

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 151
"Bruchbäumer Weg/Am Nordbahnhof"

1. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt im Planbereich die südliche Teilfläche als gemischte Baufläche und die nördliche Fläche als Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus sind die von Lagerhallen bebauten hinteren Grundstücksflächen des Kornhauses als Sanierungsgebiet gekennzeichnet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind die Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowie die WLE-Linie Lippstadt-Beckum als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Die bisherige bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage des Fluchtlinienplanes Nr. 2 vom 25.11.1902. Hiernach wurden für den Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Goethestraße, die Gartenstraße und den Bruchbäumer Weg geschaffen. Nach erfolgter Erschließung konnten die damals als Gärten genutzten Flächen (Rüdenkuhler Gärten) bebaut werden. Nur entlang der Straße "Am Nordbahnhof" war zu diesem Zeitpunkt bereits eine Bebauung, zum Teil auch mit gewerblicher Nutzung, vorhanden.

In diesem Bereich führte die Entwicklung zur Ansiedlung eines mittelständischen Heizungs- und Lüftungsbetriebes und einem Landhandel mit Korntrocknungsanlagen (Kornhaus Lippstadt). Die Entwicklung des Kornhauses einerseits und die sukzessiv heranrückende Wohnbebauung auf den Rüdenkuhler Gärten andererseits führte zu einem Zustand gegenseitiger Beeinträchtigung, der Anlass bildete, bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes den Bereich der gewerblichen Anlagen des Kornhauses als Sanierungsgebiet zu kennzeichnen. Mit Aufgabe des Kornhauses Lippstadt im Winter 1994 ist nunmehr ein Sanierungsverfahren nicht mehr erforderlich. Das Grundstück soll im Einvernehmen mit dem Eigentümer einer Misch- und Wohnbebauung zugeführt werden, wie es als Ziel im Flächennutzungsplan vorgegeben ist. Während der Planbereich entlang des Bruchbäumer Weges und der Gartenstraße durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt ist, ist der Bereich entlang der Straße "Am Nordbahnhof" durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. Entsprechend dieser Nutzungsstruktur soll nach Aufgabe des Kornhauses die bisherige Betriebsfläche in ihrem südlichen Teilbereich entlang der Straße Am Nordbahnhof bis in die Goethestraße hinein mit einer aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzten geschlossenen Bauweise straßenbegleitend bebaut werden. Investoren beabsichtigen, in diesem Bereich Dienstleistungen und Wohnnutzungen unterzubringen.

Im Blockinnenbereich, der bisher durch Lagerhallen des Kornhauses bebaut war, ist vorgesehen, mit einer Sticherschließung sowohl die Kornhausflächen aber auch darüber hinaus die Hinterflächen der tiefen Gartengrundstücke des Bruchbäumer Weges zu erschließen und einer zweigeschossigen Wohnbebauung zuzuführen.

Diese Zielkonzeption wurde anhand alternativer Planentwürfe in einem Bürgergespräch am 21.09.1994 vorgestellt.

Während dieses Gespräches wurde zwar die grundsätzliche Zielkonzeption nicht in Frage gestellt, jedoch wurde von den betroffenen angrenzenden Grundstücksnachbarn die vorgesehene bauliche Verdichtung einiger Entwürfe kritisiert. Insbesondere richtete sich die Kritik gegen die teilweise sehr geringen Abstände der neu geplanten Gebäude zu ihren Grundstücken bzw. gegen die vorgesehene Massierung von Bau-massen bedingt durch ihre Höhen-und Breitenentwicklung.

Aufgrund des Ergebnisses dieses Bürgergespräches wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Die vorgesehene Erschließung wurde flächenmäßig auf das erforderliche Mindestmaß reduziert, die Bauflächen bzw. die realisierbare Bebauung wurde durch Höhenbeschränkung und eng gefasste Bauflächenausweisung mit reduzierter Grundflächenzahl so angeordnet, dass die Gartenzonen der zukünftigen Bebauung ausreichend groß bemessen sind und an die Gartenzonen des vorhandenen Bestandes angrenzen. Bei dieser Überarbeitung wurde jedoch weiterhin das Ziel verfolgt, in diesem innenstadtnahen und attraktiv gelegenen Bereich unter den gegebenen Randbedingungen einen maßvoll verdichteten Wohnungsbau schaffen zu können. Um insbesondere die Vielfältigkeit und Großzügigkeit der vorhandenen Gärten zukünftig auch für die Neubebauung zu gewährleisten, wurden Festsetzungen getroffen, die die Schaffung ebenerdiger Stellplätze bzw. Garagen auf ein vertretbares Höchstmaß begrenzen als auch eine Bepflanzung der Gärten der Neubebauung mit Bäumen und Sträuchern sichern.

3. Überbaubare Flächen

Abgeleitet aus der städtebaulichen Struktur der bestehenden Bebauung setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Flächen auch für die vorgesehenen mehrgeschossigen Neubauten als straßenbegleitende überbaubare Flächen mit Bautiefen bis zu 16 m fest.

Dieses Prinzip wird auch für die Innenblockbebauung entlang der geplanten Stichstraße weiterverfolgt. Hierdurch wird im Innenblockbereich gewährleistet, dass die Gartenbereiche der aneinandergrenzenden Grundstücke sich addieren und großzügige bandartige Grünstrukturen zwischen den Gebäudezeilen der Blockrand- und der Innenblockbebauung sicherstellen.

Die hinteren Grundstücksbereiche sind somit von einer Bebauung freigehalten. Eine Ausnahme bildet hier nur das Betriebsgrundstück der Firma Scheffel. Hier wurden, um eine Sicherung des Firmenstandortes zu gewährleisten, auch im hinteren Grundstücksbereich ein- und zweigeschossig bebaubare Flächen vorgesehen.

Die bis zu zweigeschossig zulässige Bebauung hinter dem Vordergebäude an der Straße "Am Nordbahnhof" soll für eine Lagerhalle genutzt werden, die nördlich angrenzenden eingeschossig überbaubaren Flächen für Garagen der Firmenfahrzeuge dienen. Hierdurch wird es möglich, die heute vorhandene sehr weit nach Norden reichende Garagenzeile auf dem westlich angrenzenden Flurstück so zu ersetzen, dass ausreichend Garagen und Hofflächen entstehen und im nördlichen Bereich ein Baugrundstück mit Gartenflächen für eine Wohnbebauung geschaffen werden kann.

Für den Betrieb bedeutet dieses, dass er einen bisher an anderer Stelle gelegenen Lagerbereich nunmehr am Firmenstandort realisieren und die Betriebsanlagen hier konzentrieren kann. Die Lage und Anordnung der neuen Betriebsgebäude entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen wurde so gewählt, dass durch diese Gebäude die Hof- und Stellplatznutzung zur benachbarten Bebauung optisch und immissions-schutzmäßig abgeschirmt wird.

4. Art der baulichen Nutzung

4.1 Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt für die südliche Teilfläche des Plangebietes entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet fest. Die hier vorhandenen Nutzungen - insbesondere entlang der Straße "Am Nordbahnhof" - sind gekennzeichnet durch eine Mischung von Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Einzelhandels- und Dienstleistungen. Bedingt durch die Lage dieser Flächen zur Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße und zur WLE-Linie sind sie den Immissionen dieser Verkehre ausgesetzt. Aufgrund der Lärmbelastungen werden Maßnahmen zum Schutz der Bewohner erforderlich (s. hierzu Punkt 17 "Umweltschutz").

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wurde aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen für ein Mischgebiet die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht als zulässige Nutzungen mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies erfolgte, weil diese Nutzungen wegen ihrer städtebaulichen Gestalt als auch der von innen ausgehenden Emissionen in den Planbereich nicht integriert werden können.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet ist im Planbereich gegliedert worden. Für die Blockrandbebauung des nördlichen Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO fest. Die Zulässigkeit der Nutzungen wurde auf die nach Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

wurden nicht in die Festsetzungen mit aufgenommen, weil sie sowohl aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung als auch des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens bzw. der Flächenansprüche für den ruhenden Verkehr nicht mit der städtebaulichen Struktur des Bestandes, der durch das Wohnen geprägt ist, in Einklang zu bringen sind.

Für den Blockinnenbereich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem nur die Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Ausnahmsweise sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Diese Festsetzung erfolgte, um den Blockinnenbereich, der nur mit einer sehr gering bemessenen Stichstraße erschlossen ist, zum einen von Nutzungen freizuhalten, die mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind, zum anderen soll die zukünftige Nutzungsstruktur dieses Innenblockbereiches überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt werden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 hingegen können in diesem Innenbereich dazu führen, dass die heute vorhandene Wohnqualität nachteilig beeinträchtigt wird. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll im Innenblockbereich hingegen möglich sein. Bei diesen Anlagen kann es sich jedoch aufgrund der einschränkenden Festlegungen insbesondere der zulässigen Baufläche nur um kleinere maßstäbliche Anlagen handeln, von denen keine Beeinträchtigungen im Innenblockbereich zu befürchten sind.

5. Grundflächenzahl

Die zulässigen Grundflächenzahlen wurden entsprechend der vorhandenen unterschiedlichen Baugebiete differenziert festgelegt.

Für die bestehende offene Blockrandbebauung des Allgemeinen Wohngebietes wurde, abgeleitet aus der bestehenden Bebauung, eine Obergrenze von 0,35 für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die offene Innenblockbebauung hingegen soll, um diesen Bereich nicht stärker zu verdichten als den Rand, nur bis zu einer Grundflächenausnutzung bis zu 0,3 zugelassen werden.

Für die im südlichen Planbereich vorhandenen und geplanten Mischgebietsnutzungen, für die aus Gründen des passiven Schallschutzes zu den Verkehrsflächen eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, wurde im Hinblick auch auf die vorhandene Dichte das Obermaß der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet von 0,6 festgesetzt.

6. Geschossigkeit / Traufhöhen / Dachausbildung

Entlang der Gartenstraße, des Bruchbäumer Weges und des nördlich der geplanten Stichstraße gelegenen Abschnittes der Goethestraße wurde eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Dies entspricht der hier überwiegend vorhandenen Bebauung. Die Höhengestaltung dieser Bebauung wurde diesem Bestand entsprechend auf 83,3 m ü. N.N. begrenzt, was einer Traufhöhe von ca. 7,7 m über Gelände entspricht.

Für den nördlich der Stichstraße gelegenen Blockinnenbereich sieht der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebietsflächen eine geringere Verdichtung mit niedrigeren Traufhöhen als für den Blockrand vor. Aufgrund der von Bürgern vorgetragenen Bedenken gegen die ursprünglich vorgeschlagene Dichte und Höhe der Neubebauung wurde die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt und die Traufhöhe auf 82,1 m ü. N.N. begrenzt, was einer Höhe von ca. 6,50 m über Gelände entspricht. Um die optische Wirkung von Giebfassaden auf die vorhandene Blockrandbebauung auszuschließen, wurden die Firstrichtungen so festgesetzt, dass zur vorhandenen Blockrandbebauung überwiegend die Traufen der Neubebauung sichtbar werden. Ebenso wurde aus diesem Grunde die Dachneigung auf höchstens 40° begrenzt.

Für die Randbebauung entlang des südlichen Abschnittes der Goethestraße und der Straße "Am Nordbahnhof" wurde die zwingende Dreigeschossigkeit mit Dachneigungen bis zu 45° festgesetzt.

Dies entspricht den Vorgaben der vorhandenen Bebauung entlang der Straße "Am Nordbahnhof" als auch der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Goethestraße.

Für den südwestlichen Innenblockbereich des Mischgebietes wurden ein- und zweigeschossige Bauflächen festgesetzt, in denen für den Handwerksbetrieb erforderliche Kfz-Abstell- und Lagernutzungen untergebracht werden können. Die Lage der Bauflächen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen dient zur Abschottung des von Betriebsverkehren genutzten Innenhofes.

7. Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Die vorhandene Wohnbebauung ist geprägt durch eine kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestruktur. Durch Festlegung eines Höchstmaßes der Zulässigkeit von Wohnungen pro Gebäude soll diese Struktur sowohl im Bestand als auch für die Neubebauung gesichert werden.

8. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für die Bauflächen entlang der Gartenstraße, des Bruchbäumer Weges, nördlich der Stichstraße sowie des nördlich der Stichstraße gelegenen Abschnittes der Goethestraße wurde abgeleitet aus der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die Bebauung des Mischgebietes hingegen soll, insbesondere im Hinblick auf die schallschützende Wirkung, zu den emittierenden Verkehrsflächen in geschlossener Bauweise erfolgen. Diese Bauweise setzt sich auch noch entlang der südlichen Seite der Stichstraße fort. Hierdurch wird auch die Trennung der sich im Plangebiet befindlichen zwei Nutzungstypen in ihrer städtebaulichen Ausprägung dokumentiert.

Entlang der Straßen des Blockrandes wurden die vorhandenen Baufluchten im vorderen Grundstücksbereich überwiegend durch Baulinien festgeschrieben. Die hintere Begrenzung der Bauflächen, die eine Tiefe von 16 m aufweisen, wurde durch Baugrenzen festgelegt. Für die Innenbereichsbebauung des Allgemeinen Wohngebietes wurden einzelne überbaubare Flächen durch Baugrenzen abgegrenzt.

Bedingt durch die Größe der Bauflächen, die Lage zur Verkehrsfläche, ist hier jedoch auch eine straßenbegleitende, den Verkehrsraum fassende Bebauung gewährleistet.

9. Stellplätze/Garagen

Um der Versiegelung der hinteren Gartenzonen durch Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen des Grundstückes als auch der damit verbundenen Beeinträchtigung durch den Lärm von Zufahrtsverkehren Grenzen zu setzen, setzt der Bebauungsplan fest, dass:

- innerhalb eines Abstandes von 25 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 2 ebenerdige Stellplätze bzw. Garagen pro Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, außerhalb eines Abstandes von 25 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Stellplätze und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

- Garagen und Stellplätze in den Vorgartenflächen - das ist die Fläche zwischen Gebäude und Verkehrsfläche - unzulässig sind.
- Tiefgaragen - soweit sie nicht überbaut bzw. baulich z.B. als Terrasse genutzt werden - zu begrünen sind.

Für die gering verdichtete Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) bedeutet die Summe dieser Festsetzungen in der Praxis keine besondere Einschränkung. Bei Wohngebäuden mit einer höheren Anzahl von Wohnungen hingegen wird die Festsetzung dazu führen, dass Garagenanlagen im Tief- bzw. Unterflurgeschoss erforderlich werden. Da wegen dieser Festsetzung der Stellplatzbedarf bei der Neubebauung des Mischgebietes nicht ebenerdig auf den Grundstücksflächen realisierbar ist, ist für diesen Bereich eine Tiefgaragenfläche festgesetzt.

Um begrünte Vorgärten im Plangebiet zu erhalten und zu sichern und der heute immer häufiger praktizierten Stellplatz- bzw. Carport- /Gargennutzung in Vorgärten zu begegnen, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen. Insgesamt dienen diese Festsetzungen bezüglich der Freihaltung von Garten- und Vorgartenzonen auch der Sicherung des Kleinklimas im Umfeld des Gebäudes. Sie wirken der in den Sommermonaten unerwünschten Aufheizung und nächtlichen Wärmeabstrahlung von Pflaster- bzw. Asphaltflächen entgegen.

10. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die in ein vorhandenes rasterförmiges Verkehrsnetz eingebetteten Straßen, die den Baublock umgrenzen, erschlossen. Die Innenblockerschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Goethestraße her. Über die Straße "Am Nordbahnhof" und die Gartenstraße ist die verkehrliche Anbindung zu der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße "Wiedenbrücker Straße" gegeben.

Der Bruchbäumer Weg und die Goethestraße binden im Norden das Plangebiet an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße "Barbarossastraße" an.

Über den südwestlich gelegenen Bahnübergang im Eckbereich Bruchbäumer Weg/Am Nordbahnhof haben Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit einer kurzen Verbindung zur in den Kernbereich führenden Cappelstraße. Dort ist in Höhe des Stadttheaters die nächste Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr gelegen.

Weitere Haltestellen sind an der Wiedenbrücker Straße und der Barbarossastraße nur in geringfügig weiterer Entfernung vorhanden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. Telekom. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Wassernetz wird durch die Stadtwerke sichergestellt. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers der Neubebauung kann über das vorhandene öffentliche Kanalnetz erfolgen.

12. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse werden im Plangebiet denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

13. Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Durch den Bebauungsplan wird die Neubebauung des bisher als Kornhaus genutzten Geländes ermöglicht. Bei den Flächen handelte es sich bisher entweder um bebaute bzw. als Hof versiegelte Flächen. Nur kleinere Teilflächen waren nicht versiegelt und dienten als Randeingrünung jedoch ohne hochwertige Vegetation.

Die Neubebauung dieses Bereiches wird gegenüber der noch bestehenden Situation einen wesentlich geringeren Versiegelungsgrad aufweisen. Durch die Festsetzung bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird gewährleistet, dass zusätzlich zu den vorhandenen privaten Gartenflächen ähnlich hochwertige Gärten entstehen. Die zukünftige Situation wird daher eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand mit sich bringen.

14. Baumschutz/Naturdenkmale/Grünflächen

Auf dem Grundstück Goethestraße 3 befindet sich direkt an der Grenze zur Straße eine gem. § 22 des Landschaftsgesetzes als Naturdenkmal geschützte Buche. Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich diese Vorschrift. Für diesen, wie auch zwei daneben stehende Bäume, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird die im Kronenbereich der Bäume gelegene Gartenfläche als private Grünfläche festgesetzt, um Nutzungen wie Stellplätze, Garagen bzw. andere Versiegelungen in diesem Bereich planungsrechtlich auszuschließen.

Südlich an diesen erhaltenswerten Baumbestand angrenzend befinden sich auf der südlichen Spitze dieses Grundstückes mehrere Bäume, die jedoch so stark geschädigt sind, dass eine Erhaltung nicht vertreten werden kann.

Da aus städtebaulichen Erwägungen hier die straßenbegleitende Bebauung entlang der Goethestraße angestrebt wird, ist für diesen Grundstücksbereich eine Baufläche festgesetzt worden. Da diese Fläche im städtischen Eigentum ist, wird die Veräußerung dieses Grundstücksteiles jedoch davon abhängig gemacht, dass die Bauungskonzeption einen Nachweis des Baumschutzes für den schützenswerten Baumbestand erbringt. Hierdurch soll u.a. gesichert werden, dass durch die Bebauung keine Grundwasserabsenkungen und keine Überfüllung des Wurzelraumes erfolgt.

15. Bodenordnung

Die für die Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung - insbesondere der Erwerb der Flächen für die Stickerschließung des Innenblockes - soll im Rahmen eines freiwilligen Grunderwerbes erfolgen.

16. Flächen- und Kostenbilanz

16.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	16.550 m ²	=	70,2 %
Mischgebiet	6.005 m ²	=	25,4 %
Verkehrsflächen	670 m ²	=	2,8 %
<u>Private Grünfläche</u>	<u>370 m²</u>	=	<u>1,6 %</u>
Gesamtfläche	23.595 m ²	=	100 %

Im Rahmen der Neubebauung des RCG-Grundstückes und der hinteren Gartenflächen des Bruchbäumer Weges ist mit dem Bau von insgesamt ca. 75 Wohnungen zu rechnen.

16.2 Kostenbilanz

Der Bau der Stichstraße wird einschließlich der Kosten für die Kanäle und Straßenbeleuchtung Gesamtkosten von ca. 180.000 DM verursachen.

17. Umweltschutz

17.1 Altlasten

Für das Betriebsgrundstück des Kornhauses wurden Altlastuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden Bodenkontaminationen in einer Teilfläche, auf der früher eine betriebseigene Tankstelle vorhanden war, festgestellt. Zwischenzeitlich wurde mit der Unteren Wasserbehörde die Beseitigung der Altlaststoffe abgestimmt und die Sanierung der Fläche durchgeführt. Somit sind für das Grundwasser keine erheblichen Gefährdungen mehr zu befürchten. Trotz der weitgehenden Beseitigung der Bodenverunreinigung kann jedoch eine gewisse Restbelastung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (kleiner als 500 mg/kg) nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es erforderlich, zukünftig zur Überprüfung der Sanierungsergebnisse die installierten Pegel weiterhin zu beproben.

Aufgrund der durchgeführten Gefährdungsabschätzung konzentrierte sich die Beprobung auf die Grundstücksteile, auf denen wegen der ehemaligen Nutzung Kontaminationen zu erwarten waren. Daher ist es weiterhin erforderlich, dass bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Restkontaminationen folgende Maßnahmen aus Gründen der ordnungsgemäßen Entsorgung sowie zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt werden müssen:

- Aushubmaterial ist hinsichtlich des Entsorgungsweges gutachterlich zu bewerten.
- Falls beim Bodenaushub Auffälligkeiten zu Tage treten, die einen Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen geben, ist der Kreis Soest, Abteilung Abfallwirtschaft, unverzüglich zu benachrichtigen.
- Bereiche geplanter Gärten sind mit einer ca. 0,5 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodenmaterials abzudecken.

Aus den vorab dargelegten Sachverhalten ist das Grundstück des ehemaligen Kornhauses in das Altlastenkataster aufgenommen worden und wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, "deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind."

Dies erfolgte, da trotz der bereits durchgeführten Sanierung noch Restkontaminationen vorhanden sind und auf die zukünftigen Bauherren wegen der Bodenverunreinigung noch besondere Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich werden können, die mit zusätzlichen Kosten verbunden sind.

17.2 Verkehrslärm

Auf das Bebauungsplangebiet wirkt der Lärm der Verkehre der umliegenden Straßen ein. Während es sich bei der Gartenstraße, der Goethestraße, dem Bruchbäumer Weg und der Straße "Am Nordbahnhof" um gering belastete Anliegerstraßen handelt, deren Emissionen keine entscheidenden Beeinträchtigungen mit sich bringen, so wirkt sich auf den südlichen Planbereich der Lärm der stark belasteten Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße aus.

Zusätzlich zu dem Straßenverkehr wirkt der Zugverkehr der WLE, der hier parallel zur Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße verläuft, auf das Plangebiet ein. Auf die Straßenfasaden der geplanten Mischgebietsbebauung entlang der Straße "Am Nordbahnhof" werden durch diese Verkehre Lärmpegel von 66,4 dB(A) am Tage und 61,6 dB(A) in der Nacht einwirken. Für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit von 16,6 dB maßgeblich. Auch für die weiter nördlich, entlang der Goethestraße und dem Bruchbäumer Weg, gelegenen Bebauung sind noch geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte gegeben. Für diese Bereiche, die bis zu 130 m von der Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße entfernt liegen, wird daher festgesetzt:

"bei Um-, An- und Neubauten sind alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Dr.-Wilhelm-Röpke-Straße bzw. zur WLE besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse II 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 $R_w = 30$ dB vorzusehen."

Lippstadt, den 27. April 1995

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.