

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 212 Marienschulweg-West

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 212 wurde die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Änderung ist gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) an die Ziele der Raumordnung anpaßt (Bescheid der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.05.1998) und am 14.12.1998 vom Rat der Stadt Lippstadt beschlossen wurde.

1.2 Bebauungsplan

Südlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 76 "Ostlandstraße" aus dem Jahr 1982 an. Dieser setzt im Grenzbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauausführung fest. Östlich des Marienschulweges grenzt der seit 1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 208 "Marienschulweg" an. In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur wurde hier eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgewiesen.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Aufgrund der Beschlüsse des Planungs- und Verkehrsausschusses zur Erweiterung der Siedlungsbereiche in der Kernstadt und den Stadtteilen wurde für den Ortsteil Lipperbruch im Jahre 1993 ein Antrag auf Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für Wohnbauzwecke nördlich der Altenburger Straße an die Stadt Lippstadt gerichtet. In diversen Abstimmungsgesprächen mit dem potentiellen Vorhabenträger und dem zuständigen Planungsbüro wurden die wesentlichen Inhalte und Anforderungen an eine weitere Plankonkretisierung festgelegt. Mit Schreiben vom 14.02.1996 wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung erteilt. Daraufhin fasste der Planungs- und Verkehrsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Wohngebiet Marienschulweg".

Aufgrund des Hinweises der Bezirksregierung Arnsberg, dass aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bei der Wohngebietsplanung im Stadtteil Lipperbruch Emissionsprobleme zwischen der geplanten Wohnnutzung und der B 55 auftreten könnten, veranlasste der Investor die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens für den zur Wohnbebauung anstehenden Bereich.

Nach Vorlage des Gutachtens (TÜV-Hannover/Sachsen-Anhalt e.V.) bestanden aus schalltechnischer Sicht gegen die Verwirklichung der projektierten Wohnbebauung keine grundsätzlichen Bedenken.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Wohnbaugebieten im Nahbereich der B 55 wurde jedoch im Rahmen der Planungs- und Verkehrsausschusssitzung am 26.06.1997 die grundsätzliche Entscheidung getroffen - entgegen der Aussagen des Lärmschutzgutachtens - die mittelfristige Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der B 55 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Hierdurch soll den zukünftigen Verkehrsentwicklungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf das östlich der B 55 gelegene Baugebiet Marienschulweg entsprochen werden. Die Maßnahme wurde seitens der Verwaltung durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor des Baugebietes Marienschulweg sichergestellt.

Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen fasste der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 28.05.1998 den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Marienschulweg-West".

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient und sich somit in die örtliche Situation der Siedlungsrandlage einfügt.

Aufgrund der nutzungs- und siedlungsstrukturellen Prägung des östlich und südlich anschließenden Umfeldes sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Als nicht zulässig wurden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltung und Tankstellen erklärt, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem unerwünschten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Für diese Nutzungen stehen geeignetere Standorte im Randbereich der nahegelegenen Innenstadt zur Verfügung.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde im Neubaubereich durchgängig eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 5,0 m über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, um so ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche errichten zu können.

Im Planbereich wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 bzw. 3 Wohnungen begrenzt. Diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen wurde vorgenommen, um hier in Ergänzung und weiteren Konkretisierung der Festsetzungen 'GRZ und GFZ' eine weitergehende Verdichtung der Bebauung, z.B. die stärkere Ausnutzung der Grundstücke, die vermehrte Anzahl von Stellplätzen und des damit i.d.R. verbundenen Anliegerverkehrs auszuschließen. Bezug nehmend auf die umliegenden Wohnbaugebiete, in der Regel ein- bis zwei-Familienhausgebiete mit durchschnittlich 2 Wohnungen pro Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise, soll diese Festsetzung eine nachbarschützende Wirkung entfalten.

4. Verkehrliche Erschließungen

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaubereiches des Bebauungsplanes Nr. 212 wird über den Marienschulweg und die Ostlandstraße direkt Richtung Ortslage und über örtlichem Straßennetz gesichert (Bundesstraße 55 sowie Kreisstraßen 34 u. 75).

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt zum einen direkt über den Marienschulweg sowie im nördlichen Bereich entlang des vorhandenen Grabens durch eine Wohnstraße.

4.3 Fuß- und Radwege

Der Planbereich ist indirekt (Überquerung des Marienschulweges/Ostlandstraße) durch die anschließenden Baugebiete mit ihren Wohnstraßen und Fuß- und Radwegen ausreichend in das innerstädtische Fuß- und Radwegesystem eingebunden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser wird sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Ortslage.

5.1 Entwässerung

Gem. § 51 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Gewässer zuzuleiten.

Es ist davon auszugehen, dass für den Bebauungsplan Nr. 212 "Marienschulweg-West" die gleichen Voraussetzungen für die Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegen, wie beim unmittelbar angrenzenden Gebiet Marienschulweg (geohydrologisches Gutachten vom Ing.-Büro Kleegräfe, April 1997). Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser der privaten sowie der öffentlichen Verkehrsflächen durch Versickerung (Rohrversickerung oder Muldenversickerung) gem. § 51 a LWG beseitigt wird. Die vorgesehene Planung entspricht den standörtlichen Gegebenheiten und den gesetzlichen Anforderungen, grundsätzliche landschaftspflegerische Ziele werden eingebunden.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt soll das Gelände im Bereich der geplanten Bebauung angefüllt werden, so dass der Mindestflurabstand von > 0,6 m gesichert ist.

Eine Brauchwassernutzung, vor allem zur Gartenbewässerung, kann anfallendes Regenwasser reduzieren und Trinkwasser einsparen.

Wird eine Brauchwassernutzung im Haus z.B. zur Toilettenspülung vorgesehen, sind jedoch Planung und Betrieb sorgfältig nach DIN 1988 und Trinkwasser-VO durchzuführen. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem übrigen Wassernetz des Hauses verbunden werden, Leitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen und die Anlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Wege, Zufahrten etc. sind zur Rückhaltung und direkten Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Zu verwenden sind insbesondere weitfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrassen oder ähnliches. Dieses ermöglicht - neben deutlichen gestalterischen Vorteilen - zudem bedingt biologische Aktivitäten und Verbesserungen des Kleinklimas.

Auf wasserdurchlässig befestigten Kfz-Stellplätzen dürfen jedoch nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

Für die Einleitungen aus der Kläranlage Lipperbruch und dem zugehörigen Pufferreich gibt es zwei bis zum 31.12.1998 befristete Erlaubnisse. Das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK 1996) sieht einen Anschluss der Kläranlage Lipperbruch an das Pumpwerk Triftweg bis Ende 1999 vor. Diesem Zeitplan hat die Bezirksregierung Arnsberg zugestimmt. Zur Zeit wird die genehmigungsreife Planung erarbeitet (Vorlagetermin 30.09.1998).

Derzeit ist davon auszugehen, dass das Abwasser des Stadtteils Lipperbruch bis Ende 1999 - entsprechend dem ABK 1996 - in der Zentralkläranlage behandelt werden kann.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz statt, welche auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und soweit wie möglich zu kompensieren sind.

6.1 Standörtliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Gebiet in den Bereich der Ostmünsterländer Sande der Untereinheit "Obere Lippetalung", einem von der Lippe, dem Haustenbach und zahlreichen kleineren Gewässern sowie dem der Entwässerung dienenden Boker Kanal durchflossene breite Niederungszone. In diesem Bereich wechseln Flachmoore mit anmoorigen Grundwasserböden und etwas trockeneren, jedoch ebenfalls unter Grundwassereinfluss stehenden, podsolierten Sandböden.

In den in der Regel feuchten und nährstoffarmen Tallagen bildet der feuchte Eichen-Birkenwald die potentielle natürliche Vegetation. Gehölze der natürlichen Waldgesellschaft sind: die Stieleiche, die Sandbirke, die Zitterpappel, die Brombeere, die Moorbirke, die Eberesche sowie der Faulbaum.

In den Ersatzgesellschaften kommen neben den o.g. Arten die Ohrweide, das Waldgeißblatt, der Wacholder sowie die Kupfer-Felsenbirne vor.

Die Bodenkarten weisen für das Plangebiet Podsol-Gley aus sandigen Flußablagerungen, stellenweise aus Flugsand über Lehm, Sanden, Schluffen etc. aus. Dieser Sandboden mit Bodenwertzahlen um 20 wird mit geringen Erträgen sowohl ackerbaulich als auch als Grünland genutzt. Die Bearbeitbarkeit wird durch einen zeitweilig hohen Grundwasserstand erschwert.

Das Plangebiet wird aktuell als Intensiv-Grünland und Baumschulfläche genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Schützenswerte Biotope sind auch in der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen.

Vorkommen seltener und schützenswerter Tierarten sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Durch die Geländestruktur und großräumig bestehende Vorkommen ist das Plangebiet grundsätzlich als (Teil) Lebensraum für z.B. Kiebitz und Schleiereule geeignet. Entsprechende Beobachtungen liegen jedoch nicht vor.

6.2 Eingriffsabschätzung

Ein Bereich gilt als konfliktarm, wenn bei dem jeweils untersuchten Potential lediglich Flächen geringer Empfindlichkeit beansprucht werden und wenn erhebliche Konflikte durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen beseitigt werden können (Unterschreitung der Erheblichkeitsschwelle).

Dieses Ziel wird im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 "Marienschulweg-West" erreicht, zumal keine erheblichen Konflikte mit den Belangen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes zu erwarten sind und darüber hinaus durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen Defizite deutlich minimiert werden.

Zur Beurteilung des Eingriffs und der sich hieraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen wurde eine weitergehende ökologische Untersuchung für nicht notwendig erachtet.

Die notwendige Eingriffsbilanzierung ist der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Marienschulweg-West" als Anlage beigefügt.

6.3 Flächenbilanz

Für die Eingriffsbewertung (Versiegelung) der sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen wurden folgende Flächendaten zugrunde gelegt:

Versiegelte Fläche GRZ 0,4	ca. 3.622 qm
Versiegelte Straßenfläche	ca. 1.160 qm
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	ca. 2.415 qm
Straßenbegleitgrün	ca. 224 qm
Gesamtfläche	ca. 7.421 qm

6.4 Kompensationsmaßnahmen/Gestaltungsvorschriften

Die Bilanzierung (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan der Eingriff im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann.

Unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Westen soll die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgen. Dies soll durch die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 a BauGB auf einer von der Stadt Lippstadt bereitgestellten Fläche erfolgen.

Die von der Stadt Lippstadt bereitgestellte Kompensationsfläche befindet sich südlich der Bahnlinie Soest-Paderborn westlich der Alpenstraße und nördlich des Schützenplatzes im Ortsteil Rixbeck (Anlage). Die z. Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) wird in eine extensiv genutzte Wiesenfläche umgewandelt. Entlang des geplanten Fuß- und Radweges werden 18 Obstbäume lokaler Sorten gepflanzt. Die vorhandene Hecke entlang des Schützenplatzes wird durch eine 3-reihige Hecke ergänzt.

Aus gestalterischen Gründen, aber auch mit Rücksicht auf die Notwendigkeit, bauliche Eingriffe durch entsprechende Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen auszugleichen sind u. a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

So ist im Planbereich die Einfriedigung von Grundstücken grundsätzlich nur durch Hecken oder Gehölzstreifen zulässig. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht-, Metall- oder Holzzäune können jedoch innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.

Die Außenwände von Garagen (bzw. Carports) sind zu begrünen.

Zur Erlangung ökologisch wertvoller Hausgärten enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume für die Gartenbereiche.

Die Zufahrten privater Zuwendungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers möglichst vor Ort zu ermöglichen.

7. Altlasten

Das Plangebiet liegt in der weiteren Umgebung des ehemaligen "Fliegerhorstes Lipperstadt-Lipperbruch" mit Lager und Übungsplätzen für Schieß- und Sprengübungen, der im 2. Weltkrieg stark bombardiert worden ist (hierzu auch Hinweis auf der Plankarte Bebauungsplan).

8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 17.09.1998 in der Grundschule Lipperbruch wurden gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 212 "Marienschulweg-West" keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

9. Kostenermittlung

Sowohl für die Anlegung der Lärmschutzanlage als auch für den endgültigen Ausbau des Marienschulweges sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch zu erheben.

Lärmschutzanlage an der B 55 (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand)	340.000,00 DM
Endgültiger Ausbau des Marienschulweges innerhalb des Bebauungsplanbereiches	
Straßenentwässerung	22.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM
<u>Straßenbau</u>	<u>270.000,00 DM</u>
	312.000,00 DM

Lippstadt, den 11. Februar 1999

(Voigt)
Dipl.-Ing. Bauassessor