Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 208 'Wohngebiet Marienschulweg'

Planungsstand: Entwurf 6/97

Inhalt:

1. Bauleitplanung
1.1 Flächennutzungsplan
1.2 Bebauungsplan

2. Ausgangssituation und Planungsziele

3. Örtliche Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen
3.1 Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Vorbeugender Immissionsschutz
3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
3.4 Altlasten

4. Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. Verkehrliche Erschließung

6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51 a LWG

7. Grünflächen

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8 a BNatSchG
8.1 Bestand und standörtliche Gegebenheiten
8.2 Eingriffsabschätzung und Flächenbeanspruchung
8.3 Eingriffsminimierung und Grünordnung
8.4 Kompensationsmaßnahmen

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

10. Flächenbilanz und Kostenermittlung

11. Bisheriges Planverfahren, Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Anlagen zur Begründung (sind dem Original beigefügt):
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Lutermann, Juni 1997)
- Schalltechnisches Gutachten (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Mai 1996)

In Zusammenarbeit mit der Stadt Lippstadt:

Büro für Stadtplanung und Kommunalverwaltung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich bisher *Flächen für die Landwirtschaft dar,* das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbauflächen an. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 208 wird die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes zwecks Darstellung von Wohnbauflächen durchgeführt. Die Änderung ist gemäß § 20 Landesplanungsgesetz NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (Bescheid der Bezirksregierung vom 14.02.1996).

1.2 Bebauungsplan

Südlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 76 'Ostlandstraße' aus dem Jahr 1982 an. Dieser setzt im Grenzbereich ein *allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauausführung fest.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Im Nordwesten des Ortsteiles Lipperbruch sollen – angesichts des immer noch erheblichen Wohnbedarfes – bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen möglichst kurzfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Nach den grundsätzlichen Beschlüssen des Planungs- und Verkehrsausschusses zur Erweiterung der Siedlungsbereiche in Lippstadt wurde von Eigentümern 1993 im Ortsteil Lipperbruch ein Antrag auf Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für Wohnbauzwecke nördlich der Altenburger Straße an die Stadt gerichtet. Durch das einbezogene Planungsbüro wurden zusammen mit dem Stadtplanungsamt verschiedene Erschließungskonzepte und die Rahmenbedingungen der Planung erarbeitet. Im Ergebnis verfolgt die Stadt ein Planungskonzept, welches eine maßvolle Verdichtung und angemessene Grün- und Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes aufweist.

Zwischenzeitlich ist ein Vorhabenträger eingetreten, der Erschließung und Bebauung insgesamt übernehmen wird, Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich. In Abstimmungsgesprächen zwischen Stadtverwaltung, Vorhabenträger und beauftragtem Planungsbüro wurden die wesentlichen Inhalte und Anforderungen an die Bauleitplanung weiter präzisiert. Die Planung wird im Ergebnis nunmehr als reguläres Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt, notwendige Regelungen mit dem Vorhabenträger können über städtebauliche Verträge gewährleistet werden.

Das geplante Wohngebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Lipperbruch. Die grundsätzliche Standortentscheidung ergibt sich aus dem Wohnbedarf, aus o. g. Entwicklungszielen der Stadt und aus der eingeleiteten 84. FNP-Änderung. Die Fläche ist für eine Wohnbebauung als Arrondierung der Siedlungsstruktur, Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76 und als Ortsrandabschluss gut geeignet. Aus diesen Rahmenbedingungen leiten sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele und die Plankonzeption ab:

a) Entwicklung einer familiengerechten, maßvoll verdichteten 1- bis 2-geschossigen Bebauung, die der Ortsrandlage und der vorhandenen Bebauung gerecht wird;
b) Vorschlag einer Bebauungsstruktur, die die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern befriedigen kann, aber in geeigneten Bereichen flächensparende Alternativen anbietet.
c) Erschließungssystem mit geringer Beeinträchtigung vorhandener Bebauung durch motorisierten Verkehr, attraktive Verknüpfung mit stadtteilbezogenem Fuß-/Radwegenetz.
d) Landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen nach § 8 a BNatSchG und § 51 a Landeswassergesetz im Plangebiet.
e) Einbeziehung einer Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 76 im Südwesten zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

3. Örtliche Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

3.1 Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,2 ha schließt unmittelbar an den *Marienschulweg* im Westen und an die nördliche Grenze des B-Planes Nr. 76 an. Im Norden begrenzt der Graben *Kaltestroth* und seine nordöstliche Verlängerung das Plangebiet. Die Fläche ist völlig eben und wird i. w. als Acker und Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten wird die Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 76 einbezogen, die seinerzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden war, um die Option einer ortsnahen nördlichen Ortsumgebung mit Anschluss an den Knoten *Ostlandstraße / B 55* sichern zu können. Diese Option wird im engeren Plangebiet aufgegeben, das künftig innerhalb des Quartieres befindliche Grundstück soll ebenfalls der Wohnbebauung zugeführt werden.

Die städtebauliche Situation im weiteren Planungsraum ist geprägt durch die Ortsrandbebauung Lipperbruch mit 1- bis 2-geschossiger, relativ lockerer Wohnnutzung in den üblichen Bauformen der letzten Jahrzehnte. Eine siedlungsgeographisch oder historisch interessante Situation ist nicht gegeben, der heutige Ortsrand ist ohne größere Gehölzstrukturen eher schlecht ausgebildet. Der offene Landschaftsraum wird lediglich durch Streu-/Hoflagen und Nutzungsgrenzen mit einzelnen Gehölzgruppen strukturiert.

3.2 Vorbeugender Immissionsschutz

In ca. 200 m Entfernung von der westlichen Plangebietsgrenze liegt die B 55. Im Vorfeld wurde ein schalltechnischen Gutachten zur Klärung der Geräuschbelastung im Plangebiet angefertigt (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Mai 1996, als Anlage dem Original beigefügt).
Für die westlichen Grundstücke mit der höchsten Belastung wurden Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) tags bzw. unter 47 dB(A) nachts ermittelt. Tagsüber werden also auch hier die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) eingehalten, nachts werden diese lediglich an den randlich liegenden Gebäuden um bis zu 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung liegt jedoch noch deutlich unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (siehe Gutachten S. 8-10). Aufgrund der Erfahrungen mit vergleichbaren Wohnbaugebieten im Nahbereich der B 55 wurde im Rahmen der Planungs- und Verkehrsausschusssitzung am 26.06.1997 jedoch die grundsätzliche Entscheidung getroffen, die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der B 55 mittelfristig durch ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren zu sichern.

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.4 Altlasten

Das Plangebiet liegt in der weiteren Umgebung des ehemaligen 'Fliegerhorstes Lippstadt-Lipperbruch' mit Lager- und Übungsplätzen für Schieß- und Sprengübungen, der im 2. Weltkrieg stark bombardiert worden ist (Altlastenverdachtsfläche Nr. 4216/104).
Die Luftbildkarte der Verdachtsfläche weist für das vorliegende Plangebiet allerdings lediglich eine ehemalige Aufschüttung aus, die nicht weiter identifiziert werden kann. In den Randbereichen – außerhalb des Plangebietes – sind ehemalige Flak-Stellungen, Splitterboxen für Flugzeuge sowie ein Bombenkrater verzeichnet. Der Kampfmittelräumdienst wurde eingeschaltet. Eine Testsondierung am 20.03.1997 ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Das Amt für Umweltschutz hält Auflagen für später zu erteilende Baugenehmigungen für erforderlich, siehe hierzu auch 'Hinweise' auf der Plankarte Bebauungsplan.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen etc.

41. Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen wird ein ***Allgemeines Wohngebiet*** gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses Baugebiet entspricht dem Bedarf, der vorhandenen Bauleitplanung und Bebauung sowie der örtlichen Situation in der Siedlungsrandlage.
Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind jedoch auch nicht ausnahmsweise zulässig. Gründe sind rückwärtige Lage und Erschließung des Gebietes, die siedlungsstrukturelle Prägung des Umfelds, die gewünschte kleinteilige Bebauung sowie die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung, für diese Nutzungen bei Bedarf zentralörtlich geeignetere Standorte im Ortsteil vorzusehen. Hingewiesen wird jeweils auf analoge Regelungen im B-Plan Nr. 76.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur und bedarfsorientiert werden die Nutzungsmaße auf eine **ein- bis zweigeschossige, familiengerechte Bebauung** abgestellt, je nach Lage und Nachbarschaft werden **3 Grundtypen** unterschieden:

- **WA 1:** übliche eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit i. w. 1 Vollgeschoss und einer Traufhöhe bis zu 3,8 m; ein Obergeschoss-Ausbau soll jedoch auch dann zulässig sein, wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss gem. BauO bewertet werden müsste.
  Dieser Grundtyp wird im Osten innerhalb der Erschließungsschleife und in Randlage vorgesehen, berücksichtigt werden jeweils Lage, Nachbarschaft und Zuschnitt der tlw. kleineren Grundstücke zueinander. Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 je Wohngebäude bzw. auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

- **WA 2:** Einzel- und Doppelhäuser im Westen und Süden in sog. '1 ½ '-geschossiger Bauausführung (Traufhöhe max. 4,6 m); ein größerer Spielraum ist hier entlang der Hauptzufahrt aufgrund der linearen Anordnung nachbarschaftlich bzw. auf 2 Wohngebäude bzw. auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

- **WA 3:** zweigeschossige Bebauung in der Quartiermitte – auch als Quartierzentrum – für Hausgruppen und ggf. eine Mehrfamilienhausbebauung, die Nutzungsmaße werden bei einer Traufhöhe von 5,0 bis max. 6,0 entsprechend an den Obergrenzen orientiert.

Als Bezugspunkt für die **Höhenmaße** wird in dem ebenen Gelände auf die Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die Planung hierfür wurde zusammen mit der Entwässerungslösung erarbeitet.

Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ** geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Im Plangebiet werden aufgrund tlw. kleiner Grundstücke und der Option auf Doppelhäuser die Obergrenzen der GRZ gewählt, die GFZ wird entsprechend dem jew. Grundtyp angepasst.

Die **Zahl der Wohnungen** wird **nach § 9 (1) 6 BauGB** in den Teilflächen WA 1-2 beschränkt: Gesichert werden sollen hiermit familiengerechtes Wohnen, die funktionale Gliederung des Gebietes und jeweils nur maßvolle Verdichtung in beengter Innenlage i. V. m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die Ortsrandsituation und die vorhandene Wohnbebauung mit i. w. typischen Ein-/Zweifamilienhaus-Charakter.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Vorgeschrieben wird die **offene Bauweise**, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Diese wird je nach Lage und Plankonzeption in den Teilflächen differenziert in Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. nicht überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenfläche

nach Süden bis Südwesten wird angestrebt, um Wohnqualität und eine optimale Besonnung zu erreichen. Die Abstände zu den Planstraßen sind teilweise flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden (siehe Vermaßung in der Plankarte).

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen oder in den gekennzeichneten Bereichen zulässig, um angesichts der tlw. engeren Nachbarschaft Freiraum und Gärten zu entlasten, Störungen der Gartenbereiche vorhersehbar zu regeln und sehr lange Zufahrten mit hoher Versiegelung zu vermeiden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Neubaugebietes wird über den Marienschulweg und die Ostlandstraße direkt Richtung Ortslage und überörtliches Straßennetz gesichert (Bundesstraße 55 sowie Kreisstraßen 34 und 75).

Die **innerer Erschließung** erfolgt vom westlichen Anschluss an den Marienschulweg aus über die zentrale Stichstraße mit einem Erschließungsring, sonstige fahrgemäße Verknüpfungen mit vorhandenen Wohnquartieren bestehen nicht.

Ausgehend von ca. 70 Wohneinheiten und einem Pkw-Besatz von 1,5 – 2 je Wohneinheit bzw. Einfamilienhaus) ergibt sich ein Bestand von etwa 120 Pkw. Hieraus resultiert nach überschlägiger Abschätzung gem. EAE 85/95, Anhang 2, ein Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde von ca. 40 Pkw/h.
Die Anbindung an die Ostlandstraße kann diesen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr bewältigen. Die Erschließung ist leistungsfähig und ohne Durchquerung vorhandener Wohnquartiere möglich. Hinsichtlich der 2 Bauplätze im südlichen Quartier ist auf die Ausbauplanung bereits im B-Plan Nr. 76 und auf die nunmehr aufgegebene Option einer ortsnahen Umgebung zu verweisen.

Die **Straßenraumgestaltung** wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet. Aus diesem Grund enthält hier der Bebauungsplan eine noch nicht abschließende Regelung. Die Planstraßen können als Tempo-30-Zone gestaltet werden bzw. Wohnwegcharakter (Mischungsprinzip) erhalten. Verwiesen sei auf die *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* (EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Notwendige **Stellplätze** sind nach den maßgeblichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Einzelne **Parkstände** für Besucher können im Straßenraum untergebracht werden.

Verknüpfungspunkte mit dem **Fuß- und Radwegenetz** in Richtung Ortslage bestehen im Osten über den vorhandenen Spielplatz und die von dort ausgehenden Wegeverbindungen. Das Plangebiet wird über eine zentrale und städtebaulich betonte Fußwegeachse attraktiv an diese Schnittstelle angebunden.

6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51 a LWG

Die **Versorgung des Plangebietes** mit Wasser, Gas und Elektrizität wird vorgenommen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Ortslage. Die entsprechenden Planungen werden durchgeführt.

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen. Die städtebauliche Planung ging von Beginn an davon aus, dass eine Versickerung auf den Grundstücken angesichts hoher Grundwasserstände kaum möglich ist. In Verbindung mit Ortsrandeingrünung und Kompensationsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG wurden daher Maßnahmen zur naturnahen Retention über Mulden mit ggf. gedrosselten Überlauf in die Kaltestroth angedacht.

Ein geohydrologisches Gutachten hat tlw. hohe Grundwasserstände zwischen 0,35 m und 0,60 m festgestellt (Ing. Büro Kleegräfe, April 1997). Zwar wird eine Auffüllung der Bauflächen vorgenommen, eine Versickerung ist auf den Baugrundstücken dennoch kaum möglich. Die auf dieser

Basis erarbeitete **Entwurfs- und Ausführungsplanung gem. § 58 (1) LWG** (Ing.-Büro Korte und Greiwe) liegt vor und beinhaltet:

- oberirdische Ableitung des Regenwassers über Mulden und Rinnen von den Grundstücken in den Straßenraum;
- im Straßenraum Sammlung und Ableitung über eine seitliche Versickerungsmulde, diese wird mit einem Sickerrohr im Kiesgraben und mit Rasenfugensteinen ausgebildet und ist überfahrbar (Breite ca. 1,65 m, restliche Fahrbahnbreite 5,35 – 4,85 m). Auf einen Regenwasserkanal kann verzichtet werden.
- Führung des Überschusses über Rinnen und Rohre (Trassen gesichert durch Leitungsrechte/Unterhaltungsweg) in die in der karte dargestellten, naturnah anzulegenden Versickerungsmulden auf den Grünflächen; Notüberlauf in Richtung Kaltestroth.

Diese Planung entspricht den standörtlichen Voraussetzungen und den gesetzlichen Anforderungen, landschaftspflegerische Ziele werden eingebunden. sie ist mit der Stadt Lippstadt und mit den Fachbehörden abgestimmt worden, eine Satzungsregelung gem. § 51 a (3) LWG wird darüber hinaus im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Eine **Brauchwassernutzung**, v. a. zur Gartenbewässerung, kann anfallendes Regenwasser reduzieren und Trinkwasser einsparen. Wird eine Brauchwassernutzung im Haus z. B. zur Toilettenspülung vorgesehen, sind jedoch Planung und Betrieb sorgfältig nach DIN 1988 und Trinkwasser-VO durchzuführen: eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem übrigen Wassernetz des Hauses verbunden werden, Leitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen und die Anlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen!

Wege, Zufahrten etc. sollen zur Rückhaltung und direkten Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers grundsätzlich **wasserdurchlässig befestigt** werden. Zu verwenden sind insbesondere weitfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o. ä., dieses ermöglicht – neben deutlichen gestalterischen Vorteilen – zudem bedingt biologische Aktivitäten, Verbesserungen des Kleinklimas. Auf wasserdurchlässig befestigten Kfz-Stellplätzen dürfen jedoch nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geplant werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

7. Grünflächen

In der nordwestlichen Randlage wird im Übergang zur Ortsrandeingrünung und zu den Kompensationsflächen eine **öffentliche Grünfläche als 'Kinderspielplatz'** festgesetzt. Hier soll ein Kinderspielplatz der Kategorie B zur Versorgung des Neubaugebietes angelegt werden, der in attraktiver Lage vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Der Zugang wird über eine relativ breite **Wegeführung als Grünzug** gesichert, die als Hauptachse zudem den vorhandenen Spielplatz im Südosten anbindet. Denkbar ist insofern auch eine Aufgabenteilung der Spielbereiche. Der Grünzug ermöglicht bei sorgfältiger Gestaltung in Verbindung mit den Freiflächen einen attraktiven Quartiermittelpunkt, verwiesen sei auch auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag, insbes. Kapitel 5.

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8 a BNatSchG

Grundgedanken des gemeinsamen entwickelten städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes sind unter Berücksichtigung der Ortsrandlage:

- Aufwertung des Ortsrandes und abschließende wirksame Ortsrandeingrünung,
- Entwicklung möglichst vielfältiger und hochwertiger Biotopstrukturen,
- Einbeziehung einer möglichst naturnahen Entwässerungsplanung (s. o.),
- attraktive Gestaltung der Spielflächen und der Randbereiche zum Baugebiet.

In Verbindung mit den Planungszielen sind die rechtlichen Voraussetzungen gem. § 1 BauGB und § 8 a BNatSchG zu beachten: der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die nach seinen Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Bauvorhaben

erfolgen werden. daher ist es auch seine Aufgabe, die Belang von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln (siehe Einführungserlass... *Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz,* MBI.NW 1994 S. 1426, Nr. 10).

Grundlage hierfür ist der **landschaftspflegerische Fachbeitrag**, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird.

8.1 Bestandsaufnahme, standörtliche Gegebenheiten

Hierzu sei auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

8.2 Eingriffsabschätzung und Flächenbeanspruchung

Die Planung wird nach den Erhebungen des Fachbeitrages als grundsätzlich vertretbar angesehen, gravierende landschaftspflegerische oder naturschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht. Die o. g. Grundgedanken/ziel können dagegen im Plangebiet gut umgesetzt werden und stellen zugleich sinnvolle Kompensationsmaßnahmen dar.
Aufgrund es erheblichen Wohnraumbedarfes in Lippstadt. Lipperbruch, der nicht ausreichend durch Nachverdichtung gedeckt werden kann, wird die Stadt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes planerisch tätig. Zur Standortentscheidung siehe Kapitel 1, 2 und FNP-Änderung, die kurzfristige Bebauung der Flächen ist gesichert. In Abwägung der relevanten Belange räumt die Stadt Lippstadt der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes und der abschließenden Ortsrandentwicklung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

8.3 Eingriffsminimierung und Grünordnung

Das städtebauliche Konzept entwickelt eine Bebauung in offener Bauweise, Orts- und Landschaftsbild werden durch die Gliederung der Quartiere und durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung beachtet. Die Versiegelung wird teilweise reduziert, die Bauflächen beanspruchen nicht das gesamte Plangebiet.
Vorgelagert wird ein Grünzug zur notwendigen Ortsrandeingrünung, der nach § 8 (1) 15, 20 BauGB festgesetzt wird und über die städtebaulich-landschaftspflegerische Zielsetzung hinaus umfangreiche Möglichkeiten für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen biete, die auf der zur Verfügung stehenden Flächen weitestgehend geleistet werden können.

Neben ihrer städtebaulich-gestaltenden Aufgabe tragen einige Festsetzungen zur Durchgrünung bei (s.o., Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB, Gestaltungsvorgaben gem. § 86 BauO NW). Vorgesehen werden Baumstandorte entlang der Zufahrt, die städtebaulich betont werden soll und Obstbäume. Bei den Vorgaben ist lagebedingt eine Gleichbehandlung aller Grundstücke nicht möglich, die Vorschriften sind jedoch gestalterisch sinnvoll und finanziell wie räumlich vertretbar, zumal die Standorte tlw. variabel sind und im Kronenbereich nutzbare Gartenfläche verbleibt.

8.4 Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Erschließung und Bauvorhaben durchgeführt (s. d., Kapitel 4). Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt i.R. des § 8a BNatSchG. Umfangreiche Maßnahmen sind ohnehin aufgrund der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Anforderungen und Ziele im Plangebiet vorgesehen. diese dienen auch der Kompensation und erfüllen bereits die Bilanz, zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.
Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen werden insgesamt federführend durch den Vorhabenträger und in Abstimmung mit der Stadt abgewickelt, die Beteiligung nach den Verursacherprinzip wird insofern über den Grundstückspreis geregelt. Aus diesem Grund kann auf eine weitere Zuordnung i. S. des § 8a (4) BNatSchG verzichtet werden.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

Gem. **§ 86 BauO NW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters, was bei kleinräumiger Erschließung und in der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens für erforderlich gehalten wird. Zu beachten sind ebenfalls Ortsrandlage und Sichtbeziehung zum Außenbereich. Gewählt werden daher einige grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die jedoch noch einen großen Spielraum individueller Baufreiheit ermöglichen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in Neubaugebieten der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach; beide werden mit einer weiten Bandbreite in der **Dachneigung** ermöglicht. Abweichungen sollen bei sinnvoll auf die örtliche Situation abgestimmten Vorhaben jedoch denkbar sein, wenn diese z. B. als Niedrigenergiehaus konzipiert werden.
- Großformatige **Dachaufbauten etc.** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, teilweise wird das Dach als prägendes Gestaltungselement kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden daher Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, wenn diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer untergeordnet sind.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Bauausführung** von Doppelhäusern wichtig. Alternativ kämen verbindliche Vorgaben, z. B. als generelle Dachneigung von 45°, in Frage. Diese wären jedoch im Ergebnis deutlich restriktiver, als die so noch relativ flexibel mögliche Abstimmung der Bauherren.

Vor diesem Hintergrund wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** getroffen, durch die das heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglicht wird, für die qaurtierinterne Abstimmung/Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche 'Ausreißer' – wie z. B. hellblau oder grün – aber nicht zulässig sind (auch nachbarschaftliches Konfliktpotential). Regionaltypisch – und für Neubauten ausdrücklich zu empfehlen! – sind rote Dachziegel, für insofern verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

Stellplatzanlagen und **Einfriedigungen** können im öffentlichen und halböffentlichen Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses deutliche negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Freiraumqualität des Straßenzuges. Hinzuweisen ist v. a. auf Stellplatzanlagen größerer Wohnbauvorhaben, die bisher häufig völlig unbefriedigend gestaltet worden sind und durch Baumstandorte oder begrünte Carport-/Pergolakonstruktionen besser integriert werden können.
Gestaltungsvorgaben sollen gerade bei verkehrsberuhigten Ausbau und bei kleineren Grundstükken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung sichern. Angestrebt werden städtebauliche und siedlungsökologische Mindeststandarts hinsichtlich Gestaltung und Überstellung von Freiflächen und Stellplätzen. Die standortheimischen Baumpflanzungen je Baugrundstücke tragen dazu bei, dass bei entsprechendem Alter auch ein grünordnerisch-gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar, zumal im Kronenbereich nutzbare Gartenfläche verbleibt.

10. Flächenbilanz und Kostenermittlung

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha[1]	x GRZ = überbaubare Fläche	
WA 1-3, Summe	**2,71**	**0,4**	**1,09[2]**
Verkehrsflächen, Planstraße	**0,41**	**---**	**0,41**
Grünflächen, Summe	**1,15**	---	
- Grünzug mit Wegeführung	0,07	---	
- Kinderspielplatz	0,13	---	
- Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB	0,95	---	
Plangebiet, zusammen ca.	**4,27**		

Erwartet werden ca. 70 Wohneinheiten mit ca. 200 – 240 Bewohnern.

Die Kostenermittlung wird z. Zt. im Rahmen der Entwässerungs- und Straßenplanung vorgenommen, die Übernahme erfolgt i. w. durch den Vorhabenträger, ein Erschließungsvertrag wird vorbereitet. Öffentliche Flächen sollen der Stadt Lippstadt übertragen werden.

11. Bisheriges Planverfahren, Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Planungs- und Verkehrsausschusses, zusammenfassend insbes. vom 13.02.1997 und 26.06.1997, sei ergänzend verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.03.1997 als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieses Bürgergespräches wurden die verschiedenen Planungsschritte und –konzepte erläutert, verwiesen sei auf das Protokoll dieser Versammlung. Der jetzt vorgelegte Planentwurf berücksichtigt bereits einige Vorschläge der Bürger, an den Nahtstellen zur vorhandenen Bebauung wird auf eine Reihenhausgruppe und eine Stellplatzanlage verzichtet, Baufenster werden teilweise verschoben und eindeutig festgesetzt.

Lippstadt und Rheda-Wiedenbrück, im Juni 1997 (Nachtrag August 1997)

in Abstimmung mit der Stadt Lippstadt:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und. D. Tischmann

[1] Flächenberechnung auf Basis der Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1.500, Werte gerundet!
[2] zzgl. Flächen gem. Anrechnungsklausel nach § 19 (4) BauNVO, hier wird jedoch nach Erfahrungswerten und möglicher Bebauungsdichte der Teilflächen WA 1-3 differenziert (siehe Bilanzierung im Fachbeitrag)