B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 94 'Rixbeck - Papenbusch'

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich eine Grünfläche (Spielplatz), Flächen für Wald (Immissionsschutz) sowie landwirtschaftliche Flächen dar.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 94 wird die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Änderung ist gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW (LPIG NW) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (Bescheid der Bezirksregierung vom 14.02.1996).

1.2 *Bebauungsplan*

Westlich an den Planbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Rixbeck Nr. 2 Blütenweg/Papenbusch aus dem Jahre 1970 an.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt wurde 1980 eine Siedlungserweiterung für den Ortsteil Rixbeck im Bereich Papenbusch dargestellt.

Für diese Wohnbaufläche wurde am 25.02.1982 vom Planungs- und Gestaltungsausschuss der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 94 'Rixbeck - Papenbusch' gefasst.

Durch die Immissionsbelastung der nördlich gelegenen Bahnstrecke, wegen des relativ ungünstigen Flächenzuschnittes sowie der nicht gelösten Frage der Verkehrsanbindung, konnte diese seit 1980 im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche bis Mitte der 90er Jahre nicht bebaut bzw. erschlossen werden.

Im Rahmen der Untersuchung zur Erweiterung der Siedlungsbereiche in der Kernstadt und den Stadtteilen wurde für den Bereich südlich der Straße 'Kleefeld' ein zusätzlicher Antrag auf Ausweisung von Wohnbauland gestellt. Auf der Grundlage dieses flächenmäßig erweiterten städtebaulichen Konzeptes (Antrag auf Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes/August 1994) bestand nun die Möglichkeit, die seit 1980 dargestellte Wohnbaufläche kurzfristig einer Bebauung zuzuführen.

Um das eingereichte städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sinnvoll umsetzen zu können, mussten jedoch zusätzliche Flächen östlich und südlich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 94 aus dem Jahre 1982 als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

In diversen Abstimmungsgesprächen zwischen dem Vorhabenträger, der Verwaltung sowie den Trägern öffentlicher Belange wurden die Planungsinhalte weiter präzisiert und in die Planungskonzepte eingearbeitet. Es wurde darüber hinaus das die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes oder eines Bebauungsplanes diskutiert.

Im Oktober 1995 beantragte der vom Vorhabenträger beauftragte Architekt die Überführung der bisher erarbeiteten Planunterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan in den Bebauungsplan Nr. 94 'Rixbeck - Papenbusch'. Auf der Grundlage dieser geänderten Rahmenbedingungen wurde eine zusätzliche Ergänzung der Siedlungsstruktur seitens der Bezirksregierung befürwortet. In seiner Sitzung am 23.11.1995 beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss die Änderung des Abgrenzungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 94 'Rixbeck - Papenbusch' in seiner heutigen Form.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet liegt am östlichen Ortsrand von Rixbeck.

Als Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes 'Blütenweg/ Papenbusch' wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde im Neubaubereich durchgängig eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer vorgegebenen Traufhöhe von 4,50 m über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, um so ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche errichten zu können.

Im westlichen Planbereich sowie östlich des Kinderspielplatzes wurden entlang der Haupteerschließungsachsen - auch im Hinblick auf eine mögliche Siedlungserweiterung nach Westen - zur siedlungsstrukturellen Verdichtung max. 3 Wohnungen je Wohngebäude für zulässig erklärt. Im übrigen Plangebiet sind aufgrund der städtebaulichen Konzeption bzw. der Ortsrandlage lediglich 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Darüber hinaus wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Als Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen sind im Planbereich die Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt worden.

Für ein Einzelhausgrundstück ist eine Mindestbreite von 15 m und eine Höchstbreite von 25 m sowie für ein Doppelhausgrundstück eine Mindestbreite von 20 m und eine Höchstbreite von 35 m festgesetzt worden.

Aufgrund der nutzungs- und siedlungsstrukturellen Prägung des westlich anschließenden Umfeldes sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Als nicht zulässig wurden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erklärt, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem unerwünschten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung geeignete

Standorte im Randbereich der nahegelegenen Innenstadt zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an höher frequentierten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, ist auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzung verzichtet worden.

Gartenbaubetriebe finden bei der angestrebten kleinteiligen Struktur des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Aus diesem Grunde sind auch Gartenbaubetriebe im Planbereich nicht ausnahmsweise zugelassen worden.

4. Grünflächen

Im Anschluss an das bestehende Baugebiet ist im Bereich des Kleefeldweges eine öffentliche Grünfläche mit dem Symbol 'Kinderspielplatz' festgesetzt. Hier soll ein Kinderspielplatz der Kategorie B angelegt werden. Der Kinderspielplatz dient in erster Linie der Versorgung des Neubaugebietes. Im westlichen Bereich dieser Grünfläche (angrenzende Altbebauung) ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt worden. Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche ist die Anlegung einer dreireihigen Heckenanpflanzung zur Abschirmung des Spielplatzes zur bestehenden Bebauung durchzuführen.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Neubaugebiet 'Rixbeck - Papenbusch' wird durch die direkte Anbindung an die Straße 'Unterdorf' (K 51) ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Im Bereich der Kreisstraße 51 (Unterdorf) ist eine Mittelinsel geplant.

Dieser neu geschaffene 'Ortseingang' soll durch entsprechende Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen eine optische Raumwirksamkeit erzeugen, welche zur Geschwindigkeitsdämpfung beitragen soll.

Nach Realisierung der Eisenbahnüberführung 'Alpenstraße' wird der bestehende Bahnübergang in Bahn-km 157,809 aufgehoben.

5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch eine 'Süd-Nord-Verbindung' der Straßen 'Unterdorf' und 'Kleefeld' sowie im nördlichen Bereich durch ein Ringstraßensystem erschlossen.

5.3 Fuß- und Radwege

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung an den 'Blütenweg' (bestehendes Baugebiet) angeschlossen, darüber hinaus erhält das Neubaugebiet eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung - im Verlauf des Kleefeldweges - mit Anschluss an das westlich gelegene Baugebiet so-

wie an die östlich gelegene Grundschule in Dedinghausen. Im Süden des Planbereiches stellt ein in die Straßenfläche integrierter Fuß- und Radweg eine direkte Verbindung zu dem westlich gelegenen Ortskern und dem Kindergarten her.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Zur Sicherstellung der Versorgung des Planbereiches und als Option für eine zukünftige Siedlungserweiterung westlich des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde im Planbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

6.1 Entwässerung

Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes ist seit dem 01.01.1996 Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen.

Für das Neubaugebiet 'Rixbeck - Papenbusch' wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt mit dem Ziel, die Sickerfähigkeit des Bodens zu untersuchen.

Nach Ermittlung und Abwägung von verschiedenen Planungsvarianten soll folgendes Entwässerungskonzept realisiert werden:

a) Nördlicher Entwässerungsbereich:

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in den SW-Sammler Dedinghausen eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird zu einem nördlich des Gebietes entlang der Bahnstrecke verlaufenden Graben geführt, wobei der Einleitung ein Regenrückhaltebecken vorzuschalten ist.

b) Südlicher Entwässerungsbereich:

Die anfallenden Oberflächenwasser werden in den vorhandenen Straßenseitengraben entlang der K 51 eingeleitet.

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der K 51 zugeleitet.

Die Möglichkeiten zur Versickerung der Niederschläge im Gebiet - aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswerter - wurden gutachterlich untersucht. Wegen der ermittelten Grundwasserstände sowie der festgestellten Bodenschichtungen mit geringen Durchlässigkeitsbeiwerten kommt das Entwässerungsgutachten zu dem Schluss, dass eine Versickerung im Plangebiet nur bedingt möglich ist.

7. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und so weit wie möglich zu kompensieren sind.

7.1 Bestand

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird eine ca. 6,8 ha große Fläche, bei der es sich überwiegend um Ackerland und Grünland handelt, in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Beseitigung von plangleichen Bahnübergängen im Zuge der DB-Schnellstrecke Hamm-Kassel und der Kreisstraßen K 50 und K 52 in Lippstadt-Rixbeck und Lippstadt-Dedinghausen wurde im Jahre 1992 für die geplante Neutrasseierung der Kreisstraße eine Umweltverträglichkeitsstudie durch ein Fachbüro erstellt.

Das Ergebnis dieser raumbezogenen Untersuchung dient als wesentliche Grundlage für die weitere Betrachtung der Eingriffsfolgen und Ausgleichsregelung des Bebauungsplanes Nr. 94.

7.2 Standörtliche Gegebenheiten

Der Planbereich liegt im Hellweggebiet und ist Teil der Geseker Unterbörde. Der Bereich ist flachwellig und fällt leicht nach Norden ab (Hochpunkt ca. 86 m über NN, Tiefpunkt ca. 83 über NN). Es überwiegen quartäre Grundmoränenablagerungen (sandigersteiniger Mergel oder Lehm) in einer geschätzten Mächtigkeit bis zu 14 m. Bodentypologisch dominieren Pseudogley-Braunerde/Geschiebelehm und Tonmergelstein mit zum Teil geringmächtiger Deckschicht aus Lößlehm. Die Bodenart ist schluffiger Lehm/schwach steiniger sandig-toniger Lehm bis schluffig-lehmiger Ton. Sorptionsfähigkeit und nutzbare Wasserkapazität sind hoch/mittel bis hoch, die Wasserdurchlässigkeit mittel.

Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr liegt bei 700 bis 750 mm, mittleres Tagesmittel der Lufttemperatur 9 bis 9,5 °C, die Hauptwindrichtung liegt bei Süd-West; der Jahresmittelwert der Windgeschwindigkeit liegt bei etwa 3 m/s.

Im Bereich Rixbeck ist in der Kartierung der potentiellen natürlichen Vegetation überwiegend von Flattergras-Buchenwald zum Teil mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchen-Wald oder Buchen-Eichen-Wald auszugehen. Von der potentiellen natürlichen Vegetation ist im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nichts mehr erhalten.

Nutzbare Grundwasservorkommen liegen in Oberflächennähe nicht vor.

7.3 Eingriffsabschätzung

Der Bereich gilt als konfliktarm, wenn bei dem jeweils untersuchten Potential lediglich Flächen geringer Empfindlichkeit beansprucht werden und wenn erhebliche Konflikte durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen beseitigt werden können (Unterschreitung der Erheblichkeitsschwelle).

Dieses Ziel wird im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 erreicht, zumal keine erheblichen Konflikte mit den Belangen des Arten- und Biotopschutzes und des

Landschaftsbildes zu erwarten sind und darüber hinaus durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen Defizite deutlich minimiert werden.

Zur Beurteilung des Eingriffs und der sich hieraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen wurde eine weitergehende ökologische Untersuchung für notwendig erachtet.

Diese Eingriffsbilanzierung ist der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 94 'Rixbeck - Papenbusch' als Anlage beigefügt.

7.4 Flächenbilanz

Für die Eingriffsbewertung (Versiegelung) und die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen wurden folgende Flächendaten zugrunde gelegt:

Verkehrswege	ca. 7.979 qm
Überbaubare Grundstücksflächen (0,4 GRZ + 50 % = 60 % v. 35.793 qm)	ca. 21.476 qm
Gesamtfläche	ca. 29.455 qm

7.5 Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanzierung (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) von Eingriff und Kompensation zeigt, daß durch die festgesetzten Maßnahmen der Eingriff als ausgeglichen anzusehen ist.

Unter Berücksichtigung, daß die ökologischen Wertfaktoren für die Pflanzgebote der Grünflächen und Verkehrsflächen sich auf einen zeitlichen Zielraum von 5 bis 10 Jahren nach Realisierung beziehen, diese sich jedoch über diesen Zeitraum hinaus noch erhöhen werden, ist davon auszugehen, dass nicht nur ein ökologischer Ausgleich hergestellt ist, sondern unter dem Gesichtspunkt der Ersetzbarkeit geringwertiger Ackerbauflächen eine Aufwertung durch die starke Eingrünung des Plangebietes in diesem Landschaftsteil erfolgen wird.

Zur Minderung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich sind u.a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

- a) Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- b) Die Außenwände von Garagen (bzw. Carports) sind zu begrünen.
- c) Zur Erlangung ökologisch wertvoller Hausgärten enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung standortgerechter Bäume für die Gartenbereiche. Je Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) anzupflanzen.
Als Grundstückseinfriedigung sind nur Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zulässig.
- d) Als Eingrünung zur offenen Landschaft wurde an den Grenzen im Schnittpunkt der privaten Grundstücksflächen zu den Kompensationsflächen (F 1 und F 2) eine dreireihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen festgesetzt. An diese He-

ckenanpflanzung schließen sich die notwendigen Kompensationsflächen mit entsprechenden Anpflanzungen an.

Neben diesen, auf den Privatgrundstücken und den Kompensationsflächen (F 1 und F 2) festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Kompensation des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs, soll eine ca. 1800 qm große Fläche im Planbereich als öffentliche Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz der Kategorie B angelegt werden.

8. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen

Der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tagzeitraum kann mit einem akzeptablen Aufwand nicht an allen Immissionspunkten erreicht werden.

Durch die Anlage von aktiven Schutzmaßnahmen kann der einstrahlende Verkehrslärm der DB-Strecke aber auf ein für die Anlieger vertretbares Maß reduziert werden.

Der Bebauungsplan beschreibt im Bereich der nordöstlichen Erschließungsfläche einen Lärmschutzwall an der Katastergrenze der DB-AG. Seine Höhe variiert je nach Schalleinstrahlung und Geländeverlauf zwischen 4,75-6,0 m ü. Schienenoberkante. Am östlichen Wallende wird die größte Höhe erreicht. Auf der Anliegerseite entsteht eine ähnlich hohe Ansichtsfläche.

Auf der Dammkrone gemessen, hat der Wall eine Entwicklungslänge von rd. 190 m. Seine Fußpunktbreite beträgt nach RQ b = 20 m und wird zur Anliegerseite hin abgetragen.

Der Blütenweg, mit angrenzender Wohnbebauung, reicht bis an die DB-Grenze. Größere Freiflächen sind somit nicht vorhanden. Durch diese Begrenzung der Erschließungsfläche kann der Wall nicht an den vorhandenen Lärmschutzwall, östlich der Alpenstraße, angeschlossen werden. Die Stärke der Lärmeinstrahlung in dieser "Öffnung" zwingt aber zu einem Lückenschluß der Lärmschutzmaßnahmen. Daher ist hier, im verschwenkten Bereich des Blütenweges, als lärmindernde Maßnahme, eine Lärmschutzwand anzuordnen. Sie hat bei einer Höhe von 3,5 m ü. Schienenoberkante eine Länge von 130 m. Die beiden Wandenden werden um 45° abgeknickt und laufen in der jeweils angrenzenden Wallböschung aus.

Die Rasterlärnkarte (RLK) belegt die "Lärmschneise" im Bereich der Wand. Nach der Einzelpunktberechnung erreicht der Außenpegel Werte von 62,7 bzw. 62,6 dB(A) (Auszug lärmtechnisches Gutachten/Anlage 3 zur Begründung).

Eine Erhöhung der aktiven Schutzmaßnahmen ist aber weder aus lärmtechnischen noch aus wirtschaftlichen Überlegungen sinnvoll.

Der materielle Aufwand steht in keinem ausgewogenen Verhältnis zum Nutzen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten befindet sich die Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 4,0 m auf der Anliegerseite, bereits an der oberen Ausführungsgrenze.

Die Lärmschutzwand sollte nach den Richtzeichnungen für Lärmschirme außerhalb von Kunstbauten (RiZaK - 88 /Wd 3) des Bundesministers für Verkehr (BMV) ausgeführt werden. Ihre Vorderkante liegt somit > 1,50 m vom Fahrbahnrand der Gemeindestraße entfernt. Der verbleibende Raum kann zur Begrünung genutzt werden (Böschung, Hochbeet).

Die gewählten Abmessungen der Lärmschutzmaßnahmen basieren auf optimierten Rechenläufen im Rahmen der Untersuchung und gewährleisten eine Lösung, die den wirtschaftlichen wie auch den lärmtechnischen Zielsetzungen gerecht wird.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Einzugsbereich der Kreisstraße 51/ 'Unterdorf') sind aufgrund der Verkehrsbelastungen ebenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hier sind bei Um-, An- und Neubauten alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Straße 'Unterdorf' bestehen, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von mindestens $R_w > 30$ dB einzubauen.

9. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.12.1995 als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieses Bürgergespräches wurden mehrere Erschließungsvarianten diskutiert.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen der Anlieger wurde auf die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes an den 'Blütenweg' verzichtet.

10. Kostenermittlung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

Schmutzwasserkanäle	185.000 DM
Regenwasserkanäle	145.000 DM
Regenrückhaltebecken	28.000 DM
Baustraßen	130.000 DM
Immissionsschutzanlage	266.000 DM
Straßenbeleuchtung	81.000 DM
Spielplatz	75.000 DM
Fuß- und Radwege	80.000 DM
Ausgleichsflächen	105.000 DM
Umgestaltung K 51	34.000 DM
<u>endgültiger Straßenausbau</u>	<u>949.000 DM</u>
insgesamt	2.078.000 DM

=====

11. Gestaltungsvorschriften

Das vorhandene Wohngebiet im Bereich Papenbusch ist dörflich geprägt. Die Baugrundstücke sind überwiegend durch eine Begrünung eingefasst.

Aus gestalterischen Gründen, aber auch mit Rücksicht auf die Notwendigkeit, bauliche Eingriffe durch entsprechende Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen auszugleichen, soll daher im Planbereich die Einfriedigung von Grundstücken grundsätzlich nur durch Hecken oder Gehölzstreifen zulässig sein.

Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht oder Metallstabzäune können jedoch innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.

Die Zufahrten privater Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers möglichst vor Ort zu ermöglichen.

Lippstadt, den 12. September 1996

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Voigt)
Dipl.-Ing. Bauassessor