



STADT **LIPPSTADT**

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 145 Boschstraße

Verfahrensstand:

Rechtskraft gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Plangerische Rahmenbedingungen.....	3
1.2.1	Flächennutzungsplan	3
1.2.2	Bebauungsplan	4
1.3	Planverfahren	4
2	Ausgangssituation und Planungsziel	5
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	6
3.1	Art und der baulichen Nutzung	6
3.2	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.1	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1.1	Grundflächenzahl	6
3.2.1.2	Geschossigkeit	7
3.2.2	Bauweise, Baugrenzen	7
3.2.3	Gebäudehöhen	7
3.2.4	Stellplätze und Garagen.....	7
3.3	Erhaltenswerte Bäume	8
4	Erschließung.....	8
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
4.1.1	Äußere Erschließung.....	8
4.1.2	Innere Erschließung	8
4.1.3	Öffentlicher Nahverkehr	9
4.1.4	Müllabfuhr	9
4.2	Ver- und Entsorgung	9
4.2.1	Versorgung	9
4.2.2	Schmutzwasserentsorgung	9
4.2.3	Regenwasserentsorgung.....	9

5	Grünfläche	10
5.1	Östlicher Bereich	10
5.2	Westlicher Bereich.....	10
5.3	Fläche mit Pflanzgebot	11
6	Artenschutz	11
7	Verkehrslärm	13
8	Kampfmittelbelastung	14
9	Altlasten	15
10	Bodenordnung	15
11	Hochwasserschutz	15
12	Flächenbilanz	15
13	Kostenbilanz	15
14	Denkmalschutz / Archäologie	16
15	Umweltbericht	16
16	Gestaltungsvorschriften	16

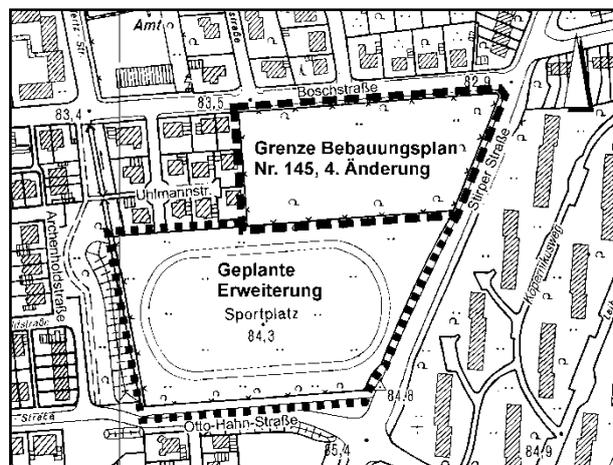
- Anlage:**
1. Artenschutzprüfung des Büros Lökplan
 2. Lärmgutachten der Stadt Lippstadt
 3. Entwässerungsgutachten der Stadtentwässerung Lippstadt AöR

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 15.12.2014 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 gem. der dargestellten Abgrenzung durchzuführen. Am 16.02.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss einer Entwurfsvariante mit einer möglichen Erweiterung zugestimmt.



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar, für den südlichen Bereich ist Grünfläche dargestellt.

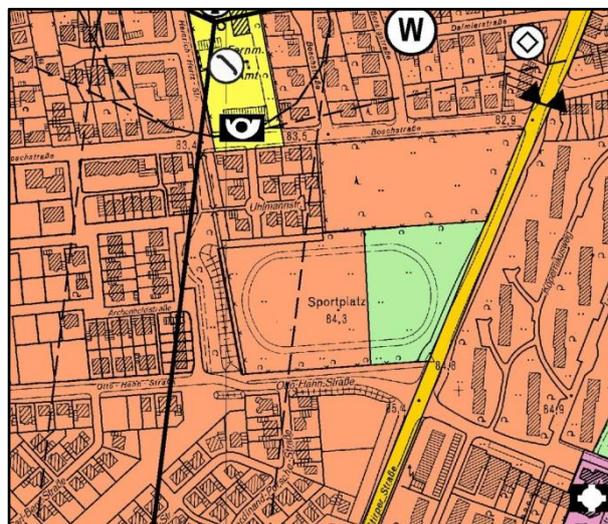
Im Regionalplan ist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Zuge der 178. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Darstellungen geändert werden:

- für den nördlichen Bereich, ehemalige Schule, soll die Darstellung Wohnbaufläche erfolgen,
- für den westlichen Bereich des ehemaligen „Sportplatzes“ soll ebenfalls die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgen,
- für den östlichen Bereich des „Sportplatzes“ soll die Darstellung „öffentliche Grünfläche“ erfolgen.



178. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit Schreiben vom 24.06.2015 und 15.12.2016 wurde seitens des Dezernats für Landesplanung mitgeteilt, dass die Planung gem. § 34 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 145 Boschstraße. Dieser setzt für den Planbereich, abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan, im nördlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Für den südlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 15.12.2014 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 durchzuführen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 05.11.2015 beschlossen, für den Planbereich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Am 16.02.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss einer Entwurfsvariante mit einer möglichen Erweiterung nach Süden für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zugestimmt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.07.2016 im Rathausaal durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Für die überarbeitete Planung wurde in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 20.02.2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zur Änderung der Planung führten.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 15.05.2017 bis zum 16.06.2017 mit der Begründung vom 30.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zusammen mit dem Entwurf des Plans einschl. Begründung wurden ausgelegt:

- eine Stellungnahme des Kreises Soest mit Umweltbezug u.a. betreffend Landschaftsschutz und Immissionsschutz,

zwei Fachgutachten betreffend:

- eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit Aussagen zum Schutz der im Plangebiet vorgefundenen Arten insbesondere Avifauna und Fledermäuse und
- eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmemissionen auf der Stirper Straße.

Es gingen Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zur Änderung der Planung führten.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 25.09.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 als Satzung beschlossen.

Mit Veröffentlichung am 06.10.2017 in der Zeitung „Der Patriot“ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Planverfahren

Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Umnutzung und Wiedernutzbarmachung der Fläche der ehemaligen Schule mit Sportgelände stellt eine klassische Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Boschstraße“ umfasst das bis heute unbebaute Grundstück der ehemaligen englischen Schule. Das Grundstück ist planungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Südlich dieser Fläche befindet sich ein Sportgelände, das aus einem Fußballspielfeld mit Leichtathletikanlagen und einer 400 m - Laufbahn besteht.

Die Sportanlage wurde früher vom Sportverein 'Viktoria Lippstadt' als Vereinssportanlage genutzt. Einige Schulen der Umgebung nutzten die Anlage für den Schulsport. Nach Umzug des Sportvereins Viktoria Lippstadt in die neu angelegten Sportanlagen des Wohnparks Süd stand das Sportgelände ausschließlich dem Schul- und Breitensport zur Verfügung. Die umliegenden Schulen nutzen zwischenzeitlich andere Sportanlagen, so dass das Sportgelände überwiegend von den Bewohnern des Siedlungsbereiches als Bolzplatz genutzt wird.

Ursprünglich war geplant, nur den nördlichen Bereich, das Gelände des ehemaligen Schulgebäudes, für Wohnzwecke zu überplanen. Durch die Entwicklung des Plangebietes wird jedoch zwangsläufig auch Einfluss auf die Möglichkeit der Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen genommen, insbesondere werden die möglichen Verknüpfungen im Wege- und Straßennetz definiert.

Um ein stimmiges Gesamtkonzept für die Freiflächen zwischen Boschstraße und Otto-Hahn-Straße zu schaffen wurde daher ist im Rahmen der Erarbeitung von Entwurfsvarianten der südlich gelegene Sportplatz mit einbezogen. Als Ergebnis dieser Entwicklung hat sich eine notwendige Erweiterung der Wohnbaufläche herauskristallisiert, welche auf dem westlichen Bereich des Sportplatzes der ehemaligen englischen Schule (Konversionsfläche) stattfinden soll.

Um den zukünftigen Bedarf der Stadt Lippstadt an Wohnraum abzudecken, soll hier im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes auch der südliche Bereich überplant und als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der nördliche Bereich soll in erster Linie dem Geschosswohnungsbau in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise dienen, im südlichen Bereich sollen 1- 2 Familienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser, aber auch als Hausgruppen entstehen.

Der östliche Bereich der ehemaligen Sportanlage soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben und Freizeitgelände umgestaltet werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art und der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete soll der südliche Bereich des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Abweichend vom Katalog der gem. § 4 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen sollen hier im Bebauungsplan jedoch nur die gemäß Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden wie:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Bereich des geplanten Baugebietes werden 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 des Wohnbereiches führen würden.

Für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung stehen besser geeignete Standorte im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung. Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Da Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt im überwiegenden Planbereich als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ fest, die dem Höchstmaß der BauNVO entspricht, um auch auf relativ kleinen Grundstücken ein begrenzt verdichtetes Wohnen im Geschoß- und Eigenheimwohnungsbau zuzulassen.

3.2.1.2 Geschossigkeit

Im Plangebiet wird für die überwiegenden Flächen eine zweigeschossige Bebauung für den Einfamilienhausbau festgesetzt. Von einer zwingend zweigeschossigen Bauweise wurde in Teilbereichen abgesehen, um hier auch eingeschossige Wohngebäude zu ermöglichen.

Im nördlichen Planbereich ist in Teilbereichen eine bis zu 3-geschossige Bebauung für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

3.2.2 **Bauweise, Baugrenzen**

Für einen überwiegenden Teil des Planbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt, um hier neben Einzel- und Doppelhäusern auf geeigneten Grundstücken auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer flächensparenden Bebauung durch Reihenhäuser und Häusergruppen zu schaffen.

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.

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

3.2.3 **Gebäudehöhen**

Für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird die zulässige Traufhöhe auf max. 6,50 m begrenzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Dach bzw. mit einem Vollgeschoss mit hohem Dremmel und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m über Straßenniveau begrenzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass zu den max. zulässigen zwei Vollgeschossen zusätzlich ein voll ausgebautes Dachgeschoss errichtet wird, da sich die dadurch entstehende Dachhöhe gestalterisch nicht einfügen würde.

Für den Geschosswohnungsbau wird im Bereich der zulässigen 3-geschossigen Bebauung die Traufhöhe auf 9,50 m und die Firsthöhe auf 12,00 m beschränkt. Hier kann eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach oder einem Flachdach entstehen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung der max. Sockelhöhe auf 0,50 m über Straßenniveau soll ausgeschlossen werden, dass überdimensionale Untergeschosse errichtet werden, die sich gestalterisch in das Einfamilienhausgebiet nicht einfügen.

3.2.4 **Stellplätze und Garagen**

Für den gesamten Planbereich wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe die Baugrenze überschreiten. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Es wird ferner festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche zu Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten. Zur Vermeidung überdimensionierter Grundstückszufahrten, wird festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf. Hierdurch sollen ein harmonisches Straßenbild und ein hoher Begrünungsanteil der Vorgärten erreicht werden.

Oberirdische Stellplätze bzw. Garagen sind auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich des geplanten, rückwärtigen Geschosswohnungsbaus, wurde eine Fläche für Stellplätze entlang des Erschließungsweges als straßenbegleitende Stellplätze festgesetzt. Hier sollen Stellplätze für behinderte Bewohner entstehen, um ihnen mit kurzen Wegen zum Hauseingang Stellplätze anzubieten zu können.

Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen, ab einer Größe von mind. 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen und festgesetzten Stellplatzflächen sind Stellplätze auch zulässig, wenn sie in einer überdachten und begrüneten Tiefgarage untergebracht werden.

3.3 Erhaltenswerte Bäume

Auf dem Grundstück der ehemaligen englischen Schule sind heute noch die Gehölze vorhanden, die derzeit den Außenbereich der Schule begrünen. Es handelt sich um: 2 Stck. Schwarzkiefern, 2 Stck. Amberbäume, 7 Stck. Silberahorn, 1 Stck. Rotfichte, 1 Stck. Blaue Zypresse, 3 Stck. Kastanien. Diese wurden durch die Stadt Lippstadt untersucht und begutachtet und wurden aufgrund des Alters und der Restbestandszeit sowie der Vitalität und des Eingriffs in das Wurzelumfeld zukunftsorientierend als nicht erhaltenswert angesehen.

Entlang der Boschstraße sind mehrere erhaltenswerte Bäume vorhanden. Es handelt sich um: 3 Stück Roteichen, 3 Stück Linden, 2 Stück Ahorn. Diese werden im Bebauungsplan als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Boschstraße und die Otto-Hahn-Straße mit Anschluss an die Stirper Straße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Bereich durch zwei Stichstraßen von der Boschstraße, die innerhalb des Wohngebietes durch einen schmalen Wohnweg miteinander verbunden sind um Versorgungsfahrzeugen und der Müllabfuhr die Durchfahrt zu ermöglichen..

Der südliche Bereich wird durch eine Wohnstraße von der Otto-Hahn-Straße aus erschlossen. Diese erhält einen Anschluss an die Straße des nördlich angrenzenden vorhandenen Baugebietes,

4.1.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des Stadtbusses angeschlossen. Die nächst gelegene Haltestelle der Linie C2 ist im Norden an der Boschstraße „H.-Hertz.-Str.“ und im Süden an der Otto-Hahn-Straße „Lottner-Str.“

4.1.4 Müllabfuhr

Der nördliche Planbereich wird durch ein Wohnwegesystem erschlossen, das für die Müllabfuhr durchgängig befahrbar ist. Die Haupteinschließung der südlichen Planbereiches erhält Anschluss an die nördliche Wohnsiedlung, sodass eine durchgängige Verbindung zwischen der Boschstraße und der Otto-Hahn-Straße entsteht.

Die Stichstraßen des südlichen Bereiches sind für die Müllabfuhr nicht befahrbar, da der Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge nicht nutzbar ist. Hier wurden im Bereich der Haupteinschließung zwei Stellplätze für Mülltonnen eingeplant, die am Tage der Müllabfuhr den Anliegern der Stichstraße ermöglichen, hier ihre Mülltonnen abzustellen.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung

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

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

4.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist sowohl im Trenn- als auch im Mischverfahren konzipiert. Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und überwiegend dem Schmutzwasserkanal in der Boschstraße zugeleitet. Lediglich das Schmutzwasser aus einem kleinen Teilbereich im Osten (ehemals Schule) wird an den Mischwasserkanal in der Stirper Straße angeschlossen.

4.2.3 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser des nordöstlichen Bereiches wird wie das Schmutzwasser an den Mischwasserkanal in der Stirper Straße angeschlossen. Der westliche Bereich dieser nördlichen Teilfläche wird direkt in den Regenwasserkanal in der Boschstraße eingeleitet.

Im südlichen Planbereich wird das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke in Kanälen gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeleitet und gedrosselt in den nördlich angrenzenden Graben geleitet. Dieser hat Anschluss an den Regenwasserkanal in der Boschstraße.

Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken hat die Funktion, den Gebietsabfluss zu drosseln. Als Volumen für die Rückhaltung wurden im Zuge der Entwässerungsplanung 112 m³ errechnet.

Die Größe des Beckens wurde so berechnet, dass das Rückhaltevolumen nach einem Ereignis möglichst kurzfristig wieder in Gänze zur Verfügung steht um für ein kurzfristig folgendes Niederschlagsereignis wieder einen freien Rückhalteraum zur Verfügung zu haben.

Üblicherweise werden 6 Stunden als Entleerungszeit akzeptiert.



Eine Drosselung ist umso wichtiger, je höher das Schadenspotential unterhalb der Einleitungsstelle ist. Der als Vorflut für die Rückhaltung dienende Graben entwässert in die Regenwasserkanalisation der Boschstraße. Die Einleitung in eine vorhandene Regenwasserkanalisation in Kombination mit der sich erhöhenden abflusswirksamen Fläche stellt im Vergleich zum Bestand ein höheres Schadenspotential unterhalb dar. Deshalb ist die Rückhaltung so dimensioniert, dass sie den Abfluss auf den natürlichen Abfluss - also entsprechend der heutigen Situation – drosselt.

Auf eine möglichst lange Wasserhaltung, die aus naturschutzrechtlicher Sicht sinnvoll wäre, soll verzichtet werden, da bei gleichem Beckenvolumen durch den Dauerstau reduziert würde, was gleichbedeutend mit einer Verschärfung des Abflusses unterhalb der Einleitungsstelle ist.

5 Grünfläche

5.1 Östlicher Bereich

Das vorhandene Sportgelände wird im Osten als Öffentliche Grünfläche erhalten, und für die Bewohner als Sport- und Freizeitgelände ausgebaut.

Beim Ausbau der Grünfläche werden die „Maßnahmen zur Risikominimierung & Vermeidungsmaßnahmen“ aus dem Artenschutzgutachten des Landschaftsplanungsbüros „Lökplan“ umgesetzt.

Die neu zu gestaltende Freifläche soll multifunktional nutzbar gestaltet werden. Es ist geplant einen Rundweg für Spaziergänger anzulegen, in dessen Mitte ein Bereich für Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche angegliedert ist. Vorgesehen sind ein Kleinspielfeld, Basketball, Slackline, Sonnen- und Schattensitzplätze und ein Kinderspielfeld. Über Wegeverbindungen durch die neuen Freiflächen wird das Plangebiet an die im Westen und Süden vorhandenen Grünzüge angeschlossen.

5.2 Westlicher Bereich

Westlich der Baugrundstücke ist im Bereich eines vorhandenen Gewässers eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die Anschluss an die nördliche und westliche Grünfläche außerhalb des Planbereiches findet. Innerhalb der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, das das Regenwasser des südlichen Siedlungsbereiches aufnimmt und gedrosselt in das vorhandene Gewässer und nach Norden in den Regenwasserkanal in der Boschstraße ableitet.

5.3 Fläche mit Pflanzgebot

Das Sportgelände ist heute allseitig durch linienhaften Gehölzbestand (Ahorn, Buche, Birke), teilweise mit Strauchsaum, eingegrünt. Dieser soll im Bereich der geplanten Grünfläche im Osten vollständig und im Süden außerhalb des geplanten Wohngebietes erhalten werden und wird entsprechend festgesetzt.

Im Zuge der Erarbeitung des Ausbauplanes für das Sport- und Freizeitgelände muss geprüft werden, wie weit einzelne Bäume des Gehölzbestandes im Bereich der Wohnsiedlung erhalten werden können, ohne das Siedlungsbild zu stören und negative Auswirkungen durch Verschattung auf die Bebauung zu verursachen.

6 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus § 44 BNatSchG, danach ist es verboten, „planungsrelevante Arten“ zu töten, erheblich zu stören sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen.

Aufgrund der durchgeführten Artenschutzprüfung des Büros „Lökplan“ kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung vorgeschlagener Maßnahmen keine planungsrelevante Art durch die Aufstellung des B-Planes und der darauf folgenden Baumaßnahmen erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Um die aktuelle Situation einzelner, potentiell betroffener Artengruppen genauer beurteilen zu können, erfolgten eine Reihe von Geländebegehungen zur Erfassung insbesondere der planungsrelevanten Vogel- (hier Eulen-) und Fledermausarten.

Fledermäuse

Bei allen Begehungen wurden jagende Fledermäuse festgestellt, es konnten jedoch keine Hinweise auf Quartiere gefunden werden. Im Plangebiet wurden der Abendsegler, das braune Langohr, die Mückenfledermaus und die Rothautfledermaus als Nahrungsgäste nachgewiesen. Da diese Arten sowohl im Sommer als auch im Winter in Baumquartieren angetroffen werden kann, ist eine Gefährdung durch Baumfällungen denkbar.

Aus diesem Grund sollten zur Risikominimierung die notwendigen Baumfällarbeiten, durch eine ÖB koordiniert werden. Die Fällung der Bäume, sollte im Beisein der ÖB erfolgen, so dass ggf. gefundene Individuen gesichert werden können.

Werden während dieser Arbeiten Fledermäuse bzw. Quartiere vorgefunden, müssen die Tiere versorgt und umgesiedelt werden. Der Verlust der Quartiere muss durch geeignete Fledermauskästen ersetzt werden.

Eulen

Die Eulenkartierung erfolgte kombiniert mit der Fledermausbegehung, es konnten jedoch keine Hinweise auf die Nutzung durch Eulen gefunden werden.

Feldsperling

Das Gutachten sagt aus, dass der Feldsperling zwar in ganz NRW verbreitet ist, aber im UG aufgrund des herbstlichen Kartierzeitraumes nicht angetroffen wurde. Weiter wird ausgeführt, dass die Heckenstrukturen im nord-östlichen Planbereich potentiell

als Nistplätze für den Feldsperling geeignet sind, ein Vorkommen im Siedlungsbereich jedoch nicht sehr wahrscheinlich ist. Aufgrund der „worst-case-Betrachtung“ sollten diese Bruthabitate aber vorsorglich erhalten bleiben.

Bei dieser Hecke handelt es sich um Restbestände der ehemaligen Einfriedigung der englischen Schule zur Stirper Straße. Die Hecke im nordöstlichen Planbereich kann jedoch nicht vollständig erhalten bleiben. Diese würde der Anlage einer Stellplatzanlage vor dem Gebäude entgegenstehen und die Einsicht in den Kreuzungsbereich Stirper Str./ Boschstr. im Zufahrtbereich der Stellplatzanlage beeinträchtigen.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ergibt sich u. a. bei der Bauleitplanung die folgenden Sonderregelung: Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor. Als Ausgleich für die entfallende Hecke werden im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche Hecken angepflanzt, die dem evtl. auftretenden Feldsperling als Nistplätze zur Verfügung stehen.

Maßnahmen zur Risikominimierung & Vermeidungsmaßnahmen (Auszug aus dem Artenschutzgutachten)

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen sowie zur Förderung von Habitatstrukturen sind folgende Maßnahmen erforderlich (vgl. Abb. 7):

- *Graben und Regenrückhaltebecken sollten so gestalten, dass eine möglichst lange Wasserführung gegeben ist*
- *Stehendes Totholz (Pappel) als potentiell Fledermausquartier an der Südgrenze erhalten*
- *Erhalt alter Gehölzstrukturen als Flugkorridore für Fledermäuse und zur Förderung natürlicher Quartierstrukturen (vgl. Kapitel 3.3.1.3)*
- *Erhalt der Heckenstrukturen an der nordöstlichen B-Plangrenze als Bruthabitat für den Feldsperling. Außerdem dient diese lineare Struktur Fledermäusen als Orientierung bzw. Flugstraße.*
- *Auch Heckenpflegeschnitte sollten möglichst außerhalb der Schonzeit bzw. Brutperiode durchgeführt werden, um ein ggf. laufendes Brutgeschäft nicht zu stören*
- *Entwicklung eines Saumstreifens mit blütenreichen Pflanzen innerhalb der Grünanlage entlang der Gehölzreihe an der Ostgrenze des B-Plangebietes zur Förderung der Insekten*
- *Belassen einer Rohbodenfläche mit Schlammflur innerhalb der Grünanlage für Schwalben als Sammelplatz für Nistmaterial. Diese sollte regelmäßig gepflegt und ggf. wiederhergestellt und offen gehalten werden.*
- *Integration von künstlichen Fledermausquartieren sowie Schwalben- und Mauerseglerkästen zur Förderung des Quartier- bzw. Brutplatzangebotes*
- *Die Entfernung von Bäumen sollte durch eine artenschutzkompetente ÖB begleitet werden, die sicherstellt, dass sich in den Bäumen keine Quartiere von Fledermäusen befinden*



Abb. 7: Maßnahmen zur Risikominimierung & zur Förderung der Habitatstrukturen sowie Vermeidungsmaßnahmen.

Fazit

Die Stadt Lippstadt verfolgt die Aufstellung des B-Planes Nr. 145 „Boschstraße“ um dort neue Wohnbebauung und Grünanlagen entstehen zu lassen.

Aufgrund der oben durchgeführten Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass – unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Erhalt alter Gehölzstrukturen und Heckenzüge, Entwicklung blütenreicher Säume, artenschutzkompetente Begleitung der Baumfällarbeiten etc.) und dem aktuellen Kenntnisstand - keine planungsrelevante Art durch die Aufstellung des B-Planes und der darauf folgenden Baumaßnahmen erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die seitens des Gutachters vorgeschlagenen Maßnahmen wurden so weit wie möglich durch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen werden bei der Ausbauplanung für die Grünflächen berücksichtigt. Aus entwässerungstechnischen Gründen wird jedoch keine lange Wasserführung innerhalb des RRB angestrebt.

7 Verkehrslärm

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmemissionen aus dem Kfz-Verkehr der Stirper Straße, der Boschstraße und der Otto-Hahn-Straße ein. Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Planbereich durch den Kfz-Verkehr beurteilt.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten und bestehenden Gebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der

DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass wegen der z. T. erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A)) in dem geplanten Bebauungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz der teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Das Gutachten ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

8 Kampfmittelbelastung

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche.



Für das Gebiet des Planbereiches wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung werden folgend Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 der TVV, im Bereich der Bombardierung.



Weiteres Vorgehen:

Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde als Mail an kbd-wl@bra.nrw.de oder unter Fax-Nr. 02931/82-3898 bei Flächen kleiner als 1.500m² 5 Werktage, sonst 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Dabei ist zwingend da AZ: 59-11-36133 als auch die Flächengröße anzugeben.

Allgemeines:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unmittelbar der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Planbereich keine Eintragung vorhanden.

10 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Bebauungsplanbereich nicht erforderlich. Die gesamte Grundstücksfläche im Planbereich ist im Eigentum der Stadt Lippestadt.

11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

12 Flächenbilanz

Bauflächen	18.914,00	m ²	53,83%
Verkehrsflächen	3.270,00	m ²	9,31%
Grünflächen	12.950,00	m ²	36,86%
insgesamt	35.134,00	m ²	100,00%

13 Kostenbilanz

Für die Erschließung des o.g. Baugebietes wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßenbau	:	552.000	€
Kanalbau (RW/SW/MW)	:	140.000	€
Grünanlagen, Freizeitfläche	:	403.500	€
Insgesamt	:	1.095.500	€

14 Denkmalschutz / Archäologie

Nach heutigem Erkenntnisstand werden denkmalpflegerischen Belange nicht berührt.

15 Umweltbericht

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

16 Gestaltungsvorschriften

Im Hinblick auf das im angrenzenden Siedlungsbereich vorhandene durchgrünte Siedlungsbild wurde festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedigungen zu den öffentlichen Wegen und Grünflächen nur Hecken zulässig sind.

Zu öffentlichen Straßen wurden analog zum südlich angrenzenden Baugebiet „Stirper Höhe“ auch Mauern, Metall- und Holzzäune zugelassen.

Auf weitergehende Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und der Dächer wurde aufgrund des heterogenen Umfeldes verzichtet. Somit ergeben sich für die zukünftigen Bauherren unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung.

Lippstadt, den 06. Oktober 2017

gez. Hartmann
Dipl.-Ing.