

# **Stadt Lippstadt Begründung und Umweltbericht**

## **Bebauungsplan Nr. 211 Dedinghausen, Wasserstraße/Zum Erlenbruch**

### **Verfahrensstand:**

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

### **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Ausgangssituation und Planungsziele
- 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
- 4. Erschließung**
  - 4.1 Innere und äußere Erschließung
  - 4.2 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.3 Unterhaltungswege
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Öffentliche Grünfläche**
- 7. Umweltbericht**
  - 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 7.2 Natur- und Landschaft
    - 7.2.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung
    - 7.2.2 Bestand
    - 7.2.3 Eingriffsabschätzung, Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung
    - 7.2.4 Ausgleichsmaßnahme
    - 7.2.5 Oberflächenentwässerung
  - 7.3 Immissionsschutz
  - 7.4 Denkmalschutz
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Kostenbilanz**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Gestaltungsvorschriften**

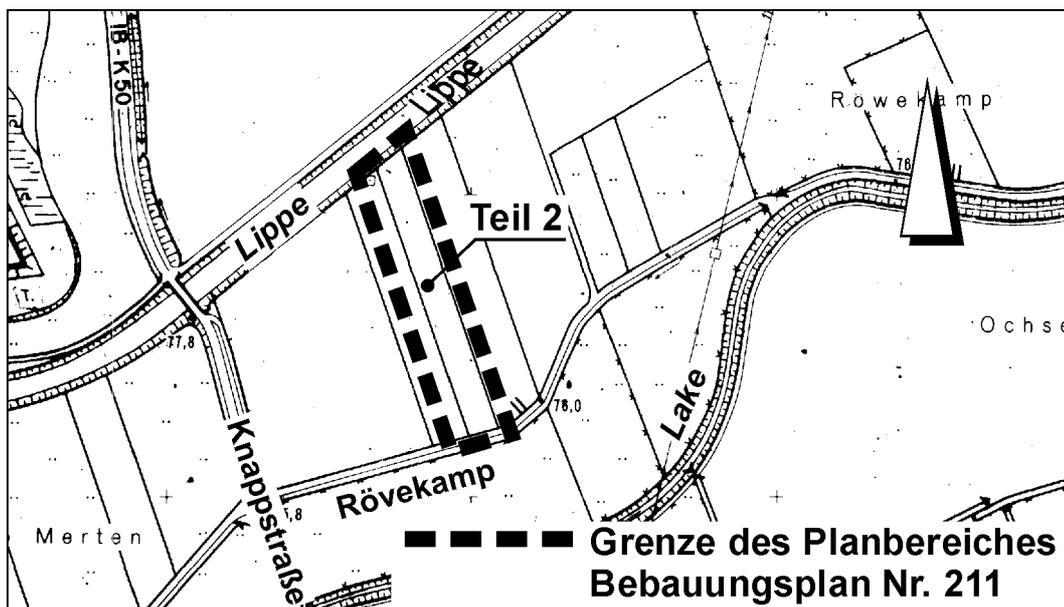
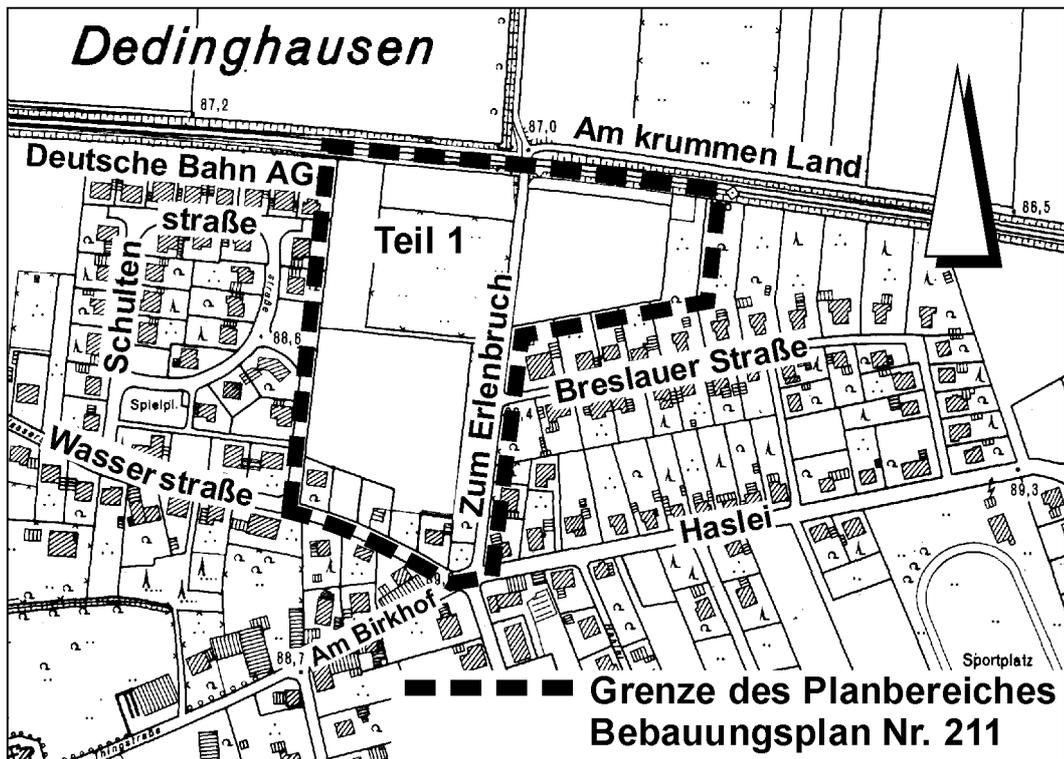
# 1. Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 Dedinghausen, Wasserstraße/Zum Erlenbruch ist aus den nachfolgenden Abgrenzungsplänen ersichtlich. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilflächen.

Die erste Teilfläche umfasst das Baugebiet Dedinghausen, Wasserstraße/Zum Erlenbruch.

Die zweite Teilfläche umfasst eine Fläche südlich der Lippe im Ortsteil Esbeck. Sie dient als Kompensationsfläche für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.



## **1.2 Ausgangssituation und Planungsziele**

Im Stadtteil Dedinghausen wurde nach der kommunalen Neuordnung 1975 kein größeres zusammenhängendes Baugebiet ausgewiesen. Die Baulandpotenziale im Ortsteil Dedinghausen sind zwischenzeitlich nahezu aufgebraucht.

Vor dem Hintergrund der positiv verlaufenden Einwohnerentwicklung in Lippstadt und der damit verbundenen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt Lippstadt in Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lippstadt (GWL) im Ortsteil Dedinghausen ein neues Wohngebiet zu entwickeln, um insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Als Fläche für die Ausweisung eines neuen Baugebietes bot sich ein im Siedlungszusammenhang gelegener heute noch landwirtschaftlich genutzter Bereich zwischen den Wohnsiedlungen an der Schultenstraße und der Breslauer Straße/Haslei an. Aufgrund der geringen Größe und Insellage dieser Fläche kann sie aus landwirtschaftlicher Sicht nicht mehr ökonomisch genutzt werden.

Mit der vorgesehenen Planung soll eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur des Ortsteils Dedinghausen erfolgen und einer baulichen Entwicklung nach außen in die erhaltenswerten Landschaftsräume hinein begeben werden.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt sowohl die im Ortsteil Dedinghausen als auch im Ortsteil Esbeck gelegene Teilfläche des Bebauungsplanes bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für die im Ortsteil Dedinghausen gelegene Teilfläche wird im Rahmen der im Parallelverfahren betriebenen 97. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwandlung dieser Fläche zu Wohnbauland erfolgen. Zum Schutz gegen die das Plangebiet im Norden begrenzende Bahnlinie Dortmund-Kassel werden südlich an diese angrenzend Zonen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Rahmen einer Grünfläche dargestellt. Hier ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Lärmschutzwalles vorgesehen, um für die geplante und vorhandene Wohnbebauung einen weitreichenden aktiven Schallschutz zu gewährleisten. Ziel der Planung ist es, die bereits vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen zur Bahn entlang des gesamten vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiches zu entwickeln, um ihn weitgehend vor den Emissionen der Bahnlinie zu schützen.

Für die in Esbeck gelegene Teilfläche des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan setzt auf ihr Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist hierdurch jedoch auch zukünftig noch gewährleistet.

### **2.2 Bebauungsplan**

Für Teile des in Dedinghausen gelegenen Teilbereiches des Bebauungsplanes sind bereits planungsrechtliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 172 Dedinghausen, Zum Erlenbruch getroffen worden.

Dieser wurde im Rahmen des Ausbaus der Bahnlinie aufgestellt und setzte entlang der Bahnlinie einen Lärmschutzwall sowie die Straße "Zum Erlenbruch" mit einer geplanten Wendefläche am nördlichen Ende als Verkehrsfläche fest. Ziel dieses Planes

war es, mit Aufhebung des Bahnüberganges "Zum Erlenbruch" eine Wendefläche für den landwirtschaftlichen Verkehr zu schaffen sowie Lärmschutzanlagen entlang der Bahn für die vorhandene Wohnbebauung vorzusehen. Teile des Lärmschutzwalles wurden zwischenzeitlich bereits im östlichen Bereich außerhalb des nunmehr vorgesehenen Bebauungsplanbereiches geschaffen.

Zwei weitere kleine Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 Dedinghausen werden durch den Bebauungsplan Nr. 211 überdeckt, um hier durch Änderung der Festsetzung der Verkehrsfläche (bisher Fußweg) eine Anbindung des neuen Wohngebietes an die Schultenstraße zu sichern bzw. um an den geplanten Lärmschutzwand eine Lärmschutzwand anzuschließen.

### **2.3 Planverfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 29.11.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 211 Dedinghausen, Wasserstraße/Zum Erlenbruch aufzustellen und parallel die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

In einer Bürgerversammlung am 04.12.2001 wurden die Bürger frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Von den anwesenden Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen der vorgestellten Planungsinhalte führen.

In der Zeit vom 11.02. bis 11.03.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanentwurf beteiligt. Von diesen wurden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen, die zu Planänderungen geführt haben. Auch in der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 25.03. bis 30.04.2002 wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

## **3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

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

Die vorgesehenen Baulandflächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Ausgehend von der Siedlungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Siedlungsbereiche wurden jedoch auch im Hinblick auf die für einen verkehrsberuhigten Ausbau dimensionierten Verkehrsflächen die gem. § 4 Abs. 3 BauO NW ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Dieser peripher zum Ortsteilzentrum gelegene Siedlungsbereich soll aufgrund seiner Lage und Erschließung nur den allgemein zulässigen Nutzungen vorbehalten werden. Ausgehend von bereits mit der GWL entwickelten Wohngebieten ist davon auszugehen, dass fast ausnahmslos nur Wohngebäude errichtet werden. Eine Festsetzung eines Reinen Wohngebietes schloss sich jedoch aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Emissionen durch die Bahn aus.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das gesamte geplante Wohngebiet wurde die eingeschossige offene Bauweise mit der Begrenzung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,3 soll hiermit die Siedlungsstruktur

der angrenzenden Wohngebiete auch für diesen Bereich gesichert werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für eigengenutzte Einzel- und Doppelhäuser, wie sie üblicherweise in den Ortsteilen der Stadt nachgefragt werden. Überschreitungen der GRZ bis zu 0,35 wurden zugelassen, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht um mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten wird. Hierdurch soll insbesondere bei kleineren Grundstücken eine adäquate Bebaubarkeit gewahrt bleiben, ohne dass hierdurch bei summarischer Betrachtung eine höhere bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen erfolgt.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist auf 2 Wohnungen beschränkt worden, um in diesem Bereich überwiegend Einfamilienhäuser mit der Möglichkeit der Schaffung einer 2. Wohnung zu errichten und verdichteten Wohnungsbau in diesem Bereich letztendlich auch aufgrund der gering dimensionierten Erschließung auszu-schließen.

Die überbaubaren Flächen sind mit einem Mindestabstand zu den geplanten Verkehrsflächen straßenbegleitend angeordnet und durch Baugrenzen begrenzt.

Bei Bautiefen von üblicherweise 16 m - in Teilbereichen auch mehr - sind hiermit Spielräume für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück geschaffen, ohne dass hierdurch jedoch der Charakter der straßenbegleitenden Bebauung verloren geht.

#### **4. Erschließung**

##### **4.1 Innere und äußere Erschließung**

Das geplante Baugebiet ist verkehrlich an die Schultenstraße und die Straße "Zum Erlenbruch" angebunden. Im Süden erschließt eine Stichstraße von der Schultenstraße die Baugrundstücke.

Nördlich des letzten Hauses der Straße "Zum Erlenbruch" ist eine Verbindung dieser Straße mit der Schultenstraße vorgesehen. Hieran schließt sich eine Ringerschließung im westlichen Plangebiet und eine Sticherschließung im östlichen Planbereich an, die die Erschließung der angrenzenden Flächen sicherstellt.

Alle geplanten Straßen sind für einen verkehrsberuhigten Ausbau konzipiert und sind nur in einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Die Straße "Zum Erlenbruch" ist bereits überwiegend vorhanden.

Sie weist eine Breite von 8,00 m auf und soll ebenso zukünftig als Mischfläche ausgebaut werden.

##### **4.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Die öffentliche Nahverkehrsverbindung ist in Dedinghausen über eine Buslinie Geske-Lippstadt mit Haltestellen im Bereich des Kindergartens, der Straße "Am Birkhof" und der Kirche sichergestellt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Nahverkehrszüge der Regionalbahn ab Haltepunkt Dedinghausen zu nutzen.

##### **4.3 Unterhaltungswege**

Zur Unterhaltung der Grünflächen im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles sind Wege zu den geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen, um mit Fahrzeugen die Pflege der Flächen zu gewährleisten.

## **5. Ver- und Entsorgung**

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die vorhandenen Entwässerungsleitungen wurden in Bereichen, in denen sie über private Grundstücksflächen verlaufen durch Festsetzung von Leitungsrechtsflächen gesichert.

## **6. Grünflächen**

Die für den Lärmschutzwall vorgesehene Fläche wurde als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll mit einer artenreichen Wildkräutermischung eingesät und auf der südlichen Wallseite in Gruppen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie und UVPG nicht erforderlich.

### **7.2 Natur und Landschaft**

#### *7.2.1 Eingriffs -und Ausgleichsregelung*

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG verbunden, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Für die Planung ist vom Büro Extraplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag nach der Arbeitshilfe "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) erstellt worden. Dieser Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigelegt.

#### *7.2.2 Bestand*

Bei den für die Eingriffsabschätzung zu Grunde zu legenden Flächen handelt es sich überwiegend um eine als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche. Darüber hinaus sind kleinere ca. 5 - 15 Jahre alte Brachflächen sowie Wege und Wegeseitenflächen der Straße "Zum Erlenbruch" in die Bewertung eingestellt worden.

#### *7.2.3 Eingriffsabschätzung, Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung*

Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen. Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 24.822 m<sup>2</sup>. Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der gewünschten umgebenden Siedlungsdichte eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Verkehrsflächen

wurden ihrem ausschließlich auf die geplante Bebauung ausgerichteten Erschließungszweck möglichst schmal gehalten, um den Grad der Versiegelung auf das verkehrlich notwendige Maß zu beschränken. Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungssituation ergibt sich trotz der vorab beschriebenen Maßnahmen der Minimierung, dass der Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

#### *7.2.4 Ausgleichsmaßnahme*

Das ermittelte Ausgleichsdefizit soll auf Flächen, die die GWL im Bereich der Lippeaue im Ortsteil Esbeck erworben hat, ausgeglichen werden. Hier sollen in Abstimmung mit dem Staatl. Umweltamt Maßnahmen im Rahmen des Lippeauenprogramms durchgeführt werden.

Die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung stehenden Flächen liegen in der Gemarkung Esbeck, Flur 1 auf den Flurstücken 23 und 24, die eine Gesamtgröße von 8.295 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Fläche schließt direkt an jene Flächen an, die für die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 225 Esbeck, Weberstraße festgesetzt worden sind.

Es ist vorgesehen, analog der benachbarten Flächen hier einen Eichen-Auenwald anzulegen. Ein 20 m breiter direkt an der Lippe gelegener Streifen wird für die geplante Verbreiterung der Lippe von jeglicher Bepflanzung freigehalten und der Sukzession überlassen. Um bei Überschwemmungen Stauungen zu vermeiden, wird die Fläche nicht komplett mit Gehölzen bepflanzt. Stattdessen werden in Abständen von jeweils 15 m Gehölzstreifen in einer Breite von 5 m parallel zur Flutrichtung bepflanzt. Die Flächen zwischen den Gehölzstreifen werden der Sukzession überlassen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mehrreihig in 3-er und 5-er Gruppen im Verband von 1,0 x 1,0 m. Die Heister werden jeweils in Einzelstand gepflanzt und sind mit einem Pfahl zu sichern. Die zu verwendenden Pflanzen und die Art der Bepflanzung sind im Bebauungsplan entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzt worden.

Von der insgesamt 8.295 m<sup>2</sup> großen Fläche werden zum Ausgleich der mit diesem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe 5.388 m<sup>2</sup> erforderlich. Die verbleibende Differenz von 2.907 m<sup>2</sup> (entspricht 14.535 Wertepunkten) soll für zukünftige Planungen der GWL als Ausgleich herangezogen werden.

#### *7.2.5 Oberflächenentwässerung*

Nach dem Landeswassergesetz (§ 51a LWG NW) besteht die Verpflichtung zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Wie zuvor ausgeführt wird das Gebiet im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser soll vorzugsweise auf dem Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies möglich ist. Im Rahmen der Erarbeitung des Zentralentwässerungsentwurfes für den Ortsteil Dedinghausen wurden vom Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräbe im Plangebiet Rammkernsondierungen und Versickerungsversuche durchgeführt. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Feststellung, dass der Boden eine sehr geringe, unzureichende Durchlässigkeit aufweist. Wegen der ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwerte sowie des mit einer Versickerung verbundenen Gefährdungspotentials wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers aus den nachfolgend aufgeführten Gründen abgeraten:

- unzureichende Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden relevanten Bodeneinheiten,
- erhebliche Gefahr der Staunässebildung und der daraus sich ergebenden Baugrundgüteverschlechterung durch Konsistenzveränderung,
- geringer Flurabstand des Grundwassers, der theoretisch nur oberflächennahe Muldenversickerungen zulässt, von der aber aufgrund der schlechten Durchlässigkeit in diesen relevanten Schichten abgeraten wird,
- keine Möglichkeit der Vorflutereinleitung.

Ausgehend von diesen Ergebnissen rät der Gutachter, das Niederschlagswasser in das Kanalsystem einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll somit über noch zu verlegende Regenwasserkanäle dem vorhandenen Kanal in der Straße "Zum Erlenbruch" zugeleitet werden.

Dieser endet in einem Graben südlich der Bahntrasse.

Dieser Graben führt unmittelbar anschließend durch einen Durchlass unter der Bahnstrecke nach Norden in landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Hier wird ein neues Regenrückhaltebecken angelegt und werden die zusätzlich anfallenden Wassermengen zurückgehalten, um sie dann verzögert dem vorhandenen Vorfluter zuzuführen.

### 7.3 Immissionsschutz

Auf den Planbereich wirkt ebenso wie auf die westlich und östlich angrenzenden vorhandenen Siedlungsbereiche der Lärm der Bahnlinie Dortmund- Kassel ein.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 Dedinghausen "Zum Erlenbruch" wurden die Emissionen ermittelt und ein Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie festgesetzt. Dieser weist eine Höhe von 3,0 m über OK Gleis auf und ist nur geeignet, die Orientierungswerte am Tage einzuhalten. In der Nacht sind Überschreitungen der Orientierungswerte jedoch weiterhin bei der vorhandenen Bebauung insbesondere in den Obergeschossen gegeben. Da sich seit dieser Zeit die Belastung auf der Bahnlinie gesteigert hat und die damals festgelegte Wallhöhe sich aus den im Bestand ergebenden Freiflächen ergab, ist für die Neuplanung eine erneute Ermittlung der Lärmbelastung erfolgt mit dem Ziel, eine höhere aktive Lärmschutzwirkung für die geplante Neubebauung zu erzielen.

Ausgehend von den neuesten Belastungsangaben für die Bahnlinie werden bei einer geplanten effektiven Wallhöhe von 4,10 m über OK-Gleis die Orientierungswerte am Tage eingehalten. Nur in der Nacht sind bei den nahezu gleichbleibenden Emissionen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 8,7 dB in den Obergeschossen der nächstgelegenen geplanten Gebäude gegeben.

Eine Einhaltung der Orientierungswerte in der Nacht kann nur durch unverhältnismäßige Kosten verursachende Maßnahmen erzielt werden. Aus diesen Gründen ist für die betroffenen Bereiche zusätzlich passiver Lärmschutz festgesetzt worden.

Durch Lärmschutzfenster und zusätzliche schallgedämmte Dauerlüftungen in den Schlafräumen, deren Öffnungen auf den Bahnkörper gerichtet sind, kann eine ungestörte Nachtruhe bei ausreichenden Lüftungsverhältnissen gewährleistet werden. Bei Öffnungen zur schallabgewandten Gebäudeseite ist jedoch eine ausreichende Nachtruhe bereits bei spaltgeöffnetem Fenster gewährleistet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Lärmschutzeinrichtungen außerhalb des Bebauungsplangebietes nur zum Teil realisiert worden, so dass für eine Übergangszeit

in den an diese Bereiche angrenzenden Flächen höhere Überschreitungen, als sie in der als Anlage beigefügten Berechnung ermittelt worden sind, auftreten werden. Vergleichsberechnungen haben jedoch ergeben, dass trotz dieser höheren Überschreitungen die vorgesehenen passiven Schutzeinrichtungen ausreichend sind. Die im Planbereich festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen werden ebenso wie die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen von der GWL durchgeführt. Zur Sicherung wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

#### 7.4 Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

### 8. Flächenbilanz

#### Allgemeines Wohngebiet:

Planung: 24.213,03 m<sup>2</sup>  
Bestand: 5.790,20 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 30.003,23 m<sup>2</sup> = 73,0 %**

---

#### Verkehrsflächen:

Planung: 3.449,01 m<sup>2</sup>  
Bestand: 1.668,84 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 5.117,85 m<sup>2</sup> = 12,5 %**

**Öffentliche Grünfläche: 5.979,57 m<sup>2</sup> = 14,5 %**

davon Lärmschutzwall: 4.957,00 m<sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche: 41.100,65 m<sup>2</sup> = 100,0 %**

Im Bebauungsplan werden ca. 40 neue Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> entstehen. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Wohnungen/Gebäude werden somit ca. 48 Wohnungen errichtet werden. Ausgehend von einer Haushaltsgröße von 2,2 Personen werden zukünftig ca. 106 Einwohner im geplanten Neubaubereich wohnen.

### 9. Kostenbilanz

Für die Erschließung des geplanten Baugebietes sind folgende Herstellungskosten ermittelt worden:

1.	Entwässerungsanlagen	
1.1	Schmutzwasserkanäle einschl. Hausanschlüsse	110.000 €
1.2	Regenwasserkanäle einschl. Hausanschlüsse	145.000 €
	<b>Summe 1</b>	<b>255.000 €</b>

2.	Verkehrsanlagen	
2.1	neu geplante Wohnstraßen und Wohnwege	370.000 €
2.2	Endausbau 'Zum Erlenbruch'	75.000 €
	<b>Summe 2</b>	<b>445.000 €</b>
3.	Lärmschutz Lärmschutzwall Lärmschutzwand Begrünung	
	<b>Summe 3</b>	<b>175.000 €</b>
4.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	30.000 €
	<b>Summe 4</b>	<b>30.000 €</b>
	<b>Summe Herstellungskosten 1 - 4</b> ohne Grunderwerb, Ing.-Kosten und sonstigen Nebenkosten	<b><u>905.000 €</u></b>

## 10. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse soll eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

## 11. Gestaltungsvorschriften

Mit Bezug auf das stark durchgrünte Ortsbild wurde festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedigungen zu den öffentlichen Straßen und Grünflächen nur Hecken zulässig sind.

Auf weitergehende die Gestaltung der Gebäude betreffende Vorschriften zur Dachgestaltung und zur Wahl von Baumaterialien wurde aufgrund des heterogenen Umfeldes verzichtet. Somit ergeben sich für die zukünftigen Bauherren unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude.

Lippstadt, den 16.05.2002

(Wille)  
Dipl.-Ing.

### Anlagen

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2. Lärmprognose