

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 233 Esbeck, Holtackerweg / Merschweg

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Ausgangssituation und Planungsziel
- 2. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.3 Planverfahren
- 3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Bestand
 - 3.2.2 Neubaubereiche
 - 3.3 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen
- 4. Erschließung**
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
 - 4.3 Öffentlicher Nahverkehr
 - 4.4 Fuß- und Radwege
- 5. Umweltbericht**
 - 5.1 Ver- und Entsorgung
 - 5.1.1 Versorgung
 - 5.1.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 5.1.3 Regenwasserentsorgung
 - 5.2 Grünflächen - Kinderspielplatz
 - 5.3 Naturschutz- und Landschaftspflege
 - 5.3.1 Bestand
 - 5.3.2 Eingriffsabschätzung
 - 5.3.3 Eingriffsminimierung
 - 5.3.4 Eingriffsbilanzierung
 - 5.3.5 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahme
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.4.1 Straßenverkehrslärm
 - 5.4.2 Emissionen aus der Tierhaltung
 - 5.5 Hochwasserschutz
- 6. Gestaltungsvorschriften**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kostenbilanz**

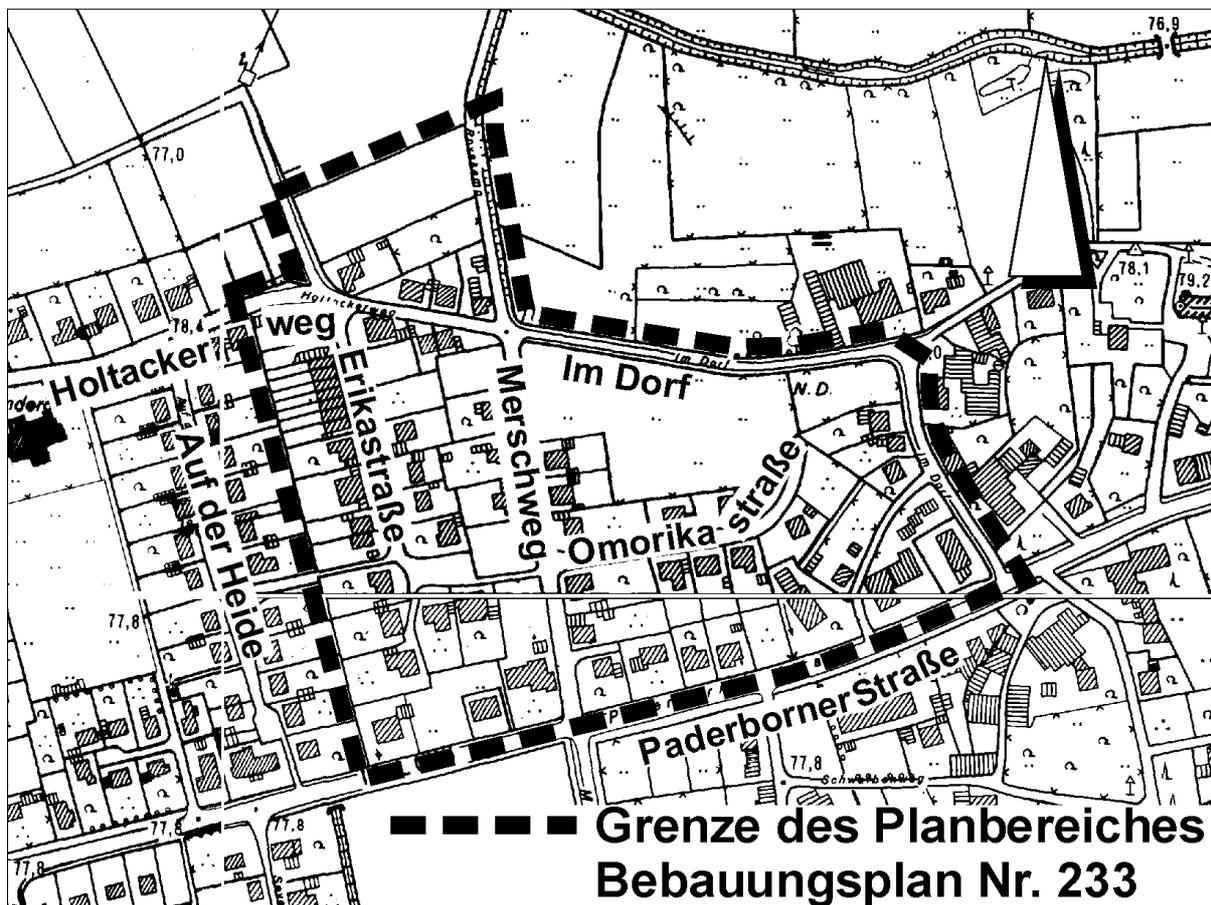
Begründung -Umweltbericht-

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt
Nr. 233 "Esbeck, Holtackerweg / Merschweg"

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 "Esbeck, Holtackerweg / Merschweg" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Für die Flächen des Stadtteiles Esbeck, südlich des Straßenzuges Holtackerweg / Im Dorf, westlich und östlich des Merschweges, besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Esbeck Nr. 9, Holtackerweg / Merschweg. Der Bebauungsplan ist seit 1972 rechtsverbindlich.

Während die Flächen westlich des Merschweges fast vollständig bebaut sind, befindet sich östlich des Merschweges, südlich der Straße "Im Dorf" eine im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaufläche, die seitens des Eigentümers zurzeit noch landwirtschaftlich als hofnahe Weidefläche genutzt wird. Da der Eigentümer nun nach langen Jahren beabsichtigt, auch die restliche Fläche der Bebauung zuzuführen, hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, den Bebauungsplan neu zu überplanen. Da durch die vorhandene Bebauung und die in Zusammenhang mit der Bebauung vollzogenen Grundstücksteilungen das vorhandene Planungsrecht im Bereich südlich der Straße "Im Dorf" nicht mehr umsetzbar ist, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Eine Gegenüberstellung der vorhandenen Bebauung und des geltenden Planungsrechtes im gesamten Bebauungsplanbereich ergab auch, dass die Baugrenzen teilweise so eng gefasst sind, dass in vielen Bereichen die Möglichkeit für zeitgemäße Anbauten wie Wintergärten etc. und notwendige Erweiterungen nicht mehr besteht.

Nördlich des Holtackerweges, östlich des Ochsenkamps soll die vorhandene Bebauung um drei Baugrundstücke arrondiert, nördlich davon soll eine Kompensationsfläche angelegt werden. Hier wird der Bebauungsplanbereich gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan um diese Flächen erweitert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Esbeck Nr. 9 setzt auf der zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche einen Kinderspielplatz der Kategorie "A" in einer Größe von 1700 m² fest. Dieser Spielplatz sollte nach dem alten Bebauungsplan der Versorgung des gesamten Siedlungsgebietes nördlich der Paderborner Straße dienen. Ein Ausbau konnte jedoch bis heute nicht erfolgen, da diese Fläche seitens des Eigentümers nicht zur Verfügung gestellt wurde. Da Esbeck auch heute noch nicht ausreichend mit öffentlichen Spielplätzen ausgestattet ist, soll auch weiterhin hier ein Spielplatz in angemessener Größe ausgewiesen werden.

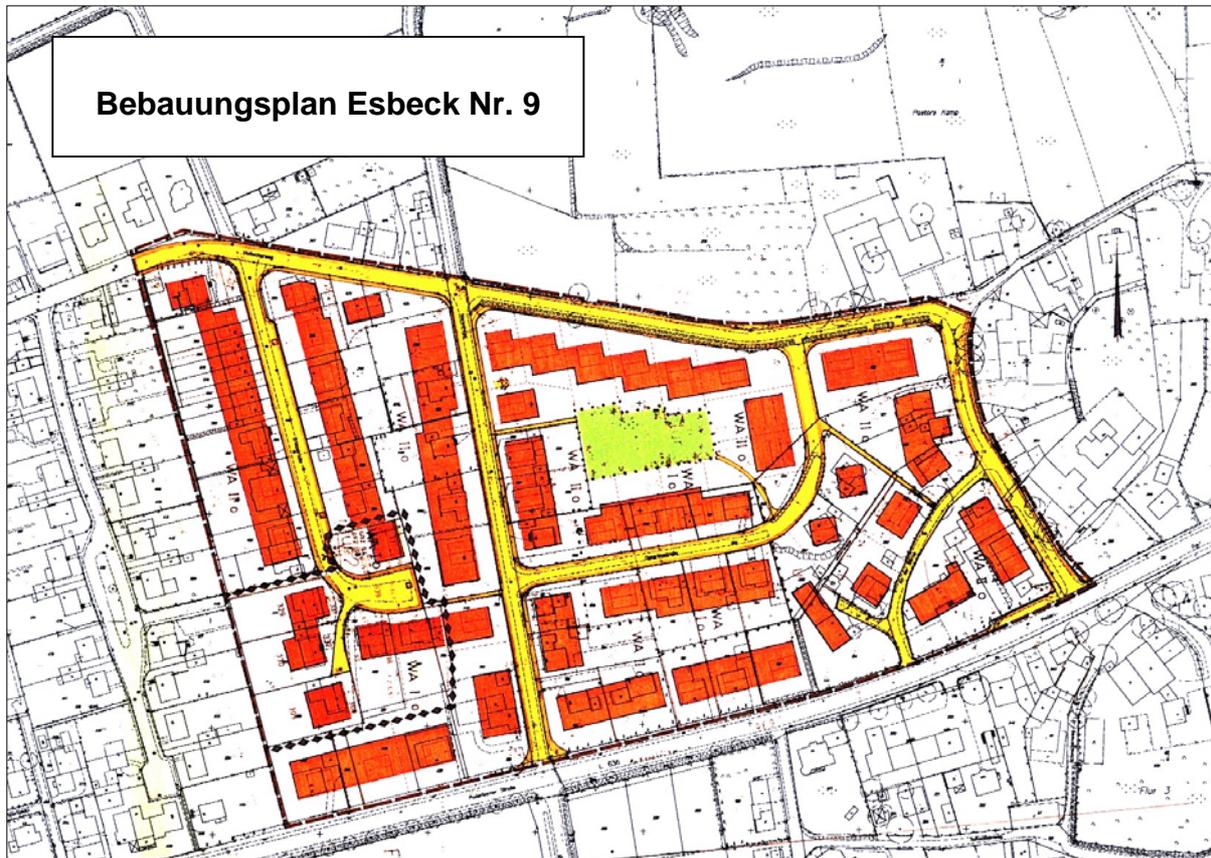
2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Bereich des Planbereiches Wohnbauflächen dar. Lediglich im Bereich der nördlichen Bauflächenarrondierung ist ein kleiner Teilbereich der Baufläche und die geplante Kompensationsfläche als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Planbereiches besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Esbeck Nr. 9 "Holtackerweg / Merschweg" aus dem Jahr 1972.



2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 23.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 Esbeck, Holtackerweg / Merschweg beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.01.2002 als Bürgergespräch im Bürgerzentrum in Esbeck durchgeführt.

3. Festsetzungen der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Esbeck Nr. 9 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. in begrenztem Umfang auch dem Geschosswohnungsbau nachkommen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden sich durch ihre Flächenansprüche und Emissionen städtebaulich nicht in das Wohngebiet einfügen. Tankstellen sollten vorzugsweise ihren Standort an belasteten Hauptstraßen außerhalb des Wohnbereiches finden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bestand

Der Bebauungsplan übernimmt im Bereich der vorhandenen Bebauung die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Esbeck Nr. 9 und setzt eine zwingend zweigeschossige Bauweise und als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, die max. zulässige Drempelhöhe wurde gem. der Festsetzung des Bebauungsplanes Esbeck Nr. 9 auf max. 0,5 m begrenzt.

3.2.2 Neubaubereiche

Für die Neubaubereiche wurde die GRZ auf 0.3 begrenzt, da eine stark verdichtete Bauweise am Ortsrand bzw. neben der östlich vorhandenen aufgelockerten 'dörflichen' Bebauung hier nicht erwünscht ist.

Im Hinblick auf die vorhandene zweigeschossige Blockrandbebauung ist entlang der Straße Im Dorf eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Hier soll entsprechend dem konkreten Bedarf entweder eine ein- oder zweigeschossige Bebauung realisiert werden können. Für einen Teilbereich der zweigeschossigen Bebauung wurde eine max. Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Hierdurch soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark abweichender Gebäudehöhen und damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke werden ebenfalls ausgeschlossen. Der südliche Bereich des Neubaugebietes ist aufgrund des gegenwärtigen Bedarfs für eine eingeschossige Bebauung, insbesondere für Einfamilienhäuser, vorgesehen. Um hier im Planbereich den nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde für den überwiegenden Bereich des Neubaugebietes festgesetzt, dass nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

3.3 Bauweise, überbaubare Fläche und Baugrenzen

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wurde analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Esbeck Nr. 9 eine offene Bauweise festgesetzt.

Lediglich in Teilbereichen des Neubaugebietes wurde festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hierbei soll die Möglichkeit der Reihenhausbebau-

ung ausgeschlossen werden, da sich eine derart kompakte Bebauung in den dörflichen aufgelockerten Bereich 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 eine gute Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurde, wie bereits der B-Plan Nr. 9 vorschreibt, festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig sind, um Freiräume und Gärten von Garagen freizuhalten und vermeidbare Störungen der Gärten zu unterbinden. 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.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt im Norden durch den Holtackerweg und im Süden durch die Paderborner Straße (L 636. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Merschweg.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung im bebauten Siedlungsbereich ist vorhanden und auch endgültig ausgebaut. Der Neubaubereich wird über eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die an die Straße "Im Dorf" angebunden wird. Mit dem Ausbau dieser Stichstraße erfolgt auch der endgültige Ausbau der Straße "Im Dorf".

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 538 mit den Haltestellen "Sportplatz" und "Köhler" an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

4.4 Fuß- und Radwege

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt abseits der Erschließungsstraßen ein Fuß- und Radwegenetz fest, das den Siedlungsbereich in östlicher Richtung mit dem alten Dorfkern und seinen Infrastruktureinrichtung und in westlicher Richtung mit dem Kindergarten und dem Schützen - bzw. Bolzplatz verbindet und somit auch eine Anbindung an das Fußwegenetz der angrenzenden Wohngebiete und der offenen Landschaft findet.

5. Umweltbericht

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Versorgung

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

5.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Das gesamte Siedlungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in separaten Kanälen gesammelt und in den vorhandenen Kanal des Holtackerweges abgeleitet. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

Die Grundstücke des Neubaugebietes werden über einen neu zu verlegenden Kanal in der Straße "Im Dorf" und der südlich angrenzenden Stichstraße an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

5.1.3 Regenwasserentsorgung

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.

5.1.3.1 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Für die Fläche südlich der Straße 'Im Dorf' wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kritisch zu beurteilen ist.

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind relativ einheitlich. Unter einer 0,30 m dicken Mutterbodenschicht folgen in einer Tiefe von 2,50 m bis 2,70 m Sand-schichten. Während die Sande in der oberen Hälfte der Bodenschicht hauptsächlich aus Fein- und Mittelsanden bestehen, die stellenweise schwach schluffig und grob-sandig sind, treten im unteren Bereich der Schicht hauptsächlich Mittel - und Grob-sande auf, die schwach kiesig bis kiesig sind.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung im März 2002 in jeweils 0,60 m Tiefe unter der Geländeoberfläche erbohrt bzw. 0,35m und 0,70 m unter der Geländeoberfläche eingemessen. Da Grundwassermessungen über einen längeren Zeitraum nicht vorliegen, muss für die Bauausführung in niederschlagsreichen Zeiten mit einem Anstieg der erbohrten Wasserstände bis zur Geländeoberfläche gerechnet werden.

Die oberflächennah anstehenden Sande sind aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit grundsätzlich in der Lage, Niederschlagswasser ohne Verzögerung aufzunehmen. Maßgeblich für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit ist in diesem Falle der Grundwasserstand. Legt man den erforderlichen Mindestabstand der Unterkante der Versickerungseinrichtungen von 1,0 m zum anzunehmenden maximalen Grundwas-

serstand (hier: Geländeoberfläche) zugrunde, so ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Untersuchungsgebiet nicht zulässig.

Da die unbebaute Fläche jedoch unter dem Geländeniveau der angrenzenden Grundstücke liegt, muss das Gelände im Bereich der neuen Erschließungsstraße um durchschnittlich ca. 1,00 m aufgehöhht werden. Bei Aufhöhnung des Geländes um mind. 1,20 m im Bereich der Grundstücke über das derzeitige Geländeniveau kann ein ausreichender Abstand zum Grundwasser bei Anlage von flachen Mulden ($t=0,20$ m) erzielt werden. Die Aufhöhnung sollte aus gut durchlässigem Material, z.B. Sanden der Bodengruppe SE, bestehen. Eine Versickerung ist unter diesen Voraussetzungen möglich.

5.1.3.2 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der bereits ausgebauten Straßen wird über einen separaten Regenwasserkanal gesammelt und über das städtische Regenwassernetz abgeführt.

Das Niederschlagswasser der Straße 'Im Dorf' und der angrenzenden Stichstraße wird oberirdisch in einer 3-zeiligen Entwässerungsrinne gesammelt und zum vorhandenen Straßenseitengraben entlang der Straße 'Im Dorf' abgeführt.

5.1.3.3 Entwässerung der privaten Grundstücke

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzerzwang vor. Soll das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in Wohngebieten über eine Versickerungsanlage dem Grundwasser zugeführt werden, ist vor Erstellung der Anlage im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens 'ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang' zu stellen.

Es ist beabsichtigt, bei einem ausreichend großen Versickerungspotential des Untergrundes sowie sonstiger diesbezüglicher Stimmigkeit der Rahmenbedingungen das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Neubaufächen in den Untergrund einzuleiten.

Als zusätzliche entwässerungstechnische Bestandteile zur Reduzierung des Regenwassergebietsabflusses ist die Anordnung von dezentralen Entsorgungsmöglichkeiten anzustreben. Dies könnte sich wie folgt darstellen:

- Schaffung von Zisternenvolumen in Abhängigkeit zur befestigten Fläche und Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.)
- versickerungsfähige Oberflächenbefestigung der Grundstückseinfahrten etc. (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke usw.)
- Dachbegrünung

5.2 Grünflächen - Kinderspielplatz

Südlich der Straße "Im Dorf" ist innerhalb des Neubaugebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Hier soll auf einer Fläche von ca. 1100 m² ein Spielplatz der Kategorie "B" gem. des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 zur Versorgung des gesamten Wohngebietes nörd-

lich der Paderborner Straße entstehen. Der Zugang ist sowohl von den nördlich verlaufenden Straßen und von der westlich anliegenden Stichstraße sowie über den nach Süden bis zur Straße "An der Börne" verlaufenden Fuß- und Radweg möglich.

Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Esbeck Nr. 9 setzte an diesem Standort auf einer Fläche von ca. 1700 m² einen Kinderspielplatz fest, der der Versorgung des gesamten Siedlungsgebietes dienen sollte. Der Ausbau konnte jedoch bis heute nicht erfolgen, da diese Fläche seitens des Eigentümers nicht zur Verfügung gestellt wurde.

5.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Gem. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nur regelmäßig ein Eingriff gegeben, wenn das Grundstück erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes ist bereits bebaut, für die Baulücken und auch die Fläche südlich der Straße 'Im Dorf' besteht bereits ein Baurecht durch den Bebauungsplan Esbeck Nr. 9, so dass für diesen Bereich kein Eingriff statt findet.

Für den Bereich nördlich des Holtackerweges, nördlich der vorhanden Bebauung wird jedoch erstmalig ein Baurecht geschaffen, so dass für diese drei neu entstehenden Grundstücke gem. § 8 a (1) BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist.

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

5.3.1 Bestand

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen ist eine Ackerfläche, die bis knapp an die Parzellengrenzen beackert wird. Sie zeigt eine intensive Nutzungsweise mit hohem Nährstoffniveau auf.

5.3.2 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Durch die Bebauung von Flächen erfolgt eine dauerhafte Versiegelung. Hiermit ist u.a. eine Verhinderung der Filtertätigkeit des Bodens, eine Einschränkung der Grundwasserneubildung, eine Veränderung des Bodenprofils und eine Versiegelung der Erdoberfläche und damit Vernichtung der Bodenfauna verbunden.

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2745 qm. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max.

versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 1235 qm einschl. einer Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen um 50 %.

5.3.3 Eingriffsminimierung

Am Nordrand des Baugebietes, zum Landschaftsschutzgebiet (C.2.05 "Lippeaue") wird auf einer Länge von ca. 100 m eine min. 5 m breite 3-reihige Gehölzpflanzung angelegt. Die Ackerfläche wird in eine Grünlandnutzung (Glatthaferwiese) umgewandelt.

Insgesamt ergibt sich eine deutliche Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation:

- durch die Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung wird der Nährstoff- bzw. Biozideintrag deutlich reduziert.
- durch die Gehölzpflanzung entstehen neue Lebens- und Rückzugsräume für Tier- und Pflanzenarten und
- nicht zuletzt bildet die Abpflanzung eine bessere landschaftliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung.

5.3.4 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.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich ausgeglichen werden kann.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker
5579 qm x 2 Wertepunkte = 11.158 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes

Versiegelte Fläche GRZ 0,3		
1235 qm x 0 Wertepunkte	=	0 Wertepunkte
Gartenfläche, strukturarm		
1510 qm x 2 Wertepunkte	=	3.020 Wertepunkte
Gehölzpflanzung		
500 qm x 6 Wertepunkte	=	3.000 Wertepunkte
Grünland		
2334 qm x 4 Wertepunkte	=	9.336 Wertepunkte
<u>insgesamt</u>		<u>15.356 Wertepunkte</u>

Die Subtraktion der Tabellensumme der Biotoptypenwertepunkte des heutigen Ausgangszustandes von der des Planungszustandes ergibt ein positives Ergebnis.

Planungszustand	15.356 Wertepunkte
<u>Ausgangszustand</u>	<u>11.158 Wertepunkte</u>
Bilanz-Überschuss	4.198 Wertepunkte

Durch die randliche Einbindung des Planbereiches in die Landschaft nach Norden und die Umwandlung der Ackerfläche können die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff vollständig in naturräumlicher Nähe und innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Nach der Umsetzung der Maßnahme verbleibt ein Überschuss von 4.198 Biotopwertpunkten.

5.3.5 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahme

Randliche Eingrünung

An der Nordseite des Plangebietes ist eine Anpflanzung zur besseren Einbindung der Bebauung in die Umgebung vorgesehen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

Die Bepflanzung der Gehölze wird mehrreihig, versetzt angelegt. Wobei die Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu 3 bis 7 Pflanzen einer Art mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,0 x 1,0 m erfolgt. Die Bäume sind mit 1 bis zu 3 Stck einer Art mit einem Pflanzabstand von etwa 8,0 m in den Reihen und 3,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen und mit einem Pfahl zu sichern.

Liste standortgerechter, heimischer Gehölze:

Bäume (Hei,o.B.,150-200 cm)

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus exelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher (Str,o.B.4 Tr,60-100 cm)

Haselnuss (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Schneeball (Viburnum opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Straßenverkehrslärm

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

Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die zu erwartenden Geräuschimmissionen in dem Bebauungsplangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Hauptverkehrsstraße 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 bei allen Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Paderborner Straße 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.

5.4.2 Emissionen aus der Tierhaltung

Auf das Neubaugebiet wirken Emissionen aus dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb "Schulte - Bölter" ein. Im Zuge der Errichtung eines neuen Kuhstalles wurde mit Datum vom 24.04.2000 ein Gutachten zur Immissionssituation durch ein externes Ingenieurbüro erarbeitet. Da die zur Zeit noch unbebaute Fläche, die bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan als WA-Gebiet festsetzt, südwestlich an den landwirtschaftlichen Betrieb grenzt, wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens die Immissionssituation für diese Fläche ebenfalls untersucht.

Die Berechnung der Immissionen erfolgte durch das in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verankerte Gaußsche Ausbreitungsmodell. Hier zeigte sich, dass im Istzustand der Grenzwert der GIRL leicht überschritten wurde. Durch deutliche Verbesserungen der Ableitungsbedingungen wurde sichergestellt, dass durch die Erweiterung des Tierbestandes keine erheblichen Belästigungen hervorgerufen werden. Durch Umbau der Abluftschächte, die auf 3m Höhe über First des höchsten Gebäudes erhöht wurden und die Begrenzung der Tierzahl auf 90 Milchkühe im geplanten Stall wurde erreicht, dass der Grenzwert der GIRL eingehalten wird.

5.5 Hochwasserschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich nach alten Überschwemmungsgebietskarten im sog. Ü-Gebiet der Lippe. Neue Berechnungen des StUA Lippstadt ergaben, dass dieses Gebiet nicht vom 100-jährigen Hochwasser betroffen ist.

6. Gestaltungsvorschriften

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

6.1 Dächer

Der Bebauungsplan Esbeck Nr. 9 setzt für den gesamten Planbereich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° -35° fest, die für den bebauten Bereich in die Planung übernommen wurde. 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.

6.2 Einfriedigungen

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 - keine Holzflechtwände - bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese begrünt werden, d. h. in einer geschnittenen bzw. frei wachsenden Laubhecke stehen.

7. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	69.372 m ²	=	79,20 %
Verkehrsfläche	14.329 m ²	=	16,36 %
Grünfläche	1.063 m ²	=	1,21 %
Kompensationsfläche	2.834 m ²	=	3,24 %
insgesamt	87.598 m ²	=	100,00 %

8. Kostenbilanz

Der überwiegende Teil der Straßen im Planbereich ist ausgebaut. Die Erschließungskosten für den Neubaubereich südlich der Straße im Dorf betragen:

Kanalisation und Baustraße:	57.595 €
<u>Straßenendausbau:</u>	<u>38.412 €</u>
	96.007 €
16% Mwst	15.361 €
insgesamt:	111.368 €

Lippstadt , 12.12.2002

(Hartmann)
Dipl.-Ing.