Ersatz hierfür wurde innerhalb der Wohnsiedlung eine großzügige Grünfläche festgesetzt, die hier abseits der belebten Curiestraße mit Anbindung an den Einkaufsbereich und die Gemeinbedarfsanlagen ein trennendes Element zur benachbarten Wohnbebauung bildet.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Stirper Straße - L 748 - und die Curiestraße mit Anschluss an die Overhagener Straße - L 636 - an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

6.2 Innere Erschließung

Wegen der Schwierigkeit der Andienung der Kreisberufsschule westlich des Plangebietes wurde der Planung zugrundegelegt, die Otto-Hahn-Straße als Haupterschließung für den Bereich auszubauen und an die Stirper Straße anzuschließen. Innerhalb des Wohngebietes wurde ein rasterförmiges Erschließungssystem gewählt. Die Straßen sollen, da es sich um reine Anliegerstraßen handelt, wohngebietsgerecht ausgebaut werden.

6.3 Zu- und Abfahrverbot

Entlang der Stirper Straße wurde ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, da dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und die Anbaubestimmungen des § 25 StrWG NW gelten.

Entlang der Curiestraße wurde im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass für die Gemeinbedarfsfläche ein gemeinsamer Bolzplatz mit Zufahrt von der Boschstraße geschaffen wird. Die Gemeinbedarfsfläche soll aufgrund der bereits vorhandenen Massierung von Zu- und Abfahrten an der Curiestraße nicht von hier erschlossen werden.

7. 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 Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert.

In der Boschstraße, ohne Stichstraßen, und der Curiestraße sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. In der Otto-Hahn-Straße liegt ein Regenwassersammler. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage geführt. Das Regenwasser des Wohngebietes wird über die vorhandenen Regenwassersammler abgeleitet. Der Graben westlich des Sportplatzes zwischen Otto-Hahn-Straße und Boschstraße bleibt zur Oberflächenentwässerung des Sportplatzes erhalten.

Alternativ zur Ableitung des Niederschlagswassers im Wohngebiet über Regenwassersammler wurde überprüft, inwieweit eine Regenwasserversickerung möglich ist. Es wurde festgestellt, dass im Planbereich Bördelehm ansteht, wie auch im Bereich des Westfriedhofes, ca. 600 m westlich des Planbereiches. Die Untersuchungen des Geologischen Landesamtes NW haben dort überwiegend Lehme und schluffige Lehme festgestellt.

Diese Bodenarten haben nach ATV A 138 Durchlässigkeitswerte von $K_f = 10^{-9}$ bis 5×10^{-6} . Nach ATV A 138 kommen für Versickerungsanlagen nur Bodenarten mit K_f -Werten von 5×10^{-6} bis 5×10^{-3} in Frage. Somit kann eine Versickerung im Bebauungsplangebiet nicht in Betracht kommen.

8. Umweltschutz

Einwirkungen durch Lärm und Licht

Auf die immissionsempfindliche Wohnbebauung wirken Emissionen aus dem nahegelegenen Sport- und Freizeitgelände und aus dem vorhandenen Sportplatz ein. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das die zu erwartende Lärm- und Lichtemissionen auf die geplante und vorhandene Wohnbebauung untersucht und Aussagen über notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufzeichnet.

8.1 Einwirkungen durch Lärm

Das vorliegende Lärmschutzgutachten des TÜV Essen vom 16.05.1990 stellt fest, dass an den überprüften Immissionsorten für die WA-Gebiete vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung durch die vorgesehenen Wälle eingehalten werden. Es wird jedoch empfohlen, die geplanten Wallanlagen als zusätzlichen Schutz und trennendes Element zwischen Wohnbebauung und Sportgelände in einer Höhe von ca. 2,5 m anzulegen. Im Zuge der Ausbauplanung "Stirper Straße" wurde für das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen eine Lärmschutzuntersuchung erstellt, die errechneten Werte lagen dem Lärmschutzgutachten für die Ermittlung der Geräuschvorbelastung zugrunde und gingen in die Berechnung der Beurteilungspegel ein. Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrsimmissionen der Stirper Straße sind nicht erforderlich.

8.2 Einwirkungen durch Licht

Der vorhandene Sportplatz im Planbereich ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Nach Fertigstellung der Sportanlage südlich der Otto-Hahn-Straße und Nutzung des vorhandenen Platzes für den Hobby- und Breitensport wird die Flutlichtanlage abgebaut, so dass Lichtimmissionen zukünftig nicht mehr auf das Wohngebiet einwirken. Beeinträchtigungen durch Licht aus der geplanten Sportanlage südlich der Otto-Hahn-Straße werden im separaten Bebauungsplanverfahren überprüft, ggf. werden notwendige Schutzanlagen festgesetzt.

9. Bodenordnung

Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist im Bereich des Wohngebietes ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB durchzuführen.

10. Ergebnis des Bürgergespräches gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.05.1990 durchgeführt. Anhand einer Rahmenplanung für den Bereich "Stirper Höhe" wurden den Bürgern die geänderten Zielvorstellungen zwischen der Boschstraße und der Otto-Hahn-Straße dargelegt. Ferner wurde die Anlage des neuen Sport- und Freizeitgeländes südlich der Otto-Hahn-Straße erläutert, für welches ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden sollte. Auf Anregung der Bürger wurde jedoch beschlossen, den Bebauungsplanbereich um die erste Baustufe des Sport- und Freizeitgeländes zu erweitern. Da jedoch für den Ausbau des Sportgeländes z. Z. noch Grunderwerbsverhandlungen geführt werden und der genaue Standort der Sportplätze noch nicht bestimmt werden kann, wird für den Bereich südlich der Otto-Hahn-Straße ein separater Bebauungsplan aufgestellt.

11. Flächenbilanz

Wohnbauflächen:	38.720 m ²
Verkehrsflächen:	29.643 m ²
Öffentliche Grünflächen/ innerhalb des Wohngebiets:	12.734 m ²
Öffentliche Grünfläche/ Sportflächen, Bolzplatz:	29.790 m ²
Flächen für Gemeinbedarf - Kirchl. Einrichtungen:	7.059 m ²
Flächen für Gemeinbedarf - Schule:	12.330 m ²
Versorgungsflächen	91 m ²
Gesamtfläche:	130.367 m²

=====

12. Kostenermittlung Straßenbau

(Die Boschstraße ist bis auf den südlichen Gehweg im Westabschnitt bereits endgültig ausgebaut. Alle übrigen Straßen müssen noch angelegt werden.)

		1.564.000 DM
Wegebau einschließlich Begleitgrün	ca.	220.000 DM
Regenwasserkanäle	ca.	330.000 DM
<u>Schmutzwasserkanäle</u>	ca.	<u>360.000 DM</u>
		2.474.000 DM
Kosten Spielplatz	ca.	240.000 DM

Lippstadt, den 26.09.1991

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.