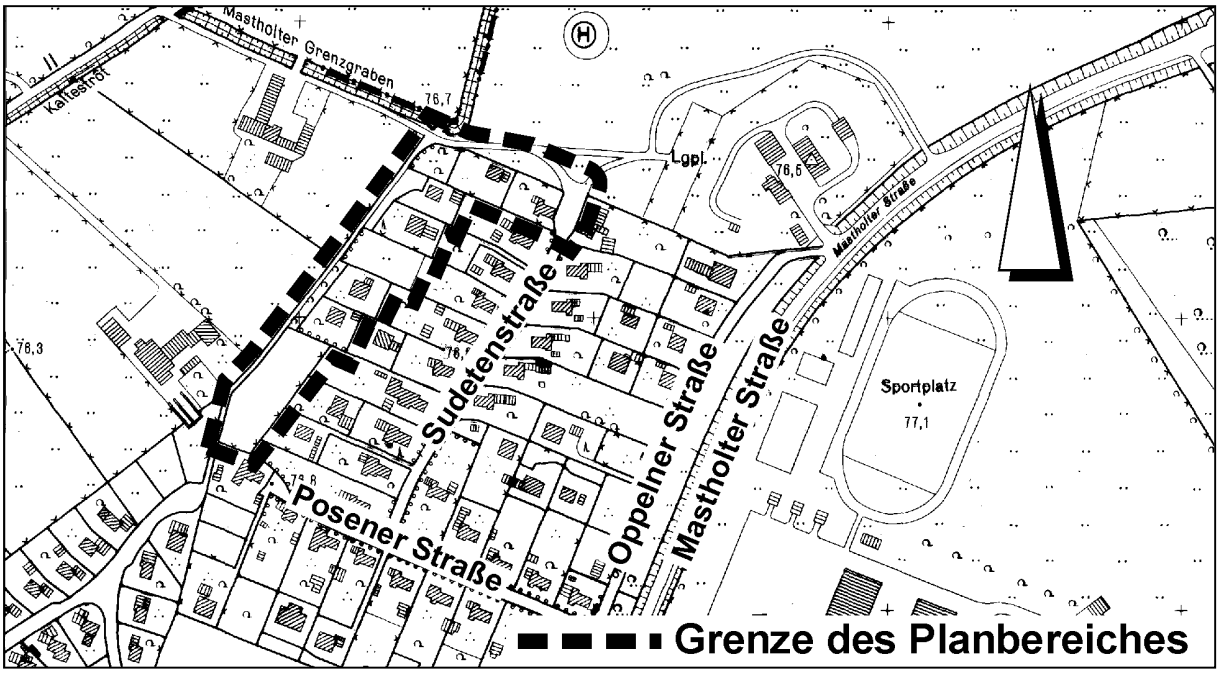
Begründung und Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt
Nr. 21 Lipperbruch, Posener Straße/Sudetenstraße

1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung ist aus der folgenden Planskizze ersichtlich:



2 Anlass und Planungsziel

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 08.06.2000 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 und eine Erweiterung des Planbereiches nach Norden beschlossen.
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahre 1983 werden die Erschließungsstraßen 'Posener Straße' und 'Sudetenstraße' mit den am Ende gelegenen großen Wendeanlagen als Verkehrsflächen dargestellt.
Innerhalb des Änderungsbereiches sind die damals verfolgten verkehrsplanerischen Ziele in Bezug auf die Erschließung der verlängerten Posener Straße nicht realisiert worden.
Bedingt dadurch, dass fehlende Grundstücke nicht erworben werden konnten, wurde bis zum heutigen Zeitpunkt die im westlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzte Linienführung der Posener Straße nicht gebaut. Die vorhandenen Wohngebäude werden über die Sudetenstraße und das Bundeswehrgelände (Schotterstraße) an das örtliche Straßennetz angebunden. Der Vergleich der Festsetzungen mit dem heutigen Bestand zeigt auf, dass hinsichtlich der Erschließung erhebliche Abweichungen festzustellen sind, diese für die Zukunft einer Regelung bedarf.

In einem vorgezogenen Bürgergespräch am 06.04.2000 wurden Planungsvorschläge für die zukünftige Erschließung und Bebauung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 21 vorgestellt.
Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes waren u. a. die Anträge von Grundstückseigentümern, Wohngebäude auf den hinteren Freiflächen ihrer Grundstücke errichten zu können.
Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich, für den die Anträge gestellt wurden, keine überbaubaren Grundstücksflächen fest.
Das Planungsamt der Stadt Lippstadt hat daraufhin Konzepte für die Neugestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen erarbeitet verbunden mit einem Vorschlag für die verkehrliche Erschließung.
Betroffene Grundstückseigentümer haben zu den vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen Anregungen vorgebracht. Eine Bebauung im Innenbereich würde den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gerecht und eine verminderte Wohnqualität darstellen.
Sie wiesen darauf hin, dass das Siedlungsgebiet nicht durch eine zu verdichtete Bebauung beeinträchtigt werden sollte.
Aufgrund der Anregungen wurde auf zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen auf rückwärtigen Grundstücken verzichtet.
Ferner fand im Verlauf des Bürgergespräches insbesondere über die dargestellten verkehrlichen Ziele der Bebauungsplanänderung ein reger Meinungstausch statt.

Der Planungs- und Umweltausschuss beriet am 08.06.2000 diese Problematik und fasste schließlich den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 21 zu ändern. Ziel der Änderung ist es, für die im nordwestlichen Planbereich vorhandenen Wohngebäude eine geordnete städtebauliche Erschließung festzusetzen.

3 Begründung der Änderungsinhalte

3.1 Änderung der Baumöglichkeiten

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gilt für den Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990 -. Diese lässt gegenüber dem früheren Recht – BauNVO 1977 – im Allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für sportliche Zwecke zu.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung soll die Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich in ihrem Charakter an den Bestand anlehnen. Aus diesem Grund wurden entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen bzw. zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung führen würden.
Da die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 die Anrechnung der Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss anders regelt als in der früheren Fassung, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden.
Durch die Festsetzung von Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Traufhöhe ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen im nördlichen Bereich zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.
Diese neuen Bauflächen werden ebenfalls über die Planstraße erschlossen.

In Anlehnung an das vorhandene Wohngebiet wurde im Änderungsbereich durchgängig die offene Bauweise (Einzelhäuser) und eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer vorgegebenen Traufenhöhe von 3,50 m über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, um ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche errichten zu können. Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird im Hinblick auf eine ruhige Wohnlage auf zwei beschränkt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die hinteren Gartenzonen der umliegenden Grundstücke keine wesentlichen Nachteile durch die vermehrte Anzahl von Stellplätzen und das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen erfahren.
Als weiteres Maß der baulichen Nutzung der Flächen wurde gem. Baunutzungsverordnung eine geringere Grundflächenzahl (0,3) gegenüber den Höchstwerten festgesetzt. Durch die v. g. Maßnahmen und die Festsetzung sollen die Baumassen so eingeschränkt werden, dass sie sich der benachbarten Wohnbebauung anpassen.
Entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde die zulässige Dachform (SD) mit einer Neigung von 45° in den Änderungsbereich übernommen.
Die Hauptfirstrichtung ist der städtebaulichen Situation angepasst und verläuft parallel zur Planstraße.
Darüber hinaus soll ein vorhandener Erschließungsweg im nördlichen Änderungsbereich als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (zugunsten der Anlieger) festgesetzt werden, um die Erschließung eines Grundstückes zu sichern.

Nördlich an den Planbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen, die auf absehbare Zeit durch Betriebe im Umfeld genutzt werden, insbesondere auch durch den Betrieb unmittelbar nördlich der geplanten Verlängerung der Posener Straße. Eine weitere Überplanung dieser Flächen zugunsten einer Bebauung , die im Hinblick auf eine beidseitige Bebauung der Straße durchaus sinnvoll wäre, ist daher aus heutiger Sicht mittelfristig auszuschließen.
Die Erschließung eines neuen Baugebietes in nördlicher Richtung - über die straßenbegleitende Bebauung hinaus - kann aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit der Wohnstraßen dieses Wohngebietes nicht über die Posener Straße erfolgen, sondern muss getrennt hiervon geplant werden.

3.2 Verkehrserschließung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 setzt im nördlichen Bereich am Ende der Posener Straße und der Sudetenstraße Wendeanlagen fest, um hier das Wenden von Versorgungsfahrzeugen zu ermöglichen.
Die vorhandene Verknüpfung der Posener Straße mit der Sudetenstraße im nördlichen Bereich über Schotterstraßen stellt ein Provisorium dar und beeinflusst die Wohnqualität negativ
Verkehrsplanerisches Ziel ist es, die geplante Linienführung der Straße im Änderungsbereich (geplante Verlängerung der Posener Straße) nach Südosten über das Bundeswehrgelände und die Sudetenstraße an die vorhandene und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Posener Straße anzubinden.
Das Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - die Verlängerung der Posener Straße zur Erschließung der nördlich gelegenen Bauflächen - soll langfristig weiter verfolgt werden. Eine Umsetzung in voller Ausbaubreite über das festgesetzte Maß hinaus wird allerdings erst dann städtebaulich sinnvoll, wenn die Flächen beidseitig der Straße für eine Bebauung frei gegeben werden können.

Die im westlichen Änderungsbereich dargestellte Posener Straße wurde modifiziert. Nunmehr ist vorgesehen, die Erschließung flächensparender zu gestalten, d. h. diese Wohnstraße schmaler zu bauen und somit den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Angepasst an Funktion und Verkehrsbelastung – die Breite der Wohnwege wird i. d. Regel durch die Anforderungen von z. B. Müllfahrzeugen bestimmt – wurde ein geringer Straßenquerschnitt mit punktuellen Aufweitungen (Straßenbreite beträgt 5,0 m) gewählt. Diese Maßnahme ermöglicht allen Grundstücken eine regelrechte Erschließung über eine vollwertige Straße. Die zurzeit nicht befestigten Zuwegungen können damit entfallen.

Im Rahmen dieser Neuplanung ist es erforderlich, den Planbereich nach Norden zu erweitern mit dem Ziel, Verkehrsflächen für die Erschließung zur Verfügung zu stellen.
Mit Rücksicht auf eine naturnahe Gewässerentwicklung wird im nordwestlichen Bereich ein ausreichender Uferstreifen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Mastholter Grenzgraben festgesetzt.
Durch den Wegfall des Wendehammers am Ende der Sudetenstraße können in diesem Bereich zusätzliche Grundstücksflächen den angrenzenden Grundstückseigentümern zugeordnet werden.

Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich des Straßenquerschnittes und der Führung eines Fuß- und Radweges im südlichen Änderungsbereich wurden übernommen. Diese Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Posener Straße und der südlich gelegenen Braunsberger Straße sorgt für eine Durchlässigkeit dieses Siedlungsgebietes.

3.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 setzt im nordwestlichen Bereich eine großzügig bemessene Fläche für Versorgungsanlagen fest, die den heutigen Bestand des Pumpwerkes für Abwasser und deren Nebenanlagen erfasst.

Eine Teilfläche dieses Grundstückes, die nicht mit Versorgungsleitungen belegt ist, wurde in die östlichen neuen Wohnbauflächen einbezogen.

4 <u>Umweltbericht</u>

Aufgrund des bestehenden Baurechtes des Bebauungsplanes Nr. 21, der Planungsinhalte der Änderung der Eingriffsintensität ist eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.
Das Schmutzwasser wird durch einen neuen Freigefällekanal dem vorhandenen Pumpwerk zugeführt bzw. im südlichen Bereich an den SW-Kanal in der Posener Straße eingeleitet und der Kläranlage am Hellinghauser Weg zugeführt.

4.2 Altlasten

Die zu überplanenden Grundstücksflächen befinden sich im Bereich des ehemaligen Flugplatzes Lippstadt-Lipperbruch, der als Altlastenverdachtsfläche Nr. 4216/104 registriert ist. Es handelt sich bei dieser Fläche um den ehemaligen Militär- und Verkehrsflugplatz Lippstadt mit Lager- und Übungsplatz für Schieß- und Sprengübungen.
Generell kann eine Belastung durch Kampfmittel bzw. die Verfüllung von ehemaligen Bombentrichtern nicht ausgeschlossen werden.

Um das Restrisiko einer Bodenkontamination abzudecken, werden in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

1. Vor Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Lippstadt zu beteiligen.
2. Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdeten Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination bestehen - u. a. zu erkennen an Verfärbungen, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen –, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

4.3 Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Der für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevante Bereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, da bisherige Baurechte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 21 Lipperbruch, Posener Straße/Sudetenstraße im westlichen Änderungsbereich übernommen und fortgeschrieben werden.

4.3.1 Bestand

Eine Gartenfläche und eine städtische Grünfläche sind als Biotoptypen vom Eingriff betroffen.
Die Gartenfläche, die als Zier- und Nutzgarten genutzt wird, weist neben Scherrasen, Ziersträuchern und Nadelgehölzen einzelne junge Obstbäume auf.

Die städtische Grünfläche setzt sich zusammen aus einer Wiesenfläche mit einer ca. 10 m langen Feldgehölzhecke (Weißdorn) und einer geschotterten Wegefläche, die den rückwärtigen Grundstücken als Zufahrt dient.
Auf dieser Grünfläche steht ein Pumpwerk, von dem ein Schmutzwasserkanal zum Klärwerk führt.

4.3.2 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.
Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt.

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1.300 m². Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl mit 0,3 angesetzt.
Hieraus ergibt sich eine max. zusätzliche versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 400 m².

4.3.3 Eingriffsbilanzierung

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde seitens des Planungsamtes eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' der Landesregierung NRW durchgeführt (Anlage 1). Die Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation ein Kompensationsdefizit von 1.303 Werteinheiten. Dieses Defizit wird durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

4.3.4 Eingriffsmaßnahmen

Aufgrund der geringer Größe der verbleibenden Gartenflächen und der Auswirkung der Bautätigkeit (Baugrube, Leitungen, Kanäle etc.) sind die vorhandenen Biotopstrukturen nicht zu erhalten und die Ausbildung neuer Biotopstrukturen (Ersatzmaßnahmen) kaum anzunehmen.
Ein Ausgleich des Eingriffs kann somit innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht herbeigeführt werden.
Der Eingriff wird auf einer Teilfläche der Kompensationsfläche, die westlich der Leinenstraße am südlichen Rand des Ortsteiles Eickelborn liegt, ausgeglichen.

Die Kompensationsfläche hat insgesamt eine Größe von 7.315 m², ist im Eigentum der Stadt Lippstadt (Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstück 1340) und dient bereits den Bebauungsplänen der Stadt Lippstadt Nr. 130, 125 und 132 als Ausgleichsfläche.
Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein artenreicher Laubmischwald aus bodenständigen, heimischen Baum- und Straucharten angepflanzt.

Die zukünftige Artenzusammensetzung des Laubmischwaldes orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie an den typischen Gehölzarten des Flattergras-Buchenwaldes (z. T. mit Eichen-Hainbuchen- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen), der die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet darstellt.

Nachfolgende Baumarten sollen im Verbund 2,00 m x 1 m aufgeforstet werden:

350 Stck.	Fagus sylvatica
200 Stck.	Quercus robur
200 Stck.	Carpinus betulus
100 Stck.	Prunus avium
100 Stck.	Sorbus aucuparia

Im Norden soll ein 15,00 m breiter und im Süden ein 25,00 m breiter Waldsaum aus den unten genannten Straucharten angelegt werden:

300 Stck.	Corylus avellana
300 Stck.	Crataegus monogyna

300 Stck.	Prunus spinosa
300 Stck.	Rosa canina
300 Stck.	Rhamnus frangula
300 Stck.	Cornus sanguinea

Die Bilanzierung der Maßnahme führt zu folgenden Guthaben:

7.315 m² x 4 Punkte (Grundwert A = 2 für Ackerfläche auf Grundwert P = 6 für Aufforstung)

Gesamtsumme = 29.260 Punkte

Von diesem Wert wurden für die Bebauungspläne der Stadt Lippstadt

▪ Nr. 130	Lippstadt, Südertor	15.800 Punkte
▪ Nr. 125	Dedinghausen, Thingstraße	8.800 Punkte
▪ Nr. 132	2. Änderung Benninghausen , Flurstraße	3.160 Punkte
	Summe	**27.760 Punkte**

in Abzug gebracht.

Es verbleibt ein Guthaben von **1.500 Punkten** auf dieser Fläche. Dieses Guthaben entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Bebauungsplanbereiches.
Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

4.3.5 Kosten

Die Kosten für die Ersatzmaßnahme auf zugeordneter Fläche außerhalb des Bebauungsplanes betragen ca. 1.500 €.

Lippstadt, den 21.02.2002

(Stöcker)
Dipl.-Ing.