

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 219 Eickelborn, Rosenstraße / Am Wäldchen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

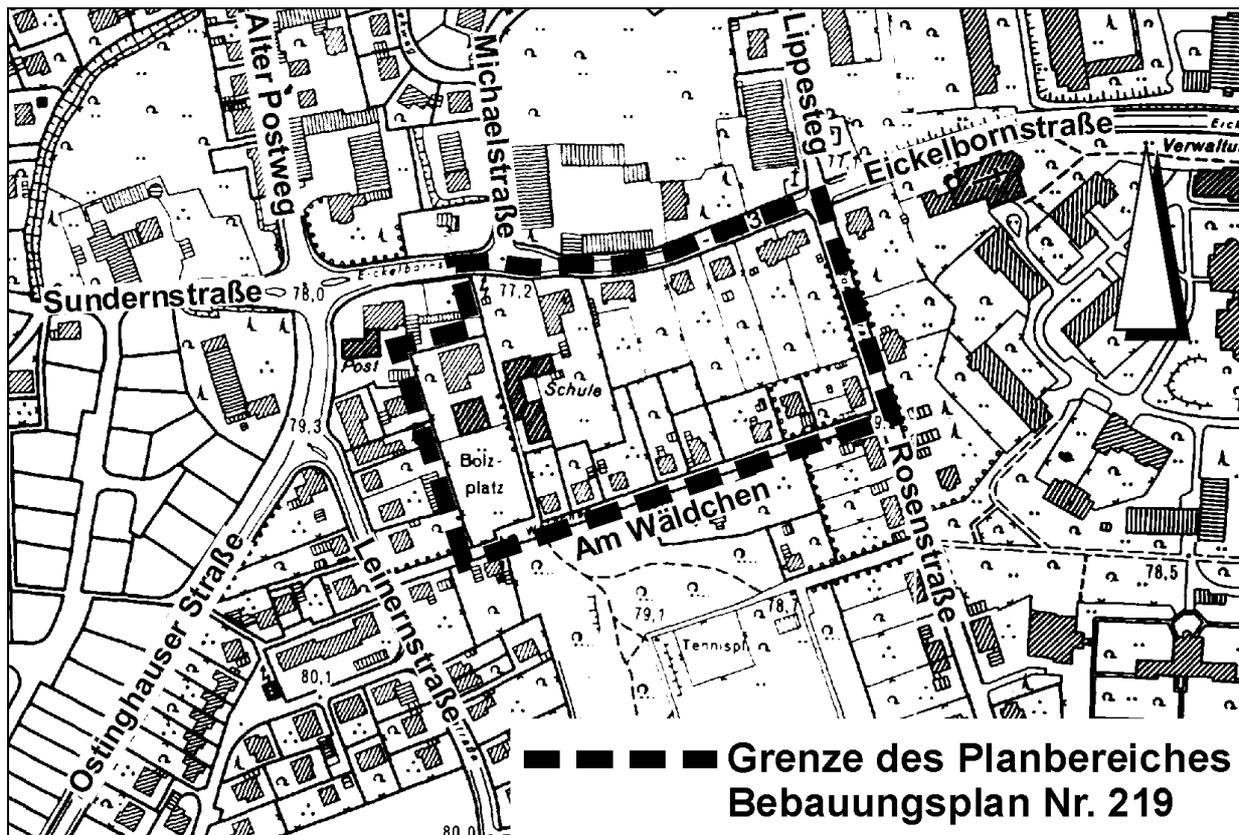
Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel	2
2	Rahmen der Bauleitplanung	3
2.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	3
2.2	Erläuterung der Änderungen	4
2.3	Festsetzungen von Bebauungsplänen und anderen Satzungen	4
3	Städtebauliche Planungsziele	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	5
3.2.2	Bauweise und Baugrenzen	5
4	Erschließung	6
4.1	Äußere Erschließung	6
4.2	Innere Erschließung	6
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	6
4.4	Fuß- und Radwege	6
4.5	Stellplätze und Garagen	7
5	Umweltbericht	7
5.1	Grünflächen	7
5.2	Ver- und Entsorgung	8
5.3	Immissionsschutz	8
5.3.1	Verkehrslärm	8
5.3.2	Geruchsimmissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb	9
5.4	Altlasten	10
5.5	Denkmalschutz	10
5.6	Naturschutz- und Landschaftspflege	10
5.6.1	Naturräumliche Gegebenheiten	10
5.6.2	Biotopbestand	11
5.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	11
5.6.4	Eingriffsbilanzierung	11
5.6.5	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme	12
6	Flächenbilanz	14
7	Kostenbilanz	15
8	Planverfahren	15
9	Gestaltungsvorschriften	15

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 erfasst einen Teilbereich der Ortsmitte von Eickelborn und wird begrenzt durch die Eickelbornstraße im Norden, die Rosenstraße im Osten, die Straße "Am Wäldchen" im Süden sowie eine Wohnbebauung im Westen.



1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Der Landschaftsverband Westf.-Lippe hat als Grundstückseigentümer bereits in der Vergangenheit eine Anzahl von Grundstücken im Stadtteil Eickelborn privatisiert.

Das Interesse an einer Veräußerung gilt auch seit längerem einer ca. 7.000 m² großen unbebauten Fläche zwischen der Eickelbornstraße und der Straße "Am Wäldchen".

Diese nun von der Planung betroffenen Grundstücksflächen stehen überwiegend im Eigentum des Landschaftsverbandes Westf.-Lippe, zum Teil der Stadt Lippstadt und privaten Anliegern.

Entlang der o. g. Straßen bilden straßenbegleitende Wohngebäude Gebäudezeilen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden, um den Planbereich sinnvoll abgrenzen zu können.

Auf Grund der Nachfrage nach zusätzlichem Bauland in Eickelborn erscheint es aus der Sicht der Stadtteilentwicklung sinnvoll, vorrangig innerhalb des Ortsteiles frei werdende Grundstücksflächen zu aktivieren und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Im Vorfeld dieser Planungsabsicht wurden jedoch Bedenken gegen eine Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich erhoben. Diese bezogen sich auf die von intensiver Tierhaltung (Schweinemast) ausgehenden Geruchsimmissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes nördlich der Eickelbornstraße.

Eine seitens der Stadt Lippstadt in Auftrag gegebene gutachterliche Stellungnahme zu den Emissionen des Betriebes kam zu dem Ergebnis, dass nur die Randbebauung an der südlichen Eickelbornstraße von stärkeren Geruchsimmissionen betroffen sei.

Für die geplanten Wohnbauflächen und den Bestand im südlichen Planbereich sind keine Überschreitungen der Geruchsgrenzwerte für ein Wohngebiet zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 219 ist es, u. a. die zukünftige Wohnbebauung zwischen der Eickelbornstraße und der Straße "Am Wäldchen" auf den heute noch unbebauten Flächen städtebaulich zu ordnen und dem Charakter des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches anzupassen. Die verkehrliche Erschließung dieser geplanten Wohnbauflächen erfolgt über eine Stichstraße, die im Osten an die Rosenstraße anbindet.

Mit der Ausweisung dieser geplanten Wohnbauflächen ist auch eine Neuordnung der westlich angrenzenden stadteigenen Flächen verbunden.

Durch den Abriss einiger Gebäude und die Einbeziehung eines vorgelagerten Parkplatzes konnte auf dem Gelände der ehemaligen Schule von Eickelborn eine große Freifläche südlich der Eickelbornstraße geschaffen werden. In diesem zentralen Bereich des Ortes ist u.a. durch den Einsatz von Fördermitteln des Amtes für Agrarordnung eine multifunktionale Dorfplatzfläche entstanden. Neben einer gestalteten Aufenthalts- und Ruhezone in Gebäudenähe wird die nördlich angrenzende Fläche überwiegend als Parkplatz bzw. Raum für Dorffeste genutzt.

Die Räume des verbleibenden Schulgebäudes sollen den lokalen Vereinen zur Verfügung gestellt werden.

Während der Beteiligung der Behörden regte der Kreis Soest an, die Bäume südlich des Bolzplatzes als zu erhalten festzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Anregung soll deshalb der vorhandene Gehölzbestand im südlichen Bereich des Bebauungsplanes geschützt und als "zu erhalten" festgesetzt werden.

2 Rahmen der Bauleitplanung

2.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Planbereich Wohnbauflächen dar. Westlich angrenzend wird im Flächennutzungsplan eine Fläche für

den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Schule, Sporthalle und Bolzplatz dargestellt.

2.2 Erläuterung der Änderungen

Für den Planbereich wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt mit dem Ziel, hier eine Wohnbaufläche darzustellen.

Anlass hierfür ist die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Schulgeländes und das Ziel, auf unbebauten Grundstücksflächen im Blockinnenbereich die Errichtung von Wohngebäuden verwirklichen zu können.

2.3 Festsetzungen von Bebauungsplänen und anderen Satzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und keine rechtsverbindliche Satzung gem. § 34 Baugesetzbuch.

Nördlich der Eickelbornstraße grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 an den Planbereich an. Dieser setzt in diesem Bereich ein Dorfgebiet fest.

3 Städtebauliche Planungsziele

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 wurde mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung der Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücke entlang der Eickelbornstraße und der Straße "Am Wäldchen" sowie die städtischen Grundstücke - Turnhalle/ehem. Schule - (WA1) dienen vorwiegend dem Wohnen, ermöglichen aber auch grundsätzlich eine Durchmischung mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung wurden in diesem Bereich die weniger verträglichen Nutzungsarten, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

Für die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im mittleren Planbereich (WA2), dessen Flächen durch eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit erschlossen werden, sind gem. § 4 Abs. 2 nur Wohngebäude zulässig. Diese Beschränkung erfolgte, da von den übrigen Nutzungen unerwünschte Störungen insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen herbeigeführt würden.

Die Ergänzung des Wohngebietes soll in erster Linie der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachkommen. Die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohn-

gebäude wurde auf max. zwei Wohnungen begrenzt, um einer nicht gewünschten verdichteten Wohnnutzung entgegen zu wirken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet WA1 orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung.

Für die bestehende ein- und zweigeschossige Bebauung - WA1 - wurde als Obergrenze eine Grundflächenzahl - GRZ - von 0,3 und eine Geschossflächenzahl - GFZ - von 0,6 festgelegt.

Für den Bereich der Neubebauung hingegen soll, um diesen Bereich nicht stärker zu verdichten, eine Grundflächenzahl von 0,3 im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die heutige straßenbeleitende Bebauung entlang der Eickelbornstraße und der Straße "Am Wäldchen" wird in Anlehnung an den Bestand eine max. Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Da diese Straßenzüge überwiegend zweigeschossig bebaut sind, soll diese Festsetzung sicherstellen, dass auch mögliche Neu- bzw. Umbauten sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Dem gegenüber wurde für den neu überplanten Innenbereich die eingeschossige Bebauung festgesetzt. Diese soll sich in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung unterordnen. Um dies zu gewährleisten und Ausreißer in der Höhenentwicklung zu begrenzen, werden die Trauf- und Firsthöhen über NN als Höchstmaße festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

3.2.2 Bauweise und Baugrenzen

Abgeleitet aus der bestehenden Bebauung wurde für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Durch diese Beschränkung soll die Möglichkeit der Reihenhausbauung ausgeschlossen werden, da sich eine derart kompakte Bebauung neben der angrenzenden vorhandenen dörflichen aufgelockerten Bebauung städtebaulich nicht einfügen würde.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese straßenbegleitenden Bauflächen werden im Bebauungsplan als Bänder festgesetzt.

Durch die Lage der Planstraße und der Grundstücksgrenzen der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung sind die neuen überbaubaren Grundstücksflächen im Innenbereich teils von geringer Tiefe. Während bei diesen Grundstücken die Bautiefe auf 12 m beschränkt wurde, lassen benachbarte Grundstückszuschnitte Bautiefen bis 16 m zu.

Die Abstände zu der Planstraße sind flächensparend bis auf 3 m reduziert worden. Dagegen erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen entlang der Eickelbornstraße und der Straße "Am Wäldchen" am Bestand orientiert. Die großzügig festgelegten Bauflächen ermöglichen eine rückwärtige Erweiterung der vorhandenen Bebauung. Da aus dem Bestand keine eindeutigen Bauflächen abgeleitet werden konnten, wurden in der gegebenen Situation zur Begrenzung der überbaubaren Flächen ausschließlich Baugrenzen - keine Baulinien - im Bebauungsplan festgesetzt.

4 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich wird im Norden durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße - L 636 - ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Während die Grundstücke entlang der Eickelbornstraße im Norden und der Straße "Am Wäldchen" im Süden durch diese Straßen erschlossen werden, erfolgt dieverkehrliche Erschließung für die neuen Wohnbauflächen im Innenbereich westlich der Rosenstraße für den Kraftfahrzeugverkehr über eine Stichstraße mit integriertem Wendehammer.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt, dadurch wird eine ausreichende Straßenbreite sichergestellt.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die in der Eickelbornstraße verlaufenden Buslinien ausreichend an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Einmündung der Michaelstraße im Bereich des Dorfmittelpunktes.

4.4 Fuß- und Radwege

Um eine fußläufige Durchlässigkeit des Planbereiches zu erreichen, ist für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung in Verlängerung der Planstraße an die Dorfplatzfläche vorgesehen.

Mit einbezogen in diese Maßnahme wurde auch der heute bereits von der Straße "Am Wäldchen" nach Norden führende Erschließungsweg, der eine durchgängige Verbindung zu den Sportanlagen südlich des Bebauungsplangebietes bietet.

Der ehemals schmale Weg wurde inzwischen verbreitert, so dass neben den Fußgängern und Radfahrern auch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge die angrenzenden Grundstücke erreichen können.

4.5 Stellplätze und Garagen

Der allgemein hohe Motorisierungsgrad und der unzureichende Nachweis an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken im Planbereich sowie der Parkdruck auf kostenlose Parkplätze in Straßenräumen der Wohngebiete erfordern Maßnahmen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen.

So soll durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die Möglichkeit eines zusätzlichen Abstellplatzes vor den Garagen gesichert werden.

Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten und der Anlage von zusätzlichen Stellplätzen im Vorgartenbereich wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf.

Darüber hinaus sollen dem ruhenden Verkehr innerhalb der Verkehrsfläche besondere öffentliche Parkflächen zugewiesen werden.

Im südwestlichen Planbereich entlang der Straße "Am Wäldchen" ist eine einreihige Parkplatzfläche vorhanden. Diese ist vorzugsweise den Benutzern der umliegenden Sportanlagen gewidmet.

Zwischenzeitlich wurden die Ziele aus dem Dorferneuerungskonzept mit der Neugestaltung des ehemaligen Schulhofes an der alten Schule in Eickelborn umgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht nun vor, die im Zuge der Gestaltung des Dorfplatzes auf der Südseite der Eickelbornstraße angelegten Parkflächen entsprechend festzusetzen.

Im mittleren Bereich entstand ein Dorfmittelpunkt, eingefasst von Baumreihen und Hecken, der mit einem Brunnen und Bänken ausgestattet, zum Verweilen einlädt.

Neben der zukünftigen Nutzung des ehem. Schulgebäudes - diese Räume sollen den örtlichen Vereinen zur Verfügung stehen - wurden auch die verbleibenden Flächen vor dem Gebäude durch Anpflanzungen in die Gestaltung des angrenzenden Dorfplatzes eingebunden und sorgen für eine zusätzliche Begrünung des Plangebietes.

Diese Gestaltung ist auf eine multifunktionale Nutzung ausgerichtet.

5 Umweltbericht

5.1 Grünflächen

Die stadteigene ca. 1,7 ha große Freifläche nördlich der Straße "Am Wäldchen" wird entsprechend dem Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" festgesetzt. Die Anlage soll für die Allgemeinheit zugänglich sein. Diese umgestaltete Fläche diene u. a. bis zur Aufgabe des Schulbetriebes dem Schulsport außerhalb der Turnhalle. Die Beschaffenheit des Platzes lässt zahlreiche Spielaktivitäten - insbesondere Ballspiele - zu und ergänzt somit den südlich angrenzenden Freizeit- und Sportbereich.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Das Gebiet wird nach dem Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser soll in den vorhandenen Kanal der öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. noch für die Planstraße zu erstellende Kanalisation abgeleitet werden. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Eickelborn zugeführt.

Nach § 51 Landeswassergesetz - LWG - ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

In der Vergangenheit wurde im Nahbereich zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse eine hydrogeologische Untersuchung durch ein Ing.-Büro durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass für den Bebauungsplan Nr. 219 Eickelborn, Rosenstraße/Am Wäldchen die gleichen Voraussetzungen über die Boden- und Grundwasserhältnisse vorliegen, wie beim angrenzenden Gelände des Westf. Zentrums für Forensische Psychiatrie.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sei. Gutachterlicherseits wird zur Beseitigung der Niederschlagsgewässer ein Anschluss der versiegelten Flächen an einen Kanal empfohlen.

Aus den o. g. Gründen und weil für die neue Bebauung im Innenbereich nicht die Möglichkeit besteht, das Oberflächenwasser unmittelbar in einen Vorfluter einzuleiten, ist der Abfluss zum neu erstellenden Kanalsystem vorzusehen.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Verkehrslärm

Nördlich des Bebauungsplanbereiches verläuft die Eickelbornstraße - L 822 -, von der aufgrund ihrer vorhandenen als auch zu erwartenden Verkehrsbelastung Immissionen auf die bestehenden Wohngebäude und geplanten Wohnbauflächen einwirken.

Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Geräuschimmissionen in dem Planbereich berechnet. Die Berechnung der Lärmimmissionen ohne aktiven Lärmschutz ergab, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Fahrverkehr an der vorhandenen Straßenrandbebauung der Eickelbornstraße während der Tageszeit um bis 7,5 dB (A) und während der Nachtzeit um bis 11,2 dB (A) überschritten werden.

Innerhalb der neu zu entwickelnden Wohnbauflächen werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

Um dennoch - für den beeinträchtigen Bereich - möglichen Erhöhungen der schalltechnischen Orientierungswerte gerecht zu werden und um einen ausreichenden Schutz des Wohnens im Gebäude zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Eickelbornstraße besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 VDI - Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen innerhalb der Grundstückstiefe von 30 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie Eickelbornstr. - zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von $R_w > 30$ dB einzubauen.

5.3.2 Geruchsimmissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb

Auf den Planbereich wirken Geruchsimmissionen - verursacht durch die Viehhaltung - aus dem unmittelbar nördlich der Eickelbornstraße liegenden landwirtschaftlichen Betriebes Bömer-Schulte ein.

Im Hinblick auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen war es notwendig, die von der intensiv betriebenen Tierhaltung des Betriebes - insbesondere Schweine - ausgehenden Immissionen zu untersuchen.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in der Geruchsimmissionsrichtlinie in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Bei diesen Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden (eine Stunde wird dann als Geruchsstunde gewertet, wenn die Summe der Zeitanteile mit Geruchswahrnehmungen in dieser Stunde mehr als 6 Minuten beträgt). In der Geruchsimmissions-Richtlinie wird für Wohn- und Mischgebiete ein Immissionswert - IW - von 0,10 (10 %) genannt.

Um die Immissionssituation zwischen dem o. g. Betrieb und dem Planbereich - Allgemeines Wohngebiet - beurteilen zu können, wurde mit Datum vom 30.11.1998 ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten eines Ing.-Büro stellt fest, dass im Planbereich die Kenngrößen zwischen 0,12 (12 %) und 0,19 /19 %) auf einer Beurteilungsfläche südlich entlang der vorhandenen Wohnbebauung der Eickelbornstraße überschritten werden. Auf Grund der gegebenen Verhältnisse könnte gelegentlich mit dem Auftreten von Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Bömer-Schulte gerechnet werden. Diese Überschreitung kann jedoch nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme toleriert werden, da es sich hierbei um eine im Bestand gewachsene Baustruktur handelt und für die betroffenen bereits bebauten Grundstücke keine Änderung der Immissionssituation eintritt.

Auf allen anderen Wohnbauflächen wird der Immissionswert von 0,10(10 %) unterschritten.

In diesem Zusammenhang werden die betroffenen Grundstücksflächen, die durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet.

5.4 Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Planbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

5.5 Denkmalschutz

Große Bereiche der Westf. Kliniken in Eickelborn sind als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen worden. Teile dieses Gesamtensembles erstrecken sich auch auf zwei bebaute Grundstücke, Gemarkung Benninghausen, Flur 4, Flurstücke 1039 und 1040 im Eckbereich Eickelbornstraße/Rosenstraße. Sie wurden als ein Teil der Gesamtanlage umgrenzt und gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

5.6 Naturschutz- und Landschaftspflege

5.6.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum

Naturräumlich gehört es zur Großlandschaft III Nordrhein - Westfalens, Westfälischer Bucht mit Westfälischem Tiefland

Die Westfälische Bucht wiederum gliedert sich in die Haupteinheiten Kernmünsterland, Ostmünsterland und Hellwegbörden. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Geseker Unteren Hellwegbörde im Grenzbereich zum Herzfelder Tal.

Böden

Die im UG vorkommende Braunerde mit einer überwiegend schluffigen Ausbildung befindet sich im Bereich der Sandlößzone bzw. der Mittelterrassenablagerungen der Saalekaltzeit. Die Standorte dieses Bodentyps werden heute überwiegend ackerbauartig genutzt.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Der Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) bildet im Plangebiet die potentielle natürliche Vegetation. Die natürliche Waldgesellschaft kommt sowohl im Hügelland als auch in der Ebene vor, eine weiträumige zusammenhängende Verbreitung findet sich im Bereich der Hellwegbörde. Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind die Rotbuche, untergeordnet die Stieleiche, die Hainbuche, die Vogelkirsche und Brombeere, seltener Hasel und Weißdorn.

Nutzung

Das Plangebiet unterliegt zurzeit überwiegend der gärtnerischen Nutzung.

Besondere Lebensräume/Landschaftsschutz

Das Untersuchungsgebiet unterliegt keinen Schutzausweisungen nach dem Landschafts- oder Landeswassergesetz.

Das Plangebiet liegt weder in einem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet noch in einem potentiellen FFH- und Vogelschutzgebiet.

5.6.2 Biotopbestand

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen sind die Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden und die Wiesenflächen. Es finden sich einige ältere Obstbäume, einzelne Bäume, Ziersträucher und Nadelgehölze, die zusammen mit den Gehölzen der Nachbargrundstücke einen eingewachsenen Biotopverbund darstellen. Die Obstbäume sind zum Teil abgängig oder in einem schlechten Pflegezustand.

5.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduzieren das mit dem Planvorhaben verbundene Konfliktpotential.

- Die internen Erschließungs- und Nebenflächen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.
- Nebenflächen wie Grundstückszufahrten und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster befestigt werden.
- Im Hinblick auf das durchgrünte Siedlungsbild wird empfohlen, im Gartenbereich je Grundstück mind. 1 hochstämmigen, mittelkronigen Laub- oder vorzugsweise Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
- Als Grundstückseinfriedigungen sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze Hecken anzupflanzen.

5.6.4 Eingriffsbilanzierung

Bewertung der Bestandsflächen

Die Eingriffsmaßnahmen umfassen in erster Linie die Versiegelung und Teilversiegelung von Garten- und Wiesenflächen durch Bebauung und Straßenflächen.

Zier- und Nutzgärten, strukturreich mit einzelnen Obstbäumen

Wiesenfläche

5895 m² x 4 Wertepunkte x 1,1 Korrekturfaktor = 25938 Wertepunkte

Einzelbäume (6 Obstbäume)

Stammdurchmesser 35 – 50 cm

180 m² x 8 Wertepunkte x 1,1 Korrekturfaktor = 1584 Wertepunkte

Gesamt = 27522 Wertepunkte

Bewertung der Planung

Straße			
1033 m ² x 0 Wertepunkte	=	0	Wertepunkte
F+R, wassergebundene Decke			
111 m ² x 1 Wertepunkt	=	111	Wertepunkte
Wohnbebauung GRZ 0,3			
1467 m ² x 0 Wertepunkte	=	0	Wertepunkte
Gartenflächen, strukturarm			
3421 m ² x 2 Wertepunkte	=	6842	Wertepunkte
Wegrain			
43 m ² x 3 Wertepunkte	=	<u>129</u>	<u>Wertepunkte</u>
Gesamt			7082 Wertepunkte

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6075 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 2611 m².

Ermittlung der Eingriffsbilanz

Ausgangszustand / Bestand	27522 Biotopwertpunkte
<u>Planungszustand</u>	<u>7082 Biotopwertpunkte</u>

Eingriffsbilanz: - 20440 Biotopwertpunkte

Für die geplante Maßnahme ergibt sich im Planungsgebiet eine Differenz von 20440 Biotopwertpunkte, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Dieses Defizit muss durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

5.6.5 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Der Landschaftsverband ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Benninghausen Flur 3 Flurstück 5, 6 und 673. Der vorhandene 5 m breite Uferrandstreifen entlang des Trotzbaehes wird um 10 m auf 15 m verbreitert, so dass eine ca. 5920 m² große Fläche aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen wird.

In Absprache mit dem Wasserverband Obere Lippe (WOL) und der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Soest wurden folgende Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Der Uferrandstreifen wird mit einer Kräuterrasenmischung eingesät und der Bereich des Ufersaumes gezielt durch verschiedene Initialpflanzungen von Sumpf- und Röhrichtpflanzen in seiner Entwicklung gefördert.

Das Mähgut ist in den ersten Jahren abzufahren.

Im Uferbereich erfolgt eine Anpflanzung von Weidenstecklingen und im Böschungsbereich die Anpflanzung von Stieleichen und Eschen als Heister in Abständen von ca. 15 m. Die Anpflanzung soll in Absprache mit dem WOL erfolgen.

Die Grenzanzeige des Uferrandstreifens soll durch Eichenspaltpfähle geschehen.

Durch die Maßnahmen wird sich im Uferbereich eine artenreiche Vegetation aus Gehölzen und Hochstaudenfluren, verbunden mit Röhrrichten, entwickeln. Hierdurch

entsteht auch die Möglichkeit für eine vielfältige Lebensraumentwicklung für die Tierwelt.

Die Kompensationsmaßnahme einschl. der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Landschaftsverband geregelt.

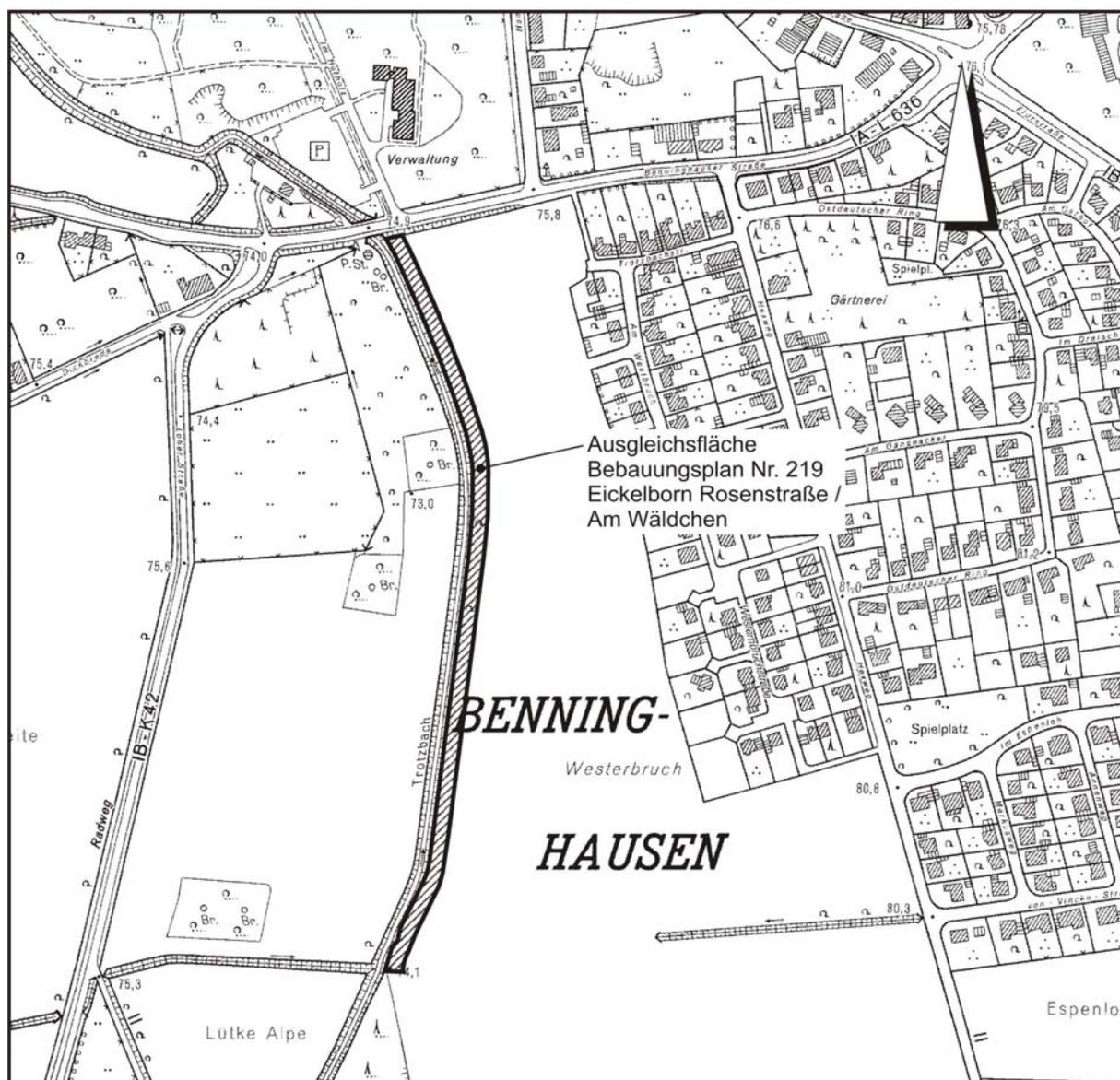
Bilanzierung der Maßnahme

Anlage eines naturnahen Uferrandstreifen

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoptypes um 4 Punkte (Grundwert A = 2 für Ackerland auf Grundwert P = 6 für Uferrandstreifen mit Gehölzen und Röhrrichten.

$5920 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Punkte} = 23680 \text{ Punkte}$.

Der Gesamtflächenwert der angegebenen Kompensationsmaßnahme entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Bebauungsplanbereiches. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.



Lage der externen Kompensationsfläche
Gemarkung Benninghausen Flur 3, Flurstück 5, 6 tlw. und 673 tlw.

6 Flächenbilanz

1. Allgemeines Wohngebiet	24.110 m ²	81,6 %
2. Flächen für Versorgungsanlagen	92 m ²	0,3 %
3. Grünflächen	1.522 m ²	5,1 %
4. Verkehrsflächen		
• Straßenverkehrsfläche	1.033 m ²	3,5 %
• Fuß- und Radweg und Unterhaltungsweg	480 m ²	1,6 %
• Öffentliche Parkfläche	103 m ²	0,4 %
• Dorfplatzfläche	2.046 m ²	6,9 %
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	164 m ²	0,6 %
Gesamtfläche	29.550 m²	100 %

Im Planbereich können auf etwa 12 Grundstücken ca. 16 Wohneinheiten entstehen.

7 Kostenbilanz

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

1. Entwässerungsanlagen 1.1 Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschl. Hausanschlussleitungen	70.000,00 €
2. Verkehrsflächen 2.1 Straßenausbau / Beleuchtung	148.000,00 €
Gesamtkosten	218.000,00 €

8 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 12.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 Eickelborn, Rosenstraße/Am Wäldchen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.04.2002 als Bürgergespräch in der Gaststätte Kremer-Wrede in Eickelborn durchgeführt.

Die Bürger haben keine Anregungen vorgetragen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung zur Folge hätten.

9 Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften regeln im Wesentlichen für den inneren Planbereich - WA2 - die beschränkte Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten. Durch die Beschränkung der Länge dieser Dachgestaltung soll ein Aufreißen der Dächer in Richtung eines zusätzlichen Vollgeschosses ausgeschlossen werden.

Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen eine Eingrenzung nicht erfordert.

Im Hinblick auf das überwiegend durchgrünte Siedlungsbild im Planbereich wurde festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und im sonstigen Grundstücksbereich, nur standortgerechte einheimische Laubgehölze zulässig sind. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune können jedoch innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.

Lippstadt, 15. Dezember 2005

(Stöcker)
Dipl.-Ing.