STADT LIPPSTADT
Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan
Nr. 245 "St.-Hedwig-Straße"

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

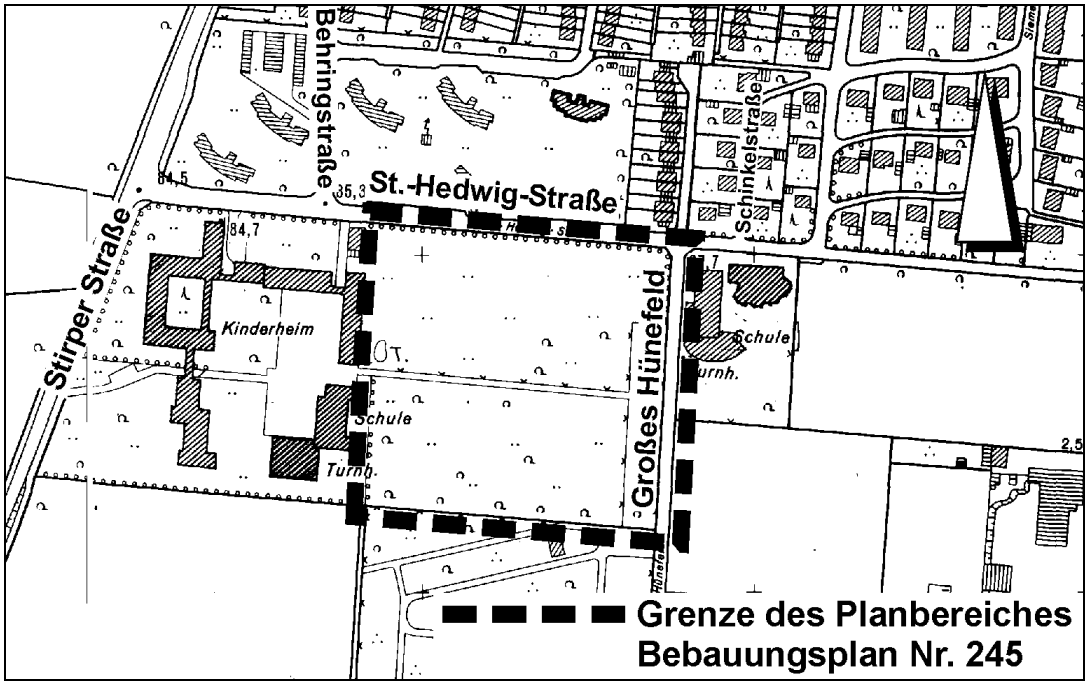
1 Allgemeine Planungsvorgaben ... 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.2 Planerische Rahmenbedingungen ... 3
1.2.1 Flächennutzungsplan ... 3
1.2.2 Bebauungsplan ... 4
1.2.3 Planverfahren ... 4
2 Ausgangssituation und Planungsziel ... 4
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung ... 5
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 5
3.2 Stellplätze und Garagen ... 5
3.3 Maß der baulichen Nutzung ... 5
3.4 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen ... 5
4 Erschließung ... 6
4.1 Äußere Erschließung ... 6
4.2 Innere Erschließung ... 6
4.3 Öffentlicher Nahverkehr ... 6
4.4 Zu- und Abfahrverbote ... 6
4.5 Versorgung ... 7
4.6 Schmutzwasserentsorgung ... 7
4.7 Regenwasserentsorgung ... 7
4.7.1 Bodenverhältnisse ... 7
4.7.2 Regenwasserableitung ... 7
5 Grün- und Spielflächen ... 8
6 Flächenbilanz ... 8
7 Bodenordnung ... 8
8 Kostenbilanz ... 8
9 Gestaltungsvorschriften ... 9
10 Umweltbericht ... 9
10.1 Naturschutz- und Landschaftspflege ... 9
10.2 Bestand ... 10
10.3 Naturhaushalt ... 10
10.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte ... 11
10.5 Landschaft- und Ortsbild, Biotoptypen ... 11

10.6 Ein- und Auswirkungen des Vorhabens 11
10.6.1 Einwirkungen 11
10.6.2 Auswirkungen 11
10.7 Eingriffsbilanzierung 12
10.8 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen 14

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

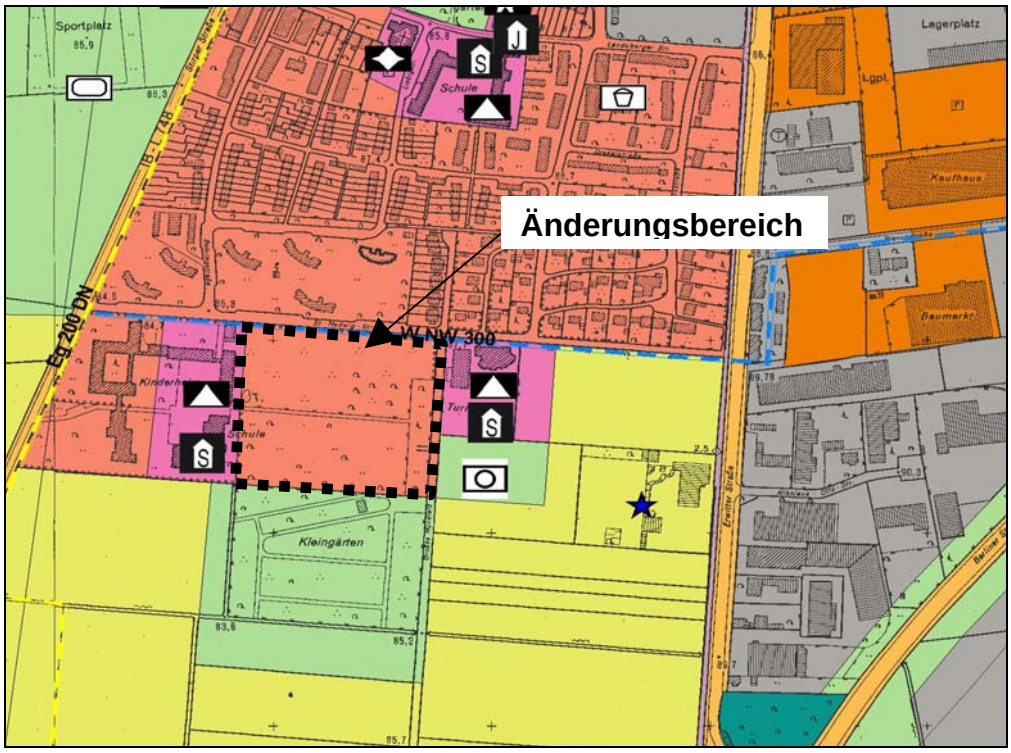
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245 "St.-Hedwig-Straße" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und Turnhalle dar.
Im Zuge der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche im Planbereich in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.
Die Bezirksregierung Arnsberg hat durch Verfügung vom 28.08.2003 bestätigt, dass diese Umwandlung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz NRW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.
Das Verfahren zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren durchgeführt. Aus dem nachstehenden Planausschnitt sind die geplanten Flächennutzungsplandarstellungen ersichtlich:



1.2.2 Bebauungsplan

Der Planbereich überplant einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 "Landsberger Straße", der in diesem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für Schule und Turnhalle festsetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2.
Ziel dieses Bebauungsplanes, der seit dem 06.05.1985 rechtskräftig ist, war es, bauliche Erweiterungen der ehemals vorhandenen Schule mit Internat und Kinderheim zu ermöglichen. Nachdem diese Nutzungen von dem kirchlichen Träger an diesem Standort aufgegeben worden sind, die Schule in die Trägerschaft der Stadt Lippstadt übergegangen und eine Erweiterung der Schule nicht mehr notwendig ist, soll die Fläche für die Abrundung des Wohngebietes genutzt werden.

1.2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 25.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 "St.-Hedwig-Straße" beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.04.2004 als Bürgergespräch durchgeführt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Dezember 2004 bis Januar 2005 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 14.03-15.04.2005 durchgeführt.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellte die Fläche bisher als Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und Turnhalle dar. Sie schließt südlich an die Wohnbebauung nördlich der St.-Hedwig-Straße an. Westlich und östlich grenzen Flächen einer Grund- bzw. einer Sonderschule an. Südlich des Planberei-

ches befindet sich die Dauerkleingartenanlage "Abendsonne". Somit liegt die Fläche innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur und soll nunmehr nach Aufgabe der bisherigen Planungsziele der Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs dienen, insbesondere für Eigenheime. In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll hier im nördlichen Planbereich zu den angrenzenden Flächen eine zwingend zweigeschossige Bebauung entstehen. Auf den südlichen Teilflächen innerhalb des Plangebietes und zum Siedlungsrand hin ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Bereich des geplanten Baugebietes wurden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen gem. Abs. 2 zulässigen Nutzungen zu einem nicht gewünschten erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer damit verbundenen zusätzlichen Lärmbelastung führen würden.

Da für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

3.2 Stellplätze und Garagen

Es wurde festgesetzt, dass der Zufahrtsbereich vor Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden muss, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,35 fest. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl orientiert sich an einem Höchstwert, der nach einer Analyse vergleichbar konzipierter und bereits realisierter Wohngebiete im Stadtgebiet nur im Ausnahmefall ausgeschöpft wurde. Die in der Praxis erzielten Dichtewerte der am Bodenmarkt nachgefragten Grundstücke pendeln um den Wert von 0,3.

3.4 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind als Bänder parallel zu den geplanten Straßen mit einer Bautiefe von 16 m angeordnet und durch Baugrenzen bestimmt. Während im

nördlichen Planbereich, abgeleitet aus der städtebaulichen Struktur der Eigenheimbebauung nördlich der St.-Hedwig-Straße, eine zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt worden ist, wurde für die südlichen innerhalb des Gebietes gelegenen Baugrundstücke eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch abschnittsweise unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der einzuhaltenden Trauf- und Firsthöhen wird hier für städtebaulich arrondierte Teilbereiche hinsichtlich der Höhenentwicklung ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Verschattung der Grundstücke werden hierdurch ebenfalls ausgeschlossen.

4 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Norden durch die St.-Hedwig-Straße. Sie ist im Westen an die Stirper Straße (L 748) angebunden und hat im Osten über das vorhandene Straßensystem eine Anbindung an die Erwitter Straße. Das Baugebiet ist also ausreichend an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.
Die St.-Hedwig-Straße weist als Anliegerstraße nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Lediglich in den Morgen-, Mittag- und Abendstunden treten die üblichen Tagesspitzen auf, die neben den Anliegerverkehren auch von Querungsverkehren zwischen Erwitter und Stirper Straße erzeugt werden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Stichstraße von der St.-Hedwig-Straße aus, der sich beidseitig schleifenförmige Straßen anschließen. Im nordöstlichen Planbereich ist darüber hinaus eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg "Großes Hünefeld" vorgesehen, um aus dem Baugebiet eine kurze Verbindung zur Grundschule mit benachbartem Kinderspielplatz zu erhalten. Darüber hinaus ist über den Weg "Großes Hünefeld" ein Anschluss an das Wegenetz für die Naherholung im südlich angrenzenden Frei- und Erholungsraum gegeben.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinien C1 und C2 des Regionalverkehrs an das Stadtbusnetz angeschlossen. Die Haltestelle "Landsbergerstraße" befindet sich in ca. 600 m Fußwegentfernung, von der Mitte des Plangebietes aus gemessen.
Darüber hinaus besteht an Schultagen durch die Buslinie 564 morgens eine Verbindung in Richtung Innenstadt und mittags aus der Innenstadt zur Haltestelle "St.-Hedwig-Straße", die in ca. 300 m Fußwegentfernung zum Plangebiet liegt.

4.4 Zu- und Abfahrverbote

Entlang der östlichen Planbereichsgrenze wurde ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, um auszuschließen, dass der Wirtschaftsweg zur Erschließung der Baugrundstücke genutzt werden kann. Er soll vielmehr zukünftig ausschließlich als Fuß-

und Radwegverbindung nach Süden dienen. Die angrenzenden Baugrundstücke sind bereits ausreichend durch die westliche Erschließungsstraße erschlossen.

4.5 Versorgung

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

4.6 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser soll in den vorhanden Schmutzwasserkanal in der St.-Hedwig-Straße abgeleitet werden.
Das Gelände fällt nach Südwesten ab. Hierdurch bedingt und durch die Höhenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanalanschlusses soll das Gelände im südwestlichen Bereich aufgehöht werden, um die Schmutzwasserkanäle im Freigefälle verlegen zu können. Durch diese Konzeption kann auf eine kosten- und wartungsintensive Schmutzwasserpumpstation verzichtet werden. Allerdings führt diese Lösung an der südwestlichen Baugebietsgrenze zu einer Geländeerhöhung von bis ca. 1,4 m. Die geplanten Geländehöhen sowie die Böschungen, die durch die Auffüllungen zu den angrenzenden Flächen entstehen, sind im Bebauungsplan dargestellt.

4.7 Regenwasserentsorgung

4.7.1 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet wurde bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aus folgenden Gründen weitgehend ausgeschlossen ist:

- aufgrund der nicht ausreichenden Durchlässigkeiten,
- des hohen Gefährdungspotentials durch Rückstau und Oberflächenabfluss,
- des hohen Grundwasseranstiegspotentials und mächtigen Kapillarwassersaums sowie
- der zu erwartenden Konsistenzverringerung und daraus resultierender Baugrundgüteverschlechterung.

4.7.2 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.
Die anfallenden Regenwassermengen werden einem Regenrückhaltebecken im südwestlichen Planbereich zugeleitet und von dort an den südlich angrenzenden Vorfluter abgegeben.

5 Grün- und Spielflächen

Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich auf den angrenzenden Schulflächen Spielflächen, die außerhalb der Unterrichtszeiten als öffentliche Kinderspielplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Nördlich der Landsbergerstraße befindet sich darüber hinaus ein in nördlicher Richtung bis zur Bunsenstraße verlaufender Grünzug mit Kinderspielflächen.
Für Jugendliche steht im Bereich der Boschstraße eine Schulsportanlage zur Verfügung, auf der in Teilbereichen Bolzplatzflächen vorgesehen sind.
Somit steht in zumutbarer Entfernung ein ausreichendes Angebot an Grün-, Spiel- und Sportflächen zur Verfügung.
Weitere Grün- und Erholungsflächen mit Anschluss an das Wegenetz für die Naherholung entlang des "Roßbaches" sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 190 "Stirper Höhe" westlich der Stirper Straße vorgesehen.

6 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	24.784,00	m²	83,94%
Verkehrsflächen	3.900,00	m²	13,21%
Fläche für Abwasser Regenrückhaltebecken	841,00	m²	2,85%
insgesamt	**29.525,00**	**m²**	**100,00%**

Innerhalb des neuen Wohngebietes werden bei der vorgesehenen überwiegenden Vermarktung der Flächen für den Bau von Eigenheimen auf etwa 55 Grundstücken ca. 65 Wohneinheiten entstehen.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die gesamte Fläche im Eigentum der Stadtsparkasse Lippstadt befindet.

8 Kostenbilanz

A) Grundstücksentwässerung

1. Schmutzwasserkanäle	110.630 €
2. Regenwasserkanäle	91.125 €
3. Regenrückhaltebecken	15.070 €
4. Grundstücksanschlussleitungen	61.175 €
Gesamtkosten Grundstücksentwässerung	**278.000 €**

B) Straßen- u. Wegebau,	
1. Geh- und Fahrbahnflächen	234.000 €
2. Beleuchtung	16.000 €
Gesamtkosten Straßen- u. Wegebau	**250.000 €**

Summe A und B	**528.000 €**

In diesem Kostenvoranschlag sind nicht enthalten:
Grunderwerb, Vermessung, Notar- und Gerichtskosten, Ausgleichsmaßnahmen, Gebührenbescheide, Infrastrukturbeitrag und Ingenieurleistungen.

9 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzung von Vorschriften für die äußere Gestaltung der Gebäude wurde auf die Zulässigkeit der Dachformen (Satteldach, Walmdach und Pultdach) mit zulässigen Höchstwerten für die Dachneigung (45° für Sattel- und Walmdächer, 25° für Pultdächer) beschränkt. Zusammen mit der vorab genannten Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung und Dachgestaltung gewährleistet. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke werden hierdurch ebenfalls ausgeschlossen.
Das Erscheinungsbild der Straßenräume in der westlich und nordöstlich angrenzenden Umgebung wird überwiegend geprägt durch Heckeneinfriedigungen. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden. Aus diesem Grunde wurden ausschließlich Hecken für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches zugelassen. Zur Sicherung der Grundstücke sind innerhalb der Hecken transparente Metallgitter- bzw. Maschendrahtzäune zulässig.
Die Höhe der Einfriedigung wurde im Bereich der Vorgärten aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit im Bereich der Zugänge und Zufahrten auf 1,2 m begrenzt. Für die Einfriedigung zu angrenzenden Grundstücken und zum Weg "Großes Hünefeld" sind nur transparente Metallgitter-, Maschendraht- oder Holzstabzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen worden. Mauern und Holzgeflechtzäune hingegen sind für die Einfriedigung nicht zugelassen worden, da derartige Einfriedigungen im benachbarten Siedlungsbereich untypisch sind.

10 Umweltbericht

10.1 Naturschutz- und Landschaftspflege

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereiches und seiner Planungsinhalte wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

10.2 Bestand

Naturräumliche Gliederung
Das Plangebiet befindet sich am Fuß des sogenannten Haarstrang-Höhenzuges, vor welchem sich in den letzten Kaltzeiten Lößsedimente in hoher Mächtigkeit ablagerten. Der Bereich weist eine geringe Morphologie auf. Es sind Höhenunterschiede von ca. 3.30 m im Plangebiet vorhanden, wobei der höchstgelegene Geländepunkt mit 87,0 m im Nordosten und der tiefstgelegene mit 83,7 m im Südwesten gelegen ist. Es handelt sich somit um einen Geländeeinfall in südwestlicher Richtung. Hinzuweisen ist darauf, dass die Generaleinfallrichtung des Gesamtraumes nach Norden auf die Lippe zu verläuft.
Südöstlich des Plangebietes verläuft der Gieselerbach mit nordwestlicher Entwässerungsrichtung auf die Lippe zu.

10.3 Naturhaushalt

Schutzgut Boden
Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden vorwiegend folgende Regelabfolgen angetroffen:

- Mutterboden (Schluff mit organischen Bestandteilen) (oben)
- Löß-Schluff
- Fluviatilablagerungen (Schluff/Kies; punktuell)
- Grundmoräne (Schluff-Ton-Kies-Gemisch)
- Grundgebirge (unten)

Bei der Analyse der Bodenproben zeigte sich zusammenfassend ein unbedenkliches Belastungsbild. Aufgrund der festgestellten Unauffälligkeit in Hinblick auf die geplante sensible Folgenutzung sind weder weitergehende Maßnahmen noch Nutzungs- und Planeinschränkungen angezeigt.

Schutzgut Wasser
Im Plangebiet wurden homogene und einheitliche Grundwasserverhältnisse ermittelt. Innerhalb aller Aufschlüsse konnte zusammenhängendes Grund-/Kapillarwasser mit differierenden Flurabständen (1,1-3,6 m u. GOK) erbohrt werden. Da die Untersuchung innerhalb einer niederschlagsarmen trockenen Sommerperiode durchgeführt worden sind, stellen die angetroffenen Feuchtestände relative Niedrigstände dar. In niederschlagsergiebigeren Perioden ist mit einem Grundwasser- und Kapillarwasseranstieg zu rechnen.
Südwestlich des Planbereiches beginnt ein namenloser Graben mit Vorflut zum Gieseler Bach, in den bereits heute durch einen Kanal das anfallende Oberflächenwasser aus dem nördlich anschließenden Wohngebiet eingeleitet wird.
Nahe der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein ca. 130 m² großer Teich. Dieser wurde ursprünglich als Regenwassersammelanlage für angrenzende Hof- und Dachflächen angelegt. Zwischenzeitlich wurden diese Regenwassereinleitungen an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und eine später verlegte Drainage der angrenzenden Gartenflächen dem Teich zugeleitet. Somit ist der Teich als Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes anzusehen.

Schutzgut Klima
Klimatisch gehört das Gebiet zur Naturraumeinheit "Obere Lippetalung". Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 700 bis 800 mm pro Jahr.

Schutzgut Flora und Fauna
Die im Plangebiet vorkommende Flora und Fauna basiert auf der aufgegebenen gärtnerischen Nutzung dieser Flächen. Darüber hinaus bilden die entlang des südlichen Planbereiches befindlichen Bäume (vorrangig Birken) einen weiteren Biotoptyp für die Ansiedlung entsprechender Pflanzen- und Tierarten. Seltene oder bedrohte Arten sind nicht bekannt.

10.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden, des weiteren befindet sich das Gebiet nicht in einem FFH-Gebiet oder einem Vogelschutzgebiet.

10.5 Landschaft- und Ortsbild, Biotoptypen

Das Landschafts- und Ortbild des Plangebietes wird durch ehemals gärtnerisch genutzte Flächen sowie ehemalige Sport- und Spielflächen geprägt. Früher vorhandene Obstplantagen sowie anderer Baumbestand (vorwiegend Nadelbäume, Weiden und Birken) innerhalb des Plangebietes sind bereits entfernt worden. Entlang der Plangebietsgrenze ist hingegen noch vereinzelter Baumbestand vorhanden. Es handelt sich vorwiegend um Birkenbestände.
Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Nutzungen (Schul- und Wohngebietsflächen, Dauerkleingartenanlage) ist ein uneingeschränkter Biotopverbund zur freien Landschaft nicht gegeben.

10.6 Ein- und Auswirkungen des Vorhabens

10.6.1 Einwirkungen

anlagebedingte Einwirkungen
- durch Flächeninanspruchnahme der Bebauung und Verkehrsinfrastruktur,

betriebsbedingte Einwirkungen
- durch Schadstoff- und Lärmauswirkungen des Anliegerverkehrs, besondere Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden jedoch aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich,

bauzeitbedingte Einwirkungen
- da die Inanspruchnahme von Flächen für die Bauabwicklung nicht über den Planbereich hinausgehen wird, wird die Beanspruchung wertvoller Biotopbestände vermieden.

10.6.2 Auswirkungen

Folgende anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die Planung zu erwarten:

Schutzgut Boden
- Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung

- Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktion durch Verdichtung und Umlagerung in Teilbereichen.
- Bodenauffüllungen, insbesondere im südwestlichen Planbereich

Schutzgut Wasser
- Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in Teilbereichen
- Verfüllung eines vorhandenen Teiches

Schutzgut Klima
- Beeinträchtigung der klimatischen Ausgangssituation durch die mit der Bebauung bzw. Versiegelung einhergehenden Erwärmungseffekte
- Erzeugung von Emissionen

Schutzgut Flora und Fauna
- Zerstörung der Vegetationsdecke
- Biotopverlust
- Verlust von Lebens- und Teillebensräumen

Landschafts- und Ortbild
- Verlust von Freiraumflächen innerhalb eines Siedlungsbereiches
- Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub etc. insbesondere während der Bauphase

Biotoptypen / Flächennutzungen
- Verlust von Biotoptypen durch Flächenbeanspruchungen ; insbesondere der Biotoptypen Zier- und Nutzgarten/Intensivrasen.
- der Verlust dieser Biotoptypen wird durch die Lage und Größe der Bauflächen auf ein Mindestmaß reduziert.

bauzeitbedingte Auswirkungen
- Bauzeitbedingte Auswirkungen liegen aufgrund der zeitlichen Begrenzung und bei entsprechend umsichtiger Bauausführung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

10.7 Eingriffsbilanzierung

Der Beurteilung des Eingriffs im Planbereich und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zugrunde zu legen, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 "Landsbergerstraße" Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig waren. Dieser setzte für den gesamten Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche für Schule und Turnhalle fest. Die zulässige Grundflächenzahl betrug 0,2 nach der Baunutzungsverordnung 1977. Ziel der Planung war es, auf dieser Fläche bauliche Erweiterungen der vorhandenen Schul- und Internatsnutzung zu ermöglichen. Insbesondere waren jedoch auf diesen Flächen Sport- und Freizeitanlagen für die Schul- und Internatsnutzung vorgesehen. Die weder sportlich noch baulich genutzten Flächen sollten gärtnerisch angelegt werden. In den folgenden Tabellen werden die ehemaligen und vorgesehenen Festsetzungen gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bewertet und gegenübergestellt:

Landschaftsrechtliche Eingriffsregelung
Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
zum Bebauungsplan Nr.245 "St.-Hedwig-Straße"

I. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 "Landsberger Straße"

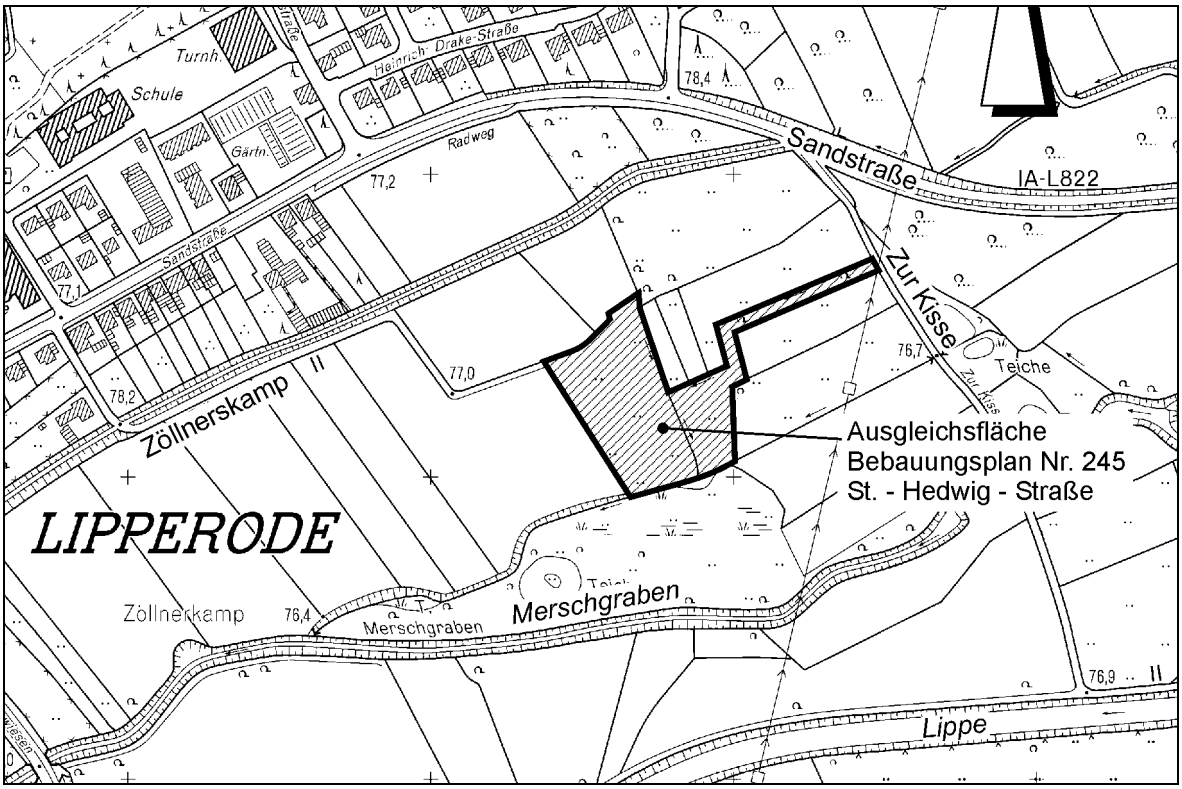
Teilfläche Nr. (s. Plan)	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert P	Gesamt-korrekturfak-tor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
1		nicht bebaute Schulflächen 0,8x29.525m²	23.620				
	4.2	Zier- und Nutzgarten, struktur-reich (Außenanlagen) 0,2x29.525m²	5.905	3	1	3	17.715
	4.4	Intensiv genutzte Rasenflächen (Sport -und Spielflächen) 0,5x29.525m²	14.763	2	1	2	29.526
	1.1	Wege-, Stellplatz- und Schul-hofflächen, versiegelt 0,1x29525m²	2.953	0	-	0	0
2	1.1	Bebaute Flächen 0,2x29.525m²	5.905	0	-	0	0
		Gesamtfläche	**29.525**				
						Gesamtflächenwert I	**47.241**

II. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.245 "St.-Hedwig-Straße"

Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert P	Gesamt-korrekturfak-tor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
1	1.1	Bebaute Flächen 0,35x24.784m²	8.674	0	-	0	0
2	4.2	Zier- und Nutzgarten, struktur-arm 0,65x24.784m²	16.110	2	1	2	32.220
3	1.1	Verkehrsflächen	3.900	0	-	0	0
4		Fläche mit Regenrückhaltebe-cken 841m²					
	7.2	geringfügig verbautes Fließ- und Stillgewässer	291	7	1	7	2.037
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehöl-ze	550	6	1	6	3.300
		Gesamtfläche	**29.525**				
						Gesamtflächenwert II	**37.557**
III. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert II - Gesamtflächenwert I)							**-9.684**

10.8 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

Mit dem Ziel eines zusammenhängenden Biotopverbundsystems wurde im Sommer 1999 durch die Stadtsparkasse Lippstadt eine ökologische Optimierung des Merschgrabengebietes in Lipperode geschaffen. Durch die Anlegung eines Feucht- und Gewässerbiotops ist eine wesentliche ökologische Anreicherung und Stabilisierung in der Nachbarschaft früherer Biotopmaßnahmen im Bereich des Merschgrabens bewirkt worden. Sie bilden durch ihre vielfältigen Strukturen einen bedeutenden Lebensraum für Vögel und Amphibien. Durch die Anlage zusätzlicher Feuchtwiesen und deren Verbundwirkung sind die Lebensbedingungen der Arten weiter verbessert worden, die sich in den Inselbiotopen ansiedeln. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit dem Lippeauenprogramm erfolgt.
Bei den Flächen handelt es sich um die Grundstücke Gemarkung Lipperode, Flur 4, Flurstücke 180/1174 und 1234, die zuvor als Intensivgrünland genutzt worden sind. Die Gesamtfläche beträgt 9.848 m² und ist im Eigentum der Stadt Lippstadt. Die Lage der Fläche ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Im Rahmen der Flächenpoolbildung ist diese Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Flächenkataster der Stadt Lippstadt festgeschrieben und dem Kreis Soest mit Schreiben vom 08.10.1998 mitgeteilt worden. Durch die durchgeführten Maßnahmen wurde ein Wertepunktzuwachs von 33.483 Wertepunkten erzielt. Für die Anlage eines Rad- und Gehweges am Lichtenplatz wurden zwischenzeitlich 1.070 Wertepunkte und für den Rad- und Gehweg an der Bismarckstraße 22.000 Wertepunkte in Anspruch genommen. Es sind somit nach Abzug dieser beiden Maßnamen noch 33.483-1.070-22.000=10.413 Wertepunkte vorhanden.
Nach Abzug des aus dieser Planung sich ergebenden Punktedefizits von 9.684 Wertepunkten verbleibt noch ein Punktebestand von 729 Wertepunkten für weitere Ausgleichsmaßnahmen.

Die heute noch vorhandene Birkenreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze kann wegen der erforderlichen Auffüllungen des Baugebietes - aus Gründen der Entwässerung - nicht erhalten werden. Bereits in der Vergangenheit mussten hier aufgrund der Nähe der Birken zur angrenzenden Kleingartenanlage (ca. 2-3m) aus Gründen der Gefahrenabwehr und des Nachbarrechtes große Birken gefällt werden. Durch Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Grenze zu den Kleingärten soll nach erfolgter Auffüllung des Geländes eine Neuanpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher erfolgen und ein den Anforderungen des Nachbarrechtes entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Da bei der städtebaulichen Konzeption die Erhaltung des vorhandenen Teiches zu einer Insellage im Baugebiet geführt hätte, soll nach eingehender Analyse des wenig naturnahen bestehenden Teiches das Gewässer an diesem Standort verfüllt werden. Es ist nunmehr vorgesehen, durch die besondere Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens, das an der Nahtstelle zwischen geplanter Bebauung und dem Offenland vorgesehen ist, einen abwechslungsreich gestalteten Bereich für eine Vielzahl von Kleinbiotopen zu schaffen. Darüber hinaus wird durch Aufnahme einer angrenzenden, außerhalb des Plangebietes befindlichen, Verrohrung wieder ein offener Grabenbereich hergestellt. Durch dieses Maßnahmepaket wird ein naturnaher Lebensraum für Amphibien, Wasserinsekten und hydrophile Pflanzen geschaffen.
Diese Vorgehensweise wurde mit dem Kreis Soest als Untere Wasserbehörde abgestimmt. Eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 WHG wurde zwischenzeitlich bereits erteilt.

Lippstadt, den 12.05.2005

(Wille)
Dipl.-Ing.