



STADT **LIPPSTADT**

## **Bebauungsplan Nr. 296 Goethestraße - Nord**

### **Begründung**

**Verfahrensstand: Rechtskraft**

#### **Inhaltsverzeichnis**

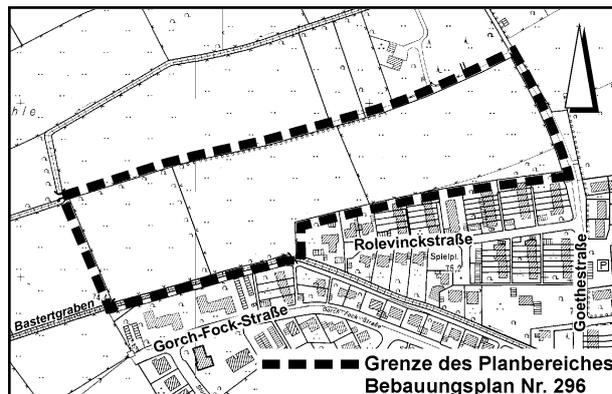
<b>1</b>	<b>Allgemeine Planvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	3
1.2.1	Flächennutzungsplan	3
1.2.2	Bebauungsplan	4
1.3	Planverfahren	4
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Planungsziel</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
3.1	Art Maß und der baulichen Nutzung	7
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7
3.1.2	Grundflächenzahl	8
3.1.3	Geschossigkeit	8
3.1.4	Bauweise	8
3.1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	8
3.1.6	Gebäudehöhen	9
3.2	Stellplätze und Garagen	9
3.3	Fläche mit Pflanzgebot	10
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
4.1	Äußere Erschließung	10
4.2	Innere Erschließung	11
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	11
4.4	Fuß- und Radweg/Wirtschaftsweg	11
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
5.1	Versorgung	11
5.2	Entsorgung	12
5.2.1	Schmutzwasserentsorgung	12
5.2.2	Regenwasserentsorgung	12
<b>6</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>13</b>
6.1	Nördliche Grünfläche	13
6.2	Östliche Grünfläche	13
6.3	Südliche Grünfläche	14
6.3.1	Fuß- und Radweg	14
6.3.2	Kinderspielplatz	14
6.3.3	Regenrückhaltebereiche	15
6.3.4	Wasserfläche - Bastertgraben	15
<b>7</b>	<b>Naturschutz- und Landschaftspflege</b>	<b>15</b>

7.1	Eingriff in Natur und Landschaft .....	15
7.2	Festsetzungen im Bebauungsplan.....	16
7.3	Kompensationsmaßnahmen.....	16
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
10.1	Sportlärm.....	18
10.2	Gewerbelärm.....	19
<b>11</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Denkmalschutz / Archäologie.....</b>	<b>20</b>
<b>15</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>20</b>
<b>16</b>	<b>Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>20</b>

# 1 Allgemeine Planvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 296 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 296 wird die 163. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

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

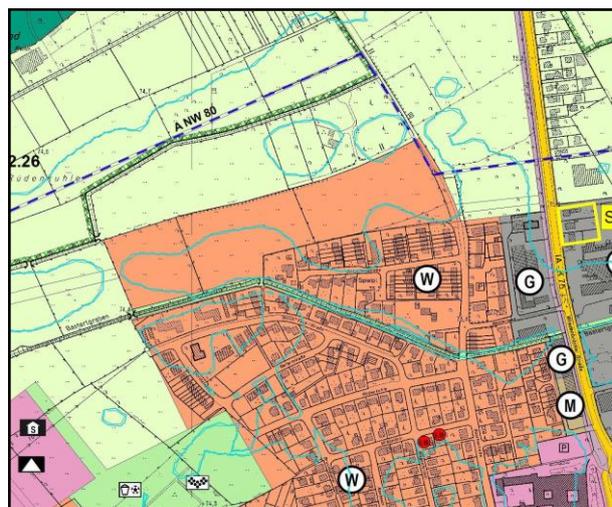


**Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

Im Zuge der 163. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Darstellungen geändert werden:

- für das gesamte Plangebiet soll statt der Darstellung ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ die Darstellung ‚Wohnbaufläche‘ erfolgen. Hier soll ein Baugebiet mit ca. 80 Baugrundstücken entwickelt werden.

Mit Schreiben vom 21.02.2013 wurde seitens des Dezernats für Landesplanung mitgeteilt, dass die Planung gem. § 34 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.



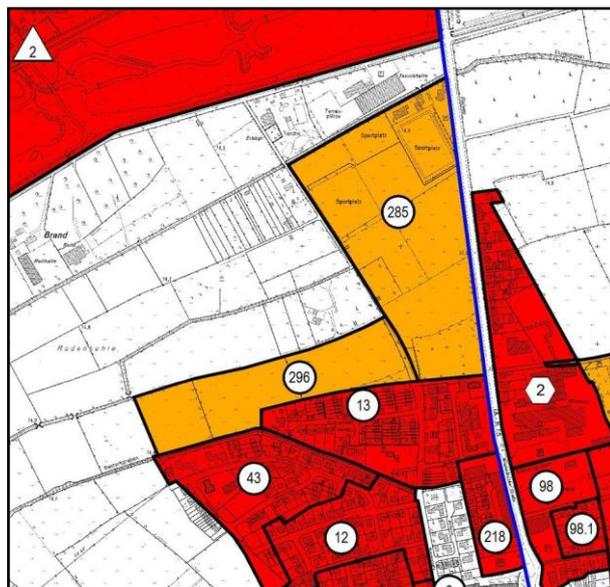
**163. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### 1.2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt und grenzt an den Siedlungsbereich „Nordstadt“ mit den Bebauungsplänen Nr. 13 „Rolevinkstraße/ Bastertweg“ und Nr. 43 „Gorch-Fock- und Gellertstraße“.

Östlich an den Planbereich grenzt der Bebauungsplanentwurf Nr. 285 Sportgelände „Am Bruchbaum“ an.



angrenzende Bebauungspläne

### 1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 06.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 „Goethestraße - Nord“ und die Durchführung der 163. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 296 beschlossen.

In der Zeit vom 07.10.2013 bis 15.11.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB fand als Bürgergespräch am 11.12.2013 statt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 16.01.2014 bis zum 17.02.2014 mit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

- eine Stellungnahme des Kreises Soest mit Umweltbezug, u.a. betreffend Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Gewässerschutz,
- drei Fachgutachten betreffend:
  - eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit Aussagen zum Schutz der im Plangebiet vorgefundenen Arten,
  - eine Baugrunderkundung mit Aussagen zur Bodenqualität und zu Versickerungsmöglichkeiten
  - ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Kompensationsbedarf.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat den Bebauungsplan Nr. 296 am 31.03.2014 als Satzung beschlossen.

Mit Veröffentlichung am 26.06.2014 in der Zeitung „Der Patriot“ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

## **2 Ausgangssituation und Planungsziel**

### Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen

Die Entwicklung im Bereich der Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie der voranschreitende Ausbau der Hochschule Hamm-Lippstadt bedingt eine rasant steigende Nachfrage nach einem hochwertigen Grundstücksangebot, insbesondere in der Kernstadt und den kernstadtnahen Ortsteilen mit einem guten Infrastrukturangebot. So stiegen die Zugriffe auf die im Internet veröffentlichten Baulückenkartierungen der Stadt Lippstadt kontinuierlich an, verbunden mit einem Anstieg der Nachfragen per Mail und Telefon.

Auch in Lippstadt rückt infolge der demographischen Entwicklung und der Folgen des Klimawandels der effiziente Umgang mit der endlichen Ressource Fläche zunehmend in den Fokus politischen, planerischen und wirtschaftlichen Handelns.

So fühlt sich Lippstadt dem Grundsatz der flächensparenden Bauleitplanung verpflichtet und setzt sich insoweit für eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme im Bereich der Wohnbau- und Wirtschaftsflächen ein, sofern dies angesichts der Bedarfsentwicklung und Ansiedlungsnachfrage sinnvoll und geboten ist. Dies wird insbesondere bei näherer Betrachtung der in den letzten Jahren entwickelten Neubaugebiete deutlich. Seit der Kooperation der Stadt Lippstadt mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt zur Erschließung neuer Bauflächen Mitte der 1990er Jahre wurde neue Baugebiete bedarfsgerecht und umsetzungsorientiert entwickelt und dem Markt zur Verfügung gestellt. Dies dokumentiert sich dadurch, dass es in diesen Baugebieten keine „Baulücken“ gibt. In der jüngeren Vergangenheit ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im nördlichen Kernstadtbereich und dem Ortsteil Cappel erkennbar. So bestand bei der Vergabe der Grundstücke der GWL im Bereich des Baugebietes Friesenbruch und des Baugebietes Helfkamp Nord eine derart hohe Nachfrage von Interessenten, dass letztendlich nicht alle Bauinteressenten berücksichtigt werden konnten gestiegen.

Darüber hinaus war die Stadt Lippstadt immer schon bestrebt, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die Bebauung von Grundstücken im Siedlungszusammenhang kann in der Regel ohne großen Erschließungsaufwand erfolgen und schont die Landschaft. Im Sinne einer nachhaltigen Infrastrukturpolitik wird dabei sowohl die demographische Entwicklung als auch der Klimawandel berücksichtigt. So wurden in den letzten Jahren innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur Wohnbauflächen erschlossen (Aktivierung von Brachflächen, Umnutzung von aufgegeben Gärtnereien etc.). Exemplarisch zu nennen sind hier:

- Umplanung des Bereiches Kornhaus
- Gärtnerei Bunsmann
- Gärtnerei Lübbers
- Gärtnerei Schleicher
- Gärtnerei Sonnenau
- Stadtgärtnerei
- Altes Schlachthofgelände

Flankierend zu dieser maßvollen Siedlungspolitik war die Stadt Lippstadt stets bemüht die bestehenden Baulücken dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen.

### Baulückenmanagement der Stadt Lippstadt.

Aufbauend auf der Grundlagenenerhebung der Baulückenkartierung im Rahmen der Erarbeitung des „Gebietsentwicklungsplanes 1996“ im Jahre 1988, hat die Stadt Lip-

pstadt seit 1992 eine jährlich wiederkehrende Bestandsaufnahme der zur Verfügung stehenden Baulücken eingeführt.

In diesen Planunterlagen werden alle Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. andere Satzungen (gem. § 34 oder § 35 BauGB) sowie Baulücken gem. § 34 BauGB aufgeführt. Durch die Erfassung der Baulücken und die Information über das Internet konnten so in den letzten Jahren einige „Langzeitbaulücken“ dem Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt werden. Feststellbar ist aber, dass insbesondere die vor 1991 in Kraft getretenen Bebauungspläne die meisten nicht umgesetzten Baugrundstücke (Langzeitbaulücken) aufweisen.

Als weiterführende Maßnahme zur Aktivierung der „Langzeitbaulücken“ hat der zuständige Fachausschuss der Stadt Lippstadt nunmehr den Beschluss zur Einführung eines „formalen Baulandkatasters“ gefasst. Mit der Einführung dieses Katasters können dann den anfragenden Grundstücksinteressenten direkt die entsprechenden Informationen über Bebaubarkeit und insbesondere Informationen zu den Eigentumsverhältnissen mitgeteilt werden.

In vielen Fällen ist jedoch die „Marktverfügbarkeit“ der zur Verfügung stehenden Baulücken zurzeit nicht gegeben. Inwieweit die eingeleitete Maßnahme zur Einführung des „Baulandkatasters“ hier eine strukturelle Wirkung entfalten kann, muss letztendlich abgewartet werden.

#### Beschluss zur Rücknahme von „älterem Baurecht“

Ein Teil der „größeren Baulücken“ in rechtskräftigen Bebauungsplänen konnte durch einen entsprechenden Beschluss des zuständigen Fachausschusses (Beschluss zur Flächenrücknahme von bestehendem nicht genutztem Baurecht) dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Auf Grund der bestehenden Baulückenstruktur in Lippstadt – Vielzahl von kleineren und separaten Baugrundstücken – hat dieses Instrument jedoch nur eine begrenzte Wirkung zur Folge gehabt.

Im nördlichen Kernstadtbereich wurde nach der Erschließung der Baugebiete „Stadtgärtnerei“ und „Sonnenau“ in den letzten Jahren kein nennenswertes Neubaugebiet mehr ausgewiesen. Lediglich in kleineren Teilbereichen wurde durch Änderung von Bebauungsplänen eine Nachverdichtung ermöglicht und dadurch einige neue Baugrundstücke geschaffen.

#### Planungsziel

Vor dem Hintergrund dieser zwischenzeitlich erkennbar gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Lippstadt in Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) die Ausweisung eines Neubaugebietes im nördlichen Kernstadtbereich. Das projektierte Baugebiet befindet sich westlich der Goethestraße nördlich des vorhandenen Wohngebietes und umfasst ca. 80 Grundstücke auf denen ca. 130 Wohneinheiten entstehen können.

Ziel des Bebauungsplanes ist vorrangig die Schaffung von Baugrundstücken für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, wie sie zurzeit verstärkt im Stadtgebiet nachgefragt werden.

#### Auswahl des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Regionalplan und im Landschaftsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Bei den Abstimmungen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans und des Landschaftsplans wurde diese Entwicklungsrichtung als einzige Möglichkeit für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Kernstadt in nördlicher Richtung vorgesehen.

Seitens der Bezirksregierung in Arnsberg wurde mit Schreiben vom 21.02.2013 mitgeteilt, dass die Planung zur parallel durchgeführten 163. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 34 LPlG an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Dieser Bereich grenzt direkt an die vorhandenen Siedlungsflächen der nördlichen Kernstadt. Bedingt durch die auf die Hochwasserbelange ausgerichtete Siedlungsentwicklung, die östlich und westlich der Kernstadt nahezu keine weitere Siedlungsflächenentwicklung zulässt, kommen für Erweiterungen nur südlich und nördlich angrenzende Bereiche in Frage, die weitgehend außerhalb des Hochwasser- und Retentionsraumes liegen.

Da im Süden der Kernstadt das Potential für Wohnsiedlungserweiterungen (Stirper Höhe) nahezu ausgeschöpft ist, konzentrieren sich zukünftige Erweiterungen auf die nördlich des Siedlungsrandes angrenzenden Flächen. Aufgrund der technischen und verkehrlichen Infrastruktur ist nur eine direkt angrenzende Siedlungsentwicklung sinnvoll. Eine Siedlungsplanung, die auf die inselartig vorhandenen und ökologisch weniger wertvollen Bereiche im Außenbereich ausgerichtet ist, widerspricht jeglichen städtebaulichen und infrastrukturellen Grundsätzen.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Vorgehensweise werden die Flächen eines schützenswerten Biotops zunächst bis auf weiteres zunächst nur teilweise in Anspruch genommen. Es handelt sich bei diesen Flächen um Teile eines Grünlandkomplexes südlich des Boker Kanals (BK-4316-0068) in einer Größe von insgesamt ca. 45 ha. Es wird daher zukünftig somit bei weiteren Erweiterungen des Siedlungsbereiches und der Sport- und Freizeitflächen hier eine Inanspruchnahme der Grünlandflächen erforderlich werden, da die geplante Entwicklung für den Sport und das Wohnen aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und Bezüge nur hier sinnvoll ist.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art Maß und der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

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

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.

Für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung stehen besser geeignete Standorte im Randbereich der Innenstadt bzw. im angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 285 zur Verfügung.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

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

### **3.1.2 Grundflächenzahl**

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

Für den Bereich des geplanten freistehenden Einfamilienhausbaus wurde eine GRZ von 0.3 festgesetzt, um eine starke Durchgrünung des Quartiers zu sichern und damit eine hohe Qualität zu erreichen, da hier eine weitere Verdichtung nicht erwünscht ist.

### **3.1.3 Geschossigkeit**

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

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

### **3.1.4 Bauweise**

Da das Baugebiet in erster Linie für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden soll, werden überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

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

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

### **3.1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Für einen Teilbereich der Siedlung wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden.

In einem Teilbereich des Plangebietes wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf vier beschränkt. Hier soll im Bereich der 2-geschossigen Bauweise Geschosswohnungsbau für kleine Einheiten ermöglicht werden.

### **3.1.6 Gebäudehöhen**

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

Für den Geschosswohnungsbau wurde die Traufhöhe auf 9.50 m beschränkt, hier kann eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen entstehen. Die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 12,50 m im nordöstlichen Planbereich soll ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglichen.

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

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

## **3.2 Stellplätze und Garagen**

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

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

Oberirdische Stellplätze bzw. Garagen sind auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen, ab einer Größe von mind. 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

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

### 3.3 Fläche mit Pflanzgebot

Für die Grundstücke, die im nördlichen und westlichen Bereich an die offene Landschaft grenzen wird festgesetzt, dass diese mit einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen sind.

Im nördlichen Bereich verläuft an der Plangrenze ein untergeordnetes Gewässer, das erhalten werden soll. Die vorgesehenen Anpflanzungen sollen daher Rücksicht auf die Vorflutfunktion dieses Gewässers nehmen. Vorhandene Anpflanzungen sind zu erhalten und zu ergänzen.

Vorgesehen ist die Anlage einer 5,00 m breiten zweireihig versetzten Gehölzpflanzung mit einem Pflanzabstand von 2,00 m. Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

#### Bäume als Hei. o.B. 125-150 cm

Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Schwarz-Erle	- <i>Alnus glutinosa</i>
Feldahorn	- <i>Acer Campastre</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>

#### Sträucher v. Str., o.B. 60-100cm, 0,5 Stück/m<sup>2</sup>

Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	- <i>Salix camprea</i>
Blut-Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffiger Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffiger Weißdorn	- <i>Crataegus oxyacantha</i>
Schneeball	- <i>Vibimum opulus</i>
Heckenkirsche	- <i>Lonicara xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Kirsche	- <i>Prunus padus</i>
Brombeere	- <i>Rubus spec.</i>

## 4 Erschließung

### 4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Wiedenbrücker Straße, die bereits 1823 als Teilstück der überörtlichen Verbindung Koblenz–Minden entstand. Wiedenbrücker Straße und Cappeler Chaussee (heute Beckumer Straße) stellten bis in die 1880er Jahre die einzigen befestigten Straßen dar, die Lippstadt mit dem Umland verbanden. Bis zum Bau der Umgehung des Stadtkerns war die Wiedenbrücker Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße Teil des durch die Stadt geführten Verlaufs der B 55.

Heute ist die Wiedenbrücker Straße eine wichtige innerstädtische Verkehrsstraße, die die Innenstadt mit dem Ortsteil Bad Waldliesborn verbindet.

Östlich des Plangebietes verläuft die Goethestraße, die in diesem Bereich den Ausbaucharakter eines Wirtschaftsweges hat. Sie erschließt hier vier im Außenbereich liegende Wohngebäude und stellt neben ihrer Wirtschaftswegfunktion eine wichtige Freizeitverbindung für Radfahrer und Fußgänger dar.

Im Zuge der nördlichen Erweiterung der Siedlungsbereiche (Bebauungspläne Nr. 285 und 296) soll die Goethestraße, soweit das für die Erschließung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich ist, ausgebaut werden. Im übrigen Bereich soll sie Ihren heutigen Charakter beibehalten.

Das Plangebiet ist über die Verlängerung der Haupteerschließungsstraße nach Osten die Wiedenbrücker Straße und nach Süden durch die Goethestraße an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

## **4.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße im Süden des Planbereiches, die über eine Verlängerung nach Osten einen Anschluss an die Wiedenbrücker Straße und im Süden an die Goethestraße erhält.

Die angrenzenden Wohnbereiche werden durch ein Schleifen- und Stichstraßensystem erschlossen, das einen geringen Fremdverkehr und somit eine ruhige Wohnlage gewährleistet.

Das Straßensystem wurde so konzipiert, dass die Haupteerschließungsstraße bei einer zukünftigen Siedlungserweiterung nach Westen weitergeführt werden können.

## **4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Über die Wiedenbrücker Straße wird der Ortsteil Bad Waldliesborn durch die Regionalverkehrslinie 70 (Lippstadt–Wiedenbrück) im Stundentakt angefahren. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestellen „Milchwerk“ im Süden und „Lipperbruchbaum“ im Norden der Wiedenbrücker Straße.

In der Nacht von Samstag auf Sonntag verkehrt darüber hinaus die Nachtbuslinie (N 11) von Lippstadt nach Beckum.

## **4.4 Fuß- und Radweg/Wirtschaftsweg**

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg, der Anschluss an das Radwegenetz nach Norden in die offene Landschaft findet. Im Süden wird dieser Weg an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz des angrenzenden Siedlungsbereiches angeschlossen.

Im Osten des Planbereichs verläuft die Goethestraße als vorhandener Wirtschaftsweg. Dieser bleibt unverändert erhalten und stellt eine Verbindung des Siedlungsbereiches mit dem Fuß- und Radwegenetz der offenen Landschaft her.

# **5 Ver- und Entsorgung**

## **5.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH. Die Anbindungen an das vorhandene Versorgungsnetz müssen über die Gas- und Wasserleitungen in der Goethestraße und über den Fußweg in Höhe des geplanten RRB von der Gorch-Fock-Straße erfolgen. Eine zweiseitige Anbindung an das vorhandene Gas- und Wassernetz ist für eine ausreichende Versorgungssicherheit und für die notwendige Bereitstellung von Löschwasser unbedingt erforderlich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH. Die Anbindungen müssen über die Trafostation an der Gorch-Fock-Straße und dem Ortsnetz an der Goethestraße erfolgen. Je nach Energiebedarf planen die Stadtwerke in dem Baugebiet die Errichtung einer neuen Trafostation, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Für diesen Fall wird eine Fläche von ca. 5 m mal 5 m benötigt, der Standort ist vor Baubeginn im Bereich der öffentlichen Flächen mit der Stadt Lippstadt - FD 61- abzustimmen.

## 5.2 Entsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

### 5.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und dem Schmutzwasserkanal in der Goethestraße zugeleitet, von wo es weiter zur Zentralkläranlage geleitet wird.

### 5.2.2 Regenwasserentsorgung

#### Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit

Seitens der Firma „Kleegräfe- Geotechnik GmbH“ wurde für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese sagt zum Bodenaufbau folgendes aus:

#### ***Fazit: Hydrogeologische / versickerungsrelevante Rahmenbedingungen***

- ***Boden:*** Der untergrundprägende Fluvialtkies (gemittelter kf -Wert- ca 10<sup>-4</sup> m/s) ist stark durchlässig'. Es handelt sich um wasserrechtlich zulässige und bodenphysikalisch geeignete Durchlässigkeiten.
- ***Genese:*** Es handelt sich bei der versickerungsrelevanten Einheit durchgängig um geogen, unauffälligen Boden.
- ***Grundwasser:*** Das Grundwasser weist einen geringen Flurabstand auf (Untersuchungen 2005. i.M. 0,68 m u.GOK / +73,86 mNN, aktuelle Untersuchungen 2012- iM 1,-jtt m u.GOK / +73, 27 mNN). Das Anstiegspotenzial wird bis auf 0,3 m u GOK geschätzt. Ausgehend von der aktuellen GOK ist eine Versickerung nicht möglich
- ***Vorfluter:*** Vor potenziellen Vorflutereinleitungen in den Bastertgraben muss ein sog. Hydraulischer Nachweis' die ausreichende Aufnahmekapazität nachweisen.
- ***Potenzielle Rückhaltung in Erdbecken:*** Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Untergrundes und des geringen GW-Flurabstandes plus Anstiegspotenzial wird in potenziellen Erdbecken die GW-Spiegelhöhe freigelegt und es existiert lediglich ein geringes und zudem schwankendes Rückhaltevolumen.

#### Regenwasserableitung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Für das Plangebiet wurde seitens des Ing.-Büros Drilling und Schneider ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Ziel dieses Konzeptes ist es, das anfallende Oberflächenwasser vordringlich auf den Baugebietsflächen zurückzuhalten und es gedrosselt über einen Graben-/ Muldensystem dem Bastertgraben zuzuleiten. Das Gutachten beschreibt das Entwässerungssystem wie folgt:

### **Beschreibung des Regenwasserentwässerungssystems B-Plan 296 „Goethestraße“**

*Nach § 51 Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser ökologisch, ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit abzuleiten. Dies kann durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in das öffentliche Kanalnetz geschehen. Der vorgefundene Boden ist gemäß Baugrundgutachten des Büros Kleegräfe auf Grund seiner Beschaffenheit grundsätzlich zur Versickerung geeignet.*

*Aufgrund des geringen vorhandenen Flurabstandes zum Grundwasser wird von einer grundsätzlichen Versickerungslösung abgesehen. Da jedoch das neue Niveau des Baugebietes bis zu 1,00 m über dem Urgelände liegen wird, ist zur Vermeidung der Regenwassereinleitungen das Pflaster der Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.*

*Weiterhin wird das Regenwasser von Verkehrsflächen, die unmittelbar an Grünflächen angrenzen (z.B. nördliche Erschließungsstraße sowie südliche Geh-/Radwege), als Flächenversickerung in den betreffenden Grünflächen ausgebildet.*

*Im Gegensatz zu den o.g. Ausnahmen wird das grundsätzliche Regenwasserentwässerungskonzept für Verkehrsflächen und Dachflächen der Gebäude dahingehend ausgebildet, dass das Regenwasser über Kanäle in Regenrückhalteräume abgeleitet und gedrosselt in den südwestlich an das neue Baugebiet angrenzenden Vorfluter „Bastertgraben“ eingeleitet wird.*

*Als Rückhalteraum für das Regenwasser wird entlang der südlichen Grenze des Baugebietes eine miteinander vernetzte Kombination aus offenen Gräben und zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die gedrosselte Einleitung in den Bastertgraben erfolgt punktuell aus den zwei geplanten Regenrückhaltebecken jeweils über ein Drosselbauwerk.*

*Notentlastungen zwischen den v.g. Regenrückhaltebecken und dem Bastertgraben verhindern einen schädigenden Rückstau in dem Regenwasserentwässerungssystem.*

## **6 Grünflächen**

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Osten durch Grünzüge mit integrierten Fuß- und Radwegen eingegrenzt. In erster Linie soll hier durch die Erhaltung vorhandener Gehölze in Verbindung mit zusätzlichen Anpflanzungen eine attraktive Begrünung und Gestaltung geschaffen werden, die eine hohe Aufenthaltsqualität darstellt, andererseits aber auch die Flächen für die Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet genutzt werden.

### **6.1 Nördliche Grünfläche**

Entlang der nördlichen Plangrenze ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der hier vorhandene Baum- und Strauchbestand wird erhalten und durch standortgerechte Laubgehölze ergänzt.

Im Bereich der nördlichen Plangrenze verläuft ein untergeordnetes Gewässer, das erhalten werden soll. Die vorgesehenen Anpflanzungen sollen daher Rücksicht auf die Vorflutfunktion dieses Gewässers nehmen.

### **6.2 Östliche Grünfläche**

Entlang der östlichen Plangrenze ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sind zwölf alte Stieleichen mit einem Durchmesser von 70 – 100 cm vorhanden. Die Eichen und der Gehölzstreifen im Unterwuchs werden als zu erhalten festgesetzt. Der Gehölzstreifen soll durch standortgerechte Anpflanzungen ergänzt werden.

Westlich angrenzend ist eine private Grünfläche festgesetzt. Hier soll im Bereich des Geschosswohnungsbaus ein zentraler Spielplatz für Kleinkinder entstehen, der dem Bedarf gem. § 9 (2) BauO NRW gerecht wird.

### **6.3 Südliche Grünfläche**

Entlang der südlichen Plangrenze ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage von Regenrückhaltegräben, eines Fuß- und Radweges, eines Kinderspielplatzes und zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen.

#### **6.3.1 Fuß- und Radweg**

Der dargestellte Fuß- und Radweg verläuft in Ost-West Richtung durch das gesamte Plangebiet und erhält über Stichwege Anschluss an das Neubaugebiet sowie an das südlich angrenzende bestehende Baugebiet. Damit wird eine engmaschige Verknüpfung des Gebietes mit dem angrenzenden Siedlungsbereich geschaffen, so dass kurze Wege für den Fuß- und Radverkehr entstehen.

#### **6.3.2 Kinderspielplatz**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Hier soll auf einer Fläche von ca. 1100 m<sup>2</sup> ein Spielplatz zur Versorgung des Wohngebietes entstehen. Der Zugang ist sowohl von der nördlich verlaufenden Straße sowie über den im Süden verlaufenden Fuß- und Radweg möglich.

Im Bereich der Einfriedung werden mind. 100 m<sup>2</sup> Hecke mit ungiftigen Ziergehölzen angepflanzt, ferner werden innerhalb des Spielplatzes mind. 5 Einzelbäume gepflanzt. Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

#### Bäume als H. 3xv 18-20

Ahorn-Arten	- <i>Acer spec.</i>
Apfel-Sorten	- <i>Malus spec.</i>
Birne-Sorten	- <i>Pyrus communis var.</i>
Echte Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i>
Essbare Mehlbeere	- <i>Sorbus aucuparia Edulis</i>
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Kupfer-Felsenbirne	- <i>Amelanchier lamarckii</i>
Sal-Weide	- <i>Salix camprea</i>
Schwarz-Erle	- <i>Alnus glutinosa</i>

#### Sträucher v. Str., o.B. 60-100cm, 0,5 Stück/m<sup>2</sup>

Brombeere "Loch Ness"	- <i>Rubus fruticosus "Loch Ness"</i>
Deutzie	- <i>Deutzia spec.</i>
Forsythie	- <i>Forsythia x intermedia</i>
Gewöhnlicher Flieder	- <i>Syringa vulgaris</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Pfeifenstrauch	- <i>Philadelphus spec.</i>
Johannisbeere	- <i>Ribes spec.</i>
Schmetterlingsflieder	- <i>Buddlejadavidi</i>

Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Spierstrauch-Arten	- <i>Spirea spec.</i>
Weigellen	- <i>Weigela spec.</i>

### 6.3.3 Regenrückhaltebereiche

Innerhalb der Fläche südlich des Fuß- und Radweges wurden ein „Regenrückhaltegraben“ und zwei „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. (s. hierzu Punkt 5.2.2 Regenwasserentsorgung)

Der geplante Graben hat eine Tiefe von ca. 1.00 m, seine Anlage erfolgt Gehölz frei als extensiv gepflegte Rasenfläche.

Die Uferbereiche der Regenrückhaltebecken werden mit Kopfbäumen und Sträuchern bepflanzt die so angelegt werden, dass notwendige Unterhaltungsarbeiten nicht verhindert werden.

### 6.3.4 Wasserfläche - Bastertgraben

Im südwestlichen Planbereich verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Teilbereich des Bastertgrabens in einer Länge von ca. 200 m. Dieser dient heute der Entwässerung der angrenzenden Äcker und Weiden. Der Verlauf ist begradigt, er besitzt ein Trapez-Regelprofil mit steilen Böschungen und schmalen Uferstreifen.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Graben im Planbereich renaturiert. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Verbreiterung des Uferstreifens
- Aufweitung des Grabenverlaufes und Schaffung nur temporär über-stauter Teilflächen
- Anlage von Querprofilen und einer kleinen Insel durch Steinschüttungen
- Initialpflanzungen von Hochstaudenfluren / Röhrichten
- Anpflanzung weiterer standorttypischer Gehölzvegetationen

Insgesamt ergibt sich für die Gewässerbiotope eine deutliche Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation.

## 7 Naturschutz- und Landschaftspflege

### 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 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.

Das Büro „Greiwe und Helfmeier“ hat zum Thema ‚landschaftsökologische Eingriffsbewertung‘ einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet, der den Eingriff bewertet und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte gemäß Biotoptypenliste der Planungshilfe des LANUV NRW „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008).

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist im Umweltbericht näher beschrieben und diesem als Anlage beigefügt.

## **7.2 Festsetzungen im Bebauungsplan**

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Erhaltung und Ergänzung der Reihenpflanzung entlang der Goethestraße, bestehend aus zwölf Eichen mit einem durchschnittlichen BHD von siebenzig Zentimetern und der Gehölzstrukturen unterhalb der Eichenreihe und entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes,
- die Erhaltung des Grabens an der nördlichen Plangrenze,
- die Erhaltung und Ergänzung der Gehölze an der nördlichen Plangrenze,
- die Anpflanzung von Hecken aus heimischen Gehölzen als Eingrünung zur offenen Landschaft im Bereich der des nördlichen und nordwestlichen Siedlungsrandes,
- die Anpflanzung heimischer Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Kinderspielplätze,
- die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken mit einer Bepflanzung aus einheimischen standortgerechten Gehölzen,
- die Renaturierung eines Teilbereiches des Bastertgrabens in einer Länge von ca. 200m.

## **7.3 Kompensationsmaßnahmen**

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 72.193 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Diese Differenz wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) ausgeglichen die dem Öko-Konto der GWL entnommen werden.

Bereits vor mehreren Jahren wurden im Zuge der Aufstellung anderer Bebauungspläne Kompensationsmaßnahmen durch die GWL vorgenommen. Aus diesen Maßnahmen sind noch ca. 94.000 Biotopwertpunkte vorhanden, die dem Öko-Konto gutgeschrieben wurden.

Die GWL hat eine weitere Fläche erworben, die zugunsten des Öko-Kontos aufgewertet werden soll. Diese Fläche liegt im Auenbereich der Lippe im Ortsteil Esbeck in einer Entfernung von ca. 3 km zum Plangebiet. Es handelt sich um die Fläche Gemarkung Esbeck, Flur 1, Flurstücke 28 u. 200/29 in einer Gesamtgröße von 20.857 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hier soll ein Eichen-Auenwald angesiedelt werden. Dazu werden 5 m breite Initialpflanzungen aus Gehölzen der Hartholzauere im Wechsel mit 15 m breiten Sukzessionsflächen auf den Flurstücken angelegt. Die Pflanzstreifen werden in Flutrichtung angelegt, die Freiflächen dazwischen ermöglichen ein zügiges Abfließen des Wassers bei Überschwemmungen. Im Norden wird ein 20 m breiter Streifen an der Lippe von der Bepflanzung freigehalten, um später Maßnahmen zur Verbreiterung des Flusses und zur Gestaltung der Uferbereiche umsetzen zu können.

Der Antrag auf Anerkennung der Kompensationsmaßnahme und Aufwertung des Ökokontos um 104.285 Biotopwertpunkte wurde seitens des Planungsbüros erarbeitet und der ULB zugeleitet.

Die rechtliche Sicherung und Zuordnung für die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe wird durch städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Das Öko-Konto der GWL stellt sich zurzeit wie folgt dar:

<b>Angelegte und geplante Kompensationsflächen</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>erreichte WP</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>zugeordnete WP</b>	<b>Rest WP</b>
1	Bad Waldliesborn, Flur 34/35 Flur- stücke 78 und 125	146.862	BP 230 Liesenkamp BP 283 Helfkamp Nord	69.100 22.716	55.046
2	Esbeck, Flur 1 Flur- stücke 24/24	41.475	BP 251 Kühlige BP 211 Wasserstraße	6.470 26.940	8.065
3	Overhagen, Ross- bach	31.753			31.753
4	Esbeck, Flur 1 Flurst. 28 u. 200/29	104.285	BP 296 Goethestraße- Nord	72.193	32.091
<b>Guthaben Öko-Konto GWL</b>					<b>126.955</b>

## **8 Flächenbilanz**

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Flächengröße</b>	
Bauflächen	40.045,52 m <sup>2</sup>	60,27%
Verkehrsflächen	13.533,70 m <sup>2</sup>	20,37%
Grünflächen	12.864,83 m <sup>2</sup>	19,36%
Insgesamt	66.444,05 m <sup>2</sup>	100,00%

## **9 Artenschutz**

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

Es wurde daher durch das Planungsbüro Greiwe und Helfmeier ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ für den Bebauungsplanbereich mit folgendem Ergebnis erarbeitet:

## **Ergebnis:**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 296 „Goethestraße Nord“ der Stadt Lippstadt ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie die teilweise Beseitigung von Hecken für die Errichtung eines Wohngebietes verbunden. Durch Flächenversiegelung und Umwandlung in öffentliche und private Grünflächen kommt es zu einer Verringerung von Jagdhabitaten und Nahrungsflächen insbesondere von Arten des Offenlandes und halboffener Kulturlandschaften sowie von Greifvögeln und Fledermausarten.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung bereits bestehender Wohnnutzung mit den damit verbundenen Störeinflüssen auf das Plangebiet handelt, ist die Eignung des Plangebietes insbesondere für störungsempfindliche Arten eingeschränkt. In der Umgebung des Plangebietes sind weiterhin großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden, so dass trotz der Überbauung und Nutzungsumwandlung die ökologische Funktion des Lebensraumes im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden kann.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung mit Abtrag des Oberbodens sind außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Durch diese Bauzeitenregelung kann eine Störung eventueller Bruten verhindert werden und mögliche Verstöße gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Der Verlust von Heckenstrukturen wird durch umfangreiche Neupflanzungen kompensiert. Bäume, insbesondere die alten Eichen an der Goethestraße, werden erhalten. Damit ist die Gefährdung potentieller Bruthöhlen oder Fledermausquartiere nicht gegeben. Die Pflanzung von Kopfbäumen erhöht mittelfristig das Angebot an Baumhöhlen.

Baumhorste sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Vorkommen des Kriechenden Selleries konnten im Rahmen der Begehungen zur Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden. Der Verlust von Grünlandflächen als Nahrungshabitat wird durch die bereits erfolgte Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen an der Glenne kompensiert.

Durch das Vorhaben werden bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Arten verletzt. Ausnahmen nach § 45 BNatSchG sind nicht erforderlich.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Sportlärm**

Auf den östlichen Bereich des Wohngebietes wirken Emissionen aus dem nordöstlich gelegenen Sportgelände ein.

Im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 285 „Sportgelände am Bruchbaum“ wurde durch das Ingenieurbüro Hoppe eine Geräuschimmissionsprognose mit Nachträgen nach der Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für die Erneuerung und Erweiterung der Sportanlagen des SV Lippstadt 08 durchgeführt. In dieser Prognose wurde den die Emissionen der Tennisanlage an der Brandenburger Straße und der Sportanlage des SV 08 Lippstadt einbezogen.

Beim Lärmschutzgutachten wurden Untersuchungen für unterschiedliche Zuschauerzahlen angestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die zulässigen Lärmwerte der Sportlärmschutzverordnung nur bei dem direkt nördlich des Hauptspielfeldes gelege-

nen Fachwerkhaus Wiedenbrücker Straße 83a überschritten werden. Das Gutachten zeigt auch, dass bei den Liga- und Pokalspielen mit hohen Zuschauerzahlen die Lärmwerte für seltene Ereignisse nach der Sportlärmschutzverordnung mit Ausnahme bei dem direkt benachbarten Gebäude, eingehalten werden.

Das Lichtgutachten zeigt im Ergebnis, dass für alle im Nahbereich gelegenen Häuser die Fenster von Aufenthaltsräumen keinen unzulässigen Lichtemissionen ausgesetzt sind.

Da die zulässigen Immissionswerte bei dem Wohngebäude (Goethestraße Nr. 101) im Nahbereich der Sportanlage eingehalten werden ist davon auszugehen, dass im weiter entfernten Neubaugebiet die Einhaltung ebenfalls gewährleistet ist.

## **10.2 Gewerbelärm**

Östlich an den Planbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 285, der eine eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung festsetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen ist die gewerbliche Nutzung hinsichtlich der zulässigen Emissionen auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt worden. Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier soll insbesondere ein Angebot für nicht störende Verwaltungs- und Büronutzungen geschaffen werden. Diese Nutzungen suchen anders als produzierende Betriebe die Nähe der Innenstadt und haben nicht den Flächenanspruch eines üblichen Gewerbebetriebs.

Da heute noch nicht feststeht, welche Nutzungen sich im geplanten Gewerbegebiet ansiedeln werden, können konkrete Aussagen zum Lärmschutz mit den notwendigen Lärmschutzgutachten erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden. Hier ist nachzuweisen, dass durch die entstehenden Betriebe die Lärmschutzwerte des WA-Gebietes im Bereich der Wohnbebauung eingehalten werden.

## **11 Altlasten**

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

## **12 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld abgestimmt, die gesamte Fläche geht in das Eigentum der GWL über.

## **13 Hochwasserschutz**

Große Teile des Planbereiches befinden sich zurzeit noch im potenziellen Überflutungsgebiet der Lippe. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Bebauung das Gelände aufgehöhht wird und dann eine Überflutungsgefahr der Flächen nicht gegeben ist.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg vom Juni 2013 liegt der Planbereich bei einem HQ<sub>100</sub> außerhalb des Gefahrenbereiches.

## **14 Denkmalschutz / Archäologie**

Nach Aussage der LWL- Archäologie für Westfalen tangiert der Bebauungsplan die alte Stadtlandwehr von Lippstadt, die in einer historischen Karte von 1709 (De la Broue) verzeichnet ist und den Bastertgraben begleitete.

Die ältere Landwehr hatte die Funktion einer städtischen Schutz- und Wehranlage nach Norden bis 1478, als Bernhard zur Lippe der Stadt Teile des Bruchs überließ, um dort Felder anzulegen. Nachfolgend entstand die neue Landwehr, die ebenfalls aus dem Plan von 1709 in ihrem Verlauf erkennbar wird.

Um Aufschluss über die Struktur der älteren Landwehr im Zuge des Bachlaufes, der auf einer Teilstrecke die Abgrenzung des Bebauungsplanes bildet, zu erhalten, ist die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baustellenbegleitende Untersuchung durchgeführt werden kann.

## **15 Kosten**

Für die Erschließung des Baugebietes wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßenbau	: 2.000.000 €
Grünanlagen, Gräben, Spielplatz	: 170.000 €
Regenwasserkanal	: 150.000 €
<u>Ingenieurleistungen</u>	<u>: 200.000 €</u>
Insgesamt	: 2.520.000 €

In der Kostenermittlung ist der Kostenanteil an der Erschließungsstraße zwischen der Wiedenbrücker Straße nicht enthalten.

Die Kosten der Erschließung des Gebietes werden von der GWL als Erschließungsträger getragen.

## **16 Gestaltungsvorschriften**

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

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

Lippstadt, den 26.06..2014  
gez. Hartmann  
Dipl.-Ing.