STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan
Nr. 190 Stirper Höhe

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 3
1.1.1 Flächennutzungsplan 3
1.1.2 Bebauungsplan 5
1.1.3 Planverfahren 5
2 Ausgangssituation und Planungsziel 5
2.1 Wohnbauflächen 6
2.2 Mischgebiet 7
2.2.1 Nutzung entlang der Stirper Straße 7
2.2.2 Lippe- Berufskolleg 8
2.3 SO - Gebiet, Einkaufen / Dienstleistungen 8
2.4 Verkehr 9
2.4.1 Stirper Straße 9
2.5 Grünzüge / Freiraum 10
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 10
3.1 Art der baulichen Nutzung 10
3.1.1 Wohnbauflächen 10
3.1.2 Gemischte Bauflächen 11
3.1.2.1 Einschränkung der Einzelhandelsnutzung 11
3.1.2.2 Stirper Straße 11
3.1.2.3 Lippe-Berufskolleg 12
3.1.3 Sondergebiet - Einkaufszentrum 12
3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung 12
3.2.1 Wohnbauflächen 12
3.2.1.1 Maß der Baulichen Nutzung 12
3.2.1.2 Bauweise, Baugrenzen 13
3.2.1.3 Stellplätze und Garagen 13
3.2.2 Mischgebiet 13
3.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung 13
3.2.2.2 Bauweise, Baugrenzen 13
3.2.3 Sondergebiet - Einkaufszentrum 13
3.2.3.1 Maß der baulichen Nutzung 13
3.2.3.2 Bauweise, Baugrenzen 14
3.2.3.3 Stellplätze, Zu- und Abfahrverbot 14
4 Verkehrliche Erschließung 14
4.1 Äußere Erschließung 14
4.2 Innere Erschließung 14
4.3 Öffentlicher Nahverkehr 14
4.4 Fuß- und Radwege 15

4.5 Zu- und Abfahrverbote 15
5 Umweltbericht 15
5.1 Ver- und Entsorgung 15
5.1.1 Versorgung 15
5.1.2 Schmutzwasserentsorgung 15
5.1.3 Regenwasserentsorgung 16
5.1.3.1 Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit 16
5.1.3.2 Regenwasserableitung 16
5.2 Öffentliche Grünflächen 16
5.2.1 Grünzug 16
5.2.2 Kinderspielplatz 17
5.3 Naturschutz- und Landschaftspflege 17
5.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten 17
5.3.2 Biotopbestand 19
5.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs 19
5.3.4 Eingriffsbilanzierung 20
5.3.4.1 Bewertung der Bestandsflächen 20
5.3.4.2 Bewertung der Planung 20
5.3.4.3 Ermittlung der Eingriffsbilanz 21
5.3.5 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen 21
5.3.5.1 Kompensationsmaßnahmen im Planbereich 21
5.3.5.2 Externe Kompensationsfläche 22
5.4 Immissionsschutz 24
5.4.1 Verkehrslärm 24
5.4.2 Sportlärm 24
5.4.3 Gewerbelärm 24
5.4.3.1 Einkaufsbereich nördlich der Otto-Hahn-Straße 24
5.4.3.2 Einkaufsbereich südlich der Otto-Hahn-Straße 25
5.4.3.3 Gemischte Bauflächen 25
6 Flächenbilanz 26
7 Nachrichtliche Übernahme 26
7.1 Gasleitung der Stadtwerke Lippstadt 26
7.2 Erdgashochdruckleitung der RWE 27
8 Bodenordnung 27
9 Hochwasserschutz 27
10 Kostenbilanz 27
11 Gestaltungsvorschriften 28

Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt
Nr. 190 Stirper Höhe

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 "Stirper Höhe" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportgelände' dar.
Für den südlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt,
im nord-westlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule".

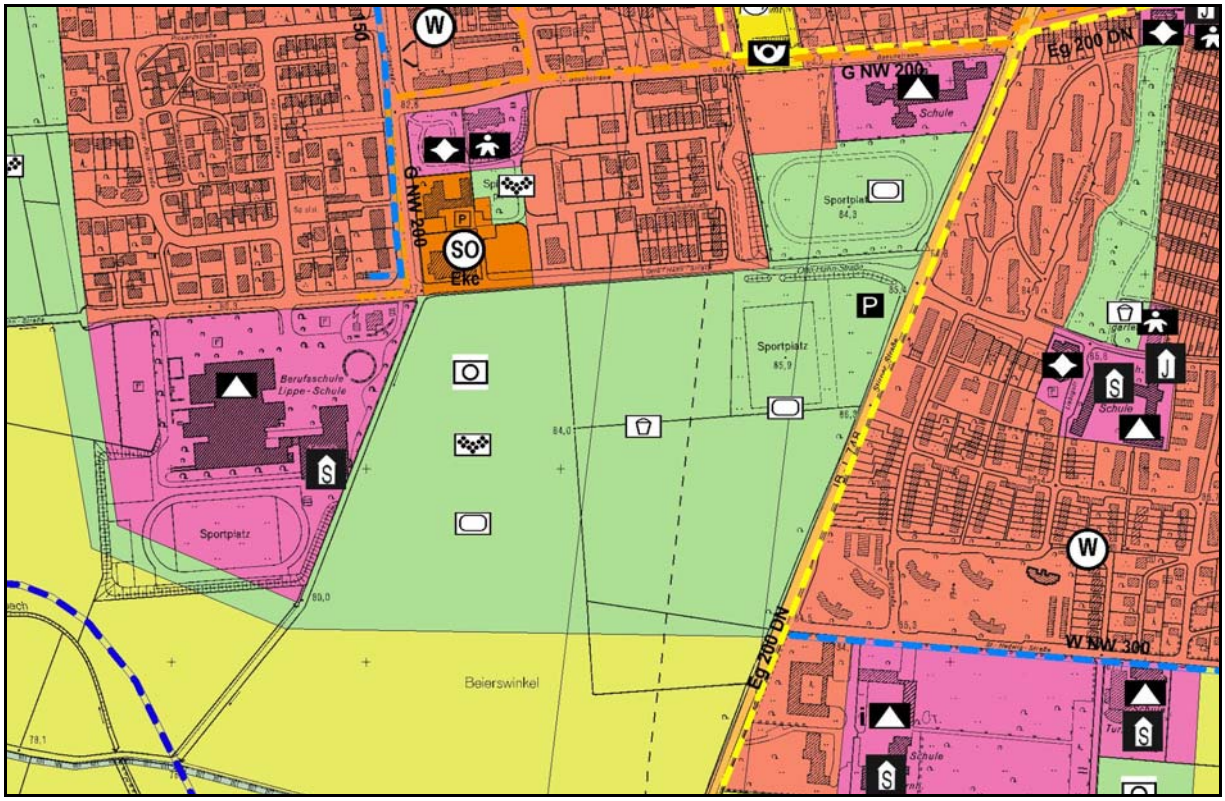
Nördlich der Otto-Hahn-Straße ist ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufscenter" dargestellt.

Für den Planbereich wird das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt folgende Ziele:

- der überwiegende Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt,
- im nord-westlichen Planbereich, nördlich und südlich der Otto-Hahn-Straße wird ein SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel= g.EH) mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgung' und einer Verkaufsfläche von max.VK= 4.300m² dargestellt,
- im westlichen Planbereich, angrenzend an die Kreisberufsschule, und im östlichen Planbereich, entlang der Stirper Straße, wird ein MI-Gebiet dargestellt,
- im südwestlichen Planbereich wird eine Grünfläche dargestellt.

Die Umwandlung eines Teilbereiches der Fläche als Wohnbaufläche ist gem. der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.07.1998 gem. § 20 LPlG NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren durchgeführt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.1.2 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 190 besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. An den Planbereich grenzt im Osten der Bebauungsplan Nr. 133, der in einem kleinen Bereich durch den neuen Bebauungsplan überplant wird.
Im Norden grenzt der Bebauungsplan an den rechtsverbindlichen Plan Nr. 145 "Boschstraße" , bezieht die Straßenparzelle der Otto-Hahn-Straße jedoch mit ein.
Im Nord-Osten überplant der Bebauungsplan den des Bebauungsplanes Nr. 145 in der Fassung der 1. Änderung.

1.1.3 Planverfahren

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 28.02.1994 beschlossen, für den Bereich südlich der Otto-Hahn-Straße, zwischen der Stirper Straße und der Kreisberufsschule den Bebauungsplan Nr. 190 'Stirper Höhe' aufzustellen. Darüber hinaus hat der Planungs- und Umweltausschuss am 06.06.2003 beschlossen, den Planbereich nach Süden zu erweitern. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 'Stirper Höhe' erfolgt zusätzlich die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.04. 2004 als Bürgergespräch im Stadthaus, Ostwall 1, durchgeführt.

In der Zeit vom 20.06.2005 - 22.07.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2005 - 04.11.2005 durchgeführt.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Die ursprüngliche Planung, an diesem Standort ein neues Sportgelände mit insbesondere einem Fußballstadion zu bauen, wurde schon Mitte der 80er Jahre aufgegeben. Die Lage des Geländes im Verhältnis zu den umliegenden Wohngebieten legte es nahe, hier eine Erweiterung der Wohnbauflächen vorzusehen. Ein Planverfahren wurde nach dem Aufstellungsbeschluss jedoch zurückgestellt, da nach dem Abzug der englischen Streitkräfte die Umsetzung der Planungen im Bereich des 'Wohnparks Süd' vordringlich realisiert werden mussten. Zwischenzeitlich sind diese Flächen fast vollständig umgenutzt und bebaut.
Die Planung im Bereich der 'Stirper Höhe' soll nun weitergeführt werden, um so der Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken in der Kernstadt bzw. im Süden Lippstadts begegnen zu können.
Die Grundstücke im Planbereich sind zum überwiegenden Teil in städtischem Eigentum.

Der städtebauliche und verkehrliche Entwurf basiert auf einem Rahmenentwurf und ist durch verschiedene Faktoren bestimmt, insbesondere durch:

- die Umsetzung der Ziele für das ökologische Bauen und
- der Nachhaltigkeit der Agenda 21,
- die Hängigkeit des Geländes,
- die Ausrichtung nach Südwesten,
- die Entwässerungsmöglichkeiten,
- das städtebaulich 'Einfangen' des ehem. 'Hedwigheimes',
- die Orientierung an der baulichen Struktur und den Zentren,
- die Wechselwirkungen zur Kreisberufsschule,
- die Fortführung des Grünzuges aus dem Bereich Bosch-/Otto-Hahn Straße,
- die Anschlüsse an Verkehrsstraßen und
- die Planung von Kreisverkehren an der Otto-Hahn-Straße und am Ortseingang, Stirper Straße.

Die Umsetzung des vorliegenden Entwurfes in seinem derzeit skizzierten Umfang erfordert es jedoch, eine Fläche an der Stirper Straße zu erwerben. Für die Inanspruchnahme und Verfügbarkeit dieser Flächen, wurde mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb eine einvernehmliche Regelung vertraglich vereinbart.
Das Gebiet soll abschnittsweise von Norden nach Süden erschlossen werden, wobei die ersten zwei Erschließungsabschnitte sich ausschließlich auf die Fläche der Stadt Lippstadt erstrecken. Lediglich der Regenrückhaltebereich im Süd-Westen des Planbereiches ist im Zuge der ersten Baustufe zu erstellen.

2.1 Wohnbauflächen

Die Siedlungen der 50-er bis 80-er Jahre im Südwesten der Kernstadt bieten ein erhebliches Potenzial an Wohnungen mit niedrigen bzw. moderaten Mietpreisen, so dass die Zuwanderungen der letzten Jahre sich verstärkt diesem Stadtbereich zuwandten. Jüngste Siedlungsentwicklungen im Norden der Kernstadt bzw. den Stadtteilen sind vor allem durch den 'klassischen' Einfamilienhausbau geprägt.
Ergänzend dazu wurden in den vergangenen Jahren - für den Bau frei stehender Einfamilienhäuser - Standorte unterschiedlicher Größe, z.B. in Overhagen im Süden, Rixbeck im Osten und frei gewordene Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei im Norden der Stadt, ausgewiesen.
Auf Grund gestiegener Bautätigkeit sowie der - im Vergleich zu den Stadtteilen - recht knappen Bauflächenpotenziale im Umfeld der eigentlichen Kernstadt, konnte in jüngster Vergangenheit der Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken nahe der Innenstadt nicht immer angemessen begegnet werden.
Die Ausweisung neuer Wohnstandorte, welche vor allem auch die Nachfragepotenziale verschiedener Marktsegmente und Nutzergruppen berücksichtigen, wird als Antwort auf diese Entwicklung dringend notwendig.

Während im Wohnpark Südstraße (ehemalige Kaserne 'Churchill Barracks') ca. 180 öffentlich geförderte und ca. 260 frei finanzierte Wohneinheiten vorhanden sind, sollen nun im Bereich 'Stirper Höhe' vorrangig Eigentumsmaßnahmen realisiert werden. Besonders dem Aspekt der Minimierung von Erschließungsaufwand und Verkehrsleistung wurde besondere Beachtung geschenkt (Nähe zur Arbeitsplatzkonzentration des Gewerbegebietes 'Schanzenweg/Am Wasserturm').

Die vorgesehene Planung bietet deshalb nahe bestehender Infrastruktureinrichtungen und verkehrsgünstig gelegen, Raum für eine flächensparende, kompakte und solar-orientierte Bebauung. Sie lässt neben dem schmalen Reihenhaus das frei stehende Einfamilienhaus aber auch hochwertige Standorte für den Bau von Appartements am 'Park' (zentraler Grünzug mit Öffnung zur freien Landschaft) zu. Insbesondere der hochwertige Wohnungsbau entlang des geplanten Parks soll die Nachfrage nach Flächen für barrierefreies und generationsübergreifendes Wohnen (z. B. Seniorenwohnungen etc.) ansprechen und befriedigen.

Der überwiegende Teil des Planbereiches soll daher der Wohnnutzung dienen. Es wird im Hinblick auf

a. die überwiegend dichtere und höhere Bebauung im Umfeld,
b. die knappen Bauflächenressourcen in der Kernstadt und
c. die Ziele des flächensparenden Bauens

eine max. 2-geschossige festgesetzt, die neben dem Bau von Eigenheimen in ausgewählten Bereichen auch dem Miet- bzw. Eigentumswohnungsbau dienen soll.
Da zur Zeit noch nicht genau gesagt werden kann, welche Wohnform in naher Zukunft vorrangig nachgefragt wird, ist der Entwurf so ausgelegt, dass unterschiedliche Formen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus oder auch das Reihenhaus) in das Konzept integriert werden können. Dabei sind die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen so flexibel, dass sie dem Bedarf an geforderten Grundstücksgrößen angepasst werden können.

2.2 Mischgebiet

Innerhalb des Planbereiches wurden zwei Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb von Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Festsetzung wurde für die Gebiete im Planbereich um innenstadtrelevante Sortimente eingeschränkt um auszuschließen, dass sich an diesem Standort Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die in Konkurrenz zur Innenstadt treten.

2.2.1 Nutzung entlang der Stirper Straße

Die Stirper Straße ist im Bereich südlich der Overhagener Straße weitgehend nicht angebaut. Auch wenn die östliche Seite der Stirper Straße südlich der Bunsenstraße frei von Zufahrten ist, soll dieser Lagevorteil zukünftig mit einer Randbebauung und direkten Zufahrten von der Stirper Straße genutzt werden. So kann mit dem Anschluss der Stirper Straße an die B55 den sich verändernden Entwicklungsmöglichkeiten dieser Haupteinfallstraße Rechnung getragen werden. Dies bedeutet eine Abkehr von der bisher anbaufrei geführten Straße sowie eine Verlagerung der Ortsdurchfahrt nach Süden bis zum Kreuzungsbereich 'St.-Hedwig-Straße.
Die Straße ermöglicht dann eine flächensparende und kostengünstige Erschließung der gemischten Bauflächen. Diese Flächen sollen den Bedarf an Standorten für wohngebietsverträgliches Gewerbe mit angegliederter Wohnbebauung abdecken. Hierdurch sollen wohngebietsnah zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

2.2.2 Lippe- Berufskolleg

Der Entwurf sieht in seinem westlichen Bereich - zwischen der Schule und dem neuen zentralen Erschließungsring - Reserveflächen für eine mittel- bis langfristig anzusiedelnde Nutzung im Kontext mit der Kreisberufsschule vor. Hier könnten, bezogen auf die neue Erschließung von der Stirper Straße her, Nutzungen angesiedelt werden, die - zwar privat - aber in einem funktionalen und synergetischen Kontext mit der Schule zu sehen sind. So sind hier einerseits - vergleichbar mit einem Gründerzentrum - 'Starter-Einheiten' für neues Gewerbe aber auch Dienstleistungs- und Büronutzungen realisierbar.

2.3 SO - Gebiet, Einkaufen / Dienstleistungen

Der nördlich an den Planbereich grenzende Bebauungsplan Nr. 145 'Boschstraße' setzt nord-östlich der Kreuzung Otto-Hahn-Straße / Curiestraße ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung 'Einkaufscenter' fest. Dieses Einkaufzentrum liegt inmitten des dicht bebauten südwestlichen Stadtquartiers. Deutlich kleinere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum der Siedlung 'Süder-Höhe' an der Landsberger Straße sowie nahe der Stirper Straße an der Pappelallee. Mit der Ergänzung des Zentrums nach Süden beabsichtigen einzelne Betriebe eine Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsflächen sowie eine Verbesserung der Stellplatzsituation. Der Nachfrage für diesen Standort folgend, wird eine Ergänzung des vorhandenen Einkaufsbereiches angestrebt und seine Neuausrichtung in Bezug auf die verkehrliche Erschließung von der verlängerten Curiestraße aus.
Nördlich der Otto-Hahn-Straße sind heute ein Edeka-Markt (VK= 750 m²), ein Aldi-Markt (VK= 560 m²), ein Getränkemarkt (VK= 350 m²) und ergänzende kleine Versorgungseinheiten wie Bäcker etc. vorhanden.

Verschiedene Investoren haben die konkrete Absicht, südlich der Otto-Hahn-Straße zwei Lebensmittel-Märkte zu errichten. Einer dieser Investoren ist Eigentümer des bereits bestehenden EDEKA-Marktes auf der Fläche nördlich der Otto-Hahn-Straße. Da dieser Markt den heutigen Flächenansprüchen an einen Supermarkt mit Vollsortiment nicht mehr genügt und Erweiterungsmöglichkeiten nicht bestehen, ist seitens des Betreibers beabsichtigt, einen neuen Markt zu errichten und das bestehende Gebäude anderweitig (evtl. als Getränkemarkt) zu nutzen.

Während die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes in den 80er Jahren bei rund 400 bis 700 m² lag, stiegen die Flächenanforderungen in den 90er Jahren bereits auf ca. 700 - 1000 m² Durchschnittsgröße. Heute wird der durchschnittliche Flächenbedarf dieser Verkaufsform bzw. Vertriebsschiene bei rd. 1.500 m² Verkaufsfläche gesehen. Hinzu kommen i.d.R. eine Vorkassenzone für Shops von 100 - 200 m² und ein Nebenraumbedarf für Lager, Personalräume etc. von ca. 450 m². Ein Vollsortimenter mit dem heute üblichen Angebot an Frischwaren benötigt daher schon allein für eine angemessene Warenpräsentation von ca. 12.000 bis 14.000 Produkten wesentlich mehr Fläche als ein Discounter mit durchschnittlich 1.200 Artikeln. Zudem erhöhen z.B. breite und übersichtliche Gänge, verschiedene Bedienungstheken und zumeist eingebundene Bäcker mit Sitzcafe den Flächenanspruch.

Aufgrund der schlechten Bedingungen an der Curiestraße sucht die Firma ALDI ebenfalls nach einem neuen Standort. Gründe hierfür sind der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes, die problematische Lkw-Anlieferung und die unzureichende Anzahl der Stellplätze. Für diesen Markt ist heute ebenfalls die vorhandene Verkaufsfläche nicht mehr ausreichend dimensioniert. Der in den letzten Jahren regelmäßig wachsende Kundenzulauf, speziell an diesem Standort, hat die Problematik noch verstärkt und belegt den Bedarf für einen größeren ALDI-Markt in diesem Einkaufsbereich. Da auch allgemein die Ansprüche an einen Discounter gestiegen sind, strebt die Fa. ALDI einen Neubau an. Hierzu wird eine Verkaufsfläche von 900 m², eine Lagerfläche von ca. 280 m² und eine Fläche für Sozialräume von 40 m² benötigt. Zusätzlich soll die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze erhöht werden.

Die Verlagerung dieser Märkte auf die südliche Fläche zieht eine Freisetzung von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche nördlich der Otto-Hahn-Straße nach sich. Für die dann frei werdenden Märkte wird im Rahmen der Nahversorgung eine anderweitige Nachfolgenutzung im Konsens mit den Eigentümern angestrebt.
Das ergänzende neue Sondergebiet bildet im Zusammenhang mit den bisherigen Sonderbauflächen das Nahversorgungszentrum für einen Einzugsbereich, der bis zur Erwitter Straße im Osten reicht, im Westen den Ortsteil Overhagen umfasst und im Norden weite Bereiche der dicht besiedelten Wohngebiete um die Straßen Nussbaumallee und Pappelallee.

Diese Ergänzung südlich der Otto-Hahn-Straße und östlich der Schule bietet Entwicklungsflächen für eine Arrondierung des bestehenden Versorgungsbereiches. Die Koppelung der Angebote an diesem Ort soll die Zentrenstruktur stärken und dem Warentourismus entgegenwirken.

2.4 Verkehr

Die Verbindung der vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiche soll durch eine Wohnsammelstraße, eine Verknüpfung von der Stirper Straße mit Anschluss im Bereich der St.-Hedwig-Straße zur Curiestraße, gewährleistet werden. Hierdurch wird eine klare stadträumliche Gliederung und Orientierung erreicht.
Mit der Anlage eines Kreisverkehrs an der Stirper Str. / Str. Hedwig Str. mit der neuen Haupterschließungsstraße soll der Ortseingang am südlichen Stadtrand attraktiv gestaltet werden. Gleichzeitig soll hierdurch eine Tempo-Reduzierung erreicht werden.

2.4.1 Stirper Straße

Die Stirper Straße (L 748) liegt im Bereich südlich der Otto-Hahn-Straße heute noch außerhalb der OD-Grenze. Es ist geplant, die festgesetzt Ortsdurchfahrt nach Süden zu verschieben und die an die Stirper Straße grenzenden Mischgebietsflächen direkt von der angrenzenden Verkehrsfläche zu erschließen. Da die Landstraße im Bereich der freien Strecke nicht der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient, sondern dem durchgehenden Verkehr dienen soll, greifen die Planungen in erheblichem Maße in die Belange der Landstraße ein.
Für die L 748 besteht ein Umstufungskonzept, wonach der betroffene Bereich nach Fertigstellung und Verkehrsfreigabe der B 55n zur Stadtstraße abgestuft werden soll, sodass unter diesen Bedingungen eine Verwirklichung der Bauleitplanung erst erfol-

gen könnte, wenn die Landstraße 748 (Stirper Straße) in diesem Bereich rechtskräftig zur Stadtstraße abgestuft wäre.

Nach Einschätzung der Stadt Lippstadt ist in den nächsten Jahren jedoch nicht mit der Realisierung der B 55n zu rechnen. Es wird daher nicht für sinnvoll gehalten, die Entwicklung der Stadt Lippstadt im Süden an den Bau der B 55n und die dann folgende generelle Rückstufung der L 748 zur Stadtstraße zu binden. Beim Landesbetrieb Straßen NRW in Meschede wurde daher die Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Süden bis zur St. Hedwig-Straße beantragt, dem Antrag wurde zugestimmt.

2.5 Grünzüge / Freiraum

Die Planung beinhaltet einen zentralen Grünzug, der sich vom Nordosten in südwestlicher Richtung erstreckt und ein wesentliches funktionales und gestalterisches Element der Gesamtplanung bildet.
Dieser Grünzug soll das Rückgrat des Wohnquartiers bilden und

a. das Spielgelände,
b. eine markante Leitbepflanzung und

Wichtig für seine Funktionen sind die Verknüpfung der einzelnen Freiräume untereinander, fußläufige Verknüpfungen zu den geplanten und vorhandenen Siedlungsbereichen (Curiestraße / St.-Hedwig-Straße / Otto-Hahn-Straße) sowie seine weitergehende Anbindung an den Grünzug des Gieseler -Tales und den Friedhof. Eine "grüne" Weiterführung bis zu den Freiräumen nördlich der Otto-Hahn-Straße soll gesichert werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Wohnbauflächen

Der geplante Wohnbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sollen hier auch ergänzende Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störende Handwerksbetriebe bzw. dezentrale Einrichtungen zulässig sein.
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 des Wohnbereiches führen würden.
Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte innerhalb des im Planbereich ausgewiesenen

Mischgebietes bzw. 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 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.

3.1.2 Gemischte Bauflächen

3.1.2.1 Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Festsetzung wurde eingeschränkt um auszuschließen, dass sich an diesem Standort Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die in Konkurrenz zur Innenstadt treten.

Eine Strukturuntersuchung zum Einzelhandel durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom Februar 1990 sowie in der Fortschreibung zuletzt im Jahre 2003 trifft die Aussage, dass außerhalb der abgegrenzten zentralen Einkaufslagen (Bereiche Lange Straße/Cappelstraße und Nebenstraßen) liegenden Gebieten für Branchen, die den innenstadtrelevanten Sortimenten zugeordnet werden können, ggf. ein genereller Ausschluss erfolgen soll.

Nach dem GMA-Gutachten zum Einzelhandelsstandort Lippstadt sind folgende Sortimente, die im festgesetzten MI-Gebiet ausgeschlossen werden sollen, zentrenrelevant:

- Bücher, Zeitschriften, Papier und Schreibwaren
- Kunst
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Zur Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs wurden die oben aufgeführten Sortimente als Randsortimente im SO-Gebiet Curiestraße/Otto-Hahn-Straße zugelassen.

3.1.2.2 Stirper Straße
Entlang der Stirper Straße wurde eine Bauzeile als MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hier soll die Bebauung vorrangig aus nicht störenden Gewerbebetrieben mit angegliedertem Wohnen bestehen und Möglichkeiten zur Ansiedlung von Kleingewerbe und für nicht zentrumsrelevanten Handel bereithalten. Dies könnte sich zum einen in einem Wechsel aus Wohn- und Handelsstrukturen, zum anderen in einer

Konzentration der verschiedenen Nutzungen an einem oder mehreren Punkten zeigen.

3.1.2.3 Lippe-Berufskolleg
Der Bereich östlich der Kreisberufsschule wurde ebenfalls als MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

3.1.3 Sondergebiet - Einkaufszentrum

Der Bereich nördlich und südlich der Otto-Hahn-Straße soll insgesamt als ein SO-Gebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungsbereich' dargestellt werden, dessen zulässige Verkaufsfläche auf 4.300 m² begrenzt wird. Dieser Bereich enthält südlich der Otto-Hahn-Straße einen Lebensmittelmarkt und einen Discounter (ALDI), nördlich davon voraussichtlich einen Getränkemarkt sowie andere Einrichtungen bzw. Betriebe, die die Verbrauchermärkte im Nahversorgungsbereich ergänzen.

Da sich die geplante SO-Nutzung ausschließlich auf das Erdgeschoss bezieht, wurde für die Obergeschosse eine Nutzung entsprechend der umliegenden WA-Gebiete festgesetzt.

3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Wohnbauflächen

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

Entlang der Haupterschließungsstraßen wurde eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt, um hier auch den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wurde auf max. 6 Wohnungen begrenzt, da sich größere Gebäude hier in das kleinteilige Baugebiet nicht einfügen würden.

Im Kern der Wohnsiedlung, der dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten sein soll, wurde ebenfalls eine max. 2-geschossige Bauweise mit einer Begrenzung der Traufhöhen auf max. 6,50 m bzw. 7,50 m über Straßenniveau zugelassen. 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 verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.
Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wurde verzichtet, da bereits über die vorgegebenen max. Traufhöhen, die festgesetzte Geschossigkeit und die begrenzte Bautiefe eine ausreichende Eingrenzung gegeben ist.
Um hier im Planbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde für den gesamten Bereich festgesetzt, dass nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

3.2.1.2 Bauweise, Baugrenzen

Für den überwiegenden Teil der Wohnbauflächen wurde eine offene Bauweise festgesetzt, um hier neben Einzel- und Doppelhäusern ggf. auch der Nachfrage nach Hausgruppen und Reihenhäusern nachkommen zu können. Für Teilbereiche wurde die Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser gewählt.
Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden 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.

3.2.1.3 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 die Zufahrt vor nach BauO NW notwendigen Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden muss, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

In einigen Bereichen wurden Flächen für die Anlage öffentlicher Stellplätze vorgesehen. Es ist geplant, hier senkrecht zur Verkehrsfläche eingegrünte Parkgruppen mit je 6 - 8 Stellplätzen zu errichten.

3.2.2 Mischgebiet

3.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine max. 2-geschossige Bauweise und eine GRZ fest, die dem Höchstmaß der BauNVO entspricht.
Um eine dem benachbarten Wohngebiet angepasste Bebauung sicherzustellen, wurde hier die Traufhöhe auf max. 7,50 m über Straßenniveau begrenzt.

3.2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt.

3.2.3 Sondergebiet - Einkaufszentrum

3.2.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Für den Einkaufsbereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, um für die gewerblich genutzten Flächen eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen.
Nördlich der Otto-Hahn-Straße wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145.1 unverändert übernommen.

3.2.3.2 Bauweise, Baugrenzen
Die abweichende Bauweise wurde festgesetzt, um in offener Bauweise Baukörper mit einer Länge über 50 m zuzulassen.

3.2.3.3 Stellplätze, Zu- und Abfahrverbot
Für den Einkaufsbereich wurde eine zentrale Fläche für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt, die jeweils eine Zufahrt von der Otto-Hahn-Straße und der neuen Erschließungsstraße erhält. Die Anlieferung der geplanten Einkaufsmärkte erfolgt ebenfalls über die geplanten Parkplatzzufahrten an der nördlichen bzw. westlichen Gebäudeseite.
Die Anlieferung soll über den Parkplatz an der dem Wohngebiet abgewandten Gebäudeseite erfolgen und damit ausschließen, dass sie zu einer Lärmbelästigung der angrenzenden Wohnbebauung führt. Deshalb wurde für den direkt an die Wohngebiete grenzenden Bereich des SO-Gebietes ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.
Für den gesamten Einkaufsbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen.

4 Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Norden durch die Otto-Hahn-Straße und im Osten über die Stirper Straße, so dass das Neubaugebiet ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine Haupterschließungsstraße als Verbindungsstraße zwischen den Knotenpunkten Curiestraße/Otto-Hahn-Straße und Stirper Straße/St. Hedwig-Straße.

Die angrenzenden Wohngebiete werden durch ein Schleifen- und Stichstraßensystem erschlossen, das einen geringen Fremdverkehr und somit eine ruhige Wohnlage gewährleistet.
Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf, um im öffentlichen Straßenraum ausreichende Abschnitte dem Parken zur Verfügung zu stellen.
Das Erschließungssystem wurde so konzipiert, dass auf den Grundstücken überwiegend eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden, Westen bzw. Süd-Westen ermöglicht wird und somit die Grundprinzipien des solaren Bauens berücksichtigt werden können.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist heute nicht an das Netz des Stadtbusses angeschlossen. Die nächst gelegenen Haltestellen sind :

- Linie C1 - Landsberger Str.
- Linie C2 - Landsberger Str. , Heinrich-Hertz-Str. und Curiestr..

Mit Realisierung des Gebietes soll zunächst eine zusätzliche Haltestelle für die Linie C2 im Bereich der Stirper Straße/Otto-Hahn-Straße vorgesehen werden. In der Fol-

gezeit soll die Entwicklung der Nachfrage beobachtet werden, so dass zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Erweiterung des Stadtbusnetzes ergriffen werden könne.
Der Bereich ist heute auch mit der Haltestelle 'St.-Hedwig-Straße' an die Schulbuslinie Nr. 564 (Montag - Freitag) angeschlossen.

4.4 Fuß- und Radwege

Der Planentwurf nimmt die wichtigsten Fuß- und Radwegeverbindungen der angrenzenden Wohnbereiche auf und führt sie fort in Bezug auf den neuen Grünzug und den Einkaufsbereich der Otto-Hahn-Straße / Curiestraße.

4.5 Zu- und Abfahrverbote

Im Bereich der Sondergebiete - Einkaufsbereiche wurde zur angrenzen Wohnbebauung entlang der Otto-Hahn-Straße und der neuen Erschließungsstraße ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass im rückwärtigen Bereich der geplanten Supermärkte Zufahrten für den Anlieferverkehr entstehen, die eine Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnbebauung zur Folge hätten.

5 Umweltbericht

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.
Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Innerhalb des zentralen Grünzuges wird für die Stromversorgung des Gebietes eine 10-kV- Kompaktstation errichtet. Da eine Anlage, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dient, eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO ist, ist sie nicht gesondert festgesetzt worden. Da der Standort der 10-kV-Station innerhalb der Grünanlage heute noch nicht festgelegt werden kann, soll die entgültige Entscheidung über den Standort in Abstimmung mit der Grünplanung zu gegebener Zeit stattfinden.

5.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.
Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und dem Schmutzwasserkanal in der Otto-Hahn-Straße bzw. der Curiestraße zugeleitet. Das Schmutzwasser der südlichen und östlichen Bauflächen wird einem städt. Pumpwerk südwestlich des Baugebietes zugeleitet und dort gesammelt. Das Pumpwerk fördert das Schmutzwasser zur Freigefällekanalisation der nördlich angrenzenden Bebauung, von wo es weiter zur Zentralkläranlage geleitet wird.

5.1.3 Regenwasserentsorgung

Zur Bestimmung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden seitens des Ingenieurbüros "Kleegräfe - Büro für Baugrund- und Umweltanalytik" eine hydrogeologische Untersuchung und eine Baugrunderkennung durchgeführt. Es wird eine Vorflutereingabe der unverschmutzten Niederschlagswässer unter Vorschaltung eines Regenrückhaltebeckens mit Drosselabgabe in den südwestlich der Fläche gelegenen 'Roßbach' empfohlen.

5.1.3.1 Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit

Unterhalb des Mutterbodens folgen im nördlichen und zentralen Bereich weichebreiige Lößschluffe und im südlichen Areal sowie unterhalb der g. g. Lößschluffe eine fluviatil umlagerte Grundmoräne (Ton/Schluff-Gemisch) in weichen-steifen bis weichen-breiigen Konsistenzen. Das Kalkmergel-Grundgebirge konnte lediglich im Südwesten ab ca. 2,5 m u. GOK erbohrt werden.
Die Bodenuntersuchungen bezüglich des Grundwassers ergaben, dass überwiegend ein Gemisch aus Grund-, Kapillar- und Stauwasser vorhanden ist. Es existierten zum Zeitpunkt der Geländearbeiten sehr geringe Flurabstände, welche überwiegend zwischen 0,30 und 1,30 m liegen.
Aufgrund folgender Punkte

- gering bis sehr geringe Flurabstände der Untergrundnässe,
- materialspezifische Negativeignung infolge geringer bis sehr geringer, nicht ausreichender Durchlässigkeiten,
- hohes Gefährdungspotential durch Rückstau und Oberflächenabfluss in Verbindung mit der ausgeprägten Geländemorphologie sowie
- einer zu erwartenden Konsistenzverringerung (Baugüteverschlechterung)

wird aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer abgeraten.

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 Benutzungszwang vor.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und über ein Kanalnetz im Straßenbereich einem Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Baugebietes zugeleitet, dort zwischengespeichert und über den Graben entlang des Blidackerweges dem Roßbach zugeleitet.

5.2 Öffentliche Grünflächen

5.2.1 Grünzug

Das Plangebiet wird von der Otto-Hahn-Straße in süd-westlicher Richtung von einer großzügigen öffentlichen Grünanlage durchzogen, die Anbindung findet an vorhandene Grünflächen:

- im Norden an den ehemaligen Sportplatz des Sportvereins 'Viktoria Lippstadt', der nach Aussiedlung des Vereins nun der Allgemeinheit für den Schul- und Breitensport und als Bolzplatz zur Verfügung steht. Dieser stellt einen Ersatz dar für den entfallenden Bolzplatz südlich der Otto-Hahn-Straße , der infolge des Baugebietes entfällt.

- im Süden an die Erholungsbereiche der offenen Landschaft.

Innerhalb dieser Grünzüge verlaufen Fuß- und Radwege, die für Fußgänger und Radfahrer eine größtmögliche Durchlässigkeit des Plangebietes abseits der Straßen bieten. Diese Grünzuge binden über das Plangebiet hinaus das geplante Fuß- und Radwegenetz an das vorhandene Netz an und bieten großräumige Verbindungen.

5.2.2 Kinderspielplatz

Innerhalb der Grünanlage ist zentral in der Mitte des Plangebietes die Anlage eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Hier ist ein Spielplatz der Kategorie 'B' gem. des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 zur Versorgung des Neubaugebietes vorgesehen.

5.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Durch die geplante Maßnahme finden gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich**.**

Zur Beurteilung des Eingriffs im Planbereich und zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde seitens der Stadt Lippstadt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnis nachfolgend zusammengefasst ist.
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

5.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum
Das Untersuchungsgebiet liegt in der Westfälischen Bucht. Naturräumlich ist es der Haupteinheit Ostmünsterland zuzuordnen.

Geologie und Boden
Geologisch ist der Untergrund im Untersuchungsgebiet von quartären Ablagerungen der Weichselkaltzeit in der Form von Flussablagerungen und umgelagerten Flusssanden, die aus Fein- und Mittelsanden bestehen, geprägt. Fluviatile Ablagerungen aus dem Holozän ergänzen diese Sande und Schluffe. Räumlich liegt das Gebiet auf der pleistozänen Oberen Niederterrasse der Lippe.

Klima
Klimatisch gehört das Gebiet zur Naturraumeinheit "Obere Lippetalung". Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Januartemperatur liegt dabei über 1,0° C, die mittlere Julitemperatur bei etwa 17,5° C und die mittlere Jahrestemperatur bei etwa 9,0° C.
Die Niederschlagsmenge im Untersuchungsgebiet beträgt 700-800 mm im Jahr, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt.
Der Wind weht vorwiegend aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Gebiet auf den weit verbreiteten Lößböden der Flattergras - Buchenwald entwickeln, z.T. mit Eichen-Hainbuchenwald- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen. Die Waldgesellschaft würde darüber hinaus weiträumig und zusammenhängend auf den Lößböden der Hellwegbörden verbreitet sein (Burrichter 1973).

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird heute, neben der flächenmäßig bestimmenden landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerbau und Grünland sowie der Nutzung für Spiel und Sport, im wesentlichen von der Einzelhausbebauung mit den zugehörigen typischen Ziergärten sowie zwei großen Gebäudekomplexen (St. Hedwig-Heim und Kreisberufschule) geprägt.
Nach Süden weist der Untersuchungsraum die typische offene Landschaft auf. Zur Nordseite hin befindet sich eine Erschließungsstraße mit angrenzender Wohnbebauung mit Ziergärten sowie ein Sportplatz. Westlich liegt der Gebäudekomplex der Kreisberufschule und zur östlichen Seite wird das Gebiet durch die Landstrasse "Stirper Strasse" mit angrenzender Wohnbebauung und dem St. Hedwig-Heim begrenzt.

Nutzung

Das Plangebiet unterliegt zur Zeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung für Spiel und Sport.

Flora

Das festgestellte floristische Arteninventar des Bearbeitungsgebietes ist durch allgemein verbreitete, sog. "Allerweltsarten" gekennzeichnet, die keine besonderen Ansprüche an ihren Standort stellen. Kennzeichnend für die intensive Landwirtschaft ist das häufige Auftreten ausgesprochener Stickstoffanzeiger (Brennessel, Giersch u. a.). Seltene und/ oder gefährdete Arten nach der Roten Liste NW (1986) oder der Bundesliste (1996) wurden im Gebiet nicht festgestellt.

Fauna

Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden sowie der für den Kreis Soest zuständigen biologischen Station (ABU) muss festgehalten werden, dass aus dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld das Vorkommen seltener und geschützter Tierarten nicht bekannt ist.

Besondere Lebensräume / Landschaftsschutz

Das Bearbeitungsgebiet unterliegt keinen Schutzausweisungen nach dem Landschafts- oder Landeswassergesetz.
Das Plangebiet liegt weder in einem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet noch in einem potentiellen FFH- und Vogelschutzgebiet.
Auch gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 LG NW sind nicht vorhanden.
Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des im Entwurf vorliegenden Landschaftsplanes III Lippetal - Lippstadt - West.

5.3.2 Biotopbestand

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen und Ausprägungen vorgefunden:

- Acker (ca. 158.000 m²) - die Ackerfläche ist der dominierende Biotoptyp im Plangebiet. Die Äcker zeigen eine intensive Nutzung auf hohem Nährstoffniveau auf. Die Flächen sind bis knapp an die Parzellengrenze beackert.
- Intensivrasen der Sportanlage (ca. 20.000 m²) - die im Plangebiet gelegene Rasenfläche wird intensiv genutzt. Schäden an der Oberfläche des Rasens geben Anlass zu dem Schluss, dass die Fläche unter dem hohen Spielbetrieb in Verbindung mit dem hoch anstehenden Grundwasser leidet, so dass sich hier die typische Rasenflora nicht durchsetzen kann und der Boden z.T. fast vegetationsfrei ist.
- Wall ohne Gehölze, Extensivrasen mit artenreicher Struktur (ca. 1.000 m²)
- Versiegelte Flächen mit und ohne nachhaltige Versickerung des Oberflächenwassers (18.000 m²)- Im Planbereich befinden sich Teile zweier asphaltierter Strassen ohne nachhaltige Versickerung des Oberflächenwassers. Der Feldweg entlang der Lippeschule im westlichen Planbereich ist als wassergebundener Weg ausgebildet.
- Straßenbegleitgrün (2.000 m²) - Der Straßenrand entlang der Stirper Straße und der Otto-Hahn-Strasse stellt sich als eine kurzrasige, häufig gemähte Rasenfläche dar.
- Oberflächengewässer - entlang der westlichen Plangrenze verläuft ein Entwässerungsgraben mit Fließrichtung nach Süden, der in den 'Trotzbach' mündet.
- Baumreihe - im Osten befindet sich entlang der Stirper Strasse eine Reihe Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 cm.

5.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduzieren das mit dem Planvorhaben verbundene Konfliktpotential.

- Die straßenbegleitende Bäume an der Stirper Strasse" sind zu erhalten und während der Bauphase durch Einzelschutzmaßnahmen zu sichern.
- Die internen Erschließungs- und Nebenflächen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.
- Nebenflächen wie Grundstückszufahrten und Stellflächen sind aus wasserdurchlässigen Material wie z.B. Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen.
- Der Graben entlang der Stirper Strasse bleibt als gliederndes und belebendes Landschaftselement erhalten.

5.3.4 Eingriffsbilanzierung

5.3.4.1 Bewertung der Bestandsflächen

Die Eingriffsmaßnahmen umfassen in erster Linie die Versiegelung und Teilversiegelung von intensiv genutzten Ackerfläche durch Bebauung und Straßenflächen.
Teilweise ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in öffentliche und private Garten- und Grünflächen vorgesehen. Weiterhin wird ein ca. 20 m breiter und 500 m langer Grünzug angelegt, der das Plangebiet von der Otto-Hahn-Strasse bis zum angrenzenden Freiraum durchzieht.

Bewertung der Bestandsflächen

Code	Biotoptyp	Fläche	Grundw.	Kor.F	Gesamtw.	Wert
1.1	versiegelte Fläche	18.532 m²	0	0	0	0
1.5	Feldweg	1.878 m²	2	1	2	3.756
3.1	Acker	158.526 m²	2	1	2	317.052
4.4	Intensivrasen (Sportplatz	20.000 m²	2	1	2	40.000
4.5	Wall, Extensivrasen	870 m²	2	1,2	2,4	2.088
2.2	Straßenbegleitgrün	1.956 m²	3	1	3	5.868
7.1	Graben	1.023 m²	3	0,9	2,7	2.762
8.2	Baumreihe	1.750 m²	8	1	8	14.000
	GESAMT	204.535 m²				385.526

5.3.4.2 Bewertung der Planung

Bewertung der Planung

Code	Biotoptyp	Fläche		Grundw.	Kor.F	Ges.W	Wert
1.1	**versiegelte Fläche**		96.375 m²				
	Straße, vorhanden	18.532 m²		0	0	0	0
	Bebauung, geplant	54.004 m²		0	0	0	0
	Erschließung, geplant	21.344 m²		0	0	0	0
	Fuß- u. Radwege, geplant	2.495 m²		0,5	1	0,5	1.248
4.1	**Zier-u. Nutzgärten, stukturarm**		73.903 m²				
	WA - Gebiet	49.462 m²		2	1,1	2,2	108.816
	MI - Gebiet	18.757 m²		2	1,1	2,2	41.265
	SO - Gebiet	5.684 m²		2	1	2	11.368
4.5,8.2	**Grünzug**		16.890 m²				
	Baumreihen, Gehölzstrukturen	7.418 m²		6	1	6	44.508
	Wiese	7.417 m²		5	1	5	37.085
	wasserg. Weg	2.055 m²		1	1	1	2.055
2.2,8.2	**Straßenbegleitgrün**		4.859 m²				
	Baumreihe, vorhanden	1.750 m²		8	0,8	6,4	11.200
	Grünstreifen	3.014 m²		3	0,9	2,7	8.138
	Graben	95 m²		3	0,9	2,7	257
7.7	**Flächen f. Maßn. v. Natur u. Landsch.**		12.508 m²				
	Regenrückhalteb.	3.000 m²		4	1	4	12.000
	Streuobstwiese, Gehölze	9.508 m²		6	1	6	57.048
	GESAMT	**204.535** m²	**204.535** m²				**334.988**

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Erschließung und Anlage eines Wohn- und Mischgebietes. Eine Teilfläche an der Otto-Hahn-Strasse wird als Sondergebiet ausgewiesen.
Die Gesamtfläche des Eingriffsbereiches umfasst eine Fläche von rund 20,4 ha. Hierbei sind sowohl die privaten Grundflächen als auch die öffentlichen Flächen für die innere Erschließung und Begrünung des Baugebietes eingeschlossen. Weiterhin ist eine naturnahe Gestaltung des Grünzuges mit der Funktion des Rad- und Fußweges und der Regenrückhaltung im Südwesten des Baugebietes vorgesehen. Innerhalb des Grünzuges ist die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant.

5.3.4.3 Ermittlung der Eingriffsbilanz

Ausgangszustand / Bestand:	385.526 Biotopwertpunkte
Planungszustand:	334.988 Biotopwertpunkte
Eingriffsbilanz:	- 50.538 Biotopwertpunkte

Für die geplante Maßnahme ergibt sich trotz aller ökologisch aufwertenden Maßnahmen im Planungsgebiet eine Differenz von 50.538 Biotopwertpunkten, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Dieses Defizit muss durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

5.3.5 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

5.3.5.1 Kompensationsmaßnahmen im Planbereich

Die aufgelisteten Kompensationsmaßnahmen erfüllen zum Teil mehrere Funktionen. Neben der Ausgleichsfunktion schaffen sie auch einen funktionalen Ausgleich für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Lokalklima. Darüber hinaus kommt einigen Maßnahmen auch eine gestalterische Funktion zu, da durch sie das Landschaftsbild aufgebessert und das Bauvorhaben in seine Umgebung eingefügt werden kann.

Zentraler Grünzug
Das Wohngebiet wird von einem 20 m breiten und 500 m langen Grünzug durchzogen, der als Lebensraum für hieran angepasste Tier- und Pflanzenarten, als klimatischer Ausgleichsbereich, als Aufenthalts- und Spielbereich und als Fuß- und Radwegeverbindung von Lippstadt zum angrenzenden Freiraum unterschiedlichste Funktionen wahrnimmt.
Innerhalb der Grünfläche liegt ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg, der mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt ist.
Randlich zu den Wohnbauflächen wird auf einer Fläche von 2980 m² eine Pflanzung mit wechselnder, differenziert ausgebildeter Randlinie aus standortgerechten, höhen- und altersstrukturierten Gehölzen angelegt.
Entlang des Hauptweges werden beidseitig wechselständige Bäume gepflanzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der im Süd-Westen gelegenen Fläche wird die Entwicklung eines Gehölzbestandes mit einem geschwungenen Gehölzrand und vorgelagertem Gras- und Staudensaum angestrebt.

Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens in einer Größe von ca. 3000 m² vorgesehen. Ein Weg erschließt die Fläche für die Naherholung und dient der Unterhaltung und Pflege dieser Fläche und des Regenrückhaltebeckens. Bedingt durch entsprechende Pflanzungen soll die Fläche aber störungsarm gehalten werden.

Erhalt der Baumreihe

Die Lindenreihe entlang der Stirper Straße soll erhalten bleiben, Bäume, die im Bereich von Zufahrten entfallen müssen, sind zu ersetzen. Der vorhandene straßenbegleitende Grünstreifen wird auf 10 m verbreitert. Innerhalb des Grünstreifens verläuft eine Gasleitung, die eine weitere Bepflanzung dieser Fläche ausschließt.

Pflanzung von Baumreihen

Entlang der Fuß- und Radwegeverbindungen werden beidseitig, gegenständige Baumpflanzungen im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Flächen werden wegen ihres schmalen Zuschnitts als intensive Rasenflächen angelegt.

Anlage einer 2-reihigen Hecke

Zwischen dem Misch- und Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenze ist die Anlage einer 8 m breiten Heckenstruktur aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Sie fungiert als Gliederungs-, Abgrenzungs- und Abschirmungselement. Sollten im Mischgebiet keine Gewerbebetriebe sondern Wohngebäude entstehen, kann abschnittsweise auf das Heckenelement verzichtet werden.

Kulissenpflanzung

Südlich des Plangebietes wird auf einer Fläche von ca. 1.300 m² eine Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen angelegt. Die Anpflanzungen sollen hier zur räumlichen Gliederung der Landschaft und zu einem harmonischen Übergang in die offene Landschaft beitragen.

Anlage einer 1-reihigen Hecke mit Bäumen

Zwischen dem Sonder- und Wohngebiet entlang der Grundstücksgrenze ist die Anlage einer 1-reihigen geschnittenen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Innerhalb der Hecke sind alle 8 m kleinkronige Laubbäume zu setzen.

5.3.5.2 Externe Kompensationsfläche

Die Stadtwerke Lippstadt GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Lipperode Flur 1 Flurstück 149, insgesamt 32.214 m² groß. Auf einer Teilfläche dieses Grundstücks von ca. 5339 m² haben die Stadtwerke Aufforstungen durchgeführt. Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 26.875 m² wird zurzeit als Ackerland genutzt.

Die Stadt Lippstadt hat mit der Stadtwerke Lippstadt GmbH über Teilfläche von 26.875 m² dieses Grundstücks einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen.

Für den Bebauungsplan soll eine 12.635 m² große Fläche aufgeforstet und als Ausgleichsfläche hergerichtet werden.

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein artenreicher Laubmischwald aus bodenständigen Baum- und Straucharten angepflanzt. Die zukünftige Artenzusammensetzung des Laubmischwaldes orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie an den typischen Gehölzarten des Erlen-Eichen-Birkenwaldes, der die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet darstellt.

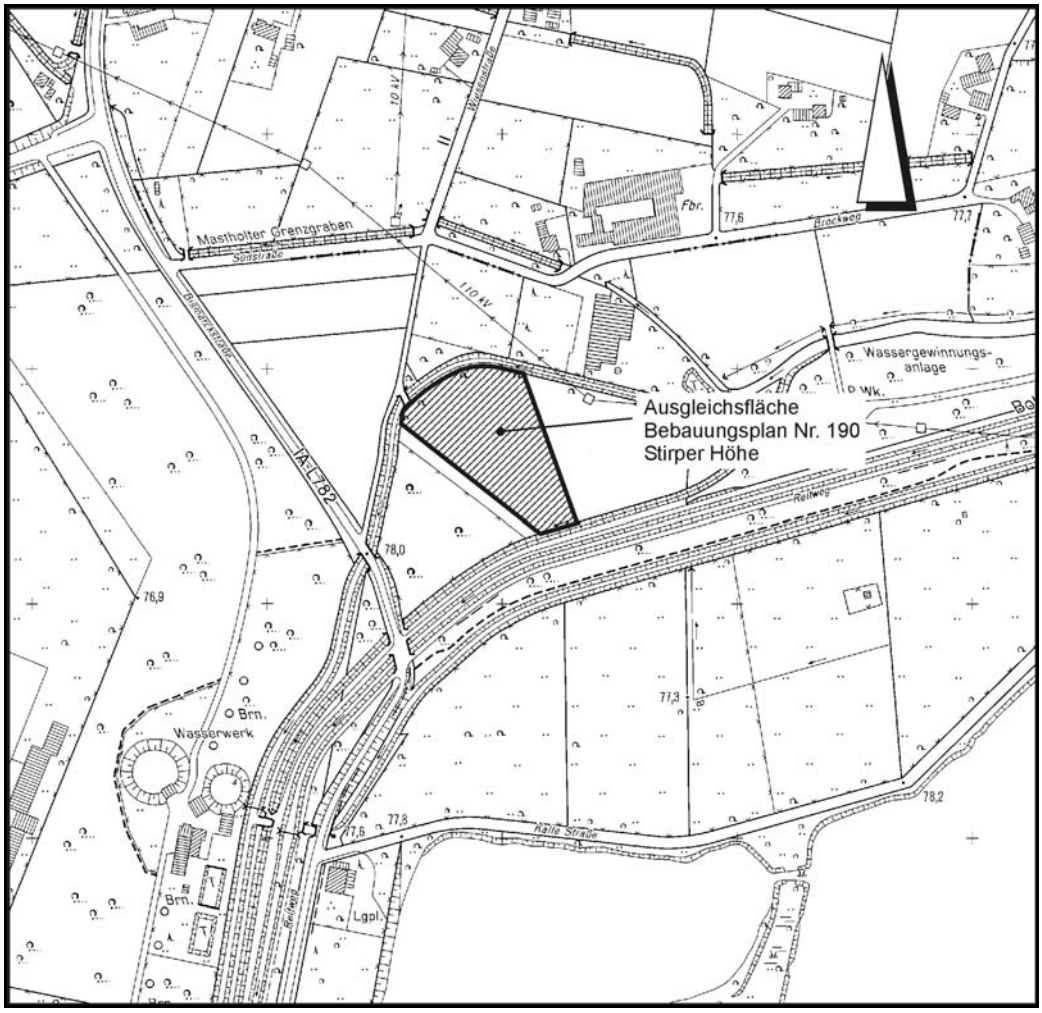
Auf der verbleibenden Fläche von ca. 14.875 m² sollen zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls erforderliche Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Bilanzierung der Maßnahme:

- Bestand:
  26.875 qm Acker x 2 = 53.750 Wertpunkte
- Planung
  26.875 qm Aufforstung x 6 = 161.250 Wertpunkte

Für die Ausgleichsfläche ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von 161.250 - 53.750 = **107.500 Wertpunkte**

Für den B-Plan Nr. 190 werden 50.538 Wertpunkte in Anspruch genommen. Es verbleiben 107.500 - 50.538 = 56.962 Wertpunkte.



Lage der Ausgleichsfläche: Gemarkung Lipperode Flur 1 Flurstück 149

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Verkehrslärm

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmemissionen aus dem Kfz-Verkehr der Stirper Straße ein.
Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bebauungsplangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Stirper Straße berechnet.
Die Berechnungen ergaben, dass in einem Teilbereich des Plangebietes, an den der Stirper Straße zugeordneten Fassaden, die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes für die Nacht von 45 dB(A) überschritten werden. Der Wert unterschreitet jedoch die Orientierungswerte für das festgesetzte Mischgebiet entlang der Stirper Straße.
Bei einer Überschreitung des Lärmpegels von 45 dB(A) auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ist des nachts ein ungestörter Schlaf nicht möglich. Deshalb wurde festgesetzt, dass für den beeinträchtigten Bereich alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Stirper Straße besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von Rw > 30 dB zu versehen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich noch schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß Rw > 30 dB einzubauen.

5.4.2 Sportlärm

Nördlich der Otto-Hahn-Straße 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.

5.4.3 Gewerbelärm

5.4.3.1 Einkaufsbereich nördlich der Otto-Hahn-Straße

Durch den An- und Abfahrverkehr der Stellplatzanlage und durch den Anlieferungsverkehr des Einkaufszentrums wirken Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung ein. Zu den zu erwartenden Lärmemissionen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145.1 seitens des Ing.-Büros Dr. Beckenbauer mit Datum v. 26.03.1998 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Lärmauswirkungen auf die angrenzende vorhandene Wohnbebauung untersucht und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen aufzeichnet, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Im Zuge des Gutachtens wurden die zu erwartenden Geräuschauswirkungen auf die westlich der Curiestraße gelegene Wohnbebauung, das Wohnhaus innerhalb de Änderungsgebietes sowie die Wohnbebauung östlich des Einkaufszentrums untersucht.
Durch die schalltechnische Untersuchung wurde geprüft, ob der zu erwartende Gesamtbeurteilungspegel, verursacht durch die betrieblichen Aktivitäten incl. des Kfz-Verkehrs innerhalb des Plangebietes die vorgegebenen Richtwerte der TA-Lärm vom 16.07.1968 überschreitet. Die Berechnungen ergaben, dass der Beurteilungspegel tags ohne Lärmschutzmaßnahmen an der Ostfassade des Wohngebäudes innerhalb des Plangebietes und an der Westseite des Gebäudes Curiestraße 58 überschritten wird. Durch die festgesetzte Überdachung der Stellplätze mit geschlossener Rückwand, östlich des Wohngebäudes, werden die vorgegebenen Richtwerte für das Wohngebäude im Planbereich eingehalten.
Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem B-Plan Nr. 145.1 übernommen.

5.4.3.2 Einkaufsbereich südlich der Otto-Hahn-Straße

Die Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe der geplanten Verbrauchermärkte werden durch Lärmemissionen aus dem Betrieb beeinflusst. Um die Einwirkungen aus dem Lärm der Parkplätze und der Lieferverkehre so gering wie möglich zu halten, wurde die Anordnung der geplanten Einkaufsmärkte so gewählt, dass die Zufahrten zum Parkplatz und der Anlieferverkehr abseits der Wohnbebauung erfolgen.
Zur angrenzenden Wohnbebauung entlang der Otto-Hahn-Straße und der neuen Erschließungsstraße wurde ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass im rückwärtigen Bereich der geplanten Supermärkte Zufahrten für den Anlieferverkehr entstehen, die eine Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnbebauung zur Folge hätten.
Das Nahversorgungszentrum wird mit einer Randeingrünung versehen, die gegebenenfalls um eine Lärmschutzeinrichtung ergänzt werden kann. Die zu erwartenden Lärmemissionen durch das Nahversorgungszentrum auf die angrenzende Wohnbebauung und dadurch erforderliche Lärmschutzeinrichtungen können heute nicht abschließend beurteilt werden. Eine Überprüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren

5.4.3.3 Gemischte Bauflächen

Die Gewerbebetriebe im Bereich der MI-Gebiete werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Lärmemissionen hin beurteilt. Gegebenenfalls werden den Betrieben zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung auferlegt.
Um die Bewohner der angrenzenden Wohnbaugrundstücke gegen die Betriebe des Mischgebietes entlang der Stirper Straße abzuschirmen , wurde eine Abgrünung vorgesehen, die im Bedarfsfall um eine Lärmschutzwand ergänzt werden kann.

6 Flächenbilanz

Bauflächen			
WA-Gebiete	83.111,77 m²		
MI-Gebiete, Stirper Straße	19.046,19 m²		
MI-Gebiete, Kreisberufsschule	12.194,98 m²		
SO-Gebiet, geplant	13.873,15 m²		
SO-Gebiet, vorhanden	9.169,91 m²		
		137.396,00 m²	64,12%
Verkehrsflächen			
Straßenflächen - vorhanden	18.760,18 m²		
Straßenflächen - geplant	21.087,90 m²		
Fuß- und Radwege	2.843,57 m²		
		42.691,65 m²	19,92%
Grünflächen			
Straßenbegleitgrün	4.780,75 m²		
Öffentliche Grünfläche, geplant	19.687,49 m²		
Öffentliche Grünfläche,vorh.	332,65 m²		
		24.800,89 m²	11,57%
Wasserflächen		151,41 m²	0,07%
Fläche für Versorgungsanlagen		144,30 m²	0,07%
Ausgleichsflächen RRB		9.092,00 m²	4,24%
INSGESAMT		**214.276,25 m²**	**100,00%**

Innerhalb des neuen Wohngebietes entstehen auf ca. 120 Grundstücken ca. 250 Wohneinheiten.

7 Nachrichtliche Übernahme

7.1 Gasleitung der Stadtwerke Lippstadt

Parallel westlich zur Stirper Straße verlaufen innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine Gashochdruckleitung (DN 250 Stka) sowie zwei 10-kV-Kabel der Stadtwerke Lippstadt. Diese Trasse wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan eingetragen und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lippstadt in einer Breite von mind. 4,00 m abgesichert. Die Anpflanzung von Bäumen ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

7.2 Erdgashochdruckleitung der RWE

Parallel östlich der Stirper Straße verläuft eine Erdgashochdruckleitung der RWE. Die Trasse liegt überwiegend außerhalb des Planbereiches, innerhalb des Bebauungsplanes verläuft sie im Bereich des Kreuzungsbereiches Stirper Straße/St.-Hedwig-Straße. Diese Trasse wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld abgestimmt; der überwiegende Teil der Fläche im Plangebiet ist bereits im Eigentum der Stadt Lippstadt bzw. wird in Kürze erworben. Lediglich eine Restfläche von ca. 14.400 m² verbleibt im privaten Eigentum.

Der Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Straße / Curiestraße wird mit Anbindung der neuen Erschließungsstraße als Kreisverkehr ausgebaut. Für diesen Ausbau wird im südwestlichen Bereich eine Fläche im Eigentum des Kreises Soest in Anspruch genommen. Der Kreis Soest verkauft die benötigte Fläche an die Stadt Lippstadt.

9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

10 Kostenbilanz

Kosten der Stadt Lippstadt

Straßenausbau einschl. Begrünung		3.160.000,00 €
Beleuchtung		187.000,00 €
Kosten der externen Kompensationsmaßnahme		25.000,00 €
	insgesamt	**3.372.000,00 €**

Kosten der Stadtentwässerung Lippstadt AöR

Regenwasserkanäle einschl. Regenrückhaltebecken		987.000,00 €
Schmutzwasserkanäle einschl. Pumpwerk		895.000,00 €
	insgesamt	**1.882.000,00 €**

11 Gestaltungsvorschriften

Vorschriften für die äußere Gestaltung der Gebäude wurden auf wenige Elemente beschränkt.
Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel, ein optimal belichtetes zusätzliches Geschoss zu erhalten.
Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume in der ländlichen Umgebung wird überwiegend geprägt durch Heckeneinfriedigungen bis zu einer Höhe von 90 cm. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden.
Um die Ruhezonen der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wurde festgesetzt, dass abseits von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch Metallstab- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese mit standortgerechten heimischen Gehölzen begrünt werden. Als Einfriedigung zu den öffentlichen Grünflächen wurde eine Heckenpflanzung vorgeschrieben.

Lippstadt, den 09.Februar 2006

(Hartmann)
Dipl.-Ing.