

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 Boschstraße

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Planerische Rahmenbedingungen
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 Bebauungsplan
 - 1.2.3 Planverfahren
- 2. Ausgangssituation und Planungsziel**
- 3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Stellplätze und Garagen
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen
- 4. Erschließung**
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
 - 4.3 Öffentlicher Nahverkehr
 - 4.4 Fuß- und Radwege
- 5. Umweltbericht**
 - 5.1 Ver- und Entsorgung
 - 5.1.1 Versorgung
 - 5.1.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 5.1.3 Regenwasserentsorgung
 - 5.2 Grünfläche
 - 5.3 Naturschutz- und Landschaftspflege
 - 5.3.1 Bestand
 - 5.3.2 Eingriffsabschätzung
 - 5.3.3 Eingriffsbilanzierung
 - 5.3.4 Eingriffsminimierung
 - 5.3.5 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.4.1 Sportlärm
 - 5.4.2 Bolzplatz
 - 5.4.3 Einwirkungen durch Licht
 - 5.5 Hochwasserschutz
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Kostenbilanz**

Begründung -Umweltbericht-

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 145 "Boschstraße"

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Boschstraße" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



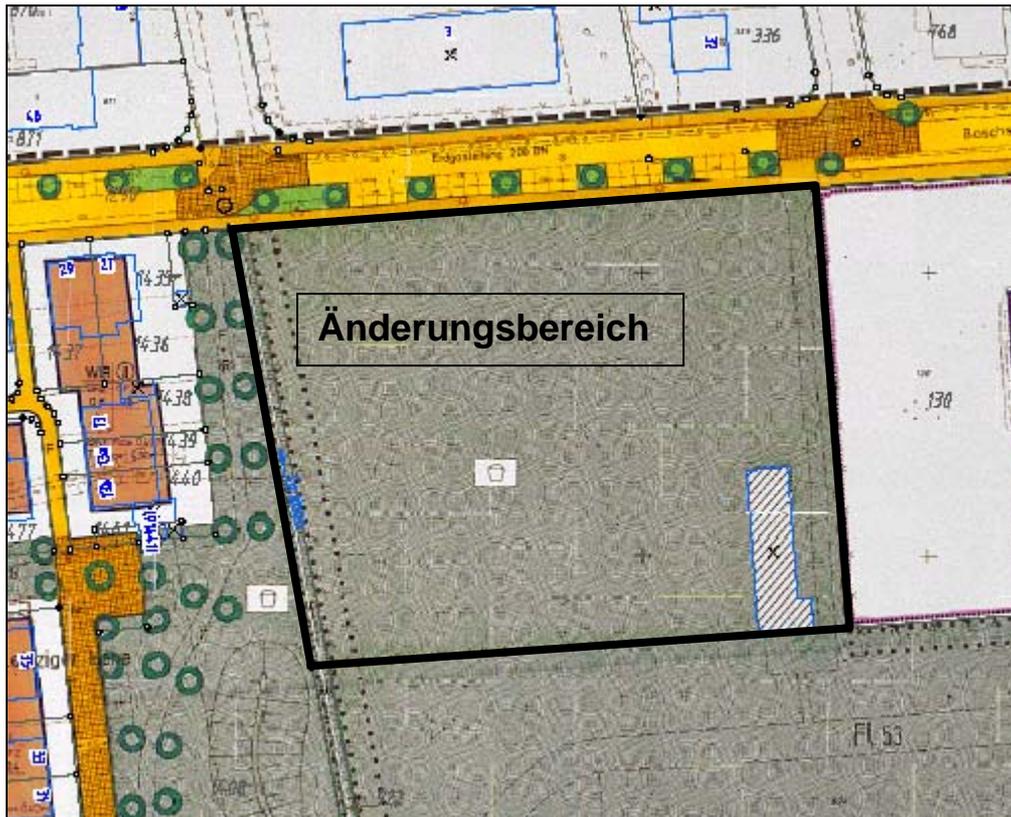
1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" dar. Für den Planbereich wird parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 'Boschstraße' die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt zugunsten einer Wohnbaufläche durchgeführt.

1.2.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 145 "Boschstraße" setzt für den Änderungsbereich analog zur Darstellung des Flächennutzungsplanes eine "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 145 "Boschstraße"

1.2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 12.09.2002 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 145 das 2. Änderungsverfahren durchzuführen und den Bebauungsplan im Bereich des festgesetzten Bolzplatzes zugunsten einer Wohnbaufläche zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 20.06.2003 bis 21.07.2003 als einfache Bürgerbeteiligung durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange angehört. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung und der internen Abstimmung führten zur Überarbeitung der Planung.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Südlich der Boschstraße, nördlich der Otto - Hahn - Straße, befindet sich ein Sportgelände, das im südlichen Bereich aus einem Fußballspielfeld mit Leichtathletikanlagen und einer 400 m - Laufbahn besteht. Im nordwestlichen Bereich ist ein Kleinspielfeld angelegt, das auch als Bolzplatz genutzt wird. Die Sportanlage wurde früher vom Sportverein 'Viktoria Lippstadt' als Vereinssportanlage genutzt. Einige Schulen der Umgebung nutzen die Anlage für den Schulsport.

Nach Umzug des Sportvereins Viktoria Lippstadt in die neu angelegten Sportanlagen des Wohnparks Süd soll der südliche Bereich des Sportgeländes an der Stirper Straße zukünftig ausschließlich dem Schul- und Breitensport zur Verfügung stehen.

Das im nordwestlichen Bereich gelegene Kleinspielfeld wird zukünftig nicht mehr benötigt.

Das gesamte Grundstück wurde kürzlich von der Stadt Lippstadt erworben. Um der Nachfrage nach Baugrundstücken im Süden Lippstadts nachzukommen und zur Refinanzierung des Kaufpreises soll das im nordwestlichen Bereich gelegene Kleinspielfeld als Wohnbaufläche überplant werden.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wurde analog zur westlich anschließenden Bebauung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Baugebietes wurden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- 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.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Wohnbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen. Durch die Festsetzung werden auch überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u.ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Ferner wurde festgesetzt, dass der Zufahrtsbereich vor Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt

werden muss, um auf dem Grundstück zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise sollen jedoch hier Stellplätze zugelassen werden, wenn diese innerhalb einer übergrünten Tiefgarage angeordnet werden.

3.3 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.

3.4 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen

Entlang der Boschstraße wurde eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt, um hier auch den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wurde hier auf max. 6 Wohnungen begrenzt, da sich größere Gebäude hier in das kleinteilige Baugebiet nicht einfügen würden.

Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden und Südwesten wird angestrebt, um eine gute Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten

Im inneren Bereich der Wohnsiedlung wurden für den Ein- bis Zweifamilienhausbau Einzel- und Doppelhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke mit Westausrichtung wurde eine offene Bauweise festgesetzt um auch den Bau von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern zu ermöglichen.

Um hier im inneren Bereich zusätzlichen nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wird für diese Grundstücke die zusätzliche Festsetzung - max. zwei Wohneinheiten - getroffen.

Durch die hier festgesetzte Zweigeschossigkeit und Festlegung der max. Traufenhöhe soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei steiler Dachneigung und der Anordnung von Dachgauben das Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BauO NW auszuführen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, bei der Wahl eines steilen Daches den Dachraum optimal ausnutzen zu können, zugleich das Bauvorhaben in der Kubatur den eingeschossigen Häusern anzupassen.

Für die Grundstücke entlang der Boschstraße wurde 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 Garagengeschosse bis zu 2 m Höhe auszuschließen bzw. um sicherzustellen, dass auf letzteres das anzurechnende Vollgeschoss nicht noch aufgesetzt wird. Diese Höhenfestsetzung dient nicht etwa der Gestaltung der Baukörper, sondern soll aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleisten. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbunde-

nen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wurde verzichtet, da bereits über die vorgegebenen max. Sockel- bzw. Traufhöhen, die festgesetzte Geschossigkeit und die begrenzte Bautiefe eine ausreichende Eingrenzung gegeben ist.

4. Erschließung

4.1 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.

4.2 Innere Erschließung

Die südlichen Grundstücke und das südlich angrenzende Sportgelände werden über eine Stichstraße von der Boschstraße erschlossen.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 664 mit den Haltestellen "Ulmenstraße" und "Bunsenstraße" an das ÖPNV - Netz angeschlossen.

4.4 Fuß- und Radwege

Das Wohngebiet wird über einen Fuß- und Radweg an das Fuß- und Radwegenetz des westlich angrenzenden Wohngebietes angeschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Versorgung

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

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

5.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den vorhanden Schmutzwasserkanal in der Boschstraße abgeleitet.

5.1.3 Regenwasserentsorgung

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

5.1.3.1 Bodenverhältnisse

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wurde festgestellt, dass im Planbereich überwiegend Lehme und schluffige Lehme anstehen, die eine Versickerung im Plangebiet ermöglichen würden. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes kann der notwendige Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasserstand nicht eingehalten werden, so dass Versickerungsanlagen nicht zugelassen werden können.

5.1.3.2 Regenwasserableitung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzerzwang vor.

Der Siedlungsbeich soll, wie auch das westlich angrenzende Wohngebiet, über einen Regenwasserkanal entwässert werden, der in den vorhandenen Kanal in der Boschstraße geleitet wird.

5.2 Grünfläche

Der gesamte Siedlungsbereich südlich der Boschstraße ist durchzogen mit öffentlichen Grünzügen, die Anbindung an vorhandene Grünflächen finden. 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.

Westlich der Baugrundstücke ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die Bestandteil dieses Grünzuges werden soll. Innerhalb dieser Fläche bleiben die Bäume erhalten und werden durch Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze ergänzt.

Innerhalb des Wohngebietes wird ein Fuß- und Radweg angelegt, der Anschluss an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz und den westlich angrenzenden Kinderspielplatz erhält.

5.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

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.

5.3.1 Bestand

Als Biotop vom Eingriff betroffen ist das ehemalige Sportgelände des Fußballvereins Victoria. Das Gelände, das im Norden durch die Boschstrasse, im Osten durch eine Schule und im Süden durch den Sportplatz begrenzt wird, wurde als Trainingsplatz genutzt.

Die Intensivrasenfläche wird im Westen durch einen Gehölzstreifen, der entlang eines Grabens verläuft und eine struktur- und artenreiche Baum- und Strauchschicht aufweist, begrenzt.

5.3.2 Eingriffsabschätzung

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

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von 7.704 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 2.326 m², bezogen auf die Bauflächengröße von 5.816 m². Einschließlich der versiegelten Erschließungsfläche ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 3.395 m².

5.3.3 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 1779 m² Ausgleichsfläche (bei einer Flächenaufwertung von 4 Wertpunkten/m²) ermittelt.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Intensivrasenfläche	5.799 m ²	x	2 WP	=	11.598 WP
Gehölzstreifen	1.084 m ²	x	7 WP	=	7.588 WP
Sportlerheim	228 m ²	x	0 WP	=	0 WP
Zufahrt, Stellplätze (Schotter)	480 m ²	x	1 WP	=	480 WP
Zufahrt (Asphalt)	90 m ²	x	0 WP	=	0 WP
Gesamt	7.681 m²			=	19.666 WP

Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des B-Planes

Wohnbebauung - GRZ 0,4 -	2.326 m ²	x	0 WP	=	0 WP
Gartenfläche, strukturarm	3.490 m ²	x	2 WP	=	6.980 WP
Verkehrsfläche	1.069 m ²	x	0 WP	=	0 WP
Gehölzstreifen	796 m ²	x	7 WP	=	5.572 WP
Gesamt	7.681 m²			=	12.552 WP

Gesamtbilanz 19.666 Wertepunkte - 12.552 Wertepunkte = **- 4.752 Wertepunkte**

5.3.4 Eingriffsminimierung

- Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen entlang des Grabens werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Vorgelagert liegt eine Extensivrasenfläche, die als Pufferzone dient. Sie wird selten gemäht, so dass sich im Laufe der natürlichen Entwicklung das Arteninventar durch natürlichen Sameneintrag vergrößert.
- die Versiegelungen sind auf das Notwendigste zu reduzieren,
- als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Grünfläche sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze Laubhecken zu pflanzen.

5.3.5 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahme

Da die erwarteten Eingriffe im Planbereich nicht ausgeglichen sind, wird auf einer externen landwirtschaftlich genutzten Fläche ein artenreicher Laubmischwald aus bodenständigen, heimischen Baum- und Straucharten angepflanzt.

Es handelt sich um eine Fläche westlich der Leinenstrasse am südlichen Rand des Ortsteiles Eickelborn, Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstück 1340 mit einer Größe von 7315 m².

Eigentümer dieser Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Die zukünftige Artenzusammensetzung des Laubmischwaldes orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie an den typischen Gehölzarten des Flattergras-Buchenwaldes, der die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet darstellt.

Bilanzierung der Maßnahme:

Anlage eines Laubmischwaldes = 7315 m²

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoypes um 4 Punkte (Grundwert A0 - 2 Punkte für Ackerfläche auf Grundwert 6, Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen mit Ausbildung eines Waldmantels).

7.315 m² x 4 Punkte = 29.260 Punkte

Für die folgende Bebauungspläne der Stadt Lippstadt wurden bereits von dieser Summe in Abzug gebracht:

• Nr. 130 Lippstadt, Südertor	15.800 Punkte
• Nr. 132 2. Änderung Benninghausen, Flurstrasse	3.160 Punkte
• <u>Nr. 21 1. Änderung Lipperbruch Posener Str./Sudetenstr.</u>	<u>1.500 Punkte</u>
Summe	20.460 Punkte

Es verbleibt ein Guthaben von **8.800 Punkten** auf dieser Fläche.

Die notwendige Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan hat eine Flächengröße von 1779 m² (1188 m² x 4 Wertepunkte = 4752 Punkte).

Der Gesamtflächenwert der angegebenen Ersatzmaßnahme entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Bebauungsplanbereiches. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Die Kosten für die Ersatzmaßnahme belaufen sich auf ca. 2600 Euro (ohne Grunderwerb).

5.4. Immissionsschutz

5.4.1 Sportlärm

Südlich des neuen Wohngebietes ist ein Sportplatz mit Leichtathletikanlagen und einer 400 m - Laufbahn vorhanden. Die Sportanlage wurde bis vor einiger Zeit vom Sportverein 'Viktoria Lippstadt' als Vereinssportanlage genutzt, einige Schulen der Umgebung nutzen die Anlage für den Schulsport.

Nach Umzug des Sportvereins Viktoria Lippstadt in die neu angelegten Sportanlagen des Wohnparks Süd , soll der südliche Bereich des Sportgeländes an der Stirper Str. zukünftig ausschließlich dem Schul- und Breitensport zur Verfügung stehen.

Da auf der Anlage zukünftig kein regelmäßiger Spielbetrieb durch Vereinssport stattfinden wird ist davon auszugehen, dass übliche Lärmemissionen einer vereinsgebundenen Anlage durch den an- und abfahrenden Verkehr, durch die Zuschauer und den Betrieb der Anlage in Ruhezeiten hier entfallen. Somit bewegen sich die Emissionen in einem Bereich, der nur bei seltenen Ereignissen den zulässigen Lärmpegel eines Allgemeinen Wohngebietes übersteigt.

5.4.2 Bolzplatz

Das durch den Bebauungsplan überplante Kleinspielfeld wird zur Zeit von den Jugendlichen der umgebenden Wohnsiedlungen als Bolzplatz genutzt.

Als Ersatz für den entfallenen Bolzplatz an der Boschstraße soll ein Teil des Sportplatzes dem allgemeinen Bolzbetrieb zur Verfügung stehen. Um eine Störung der benachbarten geplanten Wohnbebauung durch den aus dem Spielbetrieb entstehenden Lärm auszuschließen, soll im östlichen, den der Wohnbebauung abgewandten Bereich des Rasenplatzes, das Bolzen quer zum derzeitigen Spielfeld durch Aufstellung zweier Bolzplatztore ermöglicht werden.

Durch die Aufgabe des Spielbetriebes und die Verlagerung des Bolzplatzes von der Boschstraße in den Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist aus Sicht des Lärmschutzes eine wesentliche Verbesserung für die vorhandene Wohnbebauung gegenüber der jetzigen Situation zu sehen.

Zusätzlich soll eine Beschränkung der Lärmimmissionen durch die Festsetzung von Betriebszeiten und ggf. durch eine Einschränkung des Benutzerkreises erfolgen. Ebenfalls sollen Maßnahmen zur Dämmung des Schalls an Toren und Ballfangzäunen zum Einsatz kommen, um die Lärmemissionen aus dem Bolzbetrieb auf die angrenzende Wohnbebauung weitgehend zu minimieren.

5.4.3 Einwirkungen durch Licht

Der vorhandene Sportplatz im Planbereich ist mit einer Trainingsbeleuchtung ausgestattet. Bei Nutzung des vorhandenen Platzes für den Hobby- und Breitensport wird die Flutlichtanlage abgebaut, so dass Lichtimmissionen zukünftig nicht mehr auf das Wohngebiet einwirken.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

6. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	5.816,82 m ²	75,50%
Verkehrsfläche	1.069,83 m ²	13,89%
Grünfläche	818,11 m ²	10,62%
insgesamt	7.704,76 m ²	100,00%

Innerhalb der Planbereiches entstehen 11 Baugrundstücke mit ca. 20 - 30 Wohneinheiten.

7. Kostenbilanz

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Tiefbauarbeiten

Herstellung der Straßen und des Fuß- und Radweges

ca. 110.000 €

Schmutzwasserkanal

ca. 20.000 €

Regenwasserkanal

ca. 17.000 €

insgesamt

ca. 147.000 €

Kosten im Grünbereich

Abbau der Ballfangzäune und Einfriedigung

ca. 5.000 €

Neue Einfriedigung zum Sportgelände

ca. 5.000 €

Abbau der Trainingsbeleuchtung

ca. 4.500 €

2 Bolzplatztore (Stahl/Alu)

ca. 2.500 €

Unvorhergesehenes

ca. 500 €

insgesamt

ca. 17.500 €

Abbrucharbeiten

Abbruch des Sportheimes

ca. 7.000 €

Kompensationsmaßnahmeanfallende Kosten für Kompensationsmaßnahmen
(ohne Grundstücksanteil)

ca. 2.600 €

Lippstadt, den 22. Januar 2004

(Hartmann)
Dipl.-Ing.