

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 225 'Esbeck, Weberstraße'

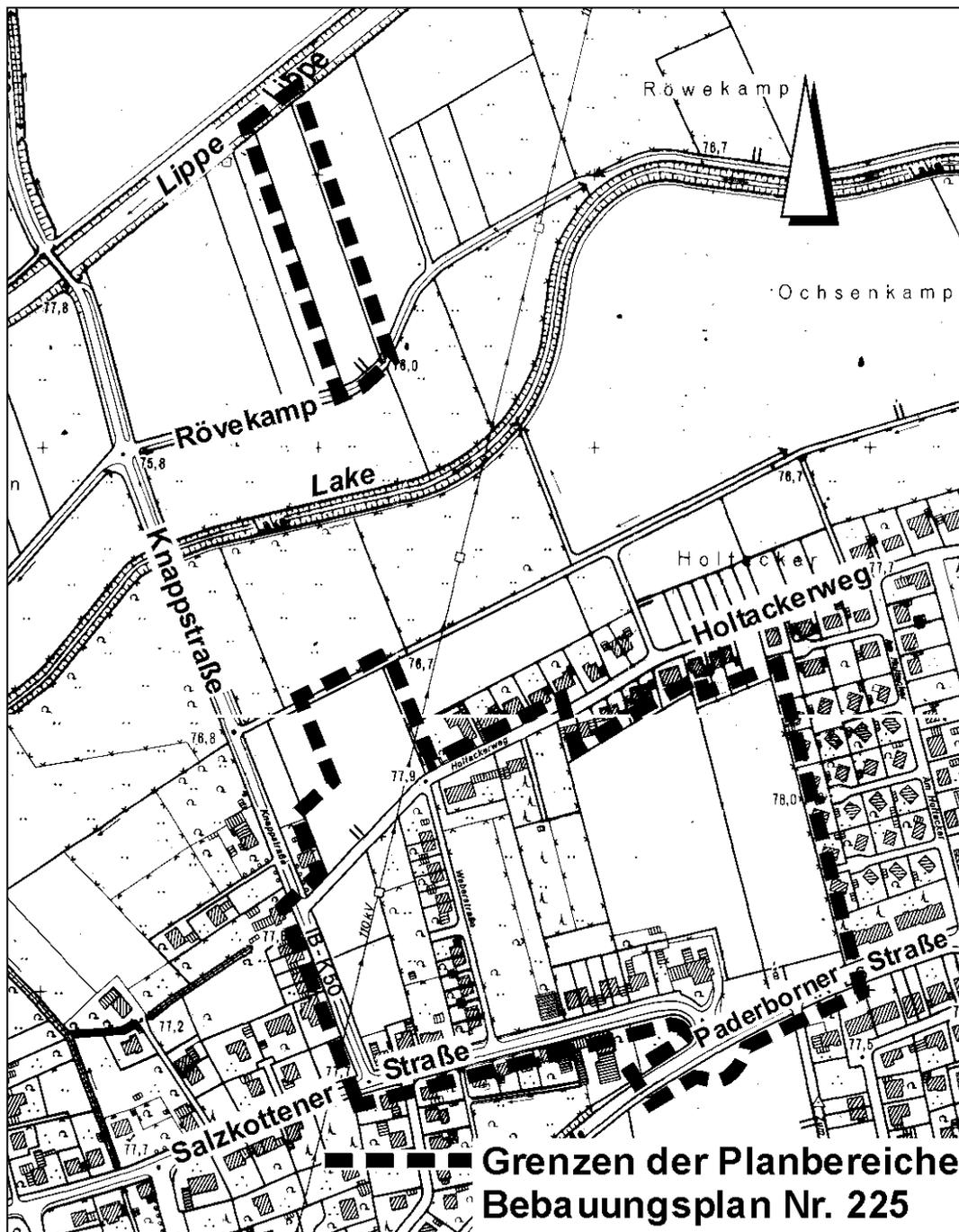
1. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 225 'Esbeck, Weberstraße' wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

Teil 1 umfasst eine Fläche östlich der Weberstraße, nördlich der Salzkottener Straße.

Teil 2 umfasst eine Fläche zwischen dem Rövekamp und der Lippe (Flur 1, Flurstück 25).



2. Ausgangssituation und Planungsziel

Um der Nachfrage nach kernstadtnahen Baugrundstücken auf dem heimischen Grundstücksmarkt nachzukommen, soll im Ortsteil Esbeck kurzfristig eine Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Fläche liegt nördlich der Salzkottener Straße, östlich der Weberstraße, südlich des Holtackerweges. Entlang der vorhandenen Straßenzüge ist eine fast vollständig geschlossene Bebauung vorhandene, der Blockinnenbereich wird zur Zeit jedoch noch landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Überplanung dieser Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches soll eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgen.

Vor Überplanung der Flächen konnte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) sämtliche unbebauten Flächen im Planbereich erwerben. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, die städtebaulichen Zielkonzeptionen zu realisieren und den Bedarf an Grundstücken im kernstadtnahen Bereich zu entsprechen. Darüber hinaus ist es aus wohnungsmarktpolitischer Sicht nun möglich geworden, die Baugrundstücke zu angemessenen Konditionen an Bauwillige zu veräußern.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die heute noch getrennten Siedlungsbereiche des Ortsteils Esbeck entlang der Salzkottener Straße mit denen entlang der Paderborner Straße städtebaulich und funktional zu verbinden und eine gemeinsame geschlossene Ortslage zu erlangen.

Als Option für die Entwicklung des Stadtteiles sollen zukünftig auch die südlich der Paderborner Straße gelegenen Flächen durch eine Anbindung an den geplanten Kreisverkehr im heutigen Einmündungsbereich der Salzkottener Straße erschlossen werden.

Bereits heute sind starke Wechselbeziehungen zwischen den getrennten Bereichen durch die in ihnen befindlichen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Mit Verknüpfung dieser Bereiche soll auf den beiderseits angrenzenden noch unbebauten Flächen die Möglichkeit der Ansiedlung zusätzlicher Versorgungsbetriebe geschaffen werden.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Kreisverkehr soll somit zukünftig den Ortseingang, den neuen Anfang der freien Strecke der L 636 definieren. In dem Bereich der Paderborner Straße zwischen dem Kreisverkehr und der heutigen Ortsdurchfahrts-grenze soll damit die Möglichkeit der Erschließung der angrenzenden Grundstücke insbesondere für die geplanten Nahversorgungs- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden und ein entsprechender Umbau dieser Straße zu innerörtlichen Straßen erfolgen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im Zuge der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche im Planbereich in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche ist gem. der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.09.1998 gem. § 20 LPlG NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Das Verfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren durchgeführt.

3.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die bestehende Bebauung wurde gem. § 34 BauGB genehmigt.

3.3 Planverfahren

Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 12.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 Esbeck, Weberstraße beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.11.1999 als Bürgergespräch im Bürgerzentrum in Esbeck durchgeführt.

4. Baugebiet

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

Aus dem Nutzungskatalog der BauNVO wurden für das Plangebiet folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Das Baugebiet soll in erster Linie der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und evtl. auch den Geschosswohnungsbau nachkommen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden sich durch ihre Flächenansprüche und Emissionen städtebaulich in das Wohngebiet nicht einfügen, Tankstellen sollten vorzugsweise ihren Standort an belasteten Hauptstraßen finden.

5. 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 eine weitere Verdichtung hier im ländlich geprägten Siedlungsbereich nicht einfügen würde.

Im Hinblick auf die vorhandene zweigeschossige Blockrandbebauung ist entlang der Weberstraße nördlich des Holtackerweges und parallel zur angrenzenden südlichen Bebauung an der Salzkottener Straße eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Hier soll entsprechend dem konkreten Bedarf entweder eine ein- oder zweigeschossige Bebauung realisiert werden können. Im Rahmen der Vermarktung durch die GWL ist beabsichtigt, hinsichtlich der Geschossigkeit städtebaulich einheitliche Bereiche auf diesen Flächen zu gewährleisten. Für einen Teilbereich der zweigeschossigen Bebauung wurde anlehnd an den Bestand entlang der Weberstraße eine max. Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Hierdurch soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differenzierender Gebäudehöhen und damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke werden ebenfalls ausgeschlossen. Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist aufgrund der gegenwärtigen Bedarfssituation für eine eingeschossige Bebauung, insbesondere für Einfamilienhäuser, vorgesehen. Um hier im Planbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde für die eingeschossige Bebauung festgesetzt, dass max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes werde eine offene Bauweise festgesetzt um alle im Rahmen dieser Bauweise zulässigen Bebauungen zu ermöglichen. Lediglich in Teilbereichen wurde festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hierbei soll die Möglichkeit der Reihenhausbauung ausgeschlossen werden, da sich eine derart kompakte Bebauung neben der östlich angrenzenden vorhandenen aufgelockerten Bebauung städtebaulich nicht einfügen würde.

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 Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig sind, um Freiräume und Gärten von Garagen freizuhalten und vermeidbare Störungen der Gartenbereiche zu unterbinden. Ebenso werden durch die Festsetzung überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise könne 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.

7. Nachrichtliche Übernahme - 110 Kv-Leitung

Der Bebauungsplanbereich zwischen der Weberstraße und der Knappstraße wird durch eine 110 Kv-Leitung der VEW überspannt.

Die dargestellte Leitungstrasse (110 Kv-Leitung) ist durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch dinglich gesichert und bedingt ein grundsätzliches Bauverbot innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens.

Wenn die technischen Bestimmungen und die Ausrüstung der Leitung es erlauben, kann von Seiten des Leitungsträgers das bestehende Bauverbot eingeschränkt werden. Dies bedingt aber nach eingehender Einzelprüfung des Bauvorhabens den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Leitungsträger.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausreichend zu berücksichtigen, wurde beiderseits der 110 Kv-Leitungstrasse innerhalb eines Schutzstreifens von je 19 m auf die Ausweisung von Bauflächen verzichtet.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 *Äußere Erschließung*

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Norden durch den Holtackerweg und im Süden durch die Paderborner Straße (L 636) bzw. über die Salzkottener Straße. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weberstraße.

Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes soll der Einmündungsbereich Paderborner Straße (L 636) / Salzkottener Straße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden, um hier den zukünftigen Ortseingang Esbecks zu definieren und den Anschluss an die stark befahrene Landstraße sicher zu gestalten.

8.2 *Innere Erschließung*

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen der Paderborner Straße und der Weberstraße.

Dieser Straßenzug soll aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens mit einem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg versehen werden. Die angrenzenden Wohngebiete werden durch ein Schleifen- und Stichstraßensystem erschlossen, das einen geringen Fremdverkehr und somit eine ruhige Wohnlage gewährleistet. Diese Straßen sollen in geringerer Breite als Mischfläche ausgebaut werden.

8.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 538 mit der Haltestelle 'Knappstraße' an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

8.4 Fuß- und Radwege

Durch separate Fuß- und Radwegeverbindungen erhält das Neubaugebiet Anschluss an die vorhandenen Wohngebiete am Holtackerweg und an der Knappstraße.

8.5 Zu- und Abfahrverbote

Östlich des geplanten Kreisverkehrs wurde nördlich entlang der Paderborner Straße bis an die östliche Plangrenze ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, so dass die hier geplanten Gebäude an der Paderborner Straße verkehrsmäßig ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße erschlossen werden.

Hierdurch soll verhindert werden, dass durch eine Massierung von Zufahrten zu Stellplatzanlagen Störungen durch Rückstauverkehre in den Kreuzungsbereichen auftreten.

Innerhalb des Wohngebietes wurde entlang der Nord- bzw. Ostseite der Haupteerschließungsstraße ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Es ist geplant, innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche einen Fuß- und Radweg anzulegen, der durch einen 2,5 m breiten Grünstreifen vom Straßenbereich abgetrennt wird.

Dieses Grünbeet soll als Sickerfläche für die Straßenentwässerung dienen. Eine Unterbrechung dieses Grünbereiches durch befestigte Zufahrten würde die Funktion als Sickersmulde erheblich beeinträchtigen. Sämtliche Grundstücke, die durch das festgesetzte Zu- und Abfahrverbot betroffen sind, sind durch die anderen Straßen ausreichend erschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

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

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in separaten Kanälen gesammelt und in den vorhandenen Kanal der Weberstraße abgeleitet. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

9.3 Regenwasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet hat es eine hydrogeologische Untersuchung des Ing. Büros Korte und Greiwe in Zusammenarbeit mit dem Baugrundgutachter Kleegräfe (Stand des Gutachtens 9/99) gegeben. Ergebnis des Gutachtens ist, dass aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kritisch zu beurteilen ist.

9.3.1 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Als Ergebnis der durchgeführten Geländeversuche und Bohrprofile zeigt sich eine deutlich vorhandene Wasserdurchlässigkeit der relevanten Sand-Bodeneinheit.

Der Sand stellt ein sehr gutes Versickerungsmedium dar.

Die gängigen Regelwerke und Gesetzestexte bewerten die Durchlässigkeiten innerhalb der Sande als versickerungsg geeignet.

Bei Betrachtung der ermittelten Grundwasserflurabstände von im Mittel 1,30 m und dem vorhandenen GW-Anstiegspotential (Durchführung der Arbeiten im Sommer) sind Versickerungen aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich.

Der Runderlass des Umweltministeriums vom 18.05.1998 fordert, dass aus hydrogeologischen, umweltgeologischen und wasserrechtlichen Aspekten ein Mindestabstand des tiefstgelegenen Bestandteils einer Versickerungsanlage zum höchstgelegenen Grundwasserstand von 1,00 m nicht unterschritten werden sollte.

Grundwasser wurde durchgängig und zusammenhängend innerhalb des Untersuchungsareals mit einem Flurabstand zwischen - 1,15 (mind.) / - 1,44 m (max.) ermittelt, wobei aufgrund der Durchführung der Geländearbeiten innerhalb eines trockenen Sommermonats nicht die Maximalstände dargestellt wurde und daher in Herbst- und Frühjahrsmonaten von höheren Grundwasserständen ausgegangen werden muss.

Aufgrund der gegebenen Verhältnisse ist eine Versickerung bei den vorliegenden Geländehöhen infolge der geringen GW-Flurabstände nicht zulässig, da der wasserrechtlich geforderte Mindestabstand Anlagenfuß - max. GW-Stand von > 1,0 m nicht eingehalten werden kann.

Aus den o. g. Gründen wird im überwiegenden Teil der geplanten neuen Bebauung von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ingenieurgeologisch abgeraten. Das Gutachten empfiehlt, die Möglichkeit einer vom Schmutzwasser getrennten Abteilung des Regenwassers in den nahegelegenen Vorfluter zu prüfen.

9.3.2 Regenwasserbeseitigung

Das auf der Basis der Ergebnisse des Bodengutachtens erarbeitete Entwässerungskonzept sieht von daher

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken sowie
- eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers in den nahegelegenen, offenen Vorfluter vor.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in separaten Kanälen gesammelt und in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens am Ochsenkamp/Holtacker abgeführt.

Das Niederschlagswasser von den Planstraßen wird in Rinnen gesammelt und über Regenläufe dem Regenwasserkanal zugeführt. Der Niederschlagswasserabfluss der privaten Grundstücke wird über Hausanschlusschächte den geplanten Regenwasserkanälen übergeben und erhält über das RRB Vorflut zu dem Gewässer, in diesem Fall zur 'Lake'.

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

Wege, Zufahrten etc. sollen zur Rückhaltung und direkten Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers grundsätzlich wasserdurchlässig befestigt. Zu verwenden sind insbesondere weitfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o. ä., dieses ermöglicht – neben deutlichen gestalterischen Vorteilen – zudem bedingt biologische Kfz.-Stellplätze dürfen jedoch nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden, Kfz.-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

9.3.2 Regenrückhaltebecken

Die Erschließungsmaßnahme führt infolge der Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie der Nutzung des Einzugsgebietes zwangsläufig zu einer quantitativen Veränderung des Niederschlagsabflusses. Demzufolge sollten die Einleitungsmengen in den Vorfluter auf eine dem natürlichen Gebietsabfluss entsprechende Menge begrenzt werden.

Durch die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Bereich des Bauungsplangebietes – Grenze Ochsenkamp/Holtacker – wird eine angegliche 'natürliche Abflusscharakteristik' des versiegelten Einzugsbereiches in Bezug auf die hydraulische Spitzenbelastung des Vorfluters erreicht.

Die qualitative Veränderung der Niederschlagsabflüsse müssen auf Grundlage der strukturellen Veränderung des Einzugsgebietes, bezogen auf den Ursprungszustand, differenziert betrachtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird somit über ein Kanalisationsnetz im freien Gefälle dem Regenrückhaltebecken und weiterhin gedrosselt der nördlich gelegenen 'Lake' zugeführt.

Die Entleerung dieses aufgestauten, zurückgehaltenen und dem Gewässer gedrosselt zugegebenen Volumens erfolgt über eine Rohrdrossel. Unter Zugrundelegung eines Basisabflusses (mittl. Q_{ab}), in seiner Größe dem natürlichen Abfluss entsprechend der 'Lake' zugeführt.

10. Grünflächen

Im Kern des geplanten Baugebietes ist nördlich der Haupteerschließungsstraße 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 der südlich verlaufenden Straße sowie über den nach Norden bis zum Holtackerweg verlaufenden Fuß- und Radweg möglich.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die geplanten Maßnahmen finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Zur Bewertung der Eingriffe wird vom Planungsbüro 'Extraplan' ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der detailliert die Eingriffe bewertet und die Kompensationsmaßnahmen beschreibt. Zur Zeit liegt eine vorläufige Kurzfassung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vor.

11.1 Bestand

Die Untersuchungsfläche wird z.Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie besteht zu ca. 2/3 aus Ackerfläche und zu 1/3 aus Intensivgrünland. Im Bereich westlich der Weberstraße sind Restbestände einer Obstwiese vorhanden. Östlich der Weberstraße werden kleinere Flächen als Nutz- und Ziergarten genutzt, auch sind Restbestände einer Weihnachtsbaumkultur vorhanden.

11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sollen vorgesehen werden:

- Versiegelungen sind auf das Notwendigste zu beschränken,
- Oberflächenwasser soll möglichst im Plangebiet versickern. Das geplante Regenrückhaltebecken soll naturnah angelegt werden.
- Die im Plangebiet vorhandenen vitalen Obstbäume sollten erhalten bleiben, die ehemalige Obstwiese soll neu angelegt werden.
- Durch Anpflanzung von mind. einem hochstämmigen Laubbaum je Grundstück soll der Gebietscharakter zugunsten einer landschaftsgerecht begrüneten Siedlung beeinflusst werden.
- Für eine landschaftsgerechte Eingrünung sollen im Siedlungsbereich die Straßen von großkronigen Laubbäumen begleitet werden.

11.3 Eingriffsbewertung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach der 'Arbeitshilfe zur Bewertung von Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung von Bebauungsplänen.' Mit Hilfe der Flächenbilanz wurde sowohl die Eingriffsarten (Gebäude, Straßen etc.) als auch die betroffenen Biotoptypen (Grünland, Acker etc.) als Grundbestandteil der Kompensationsberechnung erfasst. Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet ausreichend ausgeglichen ist.

11.4 Kompensation

Als Kompensationsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage einer Streuobstwiese mit freiwachsender Hecke als Einfriedigung,
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens auf heutiger Ackerfläche,
- Initialpflanzung einer Hartholzaue an der Lippe.

12. Immissionsschutz

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmemissionen aus dem Kfz-Verkehr der Paderborner Straße, der Salzkottener Straße und der Knappstraße ein.

Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die zu erwartenden Geräuschimmissionen in dem Bebauungsplangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen berechnet.

Die Berechnungen ergaben, dass für einen Teilbereich des Plangebietes, für die den Hauptverkehrsstraßen zugeordneten Fassaden, die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

An den nächstgelegenen Straßenfassaden sind in den stärker beeinträchtigten Obergeschossen Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag bis zu 8,75 dB und in der Nacht bis 9,42 dB ermittelt worden.

Für den beeinträchtigten Bereich ist daher festgesetzt, dass alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Paderborner Straße, Salzkottener Straße oder Knappstraße besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB zu versehen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich noch schalldämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w > 30$ dB einzubauen.

13. Flächenbilanz

Wohnbaufläche:	59.530 m ²	=	67,21 %
Grünfläche:	2.050 m ²	=	2,31 %
Verkehrsfläche:	19.520 m ²	=	22,03 %
<u>Ausgleichsfläche:</u>	<u>7.490 m²</u>	=	8,45 %
Insgesamt:	88.590 m²	=	100,00 %

Kompensationsfläche
an der Lippe: 6.441 m²

14. Kostenbilanz

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwässerungs- und Erschließungsplanung wurden die zu erwartenden Kosten überschlägig ermittelt.

Gesamtkostenübersicht:

1. Schmutzwasserkanalisation:	372.000,00 DM
2. Schmutzwasserhausanschlüsse:	172.000,00 DM
3. Regenwasserkanalisation:	405.000,00 DM
4. Regenwasserhausanschlüsse:	172.000,00 DM
5. Regenrückhaltebecken/Sickermulde:	105.000,00 DM
6. Baustraßen:	280.000,00 DM
7. Straßenendausbau:	362.000,00 DM
8. Kreisverkehr/Umbau Salzkottener Str.:	232.000,00 DM
9. Kinderspielplatz/Begrünung:	514.000,00 DM
10. Beleuchtung:	97.000,00 DM

Gesamt: **2.711.000,00 DM**

Durch die Anlage der Ausgleichsflächen sind folgende Kosten zu erwarten:

1. Anlage einer Obstwiese	
1.1 Anpflanzungen	3.300,00 DM
1.2 Pflanzkosten	990,00 DM
1.3 Bodenbearbeitung u. Einsaat	8.050,00 DM

Insgesamt: 12.340,00 DM

2. Anlage des Regenrückhaltebeckens	
2.1 Anpflanzungen	11.200,00 DM
2.2 Pflanzkosten	3.360,00 DM
2.3 Pfosten	3.000,00 DM
2.4 Bodenbearbeitung	7.500,00 DM
2.5 Einzäunung	26.700,00 DM

Insgesamt: 51.760,00 DM

3. Ausgleichsflächen an der Lippe	
3.1 Anpflanzungen	4.070,00 DM
3.2 Pflanzkosten	1.220,00 DM
3.3 Pfosten	4.800,00 DM

Insgesamt: 10.090,00 DM

4. Baumreihen/Straßenbegleitgrün	
4.1 Anpflanzungen	28.745,00 DM
4.2 Pflanzkosten	8.580,00 DM
4.3 Pfosten	125,00 DM
4.4 Bodenbearbeitung u. Einsaat	4.750,00 DM

Insgesamt: 42.200,00 DM

Gesamtkosten: **116.390,00 DM**
=====

Die Übernahme der Kosten erfolgt im Wesentlichen durch die GWL als Vorhabenträger. Sie werden zusammen mit dem Verkauf der Grundstücke erhoben. Hierdurch entfällt die gesonderte Erhebung von Erschließungskosten bzw. auch die Festsetzung und Zuordnung erforderlich werdender Ausgleichsflächen.

15. 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 zwingend vorgeschrieben.

Lippstadt, den 17. August 2000

(Hartmann)
Dipl.-Ing.