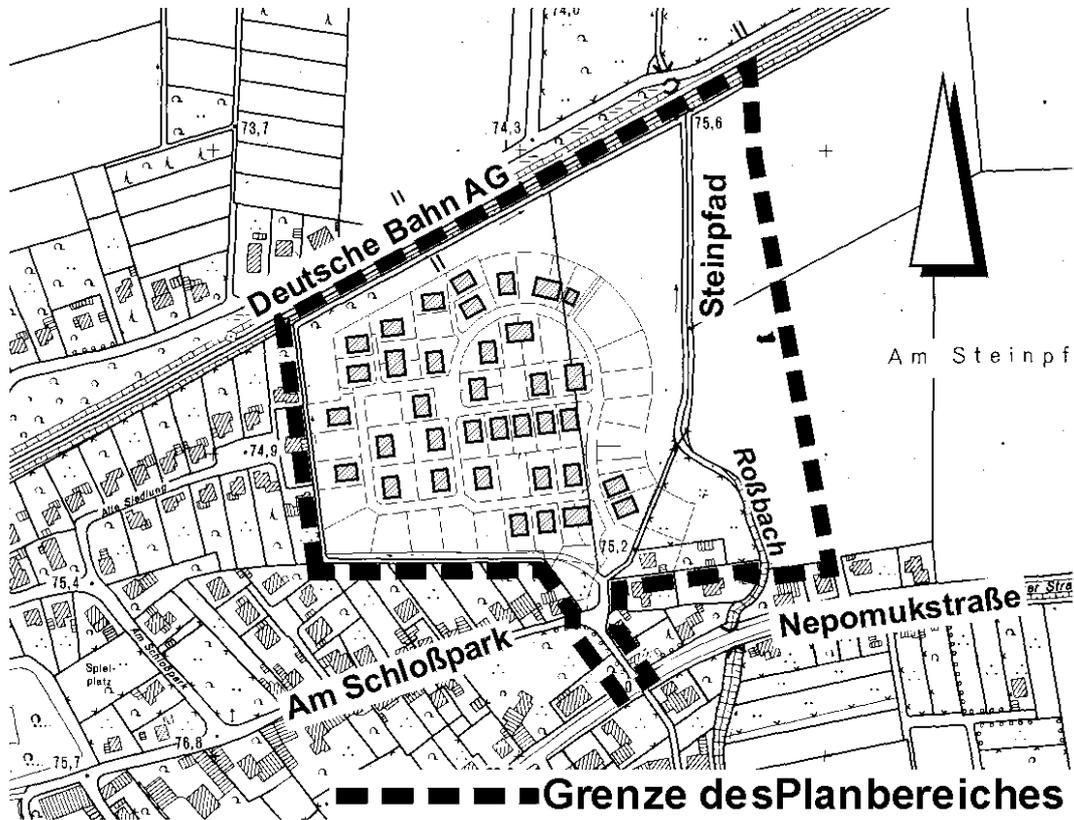


B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 202 Overhagen, Steinpfad/Am Schloßpark

Der Planbereich wird begrenzt wie aus dem Titelblatt ersichtlich.



1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Bereich der Bahnlinie Dortmund-Kassel, dem Steinpfad und der Straße 'Am Schloßpark' Flächen für die Landwirtschaft dar.

Westlich und südlich angrenzend sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und Dorfgebiete dargestellt. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 202 wird die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt durchgeführt.

Mit Schreiben vom 22.06.1998 teilte die Bezirksregierung in Arnberg mit, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW (LPIG NW) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Die 76. Flächennutzungsplanänderung soll im o. g. Bereich anstelle der 'Flächen für die Landwirtschaft' Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellen.

1.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Westlich und südlich an den Planbereich grenzt die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Orsteiles Overhagen gem. § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG an. Die planungsrechtliche Beurteilung in diesem Bereich erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der Untersuchung zur Erweiterung der Siedlungsbereiche in der Kernstadt und den Stadtteilen wurden für den Bereich am Steinpfad Anträge auf Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland gestellt.

Die Anträge betrafen jedoch Grundstücke, die zweifelsfrei im Außenbereich lagen. Deren Bebaubarkeit konnte deshalb bei dem gegebenen Baurecht nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt werden.

Im Auftrag des Landesamtes für Agrarordnung ist 1988 eine Untersuchung zur Dorferneuerungsbedürftigkeit sowie im Jahre 1994 ein Dorfentwicklungskonzept für den Stadtteil erarbeitet worden.

Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass aus landschaftsplanerischer Sicht eine Siedlungserweiterung in Overhagen zwischen der Bahnlinie Dortmund-Kassel, dem Steinpfad und der Straße 'Am Schloßpark' zu empfehlen ist.

Für die Baulandbereitstellung wurden landwirtschaftliche Nutzflächen aufgegeben, um die Erschließung eines Neubaugebietes vornehmen zu können. In diesem Bereich wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsbereiche angestrebt.

Auf dieser Grundlage hat der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Lippstadt am 07.03.1996 beschlossen, für den o. g. Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für das geplante Neubaugebiet am östlichen Ortsrand von Overhagen wurde mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung der umgebenden Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Ausnahmen gem. § 4 BauN-VO Abs. 3

- 3. Anlagen für Verwaltungen
- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzung möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Da für Anlagen der Verwaltung geeignete Standorte im Stadtbereich zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden in diesem Plangebiet nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde im Neubaugebiet durchgängig die offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und 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 Hinblick auf die geringe Leistungsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass im Planbereich Wohngebäude nur mit max. 2 Wohnungen zulässig sind.

Als weiteres Maß für die bauliche Nutzung der Flächen wurde gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Durch die v.g. Maßnahmen und die Festsetzung sollen die Baumassen so eingeschränkt werden, dass sie sich der benachbarten Wohnbebauung anpassen.

Entlang der Planstraßen wird die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 16 m festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Neubaugebiet 'Overhagen - Steinfeld/Am Schloßpark' wird durch die Anbindung an die Nepomukstraße (L 636) ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Knotenpunkt im Einmündungsbereich Am Schloßpark / Nepomukstraße wird entsprechend der Richtlinie RAL K-1 ausgebaut.

4.2 Innere Erschließung

Der Planbereich grenzt im Süden an die Straße 'Am Schloßpark', die infolge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 202 für das Neubaugebiet ausgebaut werden soll. Eine weitere Anbindung ist nicht vorgesehen, Durchgangsverkehr wird somit ausgeschlossen.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über ein Ringstraßensystem, kleinere Hausgruppen werden durch Stichstraßen angebunden.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Nepomukstraße an das städtische Busliniennetz angeschlossen.

4.4 Fuß- und Radwege

Im Süden des Planbereiches stellen straßenbegleitende Fußwege eine direkte Verbindung zu dem westlich gelegenen Ortskern her.

Um die bestehende Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr nach Lippstadt aufrecht zu erhalten, soll im Norden eine Anbindung an den vorhandenen Steinpfad vorgenommen werden.

5. Grünflächen

Neben einer großen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche südlich der Bahnlinie (Lärmschutzwall mit integriertem Unterhaltungsweg) setzt der Bebauungsplan noch andere öffentliche Grünflächen fest mit unterschiedlicher Zielsetzung.

Im nordöstlichen Randbereich des Neubaugebietes ist im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine öffentliche Grünfläche mit dem Symbol 'Kinderspielplatz' festgesetzt. Der Kinderspielplatz dient in erster Linie der Versorgung des Neubaugebietes.

Hier soll ein Kinderspielplatz der Kategorie B angelegt werden.

Der vorhandene Graben im südwestlichen Plangebiet wird einschließlich eines 2 m breiten begleitenden Randstreifens als zusammenhängender Grünzug südwestlich festgesetzt, um für die Zukunft bauliche Anlagen am Rand des Grabens auszu-schließen.

6. Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt entsprechend der Gesamtkonzeption der Entwässerung des Stadtteiles Overhagen im Trennsystem.

Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes gem. § 51a ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut werden grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen SW-Kanal in der Grünlandstraße eingeleitet und der Kläranlage am Hellinghäuser Weg zugeführt.

Für das Neubaugebiet 'Overhagen - Steinpfad/Am Schloßpark' wurde eine hydrogeologische Untersuchung über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bereich des Erschließungsgebietes durchgeführt.

Grundsätzlich sieht der Gutachter aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse und rechtlicher Vorgaben bei einer Geländeaufhöhung um 80 cm die Möglichkeit und das Potential, die anfallenden Niederschlagsmengen in den Untergrund einzuleiten. Prinzipiell werden Muldenversickerungen bei den vorliegenden Gegebenheiten als sinnvolle Möglichkeit einer Versickerung angesehen.

Das Entwässerungsgutachten kommt zu dem Schluss, dass für alle Grundstücke im Erschließungsgebiet die Möglichkeit der Versickerung gegeben ist.

Das auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Forderung des § 51.1 LWG und den Hinweisen der Baugrundergebnisse mittels einer Mulden-Rohrversickerung versickern.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll einer einseitig verlaufenden Mulde, Breite 1,25 m, Muldentiefe 0,15 m bis 0,20 m, zugeführt werden.

Im Bereich der Garagenzufahrten und Hauseingänge wird die Mulde mit Betonsteinpflaster mit 3 cm Fugenabstand hergestellt. Die Mulde speichert vorübergehend das Niederschlagswasser, bevor es über das Muldenbett in den Untergrund versickert bzw. zur Rigole gelangt.

Um auch bei stärksten Regenereignissen eine Überlastung der Versickerungsfähigkeit der Mulden-Rohrversickerung auszuschließen, wird in der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Grünfläche eine Muldenversickerung (Flächenversickerung) angelegt.

Entsprechend der Größe der angeschlossenen Straßenflächen wird eine 1.550 m² große Versickerungsfläche zur Verfügung gestellt.

Die Mulde (mittlere Tiefe 0,13 m) wird mit flachen Böschungen 1 : 5 angelegt. Aufgrund der geringen Einstautiefe könnte auf eine Einzäunung verzichtet werden.

7. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen

Für das Neubaugebiet wurde vorab die Immissionsbelastung durch die nördliche gelegene Bahnlinie Dortmund-Kassel im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass die Orientierungswerte lt. DIN 18005 durch die Geräuschemissionen der Bahnlinie in diesem Bereich überschritten werden. Diese können durch den Bau von Schutzmaßnahmen auf ein für die Anlieger vertretbares Maß reduziert werden.

Basierend auf einer Einzelpunktberechnung wurde die Lärmbelastung für das nächstgelegene geplante Wohnhaus an der Bahnlinie ermittelt. Grundlage für diese Berechnungen sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, die für den Beurteilungspegel für ein WA-Gebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen.

Das Gutachten sagt aus, dass ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen von der Bahnlinie ein Beurteilungspegel ausgeht, der tags/nachts bei 63 dB(A) liegt.

Ein Vergleich des Beurteilungspegels tags mit dem Orientierungswert tags zeigt, dass dieser um 8 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert nachts wird um 18 dB(A) überschritten. Da es sich bei der Nachtzeit um die ungünstigere Situation handelt, wurde nur auf die Nachtzeit eingegangen.

Der Beurteilungspegel nachts wurde in Form eines Rasters für das gesamte Neubaugebiet berechnet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) praktisch im gesamten Plangebiet nicht eingehalten wird. Da dieser Wert überschritten wird, ergibt sich die Notwendigkeit, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Südlich der Bahnlinie soll daher ein Lärmschutzwall mit einem für das Landschaftsbild noch tragbar erscheinenden Höhenmaß von 5,5 über Gleisoberkante festgesetzt werden. Dieser Lärmschutzwall hat eine Länge von ca. 294 m und knickt an seinem westlichen Ende nach Süden, bis zur südlichen Garagenecke des Grundstückes Grünlandstraße 17 ab.

Bei einer Regelneigung von 1 : 1,5 und einer Breite der Wallkrone von 1 m ergibt sich eine Gesamtbreite des Lärmschutzwalles von ca. 18 m.

Nach Durchführung dieser Maßnahme wird der Orientierungswert nachts immer noch im größten Teil des Neubaugebietes überschritten. Deshalb setzt der Bebauungsplan für diese Bauflächen passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Hier sind bei Um-, An- und Neubauten alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen mit Fenstern der Schallschutzklasse II 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.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

8.1 Bestand

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 6,8 ha große Fläche in Anspruch genommen, die gegenwärtig zu etwa 89 % landwirtschaftlich genutzt wird. Im Süden und Westen grenzt ein Siedlungsbereich mit vergleichsweise großen und gut eingewachsenen Gärten mit älteren Obstbaumbeständen an.

Zwischen den Gärten und dem Acker verläuft ein trockenengefallener Graben, der ursprünglich wohl der Entwässerung der landwirtschaftlichen Fläche diente und heute mit einer nitrophilen Hochstaudenflur bewachsen ist.

Im Norden wird das Gebiet durch den Bahndamm begrenzt. Die Bahnböschung ist mit einigen wenigen Einzelsträuchern bewachsen.

Die Ostseite wird durch den hier grabenartigen Roßbach begrenzt, der von Süden nach Norden der Lippe zufließt und ständig Wasser führt.

Mit seinen verschiedenen Biotopstrukturen wie z.B. Unterwasservegetation, Flutsaum- und Röhrriechvegetation, bei niedrigem Wasserstand kleine Inseln, stellt er ein strukturreiches Landschaftselement in diesem Raum dar.

Auf der Westseite führt unmittelbar entlang des Roßbaches der Steinpfad, ein asphaltierter Fahrradweg, der beidseitig von einem schmalen Saum begleitet wird.

Das Landschaftsbild ist im wesentlichen durch den geradlinigen Siedlungsrand der angrenzenden Bebauung, der sich rechtwinklig um die monotone Ackerfläche erstreckt sowie im Norden durch den geradlinigen Verlauf des Bahndammes geprägt.

Die Fläche liegt lt. Flächennutzungsplan noch im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Lippe und zugleich im Randbereich des Lippeauenprogramms. Sie wird jedoch durch den höherliegenden Damm der Gleisanlage von der sich nördlich anschließenden Lippeniederung abgeschnitten.

8.2 Eingriffsbewertung

Bereits vor dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Overhagen wurde zum Zwecke der Vermeidung von Beeinträchtigungen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ausweisung von Bauflächen in Overhagen erstellt. Im Zuge dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden zwei potentielle Baugebiete auf ihre biotische sowie z.T. abiotische Ausstattung hin untersucht und verglichen.

Die Untersuchungsgebiete lagen zum einen im Nordosten von Overhagen im Anschluss an die Straße 'Am Schloßpark' sowie im Südwesten zwischen Nepomukstraße und Glaseweg. Im Ergebnis wurde eine Baugebietsausweisung in beiden Gebieten aus landschaftsökologischer Sicht als problematisch bewertet (s. landschaftsökol. Fachbeitrag). Im Rahmen der Abwägung über die Ziele der Stadtentwicklung, hier: die Fortentwicklung der Wohnbauflächen in den Stadtteilen, wurde jedoch mit Rücksicht auf die Kernstadtnähe und die gute Infrastrukturausstattung eine bauliche Ergänzung Overhagens empfohlen.

Im Rahmen der Detailuntersuchung zeigte sich, dass die Beeinträchtigungen infolge einer Bebauung im Untersuchungsgebiet 'Am Schloßpark' insgesamt als geringer einzustufen sind.

Aufgrund der Empfindlichkeit dieses Gebietes (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Lage im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Lippe, Lage im Lippeauenprogramm, Nähe zu ökologisch wertvollen Bereichen -Stadtbiotop Feldgehölz, Niederungsbereich der Lippe/NSG Lusebredde-, Boden mit hoher Ertragsfähigkeit) ist die Darstellung qualifizierter Kompensationsmaßnahmen, d.h. sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich und Ersatz im landschaftspflegerischen Fachbeitrag getätigt worden, die die Beeinträchtigungen des gesamten Naturhaushaltes berücksichtigen.

Dies bedeutet, dass neben dem Arten- und Biotopschutz auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild als kompensationsrelevant bewertet worden sind. Sie wurden bei der nachfolgend aufgeführten Kompensation mit berücksichtigt.

Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt:

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von 6,8 ha. Die geplanten Wohnbauflächen betragen incl. der nicht überbaubaren Flächen ca. 3,3 ha.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 1,5 ha.

Unter Berücksichtigung sparsamer Erschließungsformen ergibt sich außerdem eine versiegelte Erschließungsfläche von ca. 0,4 ha, woraus eine Neuversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen von insgesamt ca. 1,9 ha resultiert.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffsfolgen ist der Erhalt der ökologisch wertvollsten Bereiche im Bebauungsplangebiet vorgesehen: das sind der Roßbach und das Grünland in dessen Auebereich einschließlich des vorhandenen Obstbaumbestandes.

Als Verminderungsmaßnahme ist die Integration von Versickerungs-/ Rückhaltesystemen in das Freiraum-/Grünkonzept geplant, mit dem Ziel eine vollständige Versickerung des anfallenden unbelasteten bzw. gering verschmutzten Niederschlagswassers auf öffentlichen und privaten Flächen zu erreichen.

Im Rahmen des Hochwasserschutzes wird der Roßbach renaturiert.

Vorgesehen ist hier im Auenbereich Flächen als Uferstrandstreifen vorzusehen, dessen Entwicklung bis auf die Anpflanzung einer Grundausstattung aus uferbegleitenden Gehölzen der natürlichen Sukzession überlassen bleiben soll.

Auf der Ostseite des Roßbaches ist eine Heckenpflanzung aus Feldgehölzen in einer Breite von 10 m vorgesehen.

Durch die geplante Verlegung des Steinpfades (asphaltierter Fahrradweg) aus dem unmittelbaren Auebereich des Roßbaches wird die Voraussetzung geschaffen, dass der Roßbach sich als naturnahes Fließgewässer entwickeln kann.

Auf der Grundlage dieser Daten erfolgt die schutzgutbezogene Eingriffsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Die schutzgutbezogenen Aussagen zur Kompensationserfordernis lauten:

Die Beeinträchtigungen für den Boden sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zu beachten, dass die Funktionsverluste des Bodens nicht mit dem Kompensationsbedarf für den Verlust von Biotoptypen abgegolten sind, da durch die großflächige Bodenversiegelung alle Bodenschutzfunktionen zerstört werden und nicht nur die Träger- und Lebensraumfunktion des Bodens.

Die Beeinträchtigungen für Klima / Luft sind innerhalb des Plangebietes mit der Anlage einer Hecke sowie weiterer Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen teilweise auszugleichen.

Aufgrund der Mehrfachwirkungen von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für dieses Schutzgut kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die Hecke wirkt als Filter positiv auf das Schutzgut Wasser, da der Eintrag von Spritz- und Düngemitteln der benachbarten Ackerfläche in den Roßbach sowohl über Oberflächenwasser als auch über das Grundwasser verringert wird. Ebenso positiv für das Schutzgut Wasser als auch das Schutzgut Boden wirkt die Hecke als Erosionsschutz, da der Abtrag von Boden in das Oberflächenwasser verhindert wird.

Mit den geplanten Maßnahmen - hier insbesondere mit der Niederschlagsversickerung - werden die Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt innerhalb des Gebietes ausgeglichen, eine zusätzliche Kompensation ist nicht erforderlich.

8.3 Kompensationsmaßnahmen

Zur Minderung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.1 Renaturierung des Roßbaches mit Schaffung einer Uferrandzone

Das Fließgewässer wird renaturiert und es werden gleichzeitig Hochwassermulden ausgebildet. Durch die Mäandrierung bilden sich Bereiche mit unterschiedlicher Strömung aus, die verschiedenen Pflanzen- und Tierarten die benötigten Lebensbedingungen bieten.

Die Mulden werden mit Gehölzen der Weichholzaue (Bruchweiden) eingegrünt und der natürlichen Sukzession überlassen.

Für die Renaturierung des Roßbaches wird ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz WHG (Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers) eingeleitet.

8.3.2 Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Heckenpflanzungen

Die Heckenpflanzung auf der Ostseite des Roßbaches besteht aus zwei Bereichen aus einer feuchten Übergangszone mit feuchtigkeitsliebenden Gehölzen und einer Feldgehölzhecke, die den Eintrag von Nährstoffen durch Spritz- und Düngemitteln in das Gewässer verhindert.

Die Anpflanzung dient ferner der Ortsrandgestaltung und gleicht die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

8.4 Eingriffsbilanzierung

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde seitens der Stadt Lippstadt eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" der Landesregierung NRW durchgeführt (Anlage I und II) und der Kompensationsbedarf für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild ermittelt und im Bebauungsentwurf so umgesetzt, dass der Ausgleich für den Arten- und Biotopschutz im Bebauungsplangebiet herbeigeführt wird.

9. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.05.1996 als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Bedenken und Anregungen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht.

10. Kostenermittlung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

Schmutzwasserkanäle	160.000 DM
Regenwasserkanäle	166.000 DM
Regenrückhaltebecken	45.000 DM
Straßenausbau	720.000 DM
Straßenbeleuchtung	62.000 DM
Bau eines Lärmschutzwalles	360.000 DM
Fuß- und Radwege	85.000 DM
Ausgleichsflächen	200.000 DM
Kinderspielplatz	90.000 DM
	1.888.000 DM

11. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefasst, dass ein gestalterisches und städtebauliches Gesamtbild im Planbereich erreicht wird.

Gemäß der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG NW) soll das Niederschlagswasser der Grundstücke direkt vor Ort versickern.

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

Darüber hinaus trägt diese Maßnahme dazu bei, den Anteil versiegelter Flächen auf dem Grundstück zu verringern.

Die Art der Ausführung wird durch die Gestaltungsvorschrift nicht festgesetzt.

Die Qualität des Straßenraumes, die privaten Vorgärten mit Zufahrten und Wegen sind wesentliche Komponenten, die den Gesamteindruck bzw. das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes bestimmen.

Dabei ist auch das Erscheinungsbild von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zu vernachlässigen, da auch sie zum Gesamtbild wesentlich beitragen.

Insbesondere in Bereichen wie hier im Ortsteil Overhagen sollte das dörfliche Erscheinungsbild durch ein abgestimmtes Gestaltungskonzept weiter entwickelt werden.

Die Begrünung der Garagenaußenwände ist dabei ebenso wie die Gestaltung der privaten Freiflächen ein Baustein zur dörflichen Gestaltung des Neubaugebietes und leistet einen weiteren Beitrag zum ökologischen Ausgleich.

Das Neubaugebiet Nr. 202 fügt sich in einen Siedlungsbereich ein, der, ländlich geprägt, stark durchgrünt ist. Wie auch in anderen Stadtteilen, ist dieser Siedlungsbereich durch eine großzügige Begrünung der Straßen und Wege gekennzeichnet. Straßen- und Wegeänder sind durchweg durch Hecken, Sträucher und Bäume - laubabwerfend, gelegentlich immergrün - eingefasst.

Im Bebauungsplanentwurf wurde zugunsten eines flächensparenden und kostengünstigen Straßenausbaues auf die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum verzichtet.

Um die oben skizzierte Qualität dennoch in diesem Neubaugebiet erzielen zu können, sollen Bäume auf den privaten Grundstücksflächen gepflanzt werden.

Das an sich nur für innerstädtische Bereiche typische Element einer festen Einfriedigung in Form einer Mauer oder Wand sollte hier ausgeschlossen werden.

Der Verzicht auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedigung oder das Errichten von Einfriedigungsmauern an Straßen und Wegen ohne jegliche Begrünung würde voraussichtlich zu einem unattraktiven Siedlungsbild führen.

Ebenso können ständige Standorte von Müllbehältern am öffentlichen Straßenraum zu einer erheblichen Beeinträchtigung des gesamten Erscheinungsbildes führen.

Durch die gewählten Gestaltungsvorschriften soll bewirkt werden, dass der durchgrünte Charakter der vorhandenen Siedlung sich auch in dem Neubaubereich fortsetzt.

Die Vorschriften hinsichtlich der Ausgestaltung von Doppelhäusern sollen lediglich sicher stellen, dass die jeweiligen Doppelhaushälften einheitlich gestaltet werden.

Wenn dies sichergestellt ist, ist die Wahl der Dachneigung, der Höhe (Traufe, First), der Material- und Farbwahl für Dach und Fassade im Rahmen der übrigen Gestaltungsvorschriften frei wählbar.

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden.

Ziel ist es, die wichtigsten Gestalt gebenden Merkmale der vorhandenen Bebauung auf das neue Baugebiet zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild im Planbereich zu erhalten.

Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird überwiegend geprägt durch Putz- und Klinkerfassaden und Satteldächer in roter bzw. schwarzer Farbe.

Dachflächen mit z.B. starken kontrastierenden und auch reflektierenden Dacheindeckungen würden deutlich aus dem Rahmen fallen und die Harmonie des Gesamtbildes beeinträchtigen. Um hier eine untypische Farbwahl für die Dächer auszuschließen, beabsichtigt die Gestaltungsvorschrift, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen.

Dem Bestand entsprechend wird als dominierende Dachform das Sattel- bzw. Walm-dach gewählt. Die Dachneigung ist frei wählbar, so dass ein Dachausbau möglich wird. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dacheinschnitten und Gauen ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar gestaltet werden sollen, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden.

Lippstadt, den 12.11.1998

(Stöcker)
Dipl.-Ing.