

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 160 Lipperode, Lippestraße/Nachtigallenstraße**

### **1. Bauleitplanung**

#### **1.1 Flächenutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt von 1980 stellt - nach der 16. u. 17. Änderung - im Planbereich nördlich der Lippestraße und östlich des Margaretenweges 'Flächen für die Landwirtschaft' wie auch 'Flächen für die Forstwirtschaft' dar. Westlich der Nachtigallenstraße sind in einer Bautiefe 'Wohnbauflächen' dargestellt.

Weitere Darstellungen im Planbereich sind östlich und entlang des Margaretenweges eine 'Zone für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen' innerhalb einer 'Grünfläche' sowie die 'überörtliche Hauptverkehrsstraße' und 'Hauptleitungen von Wasser und Gas'.

#### **1.2 Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan für den Planbereich oder ein Teil hiervon besteht nicht.

### **2. Ausgangssituationen und Planungsziel**

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes wird durch den Waldbestand geprägt, der entlang der Lippestraße in den letzten Jahren zunehmend ausgelichtet wurde. Daran schließt sich - im Zentrum des Planbereiches - ein Gebäudekomplex an, in dessen nordöstlichem Teil der landwirtschaftliche Betrieb Mattenklopp und im südwestlichen Teil eine Diskothek untergebracht ist.

Südlich dieser baulichen Anlagen befindet sich ein der Diskothek gewidmeter Parkplatz. Der östliche Planbereich wird geprägt durch eine 2-geschossige Wohnbebauung. Hier sind noch wenige bebaubare Flächen vorhanden, die z. Z. als Weideflächen genutzt werden.

Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes erwägt, den Betrieb an dieser Stelle aufzugeben. Ziel der Planung ist es daher, in Abwägung der verschiedenen Interessen das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan zu konkretisieren, um die vorhandenen Gebäude umgehend einer Nachfolgenutzung zuführen zu können.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung dieses Bereiches an die B 55 und Lippestraße ist dieser Standort für eine beschränkte gewerbliche Nutzung geeignet. Dies berücksichtigt auch die in diesem Gebäudekomplex untergebrachte Diskothek, die mit dieser Zielsetzung eine Bestandsicherung erfährt. Die der Diskothek zugeordneten Stellplatzfläche im südlichen Planbereich soll eingegrenzt werden, um u.a. die Sicherheit des teils wertvollen Baumbestandes zu gewährleisten. Die angestrebte Einbahnregelung zu und von den Stellflächen, soll dabei gewährleisten, dass die benachbarte Wohnnutzung in Zukunft weniger gestört wird.

Die Waldfläche im westlichen Planbereich gilt es zu sichern und ihre Entwicklung als Puffer zwischen dem Ortsteil Lipperode und der B 55 mit den Funktionen Sichtschutz, Lärmschutz und Staubfilterung konkreter als im Flächennutzungsplan festzuschreiben.

Der Waldstreifen an der Lippestraße entlang des Parkplatzes soll ebenfalls gesichert werden. Hier soll ein weiteres Abholzen des Baumbestandes verhindert bzw. eine Aufforstung des lückenhaften Bestandes ermöglicht werden, um weitere Verluste v.g. Funktionen zu verhindern.

Um die vorhandene Wohnbebauung im östlichen Planbereich und darüber hinaus vor den Immissionen der B 55 zu schützen, wird angestrebt, östlich des Margaretenweges innerhalb der Waldfläche einen Lärmschutzwall festzusetzen. Dieser soll, um seine Funktion zu erfüllen, bis zum Gärtnereibetrieb Behnke nach Norden geführt werden.

Die Wohnbebauung entlang der Nachtigallenstraße soll entsprechend ihrer Gebietsart als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden.

### **3. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzungen**

Westlich der Nachtigallenstraße wurde in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbauflächen darstellt, sowie dem Bestand nach - hier überwiegend Wohnnutzung - in einer Bautiefe ein 'allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Die Festsetzung wurde u.a. aufgrund der westlich angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Nutzung gewählt. Heute ist hier ein landwirtschaftlicher Betrieb, nach dessen Umsiedlung sind gewerbliche Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung geplant. Des Weiteren ist hier eine Diskothek angesiedelt, mit der dazugehörigen Parkplatzanlage. Innerhalb des 'allgemeinen Wohngebietes (WA)' wird abweichend von dem durch § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die Ansiedlung der unter Abs. 3 Nr. 3 - 5 zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden in diesem Bereich Anlagen von Verwaltungen, da diese in der Regel starke Kfz-Verkehre anziehen. Dies könnte sich neben der v.g. benachbarten Nutzung störend auf die Wohngebietsruhe auswirken. Günstigere Standorte für solche Anlagen sind im Ortskern vorhanden.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben wurde ausgeschlossen, da diese sich aufgrund ihrer baulichen Struktur wie z. B. Treibhauseinrichtungen und auch durch ihren großen Flächenbedarf nicht in das Wohngebiet integrieren. Tankstellen wurden aufgrund der von ihnen i.d.R. ausgehenden Geruchs- und Lärmbelästigung zu Lasten der benachbarten Wohnbebauung, aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen.

Der Bereich westlich des geplanten WA-Gebietes wird geprägt durch den landwirtschaftlichen Betrieb Mattenklott, wie auch durch eine Diskothek mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Der Landwirt Mattenklott bemüht sich z. Z. um die Verlagerung seines Betriebes in den Bereich südlich der Lippestraße. Nach der Aufgabe des Betriebes sollen die verbleibenden Gebäude einer Nachfolgenutzung zugeführt werden. Von der Gebäudesubstanz ausgehend ist hier eine Wohnnutzung nur in sehr beschränktem Umfang möglich. Es besteht ebenfalls nicht die Möglichkeit, neue Wohnbauflächen in diesem Bereich festzusetzen, da diese innerhalb des Schutzbereiches von 35 m zum Waldrand liegen würden.

Durch die verkehrsgünstige Lage zur B 55, wie auch durch den Aufbau des Gebäudekomplexes selbst ist es realistisch, hier mit beschränkten Umbaumaßnahmen und Erweiterungsmöglichkeiten gewerbliche Nutzungen unterzubringen.

Es ist daher beabsichtigt, diesen Bereich als 'Gewerbegebiet' jedoch aufgrund der benachbarten Wohnnutzung mit 'eingeschränkter Nutzung' GE (e) festzusetzen. Zugelassen sind hier nur Anlagen und Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der räumlich beengten Situation zwischen dem Wald und der Wohnbebauung sowie der gegebenen Verkehrsbelastung sollen zusätzlich verkehrsanziehende und flächenintensive Nutzungen nicht zugelassen werden. Deshalb wurden Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen ausgeschlossen. Ebenfalls aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen wurden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da für diese Nutzungsarten günstigere Standorte im Ortskern vorhanden sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden in zweigeschossiger Bauweise erstellt z. T. mit zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss. Dem Bestand entsprechend soll daher für diesen Bereich eine zweigeschossige Bebauung in 'offener Bauweise' festgesetzt werden. Bei der Grundflächenzahl (GFZ) wurde der zulässige Höchstwert von 0,4 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Gebäude im geplanten Gewerbegebiet unterscheiden sich recht stark in ihrer Höhenstaffelung. Das Haupthaus und ehemalige Wohngebäude des Landwirtes - im südöstlichen Eckbereich des Geländekomplexes - dominiert hier von seiner Kubatur und Höhe.

In Anlehnung an dieses Hauptgebäude wurde für das GE(e)-Gebiet eine Traufhöhe von max. 85,10 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer realen Höhe von ca. 7,80 m.

Die Gebäudehöhe wurde auf max. 87,30 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer realen Höhe von ca. 10,00 m. Die Gebäudehöhe bleibt hierbei unterhalb der des Hauptbaues, da alle anderen Gebäude sich diesem unterordnen sollen. Die überbaubare Fläche orientiert sich im wesentlichen am Bestand. Aufgrund des Zuschnittes dieser Fläche sind begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus möglich. Durch die v.g. Maßnahmen und die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) von 0,5 - die Obergrenze für ein GE-Gebiet ist GFZ 0,8 - sollen die Baumassen so eingeschränkt werden, dass sie im Landschaftsbild und gegenüber der benachbarten Wohnbebauung nicht negativ in Erscheinung treten.

## **4. Verkehrserschließung**

### **4.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße 55 - den westlichen Planbereich tangierend - und die Lippestraße (L 822) ausreichend an das überregionale und regionale Straßennetz angeschlossen.

Die Straße Margareteweg ist für die Erschließung des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung.

Sie dient im wesentlichen der Erschließung des Freizeitbereiches 'Margaretensee' und als Zubringer für den nördlich an den Planbereich angrenzenden Gärtnereibetrieb. Andere Verkehre auf dieser Straße sind gering.

## **4.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung wird ebenfalls durch die Lippestraße sowie durch die Nachtigallenstraße übernommen. Die Nachtigallenstraße, die heute im Bereich der Einmündung Finkenweg endet, wird voraussichtlich als öffentliche Verkehrsfläche langfristig nach Norden weitergeführt werden.

Die Stellplatzfläche für die Besucher der Diskothek ist heute über die Lippestraße, wie auch über den Margareteweg anfahrbar. Zukünftig soll diese Fläche nur noch über die Lippestraße angefahren werden. Die Ausfahrt wird über den Margareteweg erfolgen. Durch diese Einbahnregelung sollen die Anwohner der Lippestraße weitgehend vor dem nächtlichen Lärm der abfahrenden Kraftfahrzeuge geschützt werden. Um weitere Eingriffe in den Waldbestand auszuschließen, wurden in Anlehnung an den Bestand die Zu- und Ausfahrten bzw. die Bereiche für ein Zu- und Ausfahrverbot zwischen den privaten Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen im südlichen Planbereich festgesetzt.

## **4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Lippestraße an das regionale Busliniennetz angeschlossen.

## **4.4 Stellplätze und Garagen**

Für den gesamten Planbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen.

Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Aus ökologischen wie auch aus klimatischen Gründen wurde festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Ebenfalls aus v.g. Gründen wie auch zur Entlastung der Vorfluter wurde festgesetzt, dass Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

# **5. Grünflächen**

## **5.1 Flächen für Wald**

Im westlichen Planbereich und nördlich der Lippestraße sind Waldflächen vorhanden mit überwiegendem Eichenbestand und Unterwuchs. In der Vergangenheit wurde der Waldsaum insbesondere im Randbereich der Lippestraße ausgelichtet. Jede weitere Auslichtung des Baumbestandes insbesondere in den Randbereichen führt aber zu einem deutlichen Funktionsverlust und gefährdet den Aufbau und die Statik des Waldes.

Der vorhandene Baumbestand ist in seiner vorgegebenen Tiefe einerseits für das Kleinklima im Nahbereich der B 55 wichtig andererseits soll er den Stadtteil Lipperode vor den Immissionen der B 55 - hier Lärm und Staub - schützen und auch als Sichtschutz dienen.

Der Baumbestand im südwestlichen Planbereich, wie auch ein noch anzupflanzender Streifen von ca. 30 m Tiefe im nordwestlichen Planbereich - direkt an den Bestand anschließend und z. Z. noch Ackerland - soll aus den vorgenannten Gründen als 'Fläche für Wald' festgesetzt werden.

Integriert in diese Fläche ist auch eine an den Margaretensee grenzende Viehweide von 0,3 ha, die ebenfalls aufgeforstet werden soll. Ebenfalls als 'Fläche für Wald' wurde im Bereich des Parkplatzes entlang der Lippestraße ein ca. 10 m breiter Streifen festgesetzt. Hier soll ein weiteres Abholzen des Baumbestandes verhindert bzw. eine Aufforstung des lückenhaften Bestandes ermöglicht werden. Die Funktion dieses Waldstreifens entspricht dabei der der v.g. Waldflächen.

## **5.2 Private Grünfläche**

Nördlich des geplanten Gewerbegebietes liegt eine Grünfläche, die von dem dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb noch als Weidefläche genutzt wird. Die Art der jetzigen Nutzung ist auch weiterhin gewährleistet. Diese Fläche soll zukünftig jedoch nicht intensiv - wie z. B. beim Ackerbau - bewirtschaftet werden, da hierbei Störungen wie Gerüche durch die Ausbringung von Gülle, Spritzmitteln oder Staubbelastungen in den Wohnbereich getragen würden.

Auf die Ausweisung von 'Flächen für die Landwirtschaft' wurde aufgrund der v.g. Faktoren verzichtet. Die Fläche wird daher als 'private Grünfläche, ohne intensive Nutzung' festgesetzt.

## **5.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Stellplatzflächen der Diskothek wie auch entlang des Margaretengeweges sind erhaltenswerte Baumgruppen und Solitäre vorhanden. Diese sollen geschützt werden und werden entsprechend dem § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als erhaltenswert festgesetzt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

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

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

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und dem Lipperoder Klärwerk zugeführt. Die Anlage wird zu einem späteren Zeitpunkt an das zentrale Klärwerk Lippstadt angeschlossen.

Wenn auch z. Z. die einzuhaltenden Überwachungswerte nach der Allgemeinen Abwasserverwaltungsvorschrift nicht durchgehend einzuhalten sind, so ist durch die ca. 3 möglichen Baumaßnahmen innerhalb des Planbereiches keine unverträgliche Mehrbelastung der Kläranlage Lipperode gegeben.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird in das vorhandene Regenwasserkanalnetz eingeleitet und über das angrenzende Grabensystem der Gose-lake zugeführt.

Um die Vorfluter nicht weiter durch das anfallende Niederschlagswasser zu belasten, wird - wie auch aus ökologischen Gründen - bei den noch ausstehenden Baumaßnahmen entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken gefordert.

Ebenfalls wird aus v.g. Gründen festgesetzt, dass Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nur aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind.

## **7. Umweltschutz**

### **7.1 Lärmbelastung**

Das vorhandene Wohngebiet an der Nachtigallenstraße wird durch die Bundesstraße 55 (Berliner Straße) belastet.

Seitens des RW TÜV Essen wurde 1992 für das Bebauungsplangebiet der Stadt Lippstadt Nr. 91 Gose-lake/Grimmestraße ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses Gebiet grenzt im Osten an die B 55 und liegt dem Bebauungsplanbereich Nr. 160 gegenüber. Basierend auf den Werten dieses Gutachtens wurde die Lärmbelastung für das WA-Gebiet an der Nachtigallenstraße für den ungünstigsten Fall - hier das nördlichste Wohnhaus - ermittelt. Grundlage für diese Berechnungen ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Das Gutachten sagt aus, dass von der B 55 ein Emissionspegel ausgeht der tags bei 66,7 dB(A) in Fahrtrichtung Norden und 67 dB(A) in Fahrtrichtung Süden liegt. Die Nachtwerte werden mit 59,7 dB(A) und 59,5 dB(A) ausgegeben. Diese Werte ergeben, bezogen auf die Straßenmitte der B 55, ein Mittelungspegel am Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 69,9 dB(A) und in der Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 62,6 dB(A) in einem Abstand von 25 m zur Schallquelle. Da der Abstand zwischen der Wohnbebauung und der Schallquelle = 100 m beträgt, ist bei der ungehinderten Schallausbreitung ein Korrekturwert von - 8 dB(A) (Absorption durch Luft und Boden) anzusetzen.

Somit ergibt sich am Immissionsort in 3 m Höhe ein Mittelungspegel am Tag von 61,9 dB(A) und in der Nacht von 54,6 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Beurteilungspegel sind für ein WA-Gebiet bei Verkehrslärm mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben. Da diese Werte nicht erreicht werden, ergibt sich somit die Notwendigkeit, aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Östlich des Margaretenweges soll daher ein Lärmschutzwall mit einem für das Landschaftsbild noch tragbar erscheinenden Höhenmaß von 3,50 m über der Fahrbahn der B 55 festgesetzt werden.

Durch diesen Wall ist nach überschlägigen Berechnungen eine Absenkung des Beurteilungspegels am Immissionsort von ca. 7,5 dB(A) in ca. 4 m Höhe zu erwarten. Daraus ergeben sich die Beurteilungspegel vom 54,4 dB(A) tags und 47,1 dB(A) nachts an den am ungünstigsten gelegenen Wohnhausfassaden im WA-Gebiet.

Gemäß der DIN 18005 sollte in Wohngebieten ungestörter Schlaf wenigstens bei teilweise geöffneten Fenster möglich sein und deshalb der Mittelungspegel außen vor dem Fenster nach 45-50 dB(A) und innerhalb von Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Geht man davon aus, dass sich zwischen der Schallquelle und dem ungünstigsten Immissionsort, außer dem Lärmschutzwall Waldflächen von 35 - 70 m Tiefe befinden, die ebenfalls eine leichte Absenkung des Schallpegels bewirken, so kann auf weitere lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden, um die v.g. Bedingungen zu erfüllen.

## **7.2 Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird eine ca. 15,8 ha große Fläche, bei der es sich überwiegend um Ackerfläche sowie um intensiv genutztes Weideland handelt, für die Anlage eines Lärmschutzwalles, für die Neuanlage von Waldflächen sowie für Wohnbau- /Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

Innerhalb des Planbereiches ist durch die Ausweisung neuer Bauflächen bzw. durch die beabsichtigte Nachfolgenutzung des landwirtschaftlichen Anwesens die damit einhergehende Versiegelung von zusätzlichen Flächen sehr gering. Das allgemeine Wohngebiet ist überwiegend bebaut. Hier sind lediglich 2 Weideflächen (Wertefaktor 0,4) von zusammen ca. 0,2 ha vorhanden, die noch einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Von dieser Fläche wurden für die Fortführung der Nachtigallenstraße nach Norden noch ca. 0,014 ha durch Straßenfläche (Wertefaktor 0,0) versiegelt. Der westlich an das WA-Gebiet angrenzende Bereich ist durch den landschaftlichen Betrieb Mattenklott und durch die Diskothek mit der zugehörigen Stellplatzanlage geprägt. Nach der gewünschten Umsiedlung dieses Betriebes ist beabsichtigt, diesen Gebäudekomplex einer Nachfolgenutzung zuzuführen und Gewerbebetriebe anzusiedeln. Das an dieser Stelle festgesetzte Gewerbegebiet (GE(e)) orientiert sich mit seiner überbaubaren Fläche weitestgehend an dem Bestand, so dass keine nennenswerten neuen Flächenversiegelungen neben den vorhandenen Gebäuden und betonierten Hofflächen entsteht. Für den Parkplatz der Diskothek war im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - Umstrukturierung des Eingangsbereiches - eine Neuordnung der Stellplätze gefordert worden. Diese Maßnahme, als Bestandteil der Baugenehmigung, war u.a. notwendig, um den vorhandenen Baumbestand innerhalb dieser Fläche zu schützen bzw. Neuanpflanzungen vorzusehen. Neben der größtenteils vorhandenen bituminösen Parkplatzfläche sind die Randbereiche überwiegend als Schotterflächen angelegt.

Den v.g. Umwandlungen von Kleinflächen mit der Tendenz von höheren zu niedrigen Wertepunkten stehen im westlichen und nördlichen Planbereich Flächen gegenüber, die aufgewertet werden. Hier ist eine Weidefläche von ca. 0,3 ha (Wertefaktor 0,4) sowie eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche von ca. 9,6 ha (Wertefaktor 0,2) zu nennen, die zum vorhandenen Wald zusätzlich als Waldfläche - mit einem Wertefaktor von 0,6 - eingebracht wird.

Durch die Anlage des Lärmschutzwalles erfolgt im westlichen Planbereich ein geringfügiger Eingriff in den Waldbestand, der nördlich angrenzend durch die Neuanlage des Waldes kompensiert wird. Ebenfalls integriert in die neue Forstfläche ist die Ausgleichsmaßnahme für die Wohnbaunutzung (WA-Gebiet) im östlichen Planbereich, da deren Vollzug hier in einem ökologisch zusammenhängenden Bereich sinnvoller erscheint als auf den Restflächen innerhalb des Wohnbereiches.

Bei der Anlage des Lärmschutzwalles und des Waldes soll die Neuanpflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen. Die potentielle natürliche Vegetation besteht hier nach Burrichter (1973) aus einem feuchten Eichen-Birkenwald.

Es dominieren hier die Gehölzarten:

Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Sandbirke (*Betula pendula*)  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
 Roterle (*Alnus glutinosa*)  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
 Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Bei der Umsetzung der Planungsabsichten ergibt sich somit folgende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches:

Bestand = 5346 Wertpunkte  
 Planung = 7789 Wertpunkte

Durch den Überschuss von 2443 Wertpunkten gegenüber dem Bestand sind bei der Umsetzung der Planungsabsichten keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.  
 Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## **8. Ergebnis der Bürgeranhörung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung wurde am 03.02.1994 durchgeführt. Dabei wurde seitens der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen und die voraussichtlichen Auswirkungen aufgezeigt. Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner Änderung der Planung.

## **9. Denkmalpflege**

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich, wie im angrenzenden Bereich keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

## **10. Flächenbilanz**

<b><u>Flächen</u></b>	<b>ca. in m<sup>2</sup></b>	<b>ca. in %</b>
Wohnbauflächen (WA)	6800	12,64
gewerbliche Bauflächen (GE(E))	8490	15,79
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Straßenbegleit- grün)	9650	17,94
Private Verkehrsflächen einschl. Stellplatzanlage	3110	5,78
Fläche für Wald	20855	38,77
Grünfläche (extensiv genutzt)	2165	4,03
Private Grünfläche mit Leitungsrechten	2715	5,05
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>ca. 53785</b>	<b>100 %</b>

**11. Überschlägige Kostenermittlung**

Lärmschutzwall einschl. Durchlässe und Bepflanzung	ca. 600.000 DM
Aufforstung	ca. 8.500 DM
Straßenbau (Teilstück d. Nachtigallen- straße) einschl. Kanalisation	ca. 70.000 DM
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> ca. 678.500 DM

**12. Bodenordnung**

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

Lippstadt, den 23.11.1995

(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.