



**GREIWE und HELFMEIER**

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser  
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

---

*.Ausfertigung*



**STADT LIPPSTADT**

Kreis Soest

Reg.-Bez. Arnsberg

## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 300**

**"Lippischer Bruch"**

# Inhaltsangabe

## **Schriftliche Unterlagen**

Begründung

## **Anlagen**

- 1.0 Bodengutachten PTM Arnberg
- 2.1 Kampfmittelmeldung der Bezirksregierung Arnberg
- 2.2 Bericht der Bezirksregierung Arnberg: Kampfmittelbeseitigung – Überprüfung von Bombenblindgängereinschlagstellen
- 3.0 Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung

## **Zeichnerische Unterlagen**

Maßstab

Blatt

B-Plan Nr. 300

Titelblatt

ohne

1

B-Plan Nr. 300

Kartenblatt

1:1.000

2

<b>1.0 Allgemeine Planungsvorgaben .....</b>	<b>1</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.2 Ausgangssituation und Planungsziele .....	2
<b>2.0 Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Flächennutzungsplan .....	3
2.2 Bebauungsplan .....	4
2.3 Planverfahren .....	4
<b>3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2.1 Grundflächenzahl .....	6
3.2.2 Geschossigkeit .....	7
3.2.3 Bauweise .....	7
<b>4.0 Erschließung .....</b>	<b>7</b>
4.1 Äußere Erschließung .....	7
4.2 Innere Erschließung .....	8
4.3 Fuß- und Radwege .....	8
4.4 Öffentlicher Nahverkehr .....	8
<b>5.0 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
5.1 Versorgung .....	9
5.2 Entsorgung .....	9
5.2.1 Schmutzwasser .....	9
5.2.2 Niederschlagswasser .....	9

<b>6.0 Grünflächen</b> .....	<b>10</b>
<b>7.0 Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>8.0 Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
8.1 Beschreibung des Vorhabens.....	14
8.2 Natur und Landschaft - Bestandsaufnahme.....	15
8.2.1 Naturräumliche Lage .....	15
8.2.2 Geologie und Boden .....	15
8.2.3 Wasser / Grundwasser .....	16
8.2.4 Klima .....	17
8.2.5 Heutige potenzielle natürliche Vegetation - HPNV .....	17
8.2.6 Landschaftsbild / Erholung.....	18
8.2.7 Heutige Nutzung.....	19
8.2.8 Fauna .....	19
8.2.9 Flora.....	21
8.3 Prognosen bei Realisierung des Bebauungsplanes.....	21
8.3.1 Boden.....	21
8.3.2 Wasser/GW .....	21
8.3.3 Klima .....	22
8.3.4 Flora.....	22
8.3.5 Landschaftsbild.....	22
8.3.6 Resümee .....	22
8.4 Prognosen bei Nicht-Realisierung des Planes.....	23
8.4.1 Boden.....	23
8.4.2 Wasser/GW .....	23
8.4.3 Klima .....	23
8.4.4 Flora.....	23
8.4.5 Landschaftsbild.....	23
8.4.6 Resümee .....	24
8.5 Eingriff in Natur und Landschaft.....	24
<b>8.5.1</b> Gesetzliche Grundlagen .....	<b>24</b>

8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt.....	24
<b>9.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht .....</b>	<b>25</b>
9.1 Kampfmittelverdachtsfläche.....	25
9.1.1 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2009 .....	25
9.1.2 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2013 .....	26
9.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen .....	26
<b>10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege.....</b>	<b>28</b>
<b>11.0 Nutzungseinschränkungen .....</b>	<b>28</b>
11.1 Wasserschutzgebiet .....	28
11.2 Erdwärme.....	29
11.3 Nicht überbaubare Fläche .....	29
<b>12.0 Flächenbilanz .....</b>	<b>29</b>
<b>13.0 Monitoring .....</b>	<b>29</b>
<b>14.0 Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>30</b>



## 1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet ist Bestandteil der ehemaligen Lipperland-Kaserne im Lipperbruch, Mastholter Straße. Der ehemalige Bundeswehrstandort wurde 2007 aufgelöst und liegt seitdem brach.

Die vorhandene Infrastruktur der ehemaligen Kaserne mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, Funktionsgebäuden, Versorgungseinrichtungen, Verkehrswegen und Parkplätzen kennzeichnen das Plangebiet. Zwischen den Gebäuden und Verkehrswegen befinden sich intensiv gepflegte Rasenflächen, in den Randbereichen teilweise mit Baumbestand.

Durch die Schließung der Kaserne wird die Fläche für militärische Zwecke nicht mehr benötigt. Planungsziel ist die Umwandlung der ehemaligen militärischen Anlagen für zivile Zwecke.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 300 liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Lipperbruch, in einem Gebiet, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Wohnnutzung ist hier untergeordnet. Westlich der Mastholter Straße befinden sich Gewerbeflächen. Südlich der Ringstraße befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf mit Schützenplatz und Schützenhalle, Altersheim, Schule und Sportanlagen.

Im Ortsteil sind zwei Kirchen, verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels sowie ein Arzt, Apotheke und Sparkasse vorhanden. Diese sind überwiegend im Bereich Mastholter Straße und Ostlandstraße verteilt. Ein Stadtteilzentrum existiert nicht.

Durch Bereitstellung von Wohnbauland für Eigenheime wird das Ziel der Stadtplanung umgesetzt, den Zuzug junger Familien zu fördern. Durch die Nutzung des südlichen Bereiches der ehemaligen Kaserne als Wohngebiet soll eine Siedlungsabrundung der derzeit vorwiegend im Südwesten des Ortsteiles konzentrierten Wohnbebauung erfolgen.

Die Entwicklung einer angemessenen Versorgungsinfrastruktur im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes soll die Attraktivität des Ortsteiles erhöhen. Im Kreuzungsbereich Ringstraße/Mastholter Straße kann durch Schaffung eines Bereiches mit Einrichtungen des Einzelhandels oder anderer Versorgungsinfrastruktur in Kombination mit einer Fläche zur Begegnung oder für Veranstaltungen ein Ortsteilzentrum entstehen.

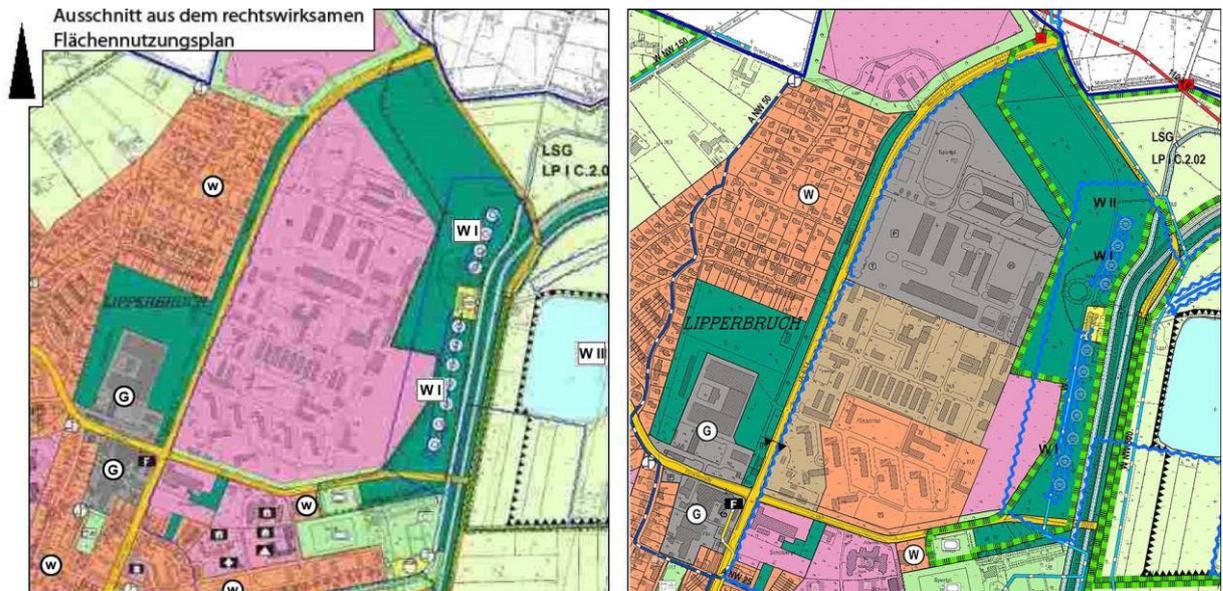
Damit wird dem Ziel der Stadtplanung entsprochen, eine sinnvolle Folgenutzung des Geländes zu erreichen. Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen leiten sich folgende wesentliche städtebauliche Ziele für das Baugebiet ab:

- Entwicklung einer maßvoll verdichteten ein- bis dreigeschossigen Bebauung für Wohn- und Mischgebietsnutzungen
- Landschaftsgerechte Gestaltung des zu erstellenden Kinderspielplatzes
- Erschließung in Form einer Durchgangsstraße mit Fahranbindung an die Mastholter Straße und die Ringstraße, ausgeführt als flächensparender, verkehrsberuhigter Ausbau mit Nebenstraßen und kurzen Stichstraßen sowie mehreren Fußwegeverbindungen u.a. zur Ringstraße
- Verknüpfung des Baugebietes mit dem vorhandenen stadtteilbezogenen Fuß- und Radwegenetz
- Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den Anforderungen des Landeswassergesetzes

## **2.0 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich noch als "Flächen für Gemeinbedarf" (593) dar. Ein schmaler Bereich entlang der Ringstraße ist als "sonstige Grünflächen" (592) ausgewiesen. Um das geplante Bauvorhaben zu realisieren, hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt am 27.09.2012 in einem Aufstellungsbeschluss entschieden, dass für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 300 "Lippischer Bruch" die 164. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Konkret bedeutet dies für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 300, dass ca. 3/4 der Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) und 1/4 der Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.



(links: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP | rechts: geplante Änderungen)

## 2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet sind keine planungsrechtlichen Satzungen vorhanden. Aus der Planung ergeben sich keine Änderungen für benachbarte Grundstücke.

## 2.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Durchführung der 164. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 Lipperbruch "Lippischer Bruch" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 22.05.2013 in Form eines Bürgergespräches, als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Von den anwesenden Bürgern wurde die vorgesehene Planung und der zügige Planungsfortschritt begrüßt.

### **3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortszentrums von Lippstadt im Ortsteil Lipperbruch. Westlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Süden sind Einrichtungen des Gemeindebedarfes wie Altersheim, Schule, Schützenhalle und Sportplatz vorhanden. Hier befinden sich auch einzelne Wohnhäuser.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

**WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

**a) Zulässig sind:**

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**b) nicht zulässig sind:**

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Diese Nutzungseinschränkungen sollen die Entwicklung des im Süd-Westen angrenzenden Mischgebietes zu einer Art "Stadtteilzentrum" fördern.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt überwiegend als Teil der um den Kreuzungsbereich dargestellten Nahversorgungslage Lipperbruch dargestellt. Auf der südwestlichen Seite der Kreuzung ist zurzeit ein Lebensmittelmarkt im Bau, der die Lebensmittelversorgung im Ortsteil sicherstellen wird. Weitere kleinere Läden und Dienstleistung sind überwiegend entlang der Mastholter Straße vorhanden. Hierzu gehört auch ein Laden mit zentrenrelevanten Sortimenten (Sportbekleidung Sportschuhe, Sportartikel). Um dieser seit Jahrzehnten im Ortsteil vorhandenen Nutzung ebenso wie dem im Ortsteil vorhandenen Hemden- und Blusenfabrikant die Möglichkeit des Verkaufs im geplanten Zentrum des Ortsteils zu ermöglichen soll

hier auf einen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente unter der Großflächigkeitsgrenze verzichtet werden. In Anbetracht der zur Verfügung stehenden Mischgebietsfläche wird auch bei Verzicht auf eine Beschränkung keine Gefahr für eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sein.

Dem entsprechend wurde das Mischgebiet wie folgt festgesetzt:

## **MI - Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO

### **a) Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

**b) Ausnahmsweise** können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile zugelassen werden.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Für das allgemeine Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, um in Ableitung der Dichtewerte aus dem vorhandenen Bestand eine ähnlich dichte Bebauung zu gewährleisten. Die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet beträgt 0,6.

Ziel des Bebauungsplanes im Bereich des Wohngebietes ist vorrangig die Schaffung von Baugrundstücken für eigengenutzte Einfamilienhäuser, wie sie zurzeit üblicherweise im Stadtgebiet nachgefragt werden. Im Mischgebiet soll wie bereits erläutert ein Ortsteilzentrum für den Stadtteil Lipperbruch entstehen.

### **3.2.2** Geschossigkeit

#### *Mischgebiete*

Für das Mischgebiet im westlichen Teil des Planbereichs werden zwei Geschosse als Mindestmaß und drei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Im zentralen Teil des Plangebietes, ist eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 15 Metern gestattet. Im südlichen Randbereich an der Ringstraße ist zwingend zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m vorgeschrieben.

Bei den restlichen Baugrundstücken ist maximal zweigeschossige Bauweise zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 9 Meter.

Die Firsthöhe wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche bis zur Oberkante Gebäudedachmittig vor dem Grundstück gemessen.

### **3.2.3** Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern auf den Grundstücken mit zweigeschossiger Bauweise. Bei dreigeschossiger Bauweise sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen zu den Straßen sowie zum Fuß- und Radweg gewährleisten, dass diese nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzen und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert werden.

## **4.0** Erschließung

### **4.1** Äußere Erschließung

Die im Baugebiet vorgesehene Planstraße "A" verbindet als Haupteerschließungsstraße die bereits vorhandenen Straßen Mastholter Straße und Ringstraße miteinander, welche Hauptverkehrsstraßen sind. Somit ist die Anbindung an das regionale und innerörtliche Verkehrsnetz gegeben. Zusätzlich werden mit den Planstraßen „B“ und „C“ zwei Verbindungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 301 geschaffen.

## **4.2 Innere Erschließung**

Das Baugebiet wird mit einer Haupterschließungsstraße an die Hauptverkehrsstraßen Mastholter Straße und Ringstraße angebunden. Von dieser aus erstrecken sich fünf Nebenstraßen sowie einige Stichstraßen, die eine ruhige Wohnlage und gute Bedingungen für nicht verkehrstechnische Nutzungen im Straßenraum ermöglichen. Die Haupterschließungsstraße weist eine Breite von 8,50 m auf, die Nebenstraßen eine Breite von 7,75 m. Die Stichstraßen sind in einer Breite von 4,75 m mit Wendemöglichkeit vorgesehen.

## **4.3 Fuß- und Radwege**

Für Fußgänger und Radfahrer ist außer der Anbindung an die vorhandenen Straßen Mastholter Straße und Ringstraße ein zusätzlicher Verbindungsweg von 3,00 m Breite geplant. Dieser führt vom Ende einer Stichstraße im südöstlichen Bereich auf die Ringstraße.

Hierdurch ist für Fußgänger und Radfahrer sowohl eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes aus südlicher Richtung als auch eine gute Anbindung an das vorhandene innerörtliche Fuß- und Radwegenetz gewährleistet.

Zusätzlich wirken weitere Verbindungswege von ebenfalls 3,00 m Breite, die als Verbindung zwischen der Haupterschließungsstraße und den Nebenstraßen bzw. zwischen Nebenstraßen dienen, verkehrsberuhigend.

## **4.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie C4 und die Regionalbuslinie 80.1 ans ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Mastholter Straße ("Försterweg" und "Glennesiedlung") und an der "Lilienthalstraße ("Lipperbruch Grundschule"). Diese sind in kurzer Zeit fußläufig zu erreichen. Vom Zentrum des Plangebietes beträgt die maximale fußläufige Distanz circa 500 Meter.

## **5.0 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Versorgung**

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

### **5.2 Entsorgung**

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Diese sieht grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

#### **5.2.1 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet und der Zentralkläranlage Lippstadt-Overhagen zugeführt.

#### **5.2.2 Niederschlagswasser**

Eine aus ökologischer Sicht wertvolle Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes beziehungsweise der geringen Mächtigkeit der Bodenschicht im Plangebiet und Lage der Planfläche innerhalb einer Wasserschutzzone der Stufe III nicht möglich. (siehe auch Anlage I; Gutachten der Ingenieurgruppe PTM – Geotechnik Arnsberg GmbH; 2013)

Anlagen zu Regenrückhaltung müssen bautechnisch so beschaffen sein, dass eine Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser verhindert wird (dichte Ausführung). Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind gemäß § 58 Landeswassergesetz anzeigepflichtig.

### *Wohngebiet*

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Straßenkanälen gesammelt. Aktuell sind im bestehenden öffentlichen Kanalnetz noch Kapazitäten verfügbar. Daher wird in der Anfangszeit des Bauvorhabens das gesammelte Niederschlagswasser direkt dorthin eingeleitet. Sind die Kapazitäten erschöpft, wird das Niederschlagswasser zuerst in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Die für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens benötigte Fläche (etwa 1.500 m<sup>2</sup>) ist im Bebauungsplan dargestellt. Solange die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers noch nicht erforderlich ist, wird diese Fläche als Grünfläche angelegt und kann dem angegliederten Spielplatz als Erweiterungsfläche dienen.

### *Mischgebiet*

Die Kanalisation einschließlich erforderlicher Rückhaltungen und ggf. Regenklärung sind privat herzustellen und zu betreiben.

## **6.0 Grünflächen**

### *Private Grünfläche*

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein 5 m breiter Grünstreifen geplant, der mit dem anschließenden Bebauungsplan Nr. 301 auf insgesamt 10 m erweitert werden soll und dementsprechend entlang der Nahtstelle der beiden Pläne verläuft. Dieser verbleibt im Privatbesitz und wird nicht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Hier ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 0,5 St./m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Gehölzarten sind gemäß nachfolgender Pflanzliste zu wählen:

(Sträucher: 2 x v., o.B., 60 – 100 cm

Bäume: Heister, 250 – 300 cm)

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )s
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )

Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Heckenrose	( <i>Rosa corymbifera</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

### Öffentliche Grünfläche

Im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Hier soll auf einer Fläche von ca. 950 m<sup>2</sup> ein Spielplatz der Kategorie "B" gemäß Runderlass des Innenministers vom 31.07.1974 entstehen, der zur Versorgung des Wohngebietes erforderlich ist.

Der Spielplatz ist mit geeigneten, ungiftigen, heimischen Gehölzen zu begrünen.

## **7.0 Immissionsschutz**

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Durch die Gliederung der Plangebietsfläche in Mischgebiet im westlichen Bereich an der Mastholter Straße und Allgemeines Wohngebiet im östlichen Teil werden die immissionsempfindlichen Wohngebiete in größerem Abstand zur Mastholter Straße angeordnet. Immissionsintensive und störende Gewerbenutzungen sind im Mischgebiet ausgeschlossen. Das gilt ebenso für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebiet im Bebauungsplanbereich Nr. 301.

### Immissionsschutz Verkehr

Vom angrenzenden Abschnitt der Mastholter Straße liegen keine Verkehrsdaten vor. Eine Verkehrszählung zum gegenwärtigen Zeitpunkt würde, da im Kasernengelände kaum Nutzungen stattfinden, auch keine aussagekräftigen Daten liefern.

Aus diesem Grund wurde für die Ermittlung der Immissionen durch Verkehr auf eine Verkehrsprognose der Ingenieurgruppe IVV zur Verkehrsbelastung der B 55 aus dem Jahr 2003 zurückgegriffen. Diese Untersuchung hat verschiedene verkehrliche Veränderungen des Verkehrsnetzes überprüft und in diesem Zusammenhang auch deren Auswirkungen auf andere Straßen im innerstädtischen Netz ermittelt. Für den infrage kommenden Abschnitt der Mastholter Straße wurde für den Prognosezeitraum 2020 bei unverändertem

Netz eine Verkehrsmenge von 10.000 Kfz DTV prognostiziert. Dies ist im Vergleich zu allen anderen Netzvarianten die höchste ermittelte Belastung. Da zurzeit keine Veränderungen absehbar sind, die sich auf diesen Bereich entlastend auswirken können, wird auf der Basis dieser Prognose die Emissionsbelastung ermittelt.

Für die Ringstraße wurde eine Verkehrsbelastung von max. 1000 Kfz DTV im westlichen Abschnitt bis zur ersten geplanten Anbindung prognostiziert. Es wird davon ausgegangen, dass mit Realisierung der Planung die Ringstraße zurückgebaut wird und zusammen mit den östlich der Mastholter Straße liegenden Wohnstraßen als Tempo-30-Zone ausgeschildert wird. Hieraus ergibt sich für den Nahbereich zur Straße bei einer Geschwindigkeit bis zu 30 km/h keine Überschreitung der Orientierungswerte für eine Allgemeine Wohngebietsnutzung. Aus diesem Grunde ist es nicht erforderlich, besondere Schallschutzmaßnahmen zur Ringstraße hin festzusetzen.

Aktiver Lärmschutz zur Mastholter Straße ist hier innerhalb der Ortslage aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen und untersucht worden.

Im Baufenster für das östlich angrenzende Mischgebiet sind in Teilflächen Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen. Die Lärmpegelbereiche sind im Titelblatt (Blatt 1) in der Plandarstellung E gekennzeichnet. Für die geplanten Nutzungen kann durch entsprechende Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung und durch geeignete Zuordnung empfindlicherer Nutzungsteile zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder passive Schutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz dieser Nutzungen gewährleistet werden.

Ohne die Kenntnis der Objektplanung ist es wenig sinnvoll, konkrete Angaben zur Schallschuldämmung in dB-Werten oder Schallschutzklassen für einzelne Bauteile in der Bauleitplanung festzuschreiben. Im Bebauungsplan Nr. 300 werden durch die Angabe der Lärmpegelbereiche Hinweise auf die Immissionsbelastung des Gebietes gegeben. Dadurch kann für Neubauvorhaben oder bauliche Veränderungen bei den bestehenden Gebäuden eine den Schallimmissionsverhältnissen entsprechende Bauweise gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erfolgen. Damit ist unabhängig von der Ausführungsart jedes einzelnen Objektes, der Außenwandfläche, der Raumgröße etc. der erforderliche Schallschutz eindeutig und nachvollziehbar festgelegt.

Da innerhalb der Mischgebietsflächen die Orientierungswerte nicht überall eingehalten werden können, sind für hier vorgesehene schutzbedürftige Einrichtungen wie Betriebswohnungen, Labore, Büroräume o. ä. mit einem entsprechenden Ruhebedürfnis passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Diese schalltechnischen Anforderungen gelten für die zu der jeweiligen Seite des Bau- fensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassaden nicht am Rand sondern innerhalb des Baufensters liegen. Die Angaben zum passiven Schallschutz beziehen sich auf alle Neubauvorhaben, die nach den Vorgaben der Bauleitplanung ausgeführt werden.

Die letztlich errichteten Gebäudekörper füllen unter Umständen die im Bebauungsplan dargestellten Baufenster nur zu einem Teil, so dass weitere Spielräume für die Errichtung und Gestaltung der Gebäudekörper bestehen. Dies gilt sowohl für die Lage und die Ausrichtung als auch für die Höhe der betrachteten Fassaden oder Fassadenteile. Beispielsweise können sich für von den Schallquellen abgewandte Hausseiten unter Umständen geringere Anforderungen ergeben. Gegebenenfalls muss die Zuordnung zu einem Lärmpegelbereich anhand der Lärmkarte erfolgen. Entsprechende Nachweise sind ggf. in den einzelnen Baugesuchen zu führen. Für den Regelfall können die Lärmpegelbereiche für die Fassaden der Plandarstellung D der Legende des Bebauungsplanes entnommen werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus den Lärmkarten auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 300 und wurde aus der Prognose der Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit zuzüglich 3 dB(A) gemäß Ziffer 5.5.2 der DIN 4109 gebildet. Die erforderlichen Schalldämmmaße ergeben sich aufgrund der Raumart innerhalb eines jeden Lärmpegelbereiches.

Die DIN 4109 unterscheidet bei den Anforderungen an die Schalldämmung drei verschiedene Raumarten. Bei den hier vorgesehenen Mischgebietsnutzungen ist im Wesentlichen von Wohn-, Büro- sowie Gewerbenutzungen auszugehen. Für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte gelten für die Außenbauteile folgende Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w, res}$ dB Büros etc.
bis 55	I	≥ 30	-
56 - 60	II	≥ 30	≥ 30
61 - 65	III	≥ 35	≥ 30
66 - 70	IV	≥ 40	≥ 35
71 - 75	V	≥ 45	≥ 40
76 - 80	VI	≥ 50	≥ 45

Für die Lärmpegelbereiche oberhalb von 60 dB(A) zur Nachtzeit durch die Straßengeräusche wird für die zu den Schallquellen ausgerichteten Fassaden empfohlen, möglichst auf Fenster zu schutzbedürftigen Schlafräumen zu verzichten.

## **8.0 Umweltbericht**

### **8.1 Beschreibung des Vorhabens**

Ziel des hier beschriebenen Bauvorhabens ist es, dem bereits im Jahr 2007 von der Bundeswehr aufgegebenen Standort der Lipperland-Kaserne in Lippstadt, Stadtteil Lipperbruch, eine neue Nutzung zuzuweisen.

Das Gebiet umfasst: Flurstück 848 (teilweise) der Flur 25, die Flurstücke 81 und 171 (teilweise) der Flur 26, die Flurstücke 158, 444, 460, 473, 554 und 556 der Flur 27 der Gemarkung Lippstadt mit einer Gesamtfläche von ca. 10,9 ha.

Da der Stadtteil Lipperbruch durch Ansiedlungen um das ehemalige Kasernenareal entstand, ist keine traditionelle Stadtstruktur zu erkennen. Zwar verfügt er über notwendige Institutionen wie Arzt, Apotheke, Einkaufszentrum, Grundschule und sogar ein Gymnasium, diese liegen jedoch dezentral, verstärkt entlang der Mastholter Str. und der Ostlandstraße im südwestlichen Teil des Ortes.

Es ist angestrebt, im westlichen Bereich des Plangebietes durch eine Konzentrierung von Versorgungseinrichtungen an einer zentralen Stelle eine Art Ortskern zu entwickeln und somit die Wohnattraktivität des Ortsteiles Lipperbruch zu erhöhen. Aus diesem Grund ist für den westlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 300 ein Mischgebiet vorgesehen. Der Rest der Fläche ist als allgemeines Wohngebiet geplant.

Von der Gesamtgröße des ehemaligen Kasernengeländes von 40,21 ha umfasst der Bebauungsplan Nr. 300 etwa 10,9 ha im Süden der Fläche. Hiervon sind 6,5 ha als allgemeines Wohngebiet (WA), 2,4 ha als Mischgebiet (MI), 0,3 ha als Grünfläche (öffentlich und privat), 0,15 ha als Fläche zur Regenrückhaltung und 1,5 ha als Verkehrsflächen vorgesehen.

Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird ein Großteil der vorhandenen oberirdischen Bauten zurückgebaut und unterirdische Einbauten wie Abwasserkanäle,

Leitungen etc. auf ihren technischen Zustand geprüft. Ist dieser nicht zu beanstanden, können sie weiter genutzt werden.

## **8.2 Natur und Landschaft - Bestandsaufnahme**

### **8.2.1 Naturräumliche Lage**

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Westfälischen Bucht. Naturräumlich ist es der Haupteinheit Ostmünsterland [540] zuzuordnen. Dort liegt es in der Untereinheit "Obere Lippetalung" [540.20]. Es handelt sich um eine Niederungszone, die von der Lippe und ihren größeren Vorflutern, der *Glennie* und dem *Boker Kanal*, durchflossen werden.

Charakteristisch für die Westfälische Bucht ist eine Untergliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken, Baumreihen, Alleen, Einzelbäume, Gewässerläufe und baumgesäumte Einzelhöfe. Morphologisch ist ein flachwelliges bis ebenes Relief vorherrschend.

In Ihrer Kombination lassen diese Elemente den Eindruck einer Parklandschaft entstehen, der für weite Teile der Münsterländischen Bucht kennzeichnend ist.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 77 m über NN.

### **8.2.2 Geologie und Boden**

Bei der geologischen Ausprägung des Untergrundes im Plangebiet handelt es sich um den Bereich quartärer Flussablagerungen. Primär handelt es sich hierbei um Fein- und Mittelsande, versetzt mit geringem Schluffanteil. Räumlich liegt das Gebiet auf der pleistozänen oberen Niederterrasse der Lippe.

Das Gutachten über die Bohrkernuntersuchungen der Ingenieurgruppe PTM – Geotechnik Arnsberg GmbH aus dem Jahre 2013 erbrachte folgende Ergebnisse:

Differenzierung des Bodens in:

Schicht I – Oberboden

Schicht II – Flusssande.

Dabei beträgt die durchschnittliche Mächtigkeit der Oberbodenschicht 35 Zentimeter.

Diese setzt sich zusammen aus schwach schluffigem, schwach humosem bis humosem Sand.

Das untersuchte Material ist der Bodengruppe OU/SU und der Bodenklasse 1 zuzuordnen.

Die darunterliegende Schicht besteht aus graubraunen, beige-grauen und grauen Flusssanden. Bis zu einer Tiefe von 0,8 – 1,2 Metern unterhalb der GOK ist sie mit einem geringen Schluffanteil versetzt. Dieser Bereich fällt überwiegend in die Bodengruppe SU. Mit abnehmendem Schluffanteil in die Tiefe geht diese in die Bodengruppe SE über.

Schicht II ist gesamt der Bodenklasse 3 zuzuordnen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde bei einer maximalen Bohrlochtiefe von 2 Metern unterhalb der GOK an keiner Stelle die Schichtbasis der Flusssande erreicht.

Im Plangebiet sind nach der Bodenkarte (2007) des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

### **8.2.3 Wasser / Grundwasser**

Die Ingenieurgruppe PTM – Geotechnik Arnsberg GmbH nutzte acht der Bohrkernentnahmestellen zur Untersuchung des Grundwasserpegels sowie zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes des Bodens.

Hierbei ergaben die durchgeführten Bohrungen Wassernachweise in Tiefen von 1,0 m bis 1,3 m unterhalb der GOK. Diese Ergebnisse liegen im erwarteten Bereich, da sowohl die Bodenkarte NRW 1:50.000 Blatt L 4316 Lippstadt, als auch langjährige, vor Ort durchgeführte Aufzeichnungen Grundwasserstände in 0,7 m bis 1,4 m Tiefe für das Plangebiet ausweisen.

Für den Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens ergab sich bei Sättigung im Durchschnitt ein Wert von  $6,7 \times 10^{-7}$  m/s. Da das Gebiet überwiegend eben ist, ist an keiner Stelle mit übermäßigen Wasseransammlungen zu rechnen.

Allerdings minimiert der generell hohe Grundwasserpegel im Untersuchungsgebiet die Filterwirkung des Bodens. Dies ist von besonderer Relevanz, da sich die gesamte Planfläche inklusive des südlich angrenzenden Margaretensees in der Wasserschutzzone III befindet. Der direkt östlich angrenzende Zachariassee ist der Wasserschutzzone II zugeordnet. Dies erhöht die Notwendigkeit, den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu unterbinden.

Das Plangebiet verfügt weder über fließende, noch über stehende Gewässer.

## 8.2.4 Klima

### *Makroklima*

Der Naturraum Obere Lippetalung ist dem ozeanischen Klimaeinfluss zuzuordnen. Durch den Einfluss des Meeres besteht ein ausgeglichener Jahresgang der Temperatur. Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Januartemperatur liegt dabei über 1,0 °C, die mittlere Julitemperatur bei etwa 17,5 °C und die mittlere Jahrestemperatur bei etwa 9 °C.

Die Niederschlagsmenge im Untersuchungsgebiet beträgt 700 – 800 mm im Jahr, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt.

Der Wind weht vorwiegend aus westlicher beziehungsweise südwestlicher Richtung.

### *Mikroklima*

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet führt zu einer starken Erwärmung im Sommer.

Die lufthygienische Ausgleichsfunktion findet aufgrund des geringen Anteils von Vegetation und Gehölzen nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht statt.

## 8.2.5 Heutige potenzielle natürliche Vegetation - HPNV

Ohne anthropogene Eingriffe würde der *Quercus robur*-*Betuletum alnetosum* (Feuchter Eichen-Birkenwald) die natürliche Waldgesellschaft im Plangebiet bilden.

(nach Burrichter 1973 + 1988)

Hierbei handelt es sich um primär im Tiefland vorkommende Laub- oder Mischwälder.

Im Falle einer Bewirtschaftung, erfolgt diese bevorzugt als Niederwald.

Folgende Pflanzenarten wären charakteristisch:

### Kennarten der Baumschicht:

Stieleiche (Quercus robur)

Roterle (Alnus glutinosa)

### Begleitarten:

Hängebirke (Betula pendula)

Moorbirke (Betula pubescens)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

### Arten der Strauchschicht:

Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)

Kennzeichnend für die Quercus robur-Betuletum Gesellschaft sind stau- bzw. grundwasserbeeinflusste Böden. Dies drückt sich durch eine günstige Bodenaufschicht aus Moderhumus aus und manifestiert sich als Abgrenzungsmerkmal zu trockeneren Eichen-Birkenwald Gesellschaft in einer stärker ausgebildeten Krautschicht. Diese wird zumeist von Pfeifengras (*Molinia caerulea*) dominiert, welches von gewöhnlichem Dornfarn (*Dryopteris spinulosa*) und der zweiblättrigen Schattenblume (*Maianthemum bifolium*) begleitet wird.

### **8.2.6** Landschaftsbild / Erholung

Unter dem Begriff Landschaftsbild wird die äußerliche, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Es wird von jedem Betrachter entsprechend seiner individuellen, subjektiven Erfahrung und Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet. Basis des Landschaftsbildes ist jedoch immer die reale Landschaft, welche durch verschiedene Faktoren wie Relief, Vegetation, Wasser, Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstrukturen u.a. gestaltet ist.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraums mit diversen leerstehenden, ein- bis dreigeschossigen Gebäuden ist geprägt durch die langjährige militärische Nutzung der Fläche.

Durch den mehrjährigen Leerstand ist der Zustand der Bauten zum Großteil desolat, nicht ansehnlich und städtebaulich nicht attraktiv. Aufgrund ihrer Größe sind sie weit über das Kasernenareal sichtbar.



Es sind vereinzelte Reihen- und Einzelpflanzungen von Birken (*Betula pendula*) und Kastanien, große Grünflächen sowie Verkehrsflächen (incl. eines 1.100 m<sup>2</sup> großen Parkplatzes) vorhanden.

Seit Stilllegung der Kaserne im Jahr 2007 erfolgte im Areal des Bebauungsplanes Nr. 300 keine Zwischennutzung, jedoch wurde das Gelände augenscheinlich regelmäßig gepflegt. Es sind keine erwähnenswerten Vegetationsstrukturen erkennbar.

Aufgrund der Lage einige Kilometer außerhalb des gewachsenen Siedlungskörpers, am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Lippstadt, verfügt das Areal über einen guten Zugang zum umliegenden Freiland. Dieses ist primär durch naturräumlich wertvolle Strukturen geprägt und bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung von vielen Grünflächen durchzogen. Das Umland mit Margareten- und Zachariasseesee weist einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf.

### **8.2.7** Heutige Nutzung

Seit Schließung der Kaserne Anfang des Jahres 2007 liegt das Gelände im Planbereich brach. Der teilweise desolate Zustand der vorhandenen Gebäude erlaubte keine wirtschaftliche Zwischennutzung.

### **8.2.8** Fauna

Unter Einhaltung der in diesem Bericht aufgeführten Vorgaben wird das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

Im Folgenden eine Kurzzusammenfassung des von Herrn Axel Müller (Soest) erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom Juli 2013, welches als Anlage I diesem Bericht beiliegt:

Im Zuge der Begehungen des Plangebietes konnte als einzige erfasste planungsrelevante Vogelart der Pirol (*Oriolus oriolus*) erfasst werden. Dieser wurde jedoch nur am Rande des Gebietes rufend beobachtet und es wurden keine Hinweise auf eine essenzielle Habitatfunktion für diese gefunden.

Zudem wurden Vorkommen von Bachstelze und Hausrotschwanz festgestellt. Auch wenn es sich hierbei um besonders geschützte, wild lebende, europäische Vogelarten handelt,

ist aufgrund ihrer Häufigkeit und weiten Verbreitung nicht mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand durch den Verlust einzelner Reviere zu rechnen.

Liste der im Untersuchungsgebiet festgestellten geschützten Vogelarten:

Pirol	(Oriolus oriolus)
Bachstelze	(Motacilla alba)
Hausrotschwanz	(Phoenicurus ochruros)

Des Weiteren konnten mit Hilfe eines Bat-Detektors (Pettersson D240x) zwei Fledermausarten auf dem Gebiet ausgemacht werden.

Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und um den Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Der Abendsegler wurde jedoch nur während einer von drei Untersuchungen jagend beobachtet, dies erklärt sich bei dieser im Raum Lippstadt häufigen Art durch die Nähe zum Zachariassee und den entsprechend als Lebensraum geeigneten Waldbeständen in der Nähe des Untersuchungsgebietes. Für den Abendsegler geeignete Habitate sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Zwergfledermaus wurde häufiger erfasst, jedoch auch jeweils nur in geringer Anzahl. Das Gelände wird von ihnen, gemäß den Daten der eingesetzten Horchboxen, primär als Verbindungsweg zwischen dem Siedlungsbereich Lipperbruch und ihren Jagdhabitaten östlich des Untersuchungsgebietes genutzt. Vereinzelt wurden auch Jagdaktivitäten festgestellt. Um dennoch die Möglichkeit einer Quartiernutzung auszuschließen, erfolgte im späten Juli eine Begehung der unterirdischen Bunker inklusive der anschließenden oberirdischen Gebäudeteile. Das Resultat dieser eingehenderen Untersuchung zeigte zwar, dass die Gebäude mikroklimatisch als Quartierraum für Fledermäuse geeignet sind, jedoch bedingt durch die Bauweise aus Betonelementen keine notwendigen Unterschlupfmöglichkeiten bieten.

Innerhalb des Untersuchungszeitraums wurde kein konkreter Hinweis auf Koloniequartiere gefunden. Einzelvorkommen von Männchen- oder Paarungsquartieren können nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Population werden vorsorglich fünf Fledermausflachkästen als CEF-Maßnahme auf dem Gelände montiert.

Liste der im Untersuchungsgebiet festgestellten Fledermausarten:

Zwergfledermaus	( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )
Abendsegler	( <i>Nyctalus noctula</i> )

Aufgrund der Lage am Rand des Wohngebietes, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturarmut ist die derzeitige Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna als eingeschränkt zu betrachten.

### **8.2.9 Flora**

Die Flora des Untersuchungsgebietes ist artenarm. Dominierend sind große artenarme Intensivrasenflächen. Diese sind vereinzelt durch Einzel- oder Reihenpflanzungen aus Kastanien und Birken entlang der Verkehrsflächen und seitlich der Gebäude unterbrochen.

Ein Vorkommen des in der Nähe des Gebietes erfassten, nach FFH-Richtlinie streng geschützten in NRW vom Aussterben bedrohten, Kriechenden Sellerie (*Apium repens*) wurde bei einer gezielten Suche innerhalb des Planbereiches nicht festgestellt.

## **8.3 Prognosen bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Aufgrund der umfangreichen geplanten Baumaßnahmen wird von den bestehenden Strukturen nur ein sehr geringer Anteil erhalten bleiben. Es entsteht eine neue Zusammensetzung der Flächennutzung. Abgesehen von den als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Arealen, welche durch die Anreicherung von heimischen Gehölzen zur Wertsteigerung des Geländes beitragen, liegt die zukünftige Grünflächenplanung in den Händen der kommenden Grundstücksbesitzer. Wegen der Vielzahl an vorhandenen Baugrundstücken ist hier eine große Variabilität möglich, es ist aber von einer Erhöhung des Biotoppotenzials gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen.

Bei Realisierung des Vorhabens ist mit folgenden Entwicklungen zu rechnen:

### **8.3.1 Boden**

Es kommt zur großflächigen Entsiegelung der Fläche; um die Neu-Versiegelung zu minimieren, ist die GRZ im Bereich des WA auf 0,4 und im Bereich des MI auf 0,6 festgesetzt. Zudem wird der vorhandene Straßenbestand saniert und erweitert.

### **8.3.2 Wasser/GW**

Bei Befolgung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Lippstadt/Lipperbruch für die Wasserschutzzone III ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser kommt aufgrund des hohen Grundwasserstandes

und der damit fehlenden Filterwirkung des Bodens nicht in Frage, womit weitere Belastungen durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen sind.

### **8.3.3** Klima

Die Flächenversiegelung steigt. Durch die Bepflanzung der Privatgärten, wie auch des privaten Grünstreifens entlang der Bebauungsgrenze zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 301 entsteht jedoch eine vielfältigere Vegetationsstruktur. Ein negativer Einfluss auf das Klima im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Auch die Belastungen durch Verkehrsemissionen im Plangebiet werden steigen. Exakte Angaben zum zukünftigen Verkehrsaufkommen sind momentan nicht möglich. Für den Bereich der Mastholter Straße wird in einer Verkehrsprognose der Ingenieursgruppe IVV (2003), von einer maximalen DTV von 10.000 KFZ ausgegangen.

Zudem unterbinden die gegebenen Nutzungseinschränkungen emissionsintensives Gewerbe. Also ist auch durch solche nicht mit weiterer Belastung zu rechnen.

### **8.3.4** Flora

Durch die Anreicherung mit heimischen Gehölzen bei Neupflanzung der Hecke im Bereich der öffentlichen Grünfläche, welche an den Bebauungsplan Nr. 301 grenzt, wird die Biodiversität des Gebietes gesteigert. Eine weitere Steigerung des Biotoppotenzials erfolgt durch die Entstehung von Kleinbiotopen in den Hausgärten.

### **8.3.5** Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erhält eine klare Struktur und damit ein attraktiveres Erscheinungsbild. Dies wird auch durch die Anreicherung von Gehölzstrukturen erreicht.

Durch Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur kommt es zu einer Aufwertung des gesamten Stadtteiles Lipperbruch.

### **8.3.6** Resümee

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten empfiehlt sich die Umsetzung des geplanten Vorhabens, um dem Ortsteil Lipperbruch eine bisher fehlende, klar definierte Struktur zu geben und ihn aufzuwerten und dem zur Zeit ungenutzten und unattraktiven Areal ein attrak-

tives Erscheinungsbild zu geben. Die wenigen Einschnitte, die für Flora und Fauna entstehen, sind nicht so gravierend, dass mit deutlich negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu rechnen ist. Die positiven Effekte die die geplante Neunutzung mit sich bringt sollten diese mindestens nivellieren, oder sogar übertreffen.

## **8.4 Prognosen bei Nicht-Realisierung des Planes**

### **8.4.1 Boden**

Die vorhandenen Verdichtungen bleiben bestehen. Entsiegelung findet nicht statt.

### **8.4.2 Wasser/GW**

Für den Wasserhaushalt sind keine Änderungen gegenüber des Ist – Zustandes zu erwarten.

### **8.4.3 Klima**

Auf lange Sicht würde auf dem Gelände über verschiedene Sukzessionsstufen eine Gehölzfläche entstehen. Somit sind langfristig positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### **8.4.4 Flora**

Die fortschreitende Sukzession auf den Rasenflächen wird die Strukturvielfalt des Geländes erhöhen. Parallel dazu ist eine Steigerung der Artenvielfalt durch die Entstehung neuer Lebensräume in den Nischen der Ruinen anzunehmen.

### **8.4.5 Landschaftsbild**

Die nicht weiter gepflegten Rasen- und Verkehrsflächen werden sich ohne anthropogenen Einfluss zu Sukzessionsgebieten entwickeln. Langfristig würden sie sich über Ruderalvegetation und verschiedene Sukzessionsstadien zu Gehölzflächen entwickeln.

Die Gebäude werden zerfallen (bereits 6 Jahre nach Stilllegung des Kasernenbetriebes ist der Beginn dieses Vorgangs zu erkennen).

#### **8.4.6 Resümee**

Wenn keine weiteren Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, profitieren Flora und Fauna langfristig durch das Brachliegen des Areals.

Ohne weiteres Zutun des Menschen wird sich die Natur zwar langfristig das Gebiet zurückerobert, jedoch wäre das Areal dann durch Ruinen und Verfall gekennzeichnet.

Aus Perspektive von Anwohnern und Besuchern würde ein schwer einzuschätzendes Unfallrisiko durch diese Vorgänge entstehen. Aufgrund der Flächengröße sind Instandhaltung und Sicherung des Areals mit einem großen Aufwand verbunden.

Die Möglichkeit, dem Stadtteil Lipperbruch eine zukunftsorientierte Nutzungsstruktur zuzuweisen, könnte verpasst werden.

### **8.5 Eingriff in Natur und Landschaft**

#### **8.5.1 Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind zu erwartende, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen und zu kompensieren.

Jedoch sagt § 1a Abs. 3, letzter Satz, BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Da die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 300 als Kasernenstandort genehmigt war, waren hier bereits vor Ausweisung der Fläche als Wohn- und Mischgebiet Eingriffe gestattet. Somit ist es für den Bebauungsplan Nr. 300 nicht notwendig, Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

#### **8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt**

- Zur Minimierung der Versiegelung werden vorhandene Straßen erhalten, beziehungsweise erneuert
- neue Verkehrsflächen werden auf das verkehrstechnisch unbedingt notwendige Maß beschränkt, um Flächenversiegelung bzw. Verbrauch zu minimieren

- Um zusätzliche Bodenverdichtung zu vermeiden, sind für den Baubetrieb und den Baustellenverkehr vorhandene Wege oder die Baustraßen zu nutzen
- Einhaltung von Auflagen zum Schutz des Grundwassers aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, insbesondere während der Bauphase (vgl. Punkt 12.0)
- Bestehende Baumreihen aus alten Birken und Kastanien entlang der Verkehrswege werden wenn möglich erhalten und sind während der Bauphase gegen Beschädigungen gemäß DIN 18920 abzusichern.
- Zum Schutz und Erhalt der Fledermauspopulation im Plangebiet ist die Montage von mindestens fünf Fledermausflachkästen als CEF Maßnahme vorgesehen.

Aufgrund der strukturarmen Ausgangssituation der Fläche sind keine weiteren Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes geplant.

## **9.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht**

### **9.1 Kampfmittelverdachtsfläche**

#### **9.1.1 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2009**

Bedingt durch die jahrzehntelange, bereits vor dem 2. Weltkrieg begonnene Nutzung des Geländes für militärische Zwecke bestand die Notwendigkeit, es als Kampfmittelverdachtsgebiet anzusehen und auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu prüfen.

Im Jahre 2009 erfolgte eine Untersuchung des ehemaligen Kasernengeländes mittels Auswertung alter Luftbilder durch die Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 10. November 2009 (siehe: Az.22.5.20-02(59/11/35185) an die Stadtverwaltung Lippstadt). Im Ergebnis dieser Auswertung lassen sich für das Bebauungsplangebiet Nr. 300 folgende Aussagen treffen (siehe Anlage 2.1):

- für den größten Teil des Plangebietes ist schwere Bombardierung anzunehmen
- es existieren zwei Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet

Nachfolgend sind die von der Bezirksregierung Arnsberg unter oben angegebem Aktenzeichen herausgegebenen Hinweise und empfohlene Maßnahmen aufgeführt:

*Aufgrund des Munitionsfundes auf der bereits geräumten Fläche muss auf dem gesamten Gelände mit dem Fund von Kleinmunition gerechnet werden.*

*Nach meiner fachlichen Beurteilung sehe ich weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich an und empfehle:*

- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen*
- *Systematische Oberflächendetektion im gesamten Plangebiet*

***Im Bereich der Bombardierung:***

- *Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben*
- *Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.*

Die weiteren Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg zur Abwicklung von Sicherungs- und Räumungsmaßnahmen gemäß Anlage 2.1 und Blatt 1 – Titelblatt sind zu beachten!

Hinweis: Die durchgeführte Voruntersuchung umfasste nur das konkrete Kasernengelände, im südlichen Teilgebiet ist ein Bereich noch nicht analysiert. Auch an dieser Stelle gelten aufgrund des örtlichen Zusammenhangs oben aufgeführte Hinweise und Bemerkungen, sodass das komplette Plangebiet als möglicherweise belastet anzusehen ist.

### **9.1.2 Kampfmittelverdachtsfläche Untersuchungen 2013**

Im Jahre 2013 wurden im Zuge der Kampfmittelräumung die Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH bearbeitet.

Sämtliche Verdachtspunkte wurden erkundet und bei Notwendigkeit geräumt. (siehe Anlage 2.2, Kampfmittelbeseitigung – Überprüfung von Bombenblindgängereinschlagstellen 22.5.20-02(59/11/35302/35185))

### **9.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen**

Verunreinigungen des Bodens durch Betriebsstoffe des Fahrzeugparks sind im Bereich der Werkstätten und Parkflächen möglich. Konkrete Hinweise liegen hierzu nicht vor, es wird davon ausgegangen, dass etwaige vorhandene Verunreinigungen durch Bodenabtrag bzw. im Rahmen der Abbruchmaßnahmen beseitigt und entsprechend entsorgt werden können.

Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination – u. a. zu erkennen an Verfärbung, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen - bestehen, ist unverzüglich die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

Im Folgenden auszugsweise die vom Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest im September 2013 herausgegeben Hinweise und Untersuchungsergebnisse:

*„Das Gebiet überdeckt den Bereich einer Fläche, die als kriegsbedingte Altlastverdachtsfläche, als Rüstungsaltlast „ehem. Flugplatz mit Munitionslager sowie Schieß- und Sprengplätze Lippstadt Lipperbruch“, im Kataster für Altlasten und Altlastverdachtsflächen des Kreises Soest unter der Nr. 06-4216-4104 registriert ist.*

*Zur Abschätzung potentieller Kontaminationsschwerpunkte wurde für die gesamte Verdachtsfläche eine multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung durch die Stadt Lippstadt beauftragt.*

*Als Ergebnis dieser Festlegung von Bereichen mit hohem Altlastenverdacht erfolgte im Oktober 1996 eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro Otto Consult aus Köln. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Bohrungen, Bodenuntersuchungen, Bodenluft- und Grundwasseranalysen durchgeführt.*

*Das Institut für Bodensanierung, Iserlohn, wurde 1997 mit einer Nachuntersuchung des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft eines Flurstücks beauftragt, dass bei der Gefährdungsabschätzung des Büros Otto Consult leichte Auffälligkeiten gezeigt hatte.*

*Darüber hinaus wurde im November 1997 auf einem Grundstück eine Bodenluftuntersuchung auf Methan durchgeführt.*

*Zusammenfassend betrachtet sind in den durchgeführten Untersuchungen z. T. leicht erhöhte Schadstoffgehalte im Boden, geringfügig auch in der Bodenluft und im Grundwasser nachweisbar. Die Schadstoffgehalte stehen jedoch in keinem Zusammenhang mit der rüstungsbedingten Nutzung des Standortes, sondern sind durch lokale Ablagerungen verursacht.*

*Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei den einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.*

*Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen wie z. B. ausgelaufene Behälter, kontaminierter Untergrund usw. sind dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unverzüglich zu melden. Die Arbeiten sind einzustellen und ein Gutachter einzuschalten, der mögliche Verunreinigungen (Boden- oder Grundwasser) bewertet. Auf dieser Grundlage sind dann ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.“*

Um das Restrisiko einer Bodenkontamination abzudecken, werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

## **10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden.

Bodeneingriffe können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband NRW ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

## **11.0 Nutzungseinschränkungen**

### **11.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III.

Dies bringt folgende Nutzungseinschränkungen mit sich:

- das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen und wassergefährdenden Stoffen
- die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln
- die Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

ist nach §§ 50-53 Wasserschutzgesetz untersagt.

Bauwerke sind so herzustellen, dass der Eintrag wassergefährdender Stoffe ins Grundwasser unmöglich ist.

## 11.2 Erdwärme

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Möglichkeit Erdwärme zu nutzen im Einzelfall zu prüfen.

## 11.3 Nicht überbaubare Fläche

Parallel zu Ringstraße und Mastholter Str. verläuft entlang des äußeren Randes des Plangebietes ein ca. 5 bis 8 Meter breiter Streifen, der aufgrund unterirdischer Ver- bzw. Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden kann. Grundstückszufahrten sind zulässig.

## 12.0 Flächenbilanz

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche [m<sup>2</sup>]</u>	<u>Anteil [%]</u>
allgemeines Wohngebiet (WA)	<b>64.875</b>	<b>59,7</b>
Mischgebiet (MI)	<b>24.259</b>	<b>22,3</b>
Verkehrsflächen	<b>15.138</b>	<b>13,9</b>
Regenrückhaltebecken (RRB)	<b>1.499</b>	<b>1,4</b>
öffentliche. Grünfläche (Spielplatz)	<b>949</b>	<b>0,9</b>
private Grünfläche (5 m Hecke   Grenze B 301)	<b>2.015</b>	<b>1,9</b>
Summe:	<b>108.734</b>	<b>100</b>

## 13.0 Monitoring

Zielsetzung des Monitoring ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfe zu schaffen. Die Überwachung möglicher erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raumbewachung.

Die Stadt Lippstadt betreibt kein umfassendes, flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Sie ist daher auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die etwaige Erkenntnisse über unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erlangen.

### *Bauliche Nutzungen*

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der gesetzlichen Standards bei der Genehmigung der Vorhaben geprüft und deren Einhaltung bei der Bebauung überwacht.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen sind daher keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### *Kampfmittelverdachtsfläche*

Zum Monitoring bzgl. der Kampfmittelverdachtsfläche sind die Hinweise unter Punkt 9.1 zu beachten.

### *Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen*

Zum Monitoring bzgl. sonstiger Altlasten sind die Hinweise unter Punkt 9.2 zu beachten.

## **14.0 Gestalterische Festsetzungen**

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 300 "Lippischer Bruch" die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

### Dächer

Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen, grundsätzlich zulässig.

### Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 9 Meter bei zweigeschossigen, bzw. 15 Meter bei dreigeschossigen Bauten.

### Antennen

Durch das Anbringen von Parabolantennen wird das gestalterische Bild eines Gebäudes beeinträchtigt. Parabolantennen sind, soweit dies technisch möglich ist, auf einer Dachseite anzubringen. Die Farbe sollte der Farbe des Daches bzw. der Außenfassade angepasst werden.

### Fassaden

#### *Bereich "allgemeines Wohngebiet"*

Zur Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Die heute vielfach angebotenen glänzenden, glasierten oder spiegelnden Materialien sollen zur Gebäudeaußenwandgestaltung ausgeschlossen werden. Zum einen wären diese Materialien für Wohnsiedlungsbereiche ungewöhnlich und zum anderen können Reflexionen glänzender Materialien empfindlich stören.

### Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen haben eine hohe gestalterische Wirkung. Daher dürfen diese Einfriedungen eine Maximalhöhe von 1,10 m nicht überschreiten.

Um die Ruhezone der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wird festgesetzt, dass im sonstigen Grundstücksbereich Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind.

Mauern und Holzgeflechtzäune hingegen werden nicht zugelassen, da derartige Einfriedungen im Siedlungsbereich untypisch sind.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

### Garagen / Carports / Nebenanlagen

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

### Aufgestellt:

Oelde, im Januar 2014

Lippstadt, den 13.02.2014



## **GREIWE und HELFMEIER**

**Diplom – Ingenieure**

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser  
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 **59302 Oelde** Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

---

(Horstmann)

# Anlagen

## **Anlage 1**

- Bodengutachten PTM Arnsberg -

## **Anlage 2.1**

- Kampfmittelmeldung der Bezirksregierung Arnsberg -

## **Anlage 2.2**

- Bericht der Bezirksregierung Arnsberg: Kampfmittelbeseitigung – Überprüfung von Bombenblindgängereinschlagstellen -

## **Anlage 3**

- Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung -

**Erstellt von: Axel Müller, Soest**

## Zeichnerische Unterlagen

	<u>Maßstab</u>	<u>Blatt</u>
B-Plan Nr. 300 Titelblatt	ohne	1
B-Plan Nr. 300 Kartenblatt	1:1.000	2

# Anlagen

## **Anlage 1**

- Bodengutachten PTM Arnsberg -

## **Anlage 2.1**

- Kampfmittelmeldung der Bezirksregierung Arnsberg -

## **Anlage 2.2**

- Bericht der Bezirksregierung Arnsberg: Kampfmittelbeseitigung – Überprüfung von Bombenblindgängereinschlagstellen -

## **Anlage 3**

- Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung -

**Erstellt von: Axel Müller, Soest**

## Zeichnerische Unterlagen

	<u>Maßstab</u>	<u>Blatt</u>
B-Plan Nr. 300 Titelblatt	ohne	1
B-Plan Nr. 300 Kartenblatt	1:1.000	2

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUWEISE, BAUGRENZEN gemäß §§ 22 und 23 BauNVO



ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

- a) Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe...

- b) Nicht zulässig sind: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Anlagen für Verwaltungen, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- a) Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes...

- b) Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile zugelassen werden.

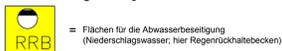
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß §§ 16 - 21a BauNVO

- 0,4 / 0,6 = Grundflächenzahl, II, III = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, II - III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, (II) = Zahl der Vollgeschosse (zwingend), FH = Firsthöhe als Höchstgrenze gemessen von der Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Gebäudfirst.

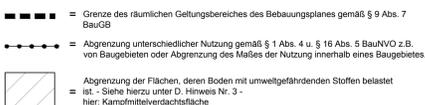
VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhalten sind (unterirdische Ver- und Entsorgungstätungen) Grundstückszufahrten sind zulässig

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, wird festgesetzt:

Zur Minderung von Verkehrslärm werden für die innerhalb der Fläche geplanten und zu den Schallquellen ausgerichteten Gebäudefassaden bei Um-, Aus- und Neubauten folgende Maßnahmen festgesetzt: Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen bei freier Schallausbreitung entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Schutz gegen Außenlärm) ausgebildet werden...

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN



C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- 1. Antennen: Parabolantennen sind, soweit dies technisch möglich ist, auf einer Dachseite anzubringen. Die Farbe sollte der Farbe des Daches bzw. der Außenfassade angepasst werden. 2. Fassaden im Bereich allgemeines Wohngebiet: Zur Gestaltung der Fassaden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Verbindungs-, Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Glänzende, glasierte oder spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. 3. Doppelhäuser: Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten. 4. Einfriedungen: Zu den öffentlichen Grünflächen, sowie den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in einer Höhe bis max. 1,10 m zulässig. Mauern und Holzpflichtzäune sind nicht zulässig. Im sonstigen Grundstücksbereich sind Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschiemen.

D. HINWEISE

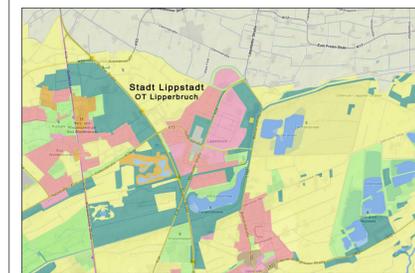
- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mäuren, alte Gräben, Einzelhunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem LVL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). 2. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen. 3. Für den Bereich des Plangebietes wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (starke Bombardierung) festgestellt. Darüber hinaus wurden zwei Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet festgestellt, die im Jahre 2013 bereits durch den Kampfmittelräumdienst bearbeitet wurden.

Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung werden folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung empfohlen: - Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung - Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TV-KMfBeseitNW) - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens (Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, AZ: 22.5.20-02/59/11/35185) als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfüllung in oder vor einer verächtliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Raumungsmaßnahmen Vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel.: 02331 / 6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

- 4. Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen wie z.B. ausgelaufene Behälter, kontaminiertes Untergrund usw. sind dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unverzüglich zu melden. Die Arbeiten sind einzustellen und ein Gutachter einzuschalten, der mögliche Verunreinigungen (Boden- oder Grundwasser) bewertet. Auf dieser Grundlage sind dann ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.



BLATTEINTEILUNG Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt Gemarkung Lippstadt; Flur 25



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Table with 3 columns: Datum, Planzeichen Bauweise, bearb./gcz. Rows show updates from 2014.



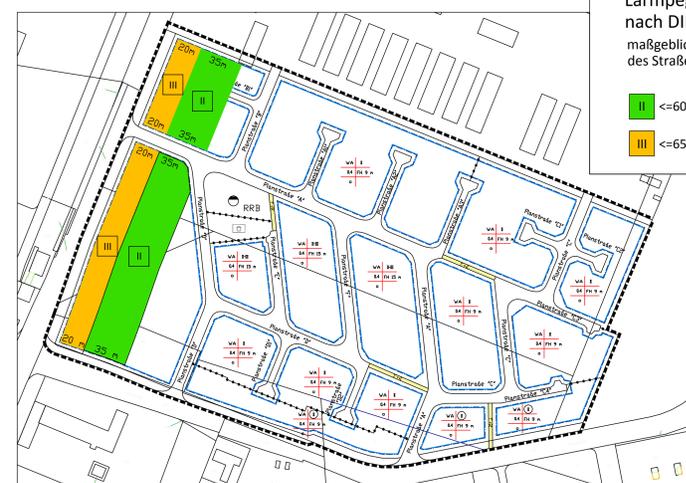
STADT LIPPSTADT Kreis Soest Reg.-Bez. Arnsberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 300 "Lippischer Bruch"

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tab.8 maßgeblicher Außenlärmpegel des Straßenverkehrslärms



E. PLANDARSTELLUNG



M 1 : 2000



DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND § 7 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW Nr. 18), § 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister Schriftführer

INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus dem Titelblatt (Blatt 1) und einem Kartenblatt (Blatt 2). Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern beurkundet.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister Im Auftrag (Name) Fachbereichsleiter

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister Im Auftrag (Name) Fachbereichsleiter

BÜRGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am ... stattgefunden. Die Einladung zur Bürgerbeteiligung ist am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister Im Auftrag (Name) Fachbereichsleiter

AUSLEGUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom ... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister Im Auftrag (Name) Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Plan mit der Begründung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ... in der Tageszeitung "Der Patriot" öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister Im Auftrag (Name) Fachbereichsleiter

PLANUNTERLAGE Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bestätigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister Im Auftrag (Name) Fachbereichsleiter

STÄDTEBAULICHE PLANUNG Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplänenwurfes.

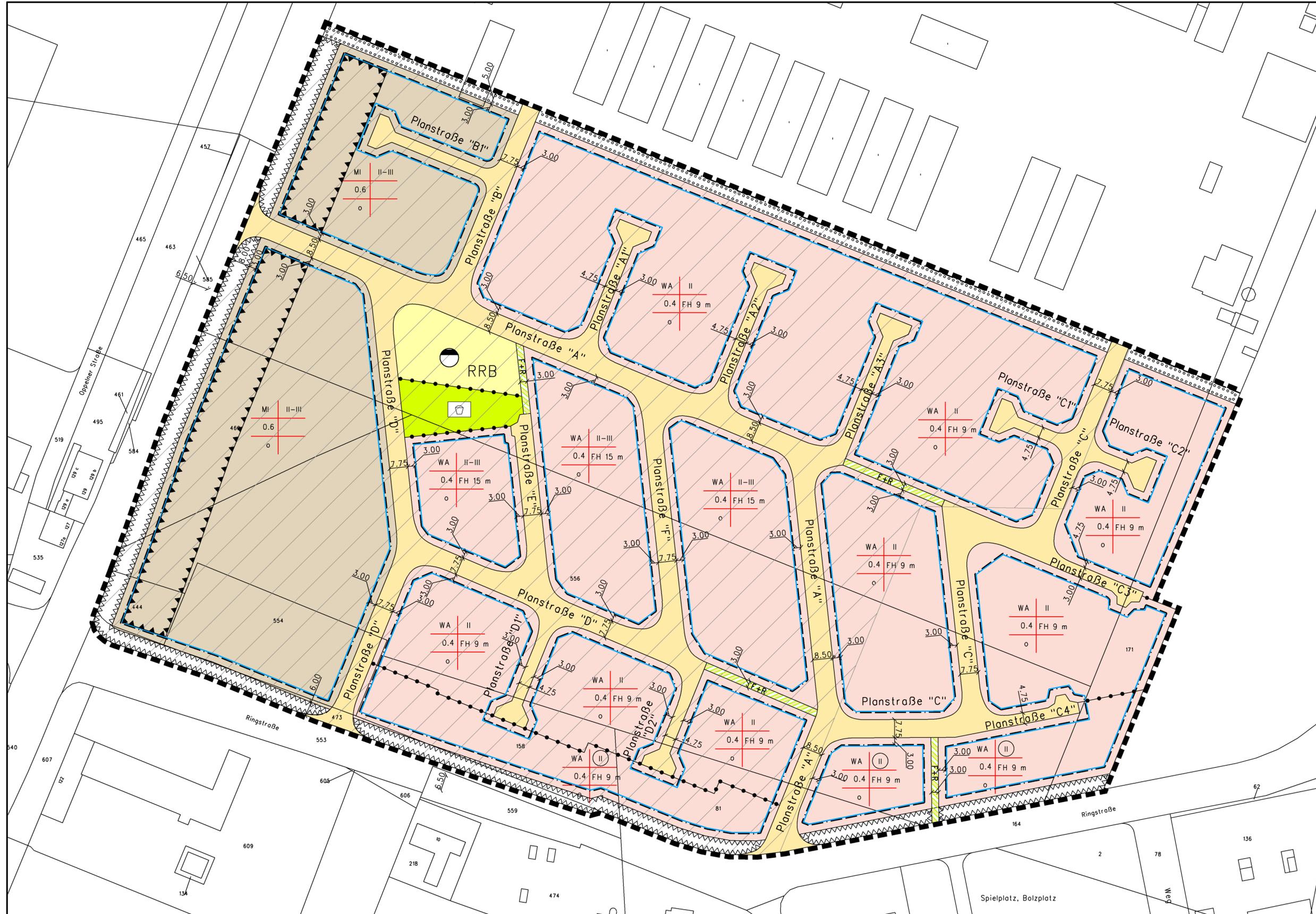
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen Stadtplanung und Umweltschutz (Name) Fachbereichsleiter (Name) Fachdienstleiter

GEOMETRISCHE FESTSETZUNG Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den ... Der Bürgermeister Im Auftrag (Name) Fachbereichsleiter

Table with 2 columns: Bearbeitet, Aufgestellt. Includes Greiwe and Helfmeier logo and contact info.

Table with 3 columns: Titelblatt, Plan - Nummer, Erstell am. Shows Blatt 1, 01.300 - 0, 18.04.2013.



Änderungen			
Index	Datum	Gegenstand	bearb./gez
a	14.10.13	Ausrundungsradien, Planstraße "E" (Wendehammer), Lageverschiebung RRB	FI
b	24.10.13	B-Plangrenze, Planstr. "D" verschoben, Planstraßen angepasst	We/TK
c	07.11.13	Lage Planstraßen	We/TK
d	12.11.13	Geschossigkeit	We/TK
e	18.12.13	Stichstraßen	Koi/TK
f	10.01.14	Größe RRB, Lage Spielplatz	Koi/TK
g	15.01.14	Planstr. "C3", "C4": Wendehammer	We/TK
h	27.01.14	Grenze Nutzungsänderung	We/TK



**STADTLIPPSTADT**  
Kreis Soest Reg.- Bez. Arnsberg

Maßnahme **Bebauungsplan Nr. 300**  
**"Lippischer Bruch"**  
im Ortsteil Lippbruch

Darstellung **-Kartenblatt-**

	Maßstab:	Name	Datum	Blatt:	
	Lageplan 1: 1.000	bearbeitet:	FI		14.10.2013
	Längen 1:	gezeichnet:	FI/TK		15.10.2013
	Höhen 1:	Aktenzeichen:	Lp 1.55		

Bearbeitet: OELDE, im Januar 2014 <b>GREIWE und HELFMEIER</b> Diplom-Ingenieure <small>Wasserwirtschaft - Tief-/Straßenbau - Abwasser          Ökologie - Freiraum - u. Landschaftsplanung - SiGeKo</small> Warendorfer Str.111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0 Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10 info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de	Aufgestellt: Lippstadt, den .....  -Fachbereichsleiter- (Horstmann)
--	---