

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 200
Lipperbruch, Wohngebiet Mastholter Straße

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Planbereich 'Flächen für den Gemeinbedarf' dar.

Diese Fläche diente ursprünglich als Vorhaltefläche für Einrichtungen der in Lipperbruch stationierten Bundeswehreinheiten. Mit der Aufgabe dieser früheren Zielplanung ist nun beabsichtigt, diesen Bereich analog zu den angrenzenden Gebieten einer Wohnbebauung zuzuführen.

Um die städtebauliche Zielsetzung für den Planbereich verwirklichen zu können, hat der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Lippstadt 1995 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan zu ändern.

Die Änderung stellt nun für den Planbereich anstatt 'Fläche für den Gemeinbedarf' eine 'Wohnbaufläche' dar.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat für diese 73. Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im März 1995 positiv beschieden.

1.2 Bebauungsplan

Der Planbereich wird von zwei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen tangiert. Westlich an den Planbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 Braunsberger Straße von 1985 und nördlich der seit 1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 Posener Straße/ Sudetenstraße an.

Der Bebauungsplan Nr. 200 überdeckt einen Teil des östlichen Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21. Dieser sieht hier eine direkte Anbindung des Wohnquartiers Oppelner Straße an die geplante HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE des neuen Wohngebietes vor. Da diese Verkehrsführung nun nicht mehr gewünscht wird, wurde eine Überplanung dieses Bereiches erforderlich.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Siedlungsbereich nördlich der Ostlandstraße und westlich der Mastholter Straße wurde überwiegend in den 60er Jahren erstellt mit dem Ziel, Übersiedlern aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten die Integration in ihre neue Heimat zu erleichtern.

Die Siedlerstellen wurden auf großzügig bemessenen Grundstücken zum Zweck der Selbstversorgung realisiert und bis in die 70er Jahre auch überwiegend zum landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt. Ausgelöst durch den allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel wurden diese Nebenerwerbsstellen im Laufe der Zeit zugunsten einer fast reinen Wohnnutzung aufgegeben. Das Siedlungsbild ist jedoch heute noch, wenn auch in einigen Bereichen zwischenzeitlich durch Gebäudeerweiterungen oder Hinterbebauung Veränderungen stattgefunden haben, durch einen hohen Freiflächenanteil geprägt.

Das unmittelbar an das Siedlungsgebiet südlich der Posener Straße und östlich der Braunsberger Straße angrenzende Areal - im Flächennutzungsplan als 'Gemeinbedarfsfläche dargestellt - war bis 1996 im Besitz der Bundesrepublik Deutschland und diente als Vorhaltefläche für die Belange der in Lipperbruch stationierten Bundeswehreinheiten. Die Absicht des Bundes, auf dem bis dahin landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Bundeswehr-Kasino zu errichten, wurde zwischenzeitlich ersatzlos aufgegeben.

Anfang 1995 teilte das Bundesvermögensamt der Stadt Lippstadt mit, dass aufgrund der neuen Situation dieses bundeseigene Grundstück an der Mastholter Straße anderweitig verwendet werden könne.

Da inzwischen die Baulandreserven im Stadtteil Lipperbruch weitestgehend erschöpft sind und Bauwilligen aus diesem Bereich keine freiverkäuflichen Grundstücke zur Verfügung stehen, erwarb die GWL als Tochtergesellschaft der Stadt Lippstadt 1996 dieses bundeseigene Grundstück mit dem Ziel, hier kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Es ist beabsichtigt, innerhalb des neuen Baugebietes die benachbarten baulichen Strukturen aufzunehmen.

Auf kleineren Grundstücken soll hier ein Baugebiet für eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Wohnbaufläche' darzustellen.

Die geplante Wohnbaufläche ist durch die östlich gelegene Mastholter Straße (K 34) vorbelastet, von den südlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Betrieben gehen derzeit keine wohngebietsbelastende Emissionen aus.

Aufgrund der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung, der v. g. Störquellen, die sich negativ auf die Wohnsituation auswirken, wie auch in Anlehnung an die bestehende, den nördlichen Planbereich tangierende Nutzungsart, wurden die geplanten Bauflächen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' wurde abweichend von dem durch § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die Ansiedlung der unter Abs. 3 Nr. 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden mit zusätzlicher Lärmbelastung und erhöhtem Parkdruck führen könnten.

Da für Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Ortskern zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann hier auf deren ausnahmsweise Zulassung verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe, die in der Regel sehr flächenintensiv sind, finden innerhalb des kleinen Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen. Der mit ihnen verbundene Zu- und Abfahrtsverkehr kann hier ebenfalls zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in diesem und dem angrenzenden Wohngebiet führen.

Daher wird auch die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich Posener Straße/Sudetenstraße ist u.a. durch seine überwiegend eingeschossige Bebauung auf großen Grundstücken und die vorherrschende Wohnnutzung ländlich geprägt.

Der Bebauungsplan Nr. 200 zielt darauf ab, hier ein Baugebiet ähnlicher Prägung entstehen zu lassen, sieht jedoch aus ökonomischen Gründen kleinere Grundstücke vor.

Entsprechend den Vorgaben des nördlich gelegenen Siedlungsbereiches wurde die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch die zusätzliche Traufhöhenbegrenzung auf 81 m ü. NN soll die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt werden. Diese soll u.a. die Ausbildung hoher Sockelgeschosse und Drempel verhindern, die einer städtebaulich angestrebten Harmonisierung innerhalb dieses Siedlungsbereiches entgegenstehen würde.

Innerhalb der an die Planstraße angrenzenden Grundstücke wurde aus ökonomischen Gründen neben der Einzel- auch die Doppelhausbebauung zugelassen. Für die Grundstücke im nördlichen Planbereich wurden aufgrund ihrer Zuschnitte aber auch wegen der Erschließungssituation nur Einzelhäuser zugelassen.

Für den gesamten Planbereich wurde die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 pro Wohngebäude beschränkt.

Die Festsetzung soll ebenfalls eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wurde für den Bereich der Einzelhausbebauung im nördlichen Planbereich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Dieser Wert entspricht den heute in vergleichbaren ländlich geprägten Situationen erreichten Grundstücksausnutzungen.

Dies gilt ebenfalls für die Grundstücke nördlich der Planstraße.

Da in diesem Bereich auch eine Doppelhausbebauung zulässig ist, wurde hier die Grundflächenzahl auf 0,35 erhöht.

Die Grundstücke südlich der Planstraße weisen eine Tiefe bis zu 50 m auf. Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, diesen Siedlungsbereich einer locker strukturierten Bebauung zuzuführen, wurde hier die Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

4. Verkehrserschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mastholter Straße (K 34) und Braunsberger Straße ausreichend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die Haupteerschließung des Planinnenbereiches erfolgt über eine in Ost-West-Richtung geführte Planstraße, von der ausgehend kurze Stichstraßen die nördlich gelegenen Bauflächen erschließen.

Es ist beabsichtigt, durch einen entsprechenden Ausbau und eine Beschilderung der Planstraße die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen. Von einer Klassifizierung als Tempo-30-Zone wird abgesehen, da die Vielzahl der von ihr nach Norden ausgehenden Stichstraßen und damit verbundene Rechts-vor-Links-Regelung die eine erhebliche Behinderung der auf dieser Straße geplanten Buslinie darstellen würde.

Durch die Anbindungen der Planstraße an die Braunsberger Straße im Westen und Mastholter Straße im Osten - die durch den Bestand wie auch durch die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 14 und 21 von Lipperbruch vorgegeben sind - wird eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre in diesem Wohnquartier angestrebt. Diese Erschließungsart ermöglicht ebenfalls dem Linienbus den vorhandenen und geplanten Wohnbereich in einer Richtung zu durchfahren, ohne die Altensteiner Straße als Wendeschleife zu beanspruchen. Einer Mehrbelastung dieser Wohnquartiere durch Fremdverkehre mit dem Ziel, die Ampelkreuzung Mastholter Straße/Ostlandstraße zu umfahren, soll mit einem geschwindigkeitsdämpfenden Ausbau der Planstraße entgegengewirkt werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 Posener Straße/Sudetenstraße sieht im östlichen Planbereich die Abbindung des derzeitigen Anbindungspunktes Oppelner- /Mastholter Straße und die Erschließung dieses Wohnquartiers über eine weiter nach Süden geführte Oppelner Straße mit der Anbindung an die Planstraße vor.

Ziel dieser Verkehrsführung war es, die Wohnquartiere der Braunsberger Straße, der Posener Straße und des geplanten Wohnbereiches u.a. aus Verkehrssicherheitsgründen an einem Punkt an die Mastholter Straße anzubinden.

Diese Verknüpfung der Verkehrswege birgt jedoch die Gefahr von Schleichverkehren aus dem Wohnquartier Posener Straße in Richtung der Braunsberger Straße. Um u.a. diese auszuschließen, soll auf eine direkte verkehrliche Verknüpfung dieser Wohnquartiere - unter Abbindung des vorhandenen Anbindungspunktes Oppelner / Mastholter Straße, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzt - verzichtet werden.

5. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über eine Buslinie mit den Haltestellen an der Mastholter Straße und dem Allensteiner Weg an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Mit der Anbindung des Baugebietes an die Mastholter Straße wird durch die Betreiberin der Buslinie die Anlage einer Haltestelle innerhalb der Planstraße angestrebt.

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen

Im östlichen Planbereich und westlich der Mastholter Straße wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In Ergänzung zu dem parallel zur Mastholter Straße verlaufenden Waldstreifen soll diese Grünfläche mit entsprechender Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen vor den Immissionen der Mastholter Straße - hier Lärm und Staub - schützen und auch als Sichtschutz dienen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen innerhalb des Planbereiches findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, den es gem. § 8a BNatSchG zu kompensieren gilt. Diese Grünfläche dient neben den v. g. Funktionen und der Verbesserung des Kleinclimas auch der Kompensation für den Eingriff in die Natur.

6.2 Private Grünflächen

Der Planbereich wird nach Süden durch eine 15 m tiefe private Grünfläche begrenzt. Diese Fläche soll durch die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen mit der südlich daran angrenzenden Waldfläche - zur Zeit weitgehend abgeholzt - einen Waldsaum bilden.

Durch diese Bepflanzung soll ein harmonischer Übergang zwischen dem Wald und den geplanten privaten Gärten erzielt werden.

Diese Fläche mit dem Pflanzgebot soll, wie auch die öffentliche Grünfläche, der Kompensation für den durch die Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz ist ebenfalls durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der Kläranlage in Lipperbruch zugeführt.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit - hier sandiger Boden - und des Grundwasserstandes im Stadtteil Lipperbruch generell möglich.

Das Niederschlagswasser von den noch zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen soll daher zur dezentralen Versickerung in Straßenseitenmulden bzw. in den Stichstraßen in Rigolen eingeleitet werden.

Entsprechend dieser Vorgaben wird im Sinne des § 51 a LWG und der Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt bei den geplanten Bauvorhaben eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken gefordert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlage.

8. Umweltschutz

8.1 Einwirkungen durch Verkehr

Auf das geplante Wohngebiet, das entsprechend der angrenzenden Nutzung als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt wurde, wirkt der Verkehrslärm der östlich des Plangebietes verlaufenden Mastholter Straße ein.

Die Emissionen der Mastholter Straße wurden auf der Grundlage des überarbeiteten Generalverkehrsplanes der Stadt Lippstadt seitens der Verwaltung unter Berücksichtigung des 'Schallschutzes im Städtebau' - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987, untersucht.

Für den betroffenen Abschnitt der Mastholter Straße weist das herangezogene Netzmodell - für den ungünstigsten Fall - eine Verkehrsbelastung von 1485 Pkw für den Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr auf. Dies entspricht einer Tagesbelastung von ca. 4455 Pkw sowie der stündlichen Verkehrsmenge von 232 Kfz am Tag und 47 Kfz in der Nacht.

Ausgehend von den errechneten Verkehrsstärken und unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren, wie die Beschaffenheit der Straßenoberfläche und der zulässigen Geschwindigkeit - hier 60 km/h - ergeben sich in einem Abstand von 25 m zur Straßenachse Mittelungspegel von 60 dB(A) am Tag und 49,2 dB(A) in der Nacht.

Da der Mindestabstand zu den geplanten Wohnbauflächen ca. 60 m beträgt, ist durch einen Korrekturwert von - 5 dB(A) am Rand der Wohngrundstücke ein Mittelungspegel von 55 dB(A) am Tag und 44,2 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Da diese Werte die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) sind Schallschutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art nicht erforderlich.

8.2 Einwirkungen durch Gewerbe

Südlich des Planbereiches befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche. Mit Rücksicht auf den geringen Abstand - ca. 70 m - zur Wohnbebauung an der Braunsberger Straße konnten sich hier nur Betriebe mit überwiegend gering emittierenden Nutzungen ansiedeln.

Die neuen Wohnbauflächen sind in einem Abstand von ca. 150 m zu den südlich angrenzenden Gewerbeflächen geplant. Eine Konfliktsituation zwischen diesen Nutzungsarten ist aufgrund dieses höheren Abstandes eines in dieser Abstandsfläche enthaltenen Waldstreifens gleicher Tiefe, der als Pufferzone dient, nicht zu erwarten.

Die Funktionen des Waldstreifens, wie Sicht-, Lärm- und Staubschutz sind z.Z. durch eine Teilrodung dieser Fläche erheblich gemindert. Es ist jedoch davon auszugehen, daß diese Fläche durch die Pflicht einer Wiederaufforstung gem. § 44 LFoG wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt wird.

Eine unzulässige Beeinträchtigung aus dem Gewerbegebiet ist aufgrund der heute schon eingeschränkten betrieblichen Nutzungen daher nicht zu erwarten.

8.3 Altlasten

Die geplanten Maßnahmen liegen im Bereich der Altlastverdachtsfläche Nr. 4216/104. Es handelt sich bei dieser Fläche um den ehemaligen Militär- und Verkehrsflugplatz Lippstadt mit Lager- und Übungsplatz für Schieß- und Sprengübungen.

Eine durch ein Umweltplanungsbüro durchgeführte multitemporale Karten- und Luftbildauswertung stellt im Planbereich einen linearen Verfüllungsbereich sowie eine größere Anzahl Bombentrichter dar.

Der Verfüllungsbereich und die Bombentrichter wurden vom Gutachter als Verdachtsflächen mit niedrigem Altlastverdacht (Kategorie 1) bewertet.

Die Karten- und Luftbildauswertung konnte jedoch nicht eindeutig klären, ob diese Flächen nicht als Deponieorte genutzt wurden.

Ebenfalls besteht die Gefahr, dass bei Erdbewegungen vereinzelt Munitionsreste und Blindgänger vorgefunden werden.

Eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser konnte anhand der Proben keinen Nachweis einer industriell- /gewerblichen Verfüllung innerhalb des Planbereiches erbringen.

Es ist beabsichtigt, kurzfristig durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg den altlastverdächtigen Bereich auf Munition und Blindgänger hin untersuchen zu lassen.

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 umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht einer Bodenkontamination - u.a. zu erkennen an Verfärbungen, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen - bestehen, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen."

9. Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 3,13 ha große Fläche, bei der es sich ausschließlich um Weidefläche handelt, für Verkehrs-, Grün- und Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Gem. § 8 a (1) BNatSchG finden durch die geplanten Baumaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Der Kompensationsbedarf für den Arten- und Biotopschutz (Anlage zur Begründung) wurde nach dem standardisierten Bewertungsverfahren des Landes NW ermittelt.

Das Bewertungsverfahren behandelt Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich bei der Umsetzung der Planungsabsichten folgende Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Bestand	=	126.844 Wertepunkte
Planung	=	88.791 Wertepunkte

Kompensationsdefizit = 38.053 Wertepunkte

Zur Kompensation bzw. zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Anlage eines Waldmantels auf den privaten Grundstücken im Anschluss an den vorhandenen Wald im südlichen Planbereich. Auf einer ca. 3.800 qm großen Fläche soll die Anpflanzung mehrreihiger Strauchgruppen mit eingestreuten Einzelbäumen aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen.
2. Neuanlage einer freiwachsenden Hecke entlang der Mastholter Straße zur optischen Abschirmung, Verbesserung des Kleinklimas, Staubbminderung etc. Auf dieser Fläche von ca. 2.900 qm Größe soll die Anpflanzung einer 14-reihigen hochwüchsigen Hecke mit eingestreuten Einzelbäumen oder Baumgruppen aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen.
3. Die Grundstücke sind nur mit Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen einzufriedigen.
4. Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige Zuwegungen auf den Privatgrundstücken sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
5. Die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung der GRZ von max. 0,25 bis 0,35, die unter der max. zulässigen GRZ von 0,4 im WA-Gebiet gem. § 17 BauNVO liegen, begrenzt.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken wurde zugunsten individueller Gestaltungsmöglichkeiten von weiteren Festsetzungen abgesehen.

Bei der Gesamtbilanzierung der Eingriffe wurde ein Kompensationsdefizit von ca. 38.053 Wertepunkten festgestellt.

Da dieses Kompensationsdefizit nicht im Bereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, wird die Ausgleichsmaßnahme lt. § 5 (1) LG NW im Bereich des militärischen Übungsplatzes am Nordrand von Lipperbruch - Gemarkung Lipperbruch, Flur 25, Flurstück 439 - durchgeführt (s. Anlage).

Mit den im Plan gekennzeichneten Flächen von zusammen ca. 12.500 qm Größe sind in Verbindung mit dem vorhandenen Gehölzbestand folgende Anpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Feldgehölzen und Bäumen vorzunehmen:

Feldgehölze: Heister, 60 - 100 cm - Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

25 %	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
25 %	Carpinus betulus	Hainbuche
25 %	Alnus glutinosa	Roterle
25 %	Corylus avellana	Haselnuß

Bäume: HS, 10 - 12 cm - Pflanzabstand in der Reihe 12 m - 15 m

Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche

Niederwüchsige Feldgehölze: o.B., 50 - 50 cm

25 %	Rhamnus frangula	Faulbaum
25 %	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
25 %	Viburnum opulus	Schneeball
25 %	Rosa canina	Hundsrose

Die Bundesrepublik Deutschland - hier das Bundesvermögensamt Bielefeld (Ortsverwaltung Soest) - hat in Abstimmung mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft GmbH Lippstadt (GWL) der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der v.g. Fläche zugestimmt. Die Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen wird durch die v. g. Maßnahmen vollständig kompensiert.

10. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 31.01.1996 in der Grundschule Lipperbruch als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Als Ergebnis der Anhörung ist festzuhalten, dass seitens der Bürger die Planungsabsichten grundsätzlich begrüßt wurden.

Seitens der Besitzer des südlich an den Planbereich angrenzenden Grundstückes wurde jedoch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 200 bemängelt. Durch ein Heranrücken der Wohnbebauung an ihr gewerblich genutztes Grundstück werde diese Nutzung stark eingeschränkt.

Das Gewerbegebiet ist jedoch schon heute durch die vorhandene Wohnbebauung an der Braunsberger Straße in seiner Entwicklung eingeschränkt.

Da das geplante Baugebiet mit > 150 m einen wesentlich größeren Abstand zu den Gewerbeflächen einhält als die vorhandene Wohnbebauung - hier ca. 70 m - an der Braunsberger Straße, ist eine weiterreichende Einschränkung der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

Eine planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung soll in einem separaten Bebauungsplanverfahren erfolgen.

11. Flächenbilanz

Art der Fläche	ca. in qm	ca. in %
1. Wohnbaufläche (ohne private Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme)	21366	67,4
2. Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Straßenbegleitgrün)	4024	12,7
3. Öffentliche Grünfläche	2901	9,1
4. Private Grünfläche (als Ausgleichsmaßnahme)	3420	10,8
Gesamt:	31711 qm	100 %

Geplante Wohneinheiten: ca. 30

12. Überschlägige Kostenermittlung

Beleuchtung	54.000,- DM
Straßenbau	390.000,- DM

13. Denkmalpflege

Nach heutigem Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich wie auch in angrenzenden Bereichen keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

14. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

15. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefasst, dass eine gewisse gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses ländlich geprägten Siedlungsbereiches gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf die Kubatur der Gebäude, wie hier auf die Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte sowie auf die Hauptfirstrichtung.

Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Siedlungsbereichen eine Eingrenzung nicht erfordert. Es sind somit z.B. verputzte und verklinkerte Außenfassaden aber auch Holzhäuser zulässig.

Das vorhandene Wohngebiet ist ländlich geprägt. Die Baugrundstücke sind überwiegend durch eine Grünanpflanzung eingefasst. Dieser durchgrünte Siedlungscharakter soll sich im wesentlichen auch innerhalb des Planbereiches fortsetzen. Daher wurde festgesetzt, dass die Grundstücke nur mit Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen eingefriedigt werden dürfen.

Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 200 aufgeführt.

Lippstadt, den 24.04.1997

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Fiedler)
Dipl.-Ing.