

STADT LIPPSTADT
Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan
Nr. 215 Lipperode, Delbrücker Weg

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	3
1.2.1	Flächennutzungsplan	3
1.2.2	Bebauungsplan	4
1.2.3	Planverfahren.....	4
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Stellplätze und Garagen	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.4	Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen	6
4	Erschließung.....	6
4.1	Äußere Erschließung	6
4.2	Innere Erschließung	6
4.3	Öffentlicher Nahverkehr.....	6
4.4	Fuß- und Radwege	6
4.5	Zu- und Abfahrverbote.....	6
5	Umweltbericht.....	7
5.1	Ver- und Entsorgung	7
5.1.1	Versorgung.....	7
5.1.2	Schmutzwasserentsorgung	7
5.1.3	Regenwasserentsorgung.....	7
5.1.3.1	Bodenverhältnisse	7
5.1.3.2	Regenwasserableitung	7
5.2	Grünfläche - Kinderspielplatz.....	7
5.3	Naturschutz- und Landschaftspflege.....	8
5.3.1	Bestand	8
5.3.1.1	Naturhaushalt.....	8
5.3.1.2	Schutzgebiete und geschützte Objekte.....	9
5.3.1.3	Landschaft- und Ortsbild.....	9
5.3.1.4	Biotoptypen	9

5.3.2	Auswirkungen des Vorhabens	9
5.3.2.1	Einwirkungen	9
5.3.2.2	Auswirkungen	10
5.3.3	Eingriffsbilanzierung	11
5.3.3.1	Bewertung der Bestandsflächen	11
5.3.3.2	Bewertung der Planung	11
5.3.4	Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen	12
5.4	Immissionsschutz - Sportlärm	12
5.5	Hochwasserschutz	13
6	Flächenbilanz	13
7	Nachrichtliche Übernahme	13
8	Bodenordnung	14
9	Kostenbilanz	14
10	Gestaltungsvorschriften	15

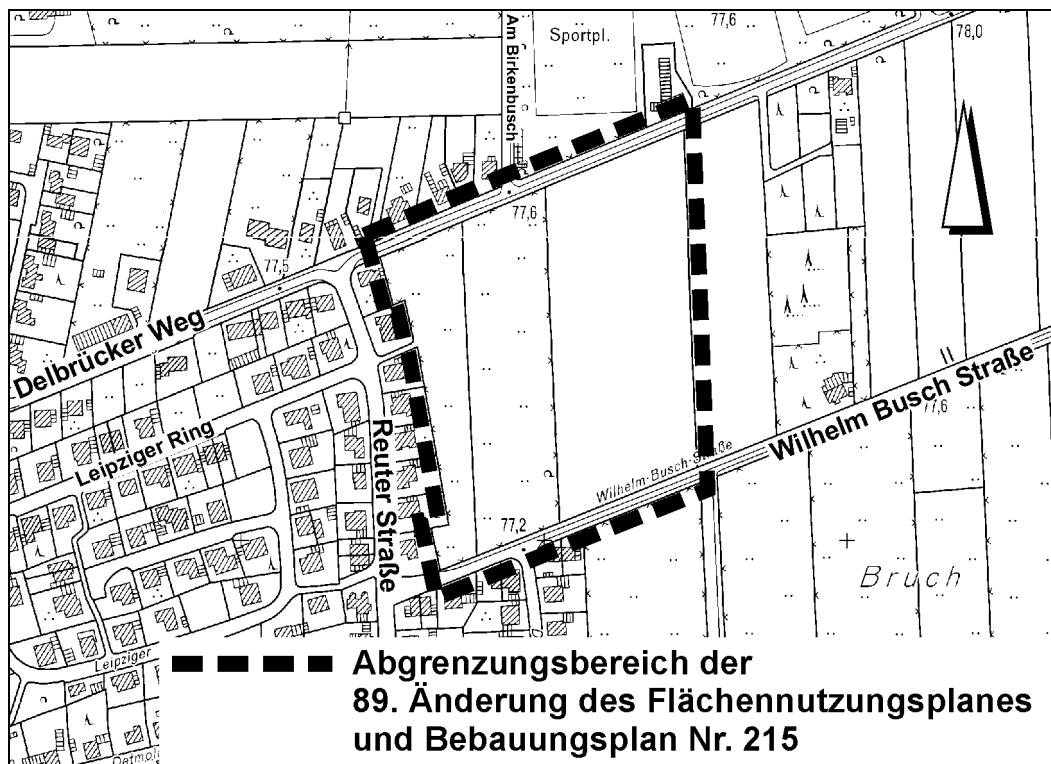
Begründung -Umweltbericht-

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt
Nr. 215 Lipperode "Delbrücker Weg"

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 Lipperode " Delbrücker Weg" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

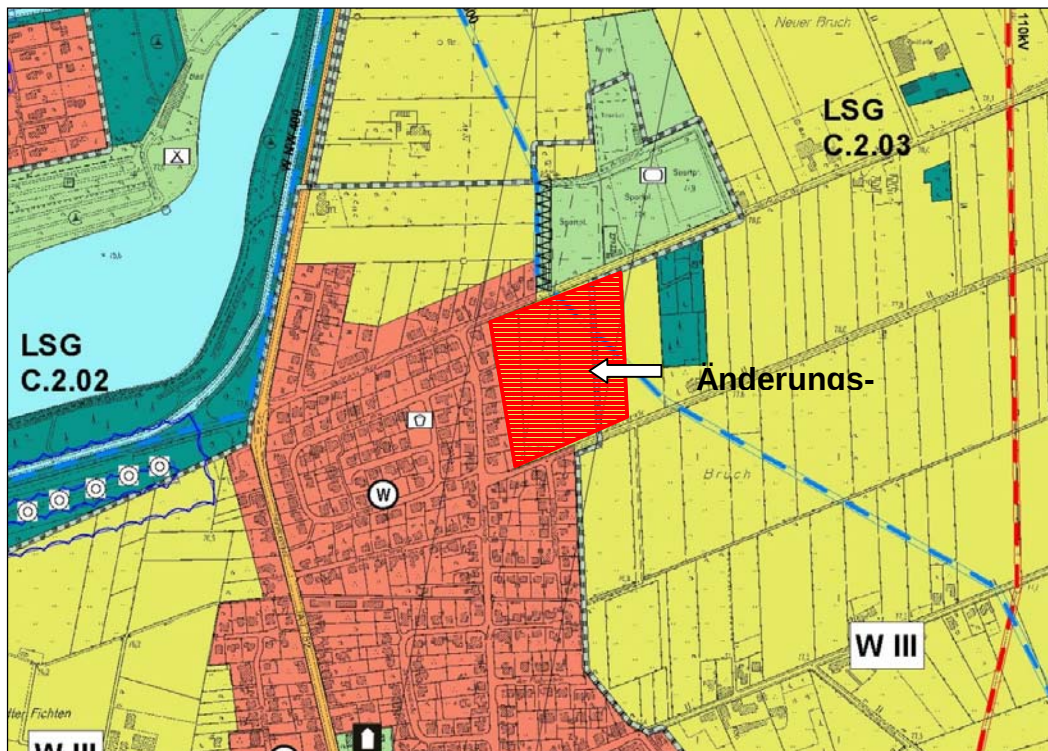
1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Im Zuge der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche im Planbereich in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Diese Umwandlung ist gem. der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.07.1998 gem. § 20 LPiG NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren durchgeführt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 16.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 Lipperode, Delbrücker Weg beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.12.2003 als Bürgergespräch in der Aula der Graf-Bernhard-Realschule in Lipperode durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 29.03.2004 bis 07.05.2004 beteiligt.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt in Lipperode zwischen dem Delbrücker Weg und der Wilhelm - Busch - Straße Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Fläche schließt östlich und nördlich an eine Wohnbebauung an und arrondiert die bestehende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll. Diese Fläche soll der Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs in Lipperode dienen. Die Flächen im gesamten Planbereich wurden bereits von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH -GWL- erworben.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll hier eine max. zweigeschossige Bebauung entstehen, die dem Siedlungscharakter des südlich und westlich anschließenden Gebietes entspricht.

Eine landschaftsgerechte und ortstypische Einbindung des Neubaugebietes soll durch eine Eingrünung im östlichen Planbereich erfolgen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben einer überwiegenden Wohnnutzung soll die Möglichkeit gegeben werden, auch Nahversorgungseinrichtungen vorzusehen.

Im Bereich des geplanten Baugebietes wurden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden. Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Wohnbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen. Durch die Festsetzung werden auch überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u.ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Ferner wurde festgesetzt, dass der Zufahrtsbereich vor Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden muss, um auf dem Grundstück zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Bestand im Plangebiet und den benachbarten Baugebieten. Die GRZ liegt unter den Höchstwerten der BauNVO, da sich eine weitere Verdichtung hier im ländlich geprägten Siedlungsbereich nicht einfügen würde.

3.4 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden und Südwesten wird angestrebt, um eine gute Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten.

Im gesamten Planbereich wurde eine max. 2-geschossige Bauweise zugelassen. Durch die Begrenzung der Traufhöhen auf max. 6,00 m über Straßenniveau soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke werden ebenfalls ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wurde verzichtet, da bereits über die vorgegebenen max. Traufhöhen, die festgesetzte Geschossigkeit und die begrenzte Bautiefe eine ausreichende Eingrenzung gegeben ist.

Um hier im Planbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde für den gesamten Bereich festgesetzt, dass nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

4 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Norden durch den Delbrücker Weg und im Süden durch die Wilhelm-Busch-Straße. Der Delbrücker Weg ist im Westen an die Bismarckstraße (L 782) angebunden, so dass das Neubaugebiet ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen dem Delbrücker Weg und der Wilhelm-Busch-Straße. Die westlich dieses Straßenzuges liegenden Grundstücke werden über eine zusätzliche schleifenförmige Anbindung erschlossen.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über den Buslinien 563 und 539 des Regionalverkehrs mit der Haltestelle "Moorkampstr." und der Linie C5 des Stadtbusses an das ÖPNV - Netz angeschlossen.

4.4 Fuß- und Radwege

Das Neubaugebiet wird durch einen Fuß- und Radweg im Westen an das bestehende Wohngebiet an der Reuterstraße angeschlossen. Über einen innerhalb der östlichen Grünanlage geplanten Fuß- und Radweg ist das Neubaugebiet an das überörtliche Radwegenetz angeschlossen.

4.5 Zu- und Abfahrverbote

Im östlichen Bereich der wurde zum Schutz und zur Erhaltung des Wegeseitengraben ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Die anliegenden Grundstücke sind ausreichend durch die neue Erschließungsstraße erschlossen.

5 Umweltbericht

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Versorgung

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

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

5.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den vorhanden Schmutzwasserkanal in der Wilhelm-Busch-Straße abgeleitet.

5.1.3 Regenwasserentsorgung

5.1.3.1 Bodenverhältnisse

Im Planbereich sind überwiegend Sandböden vorhanden, die eine Versickerung im Plangebiet ermöglichen würden. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes (ca. 0,80m - 1,80m, stellenweise bis 0,40 m unter Flur) kann der notwendige Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasserstand nicht eingehalten werden, so dass Versickerungsanlagen nicht zugelassen werden können.

5.1.3.2 Regenwasserableitung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Die anfallenden Regenwassermengen werden einem Regenrückhaltebecken im östlichen Planbereich zugeleitet, dort zwischengespeichert und an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Wilhelm-Busch-Straße abgegeben.

5.2 Grünfläche - Kinderspielplatz

Im östlichen Bereich des geplanten Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Hier ist ein Spielplatz der Kategorie 'B' gem. des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 zur Versorgung des Neubaugebietes vorgesehen.

Der Zugang ist sowohl von dem südlich verlaufenden Fuß- und Radweg mit Anbindung an das Erschließungssystem des Neubaugebietes sowie über den nach Norden bis zum Delbrücker Weg und im Süden bis zur Wilhelm-Busch-Straße verlaufenden Fuß- und Radweg möglich.

5.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatschG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

Zur Beurteilung des Eingriffs im Planbereich und zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde seitens des Ingenieurbüros "Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH" ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Ergebnis nachfolgend zusammengefasst ist.

5.3.1 Bestand

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit "Obere Lippetalung" zuzuordnen. Diese breite Niederungszone wird von der Lippe, dem Hausten-Bach und zahlreichen kleineren Gewässern sowie dem Bokerkanal durchflossen. Im Naturraum wechseln Flachmoore, anmoorige Grundwasserböden und etwas trockenere, jedoch ebenfalls noch unter Grundwassereinfluss stehende podsolierende Sandböden miteinander ab. Als ehemalige natürliche Wälder sind Erlenbruchwald, feuchter bis nasser Eichen-Hainbuchen- und Stieleichen-Birkenwald zu nennen.

5.3.1.1 Naturhaushalt

Schutzgut Boden

Im nördlichen Planbereich ist der Bodentyp Gley-Podsol (z.T. Podsol-Gley) ausgebildet, welcher der Bodenart -Sandboden- zugeordnet wird. Im südlichen Plangebiet ist der Bodentyp Gley und Nassgley, stellenweise Podsol-Gley ausgebildet, welcher ebenfalls der Bodenart -Sandboden- zugeordnet wird. Der Grundwasserstand im Plangebiet beträgt 0,80m - 1,80m, stellenweise bis 0,40 m unter Flur.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Grundwassergefährdungsgebiet. Oberflächengewässer existieren in Form eines wasserführenden, begradigten Grabens entlang der Wilhelm-Busch-Str. im südlichen Planbereich.

Schutzgut Klima

Klimatisch gehört das Gebiet zur Naturraumeinheit "Obere Lippetalung". Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 700 bis 800 mm pro Jahr.

Schutzgut Flora und Fauna

Die im Plangebiet vorkommende Flora und Fauna basiert zum einen auf der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung. Zum anderen bilden die im Planbereich befindlichen Gehölze (vorrangig Birken-, Eichen- und Weidengehölze) einen weiteren Biotoptyp für die Ansiedlung entsprechender Pflanzen- und Tierarten. Seltene oder bedrohte Arten sind nicht bekannt.

Die potentielle natürliche Vegetation wird gebildet aus feuchtem Eichen - Birkenwald (z. T. mit Erlen-Eichen-Birkenwald-Übergängen).

5.3.1.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Der östliche Bereich des Plangebietes greift im Bereich der festgesetzten Grün- bzw. Kompensationsmaßnahmen zum Teil in ein Landschaftsschutzgebiet (Nr. C 2.03) ein. Es ist davon auszugehen, dass das Regenrückhaltebecken und der Kinderspielfeld dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Somit treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes 1 hier mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes außer Kraft.

Schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden, des weiteren befindet sich das Gebiet nicht in einem FFH-Gebiet oder einem Vogelschutzgebiet.

5.3.1.3 Landschaft- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird im wesentlichen durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Norden und Süden des Gebietes stellen diverse Gehölzstrukturen entlang der Straßen und Wege markante, landschaftsbildende Gliederungselemente dar.

5.3.1.4 Biotoptypen

Im Plangebiet wurden folgend Biotoptypen und Ausprägungen vorgefunden:

- Versiegelte Fläche (2.674,91 m²) - der Delbrücker Weg und die Wilhelm-Busch-Straße weisen asphaltierte Deckschichten auf.
- Kies-, Sandflächen, Rohböden (86,05 m²) - Zufahrten nördlich des Delbrücker Weges.
- Straßenränder, Bankette (8871,36 m²) - die Delbrücker Weg und die Wilhelm-Busch-Straße werden teilweise beidseitig von Rasenflächen begrenzt.
- Acker (31.680,92 m²) - die Ackerfläche ist der dominierende Biotoptyp im Planbereich.
- Intensivgrünland (6.664,31 m²) - der westliche Bereich des Plangebietes weist Intensivgrünland auf.
- Staudenrabatten, Bodendecker (129,93 m²) begleiten abschnittsweise den Delbrücker Weg.
- Wegeseitengraben (212,68 m²) im östlichen Bereich entlang der Wilhelm-Busch-Straße
- Hecken, Gebüsch (79,41 m²) im nördlichen Planbereich angrenzend an die Ackerfläche
- Baumgruppen, Einzelbäume (1.600,00 m²) - Das Plangebiet weist 80 Bäume (20 m²/Baum) auf.

5.3.2 **Auswirkungen des Vorhabens**

5.3.2.1 Einwirkungen

anlagebedingte Einwirkungen

- durch Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung incl. der Gärten und Verkehrsinfrastruktur,

- durch Veränderung des Landschaftsbildes und die Verlagerung des Siedlungsrandes,

betriebsbedingte Einwirkungen

- durch Schadstoff- und Lärmverlagerungen im Straßennetz,

bauzeitbedingte Einwirkungen

- da die Inanspruchnahme von Flächen für die Bauabwicklung nicht über den Planbereich hinausgehen wird, wird die Beanspruchung wertvoller Biotopbestände vermieden.

5.3.2.2 Auswirkungen

Folgende anlage- und betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung zu erwarten:

Schutzgut Boden

- Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung
- Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktion durch Verdichtung und Umlagerung in Teilbereichen.

Schutzgut Wasser

- Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in Teilbereichen

Schutzgut Klima

- Beeinträchtigung der klimatischen Ausgangssituation durch die mit der Bebauung bzw. Versiegelung einhergehende Erwärmungseffekte
- Erzeugung von Emissionen

Schutzgut Flora und Fauna

- Zerstörung der Vegetationsdecke
- Biotopverlust
- Verlust von Lebens- und Teillebensräumen

Landschaft- und Ortsbild

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart
- Verlust von Freiraum
- Förderung der Erholungsnutzung durch Neu- und Ausbau von Fuß- und Radwegen im Planbereich
- Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub etc. insbesondere während der Bauphase

Biotoptypen / Flächennutzungen

- Verlust wertvoller Biotoptypen durch Flächenbeanspruchungen ; insbesondere der Biotoptypen Acker, Intensivgrünland, Hecken und Gebüsche sowie Bäume.
- der Verlust wertvoller Biotoptypen wird durch die Lage und Größe der Bauflächen auf ein Mindestmaß reduziert.

bauzeitbedingte Auswirkungen

Bauzeitbedingte Auswirkungen liegen aufgrund der zeitlichen Begrenzung und bei entsprechend umsichtiger Bauausführung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

5.3.3 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

5.3.3.1 Bewertung der Bestandsflächen

Biotoptyp	Größe	Wertfakt.	Wert
versiegelte Fläche	2.674,91 m²	0	0,00
Schotterflächen	86,05 m²	1	86,05
Straßenränder, Bankette	871,36 m²	2	1.742,72
Acker	31.680,92 m²	2	63.361,84
Intensivgrünland	6.664,31 m²	4	26.657,00
Bodendecker	129,93 m²	3	389,79
Wegeseitengräben	212,68 m²	4	850,72
Hecken, Gebüsche	79,41 m²	7	555,87
Baumgruppen, Einzelbäume	1.600,00 m²	8	12.800,00
Insgesamt	43.999,57 m²		106.443,99

5.3.3.2 Bewertung der Planung

Biotoptyp	Größe	Wertf.	Wert
Versiegelte Fläche	13.025,43 m²	0	0,00
wassergebundene Decken	1.126,99 m²	1	1.126,99
Straßenränder, Bankette	580,10 m²	2	1.160,20
Obstwiese, jung	6.517,92 m²	6	39.107,52
Gärten, strukturarm	15.537,16 m²	2	31.074,32
Intensivrasen	1.200,00 m²	2	2.400,00
Extensivrasen, Bodendecker, Staudenrabatten (RR-Becken)	2.420,07 m²	3	7.260,21
Wegeseitengräben	1.332,68 m²	4	5.330,72
Hecken	1.099,22 m²	6	6.595,32
Bäume, Bestand	980,00 m²	8	7.840,00
Bäume, Planung	180,00 m²	6	1.080,00
Insgesamt	43.999,57 m²		102.975,28

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich zu 96,7 % ausgeglichen werden kann. Das Defizit von 3,3% (3.468,95 Wertpunkten) wird in Absprache mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH (GWL), die Eigentümerin der Flächen im gesamten Planbereich ist, auf dem Grundstück Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 34, Flurstück 78 ausgeglichen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 Cappel, Liesenkamp konnte hier ein Überschuss von 77.771 Wertpunkten auf einem Öko-Konto für zukünftige Planungen gutgeschrieben werden.

5.3.4 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

Erhaltung vorhandener Gehölze

Der Bebauungsplan setzt die Erhaltung von zwei Bäumen an der Südgrenze des Plangebietes fest. Aufgrund der Lage und Größe der Bauflächen können jedoch weitere Baumgruppen und -reihen bzw. Einzelbäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes des Delbrücker Weges und der Wilhelm-Busch-Straße erhalten werden.

Kompensation im Freiraum

Folgende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden innerhalb des Planbereichs erbracht:

- Anlage einer ca. 5.450 m² großen Obstwiese im nordöstlichen Planbereich
- Anlage einer ca. 1.070 m² großen Obstwiese im südöstlichen Planbereich
- Anlage von Hecken und Gebüsch an der östlichen Plangrenze entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges auf einer Fläche von ca. 1.100 m²
- Entwicklung einer ca. 2.290 m² großen Extensivrasenfläche im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens. Zusätzlich sollen ca. 180 m² dieser Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden.

5.4 Immissionsschutz - Sportlärm

Auf die immissionsempfindliche Wohnbebauung wirken Emissionen aus dem nahegelegenen Sportgelände nördlich des Delbrücker Weges ein. Hierzu wurde bereits 1998 seitens des RWTÜV ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das die zu erwartenden Lärmemissionen auf die geplante und vorhandene Wohnbebauung untersucht und Aussagen über notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufzeichnet.

Das Gutachten ergab, dass der sonntägliche Spielbetrieb geringfügige Einschränkungen der Bebaubarkeit des Bereiches südlich des Delbrücker Weges erfordert. Dabei tritt als maßgebliche Schallquelle der Zuschauer-Einstellplatz an der Südwest-Ecke des Sportanlagengeländes auf. Diese Schallquelle befindet sich unmittelbar gegenüber der Nordost-Ecke des geplanten Wohngebietes.

In der Fläche, die im Gutachten als beeinträchtigt bezeichnet wird, setzt der Bebauungsplan keine Wohnbauflächen fest.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

6 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	22.253,08 m²	49,75%
Verkehrsfläche - vorhanden	5.302,86 m²	11,86%
Verkehrsfläche - neu	3.311,03 m²	7,40%
Fuß-und Radwege	966,16 m²	2,16%
Grünfläche/Spielplatz	1.307,89 m²	2,92%
Kompensationsfläche	11.589,81 m²	25,91%
insgesamt	44.730,83 m²	100,00%

Innerhalb des neuen Wohngebietes entstehen auf ca. 35 Grundstücken ca. 50 Wohneinheiten.

7 Nachrichtliche Übernahme

Der Wasserverband Aabach-Talsperre betreibt im Bereich der Gemarkung Lipperode eine Trinkwassertransportleitung. Die dargestellte Leitungstrasse ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) zugunsten des Wasserverbandes im Grundbuch gesichert und bedingt ein grundsätzliches Bauverbot innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens.

Die Fernleitung wurde seinerzeit im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen geplant, und mit einer Schutzstreifenbreite mit insgesamt 10 m (beidseitig 5m der Leitungsachse) ausgelegt.

Die Fernleitung wird mit einem Druck von 16 bar betrieben, der Ruhedruck liegt jedoch deutlich höher. Im Falle eines Rohrschadens wären Gebäude in unmittelbarer Nähe der Leitung in hohem Maße gefährdet. Selbst übliche Unterhaltungsreparaturen erfordern bei den vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnissen eine Grundwasserabsenkung, deren Wirkung (Absenktrichter) deutlich über die Grenzen des Schutzstreifens hinausreicht. Einseitige Setzungsbewegungen der geplanten Gebäude wären hierdurch mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten. In Abstimmung mit dem Wasserverband Aabach-Talsperre wurde daher ein Arbeitsbreitenstreifen von 16 m festgesetzt.

Innerhalb dieses Streifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Bauwerke errichtet werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden. Hierzu zählen auch Abgrabungen, wesentliche Aufschüttungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden oder großwüchsigen Bäumen und geschlossenen Hecken.

Das Wasserleitungsrecht, das das Freihalten des Sicherheitsstreifens von jedweder Bebauung regelt, soll im Fall von Unterhaltung-, Reparatur- oder Gefahrenabwehrungsmaßnahmen den kurzfristigen Zugriff auf die Wasserleitung gewährleisten. Weiterhin soll es Haftungsansprüche wegen der Beschädigung baulicher Anlagen infolge des Betriebs der Wasserleitung sowie Eingriffe, welche die Rohrleitung in ihrem Bestand beeinträchtigen oder gefährden können, ausschließen.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld abgestimmt; die Fläche im gesamten Plangebiet ist im Eigentum bzw. im Erbbaurecht der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Lippstadt GmbH.

9 Kostenbilanz

A) Grundstücksentwässerung

1. Schmutzwasserkanäle	75.000,00 €
2. Regenwasserkanäle	90.000,00 €
3. Regenrückhaltebecken	70.000,00 €
4. Grundstücksanschlussleitungen	35.000,00 €
<u>5. anteilige Ing.-Leistungen für die Grundstücksentwässerung</u>	<u>35.000,00 €</u>
Gesamtkosten Grundstücksentwässerung	<u>305.000,00 €</u>

B) Straßen- u. Wegebau, Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen

1. Straßenentwässerung Abläufe	55.000,00 €
2. Baustraßen	255.000,00 €
3. endgültiger Straßenausbau, Fuß- u. Radweg	375.000,00 €
4. Erweiterung der Straßenbeleuchtung 14 Stck.	25.000,00 €
5. Kinderspielplatz 1.200 m²	60.000,00 €
6. sonstige Grünanlagen (Kompensationsflächen)	70.000,00 €
<u>7. anteilige Ing.-Gebühren</u>	<u>115.000,00 €</u>
Gesamtkosten Straßen- u. Wegebau Grünanlagen u. Ausgleichsmaßnahmen	<u>955.000,00 €</u>

Summe A und B	1.260.000,00 €
----------------------	-----------------------

In diesem Kostenvoranschlag sind nicht enthalten:
 Grunderwerb, Vermessung, Notar- und Gerichtskosten,
 Gebührenbescheide, Infrastrukturbeitrag

10 Gestaltungsvorschriften

Auf die Festsetzung von Vorschriften für die äußere Gestaltung der Gebäude wurde verzichtet.

Lediglich durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel, ein optimal belichtetes zusätzliches Geschoss zu erhalten.

Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume in der ländlichen Umgebung wird überwiegend geprägt durch Heckeneinfriedigungen bis zu einer Höhe von 90 cm. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden.

Um die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wurde festgesetzt, dass abseits von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch Metallstab- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese ortsüblich begrünt werden. Lediglich als Einfriedigung zu den öffentlichen Grünflächen wurde eine Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von 2,00 m vorgeschrieben.

Lippstadt, den 08.07.2004

(Hartmann)
Dipl.-Ing.