

# Gemeinde Lippetal

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. 15 a „Teilbereich Ortsmitte“ im Ortsteil Herzfeld

# B e g r ü n d u n g

**gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**April 2003**


**Planungsbüro**
**Bau Ass Dipl. Ing. Peter Wallstein**
Bauassessor Städtebau - Dipl. Ing. Raumplanung
48249 Dülmen, Teutenrod 11
Tel.: 02594/ 949321
Tel. und Fax.: 02594/ 5614
Mobilfunk: 0171/1737591
Email-Adresse: PWallstein@aol.com

# Inhalt


**1.0** Anlass zur Planung und Aufstellungsbeschluss

**2.0** Ziel der Planung und Verhältnis zum in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 15 „Ortsmitte“

**3.0** Geltungsbereich und Übersichtsplan

**4.0** Flächennutzungsplanung

**5.0** Beschreibung des Vorhabens und diesbezügliche textliche Festsetzungen

**6.0** Erschließung

**7.0** Art und Maß der baulichen Nutzung

**8.0** Ökologische Bilanz und Ausgleichsregelung

**9.0** Versorgungsanlagen sowie Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

**10.0** Denkmalschutz

**11.0** Altlasten und Immissionen

**12.0** Durchführung des Vorhabens

**13.0** Kosten und Finanzierung

## 1.0 Anlass zur Planung und Aufstellungsbeschluss

Der Vorhabenträger, Herr Heinrich Buttermann, Diestedder Str. 7, 59510 Lippetal, ist durch den Westdeutschen Rundfunk als Regionalkorrespondent für den Bereich Lippstadt/ Kreis Soest eingesetzt worden und bietet sowohl dem WDR-Fernsehen als auch dem WDR-Hörfunkprogramm Meldungen, Informationen, Beiträge und Live-Berichterstattung für das Regionalprogramm aus Siegen und für das landesweite Programm an. Herr Buttermann wurde durch den WDR aufgefordert, möglichst kurzfristig ein repräsentatives Büro einzurichten, das auch in den kommenden Jahren noch den wachsenden Ansprüchen einer sich ausweitenden Regionalberichterstattung genügt. Dabei ermöglicht die zentrale Lage in Lippetal auch Beitragsangebote bzw. technische Hilfeleistungen für die WDR-Studios in Münster, Bielefeld und Dortmund, da die Kreise bzw. die Städte Hamm, Warendorf und Gütersloh unmittelbar oder unweit an Lippetal angrenzen.

Die Gemeinde Lippetal stellt zur Zeit den Bebauungsplan Nr. 15 „Ortsmitte" auf (Aufstellungsbeschluss vom 14.12.1998, Verfahrensstand Vorentwurfsplanung), in dessen Geltungsbereich das geplante Vorhaben liegt. Nach derzeitigem Stand der Verhandlungen mit dem Eigentümer des Hauptgrundstücks bezüglich der Realisierungsmodalitäten des Bebauungsplans Nr. 15 „Ortsmitte" ist absehbar, dass dieser wohl erst in einigen Jahren zur Rechtskraft gebracht werden kann.

Da vor diesem Hintergrund für das Vorhaben der Einrichtung eines WDR-Regionalbüros in Lippetal auf der Grundlage des B-Plans Nr. 15 keine planungsrechtliche Grundlage in einer akzeptablen, überschaubaren Zeitspanne geschaffen werden kann, bleibt nur die Möglichkeit der Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes, um das WDR-Regionalbüro an dem vorgesehenen Standort in Herzfeld ansiedeln zu können.

Ein entsprechender Antrag zur Aufstellung des Planes wurde seitens des Vorhabenträgers gestellt und im Bau- und Planungsausschuss sowie im Rat der Gemeinde Lippetal beraten. Im Ergebnis unterstützt die Gemeinde Lippetal dieses Vorhaben, da es für die Nutzungsstruktur der Ortsmitte von Herzfeld eine sinnvolle Ergänzung und Bereicherung darstellt. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat daher in seiner Sitzung am 16.12.2002 beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 a „Teilbereich Ortsmitte" im Ortsteil Herzfeld aufzustellen.

## 2.0 Ziel der Planung und Verhältnis zum in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 15 „Ortsmitte"

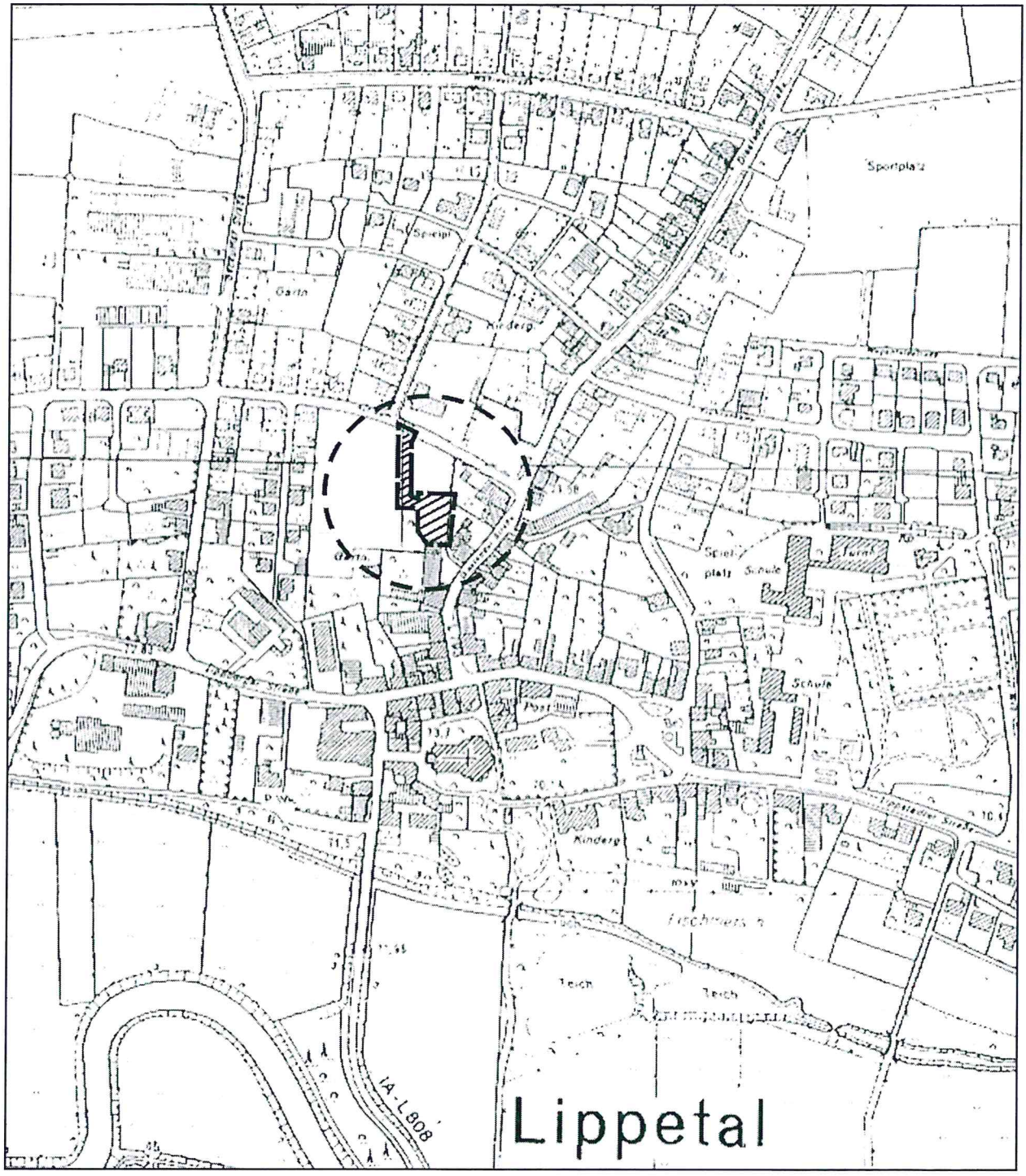
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Nach derzeitigem Stand der Vorentwurfsplanung zum B-Plan Nr. 15 „Ortmitte" würde das Vorhaben den geplanten Hauptfestsetzungen dieses B-Planes deckungsgleich entsprechen und könnte ohne weiteres nach dessen Inkrafttreten realisiert werden. Entscheidend für dieses eigenständige Verfahren ist allein der vorausgehend bereits angesprochene Zeitaspekt.

So wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch nicht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte" herausgenommen. Vielmehr ist vorgesehen, dass beim Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 15 dessen Festsetzungen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzen und dieser dann im Ergebnis außer Kraft gesetzt wird. Der Vorhabenträger hat dieser Vorgehensweise zugestimmt und eine entsprechende vertragliche Regelung wird Bestandteil des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

## 3.0 Geltungsbereich und Übersichtsplan

Das Vorhaben liegt in der Gemarkung Herzfeld, Flur 25 - Flurstück 226, westlich der „Diestedder Str." (L 793) und südlich der Straße „Auf dem Büld". Der Geltungsbereich umfasst das vorgenannte Flurstück nicht vollständig. Das betreffende Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.215 qm. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Die Lage des Vorhabens im Bereich der Ortsmitte von Herzfeld zeigt der nachfolgend abgebildete Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000.




**Übersichtsplan** **Maßstab 1 : 5000**

## 4.0 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal weist für den betreffenden Bereich „Wohnbaufläche" aus. Damit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 5.0 Beschreibung des Vorhabens und diesbezügliche textliche Festsetzungen

Bei dem Vorhaben geht es um die Errichtung eines Gebäudes, welches ein WDR-Regionalbüro in einer Größe von ca. 100 qm und die Wohnung des Büroinhabers in einer Größe von ca. 130 qm aufnimmt.

Das Gebäude wird als Passivhaus mit einem Wärmebedarf von 13,5 kwh pro qm Wohnfläche und Jahr errichtet. Dies wird erreicht durch eine kompakte Bauweise mit optimierten Wand-, Dach- und Fensterflächenanteil, eine äußerst gute Wärmedämmung der Gebäudehülle und wärmebrückenfreie Konstruktion, eine bestmögliche Luftdichtheit der Gebäudehülle, Lüftungswärmerückgewinnung mit hohem Wirkungsgrad, größtmögliche solare Gewinne für Heizung und Warmwasserbereitung über eine Solaranlage, durch Vorerwärmung der Zuluft durch Nutzung der Bodenwärme, die Südausrichtung des Gebäudes und die Dreifachverglasung der Fenster.

Um das Passivhauskonzept konsequent umzusetzen, wurde des weiteren die Dachform eines Tonnendaches gewählt, welches aus energetischer Sicht für ein Passivhaus wesentlich besser geeignet ist, als ein klassisches Satteldach.

Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Keller- bzw. Souterraingeschoss auf, wobei das Kellergeschoss überwiegend die Arbeitsräume des WDR-Regionalbüros aufnimmt. Die Erdgeschossnutzung umfasst den Empfangsraum des Regionalbüros mit einem vorgelagerten großzügigen Foyer sowie Wohnräume des Vorhabenträgers. Über das Foyer als Verteilerraum erfolgt der Zugang zu den Büroräumen im Kellergeschoss. Ein eigenständiger Zugang zu diesen Räumen von Außen ist nicht vorgesehen. Das Dachgeschoss bleibt allein dem Wohnen vorbehalten.

Um dieses Gebäudenutzungskonzept auch planungsrechtlich abzusichern, wurden folgende geschossweisen Festsetzungen (§ 1 Abs. 7 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB) als textliche Festsetzungen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert:

1.1 Im Kellergeschoss sind ausschließlich Büroräume des WDR-Regionalbüros, dem Regionalbüro funktional zugehörige Nebenräume sowie sonstige Keller- und Nebenräume zulässig.

1.2 Im Erdgeschoss ist ausschließlich eine Wohnnutzung sowie eine Büronutzung im Rahmen des WDR-Regionalbüros zulässig. Der Anteil der Büroraumfläche darf 25 % der Wohnraumfläche (ohne Erschließungsflächen wie Foyer- und Treppenbereiche) nicht unterschreiten.

1.3 Im Dachgeschoss ist ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig.

Die höchste Gebäudehöhe (die höhere, südliche Traufe des Tonnendaches) liegt mit ca. 7,56 m über OK Bestandsgelände deutlich unter den Gebäudehöhen, die im engeren und weiteren Umfeld des Vorhabens bei bestehenden Gebäuden vorzufinden sind. Bezüglich der Außenanlagen erfolgt eine großzügige Grüngestaltung des Gartens mit großer Teichanlage, an die auch die Regenentwässerung der Dach- und sonstigen befestigten Flächen angeschlossen wird (siehe auch Punkt 9 der Begründung).

## 6.0 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Straße „Auf dem Büld" alleinig auf der Eigentumsfläche des Vorhabenträgers. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die erforderliche Fläche als „private Verkehrsfläche" in einer Breite von 4,50 m (geplante Querschnittsaufteilung: Fahrweg = 3,0 m zuzüglich 2 x 0,75 m Schotterrasenbankett) festgesetzt.

Da es sich vor dem Hintergrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte" um eine zeitlich befristete Erschließungsanlage handelt, soll sie als „Provisorium" möglichst einfach und kostengünstig als Schotterweg wasserdurchlässig mit wassergebundener Decke hergestellt werden (z. B. Auskofferung ca. 50 cm, frostfreier Aufbau: 1. ca. 20 cm Kiessand als untere Tragschicht, 2. ca. 25 cm Schotter 2/45, 3. Übersandung und Einwalzung der Fahrfläche mit Steinsand). Eine Oberflächenentwässerung der Zuwegung ist aufgrund der wasserdurchlässigen Bauweise nicht geplant und auch nicht erforderlich. Das Gefälle der Zuwegung soll nach Osten weg von dem Nachbargrundstück orientiert werden. Anfallendes Restwasser kann dann in den dort verbliebenen Wiesenstreifen laufen und versickern.

Der derzeitige Stand der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Ortsmitte" sieht vor, dass die Haupterschließung des Baugebiets an der Grundstücksgrenze des Vorhabenträgers entlanggeführt wird. Nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist es dann einfach möglich, die Erschließung des Vorhabens nach Westen umzulegen, es über einen kurzen Wohnweganschluss an die Haupterschließungsstraße anzubinden und den „provisorischen" Erschließungsweg zurückzubauen (nach dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 15 ist die Wegefläche Bestandteil eines zu schaffenden Baugrundstücks).

## 7.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baufeld des Vorhabens wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstzahl. Es gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzungen sind deckungsgleich mit den geplanten Hauptfestsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 15 „Ortsmitte" und typisch für das Bauen im Ortsteil Herzfeld. Die Büronutzung als WDR-Regionalbüro ist dem Nutzungstyp „freie Berufe" zuzuordnen und damit in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

## 8.0 Ökologische Bilanz und Ausgleichsregelung

Grundsätzlich sollten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung Eingriffe soweit wie möglich vermieden und möglichen Kompensationsmaßnahmen vorgezogen werden. Für die Beantwortung der Frage, ob die Eingriffsregelung zum tragen kommt, ist der Ausgangszustand des Plangebietes maßgeblich. So handelt es sich bei dem Plangebiet um eine monostrukturierte, intensiv genutzte Pferdeweide. Sie ist damit insgesamt nur einem Biotoptyp zuzuordnen.

Am Südrand des Grundstücks befinden sich zwei Kastanien mit einem Stammdurchmesser von 0,80 bzw. 0,50 m und einem Kronendurchmesser von 12,0 m. Beide Bäume weisen deutliche Krankheitsbilder (z.B. abgefressene, zerstörte Rinde im unteren Stammbereich aufgrund der intensiven Pferdebeweidung) auf. Die Bäume werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da der Abstand zu diesem ca. 15,0 m beträgt. Der Vorhabenträger will die Kastanien trotz der Krankheitsbilder so lang als möglich erhalten. Hinzu kommt allerdings, dass das Wurzelwerk der Kastanien bereits in den Fundamentbereich eines Scheunengebäudes direkt an der südlichen Grundstücksgrenze eingedrungen ist. Auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Geltungsbereichs sind möglicherweise mittel- bis langfristig bauliche Veränderungen geplant (z.B. evtl. Abriss des Scheunengebäudes). Spätestens dann wird der Bestand der beiden Kastanien nicht mehr zu halten sein.

Vor diesem Hintergrund wurden beide Bäume in der Planzeichnung nur nachrichtlich dargestellt. Von der Festsetzung von Erhaltungsgeboten wurde abgesehen.

Dafür wurde folgende textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen: „Die beiden Kastanien an der südlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten und nach natürlichem Abgang standortgerecht zu ersetzen." Des weiteren sind sie nicht Gegenstand der ökologischen Bilanz. Am westlichen Plangebietsrand außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Nachbargrundstück stehen zwei Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von 0,40 m und einem Kronendurchmesser von 8,0 m. Diese werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Die in die Planzeichnung nachrichtlich eingetragene Lage der zukünftigen Haupterschließung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte" zeigt, dass auch bei Realisierung des Baugebietes und der Straßenbaumaßnahme beide Obstbäume erhalten bleiben können. Zur flächenbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde die Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen)) zugrunde gelegt.

Hierfür wird zunächst das vorhandene Biotoppotenzial und dessen Nutzung erfasst und unter Einbeziehung eines Kataloges der Biotoptypen bewertet. Anschließend sind die von dem Eingriff ausgehenden Beeinträchtigungen nach Art und Umfang der auf die einzelnen Flächen einwirkenden Veränderungen abzuschätzen und es wird eine nach Biotoptypen getrennte Bilanzierung vor und nach dem Eingriff durchgeführt. Im Falle eines Kompensationsdefizits sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls einer Bilanzierung zu unterziehen. Gegenstand der ökologischen Bilanz ist nur das Baufeld des Vorhabens selbst mit ca. 835 qm Fläche. Die ca. 380 qm große private Verkehrsfläche wurde nicht mitbilanziert, da es sich um einen vorgezogenen, zeitlich befristeten Eingriff handelt. Diese Flächenanteile sind Bestandteil der ökologischen Bilanz und der in diesem Rahmen zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 15 „Ortsmitte". Im Gegenzug wird das hier bilanzierte Baufeld des Vorhabens aus der Bilanz und der Ausgleichsflächenregelung des vorgenannten Bebauungsplanes herausgenommen. Die nachfolgende Tabelle ist Grundlage für die Bewertung der im Untersuchungsraum vorkommenden bzw. neu entstehenden Biotop- und Nutzungstypen.

| **A. Ausgangszustand des Plangebiets** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **Code** lt. Biotoptypen-wertliste | **Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste | **Fläche in qm** | **Grundwert A** lt. Biotoptypen-wertliste | **Gesamt-korrektur-faktor** | **Gesamt-wert** (Sp. 4 x Sp. 5) | **Einzel-flächenwert** (Sp. 3 x Sp. 6) |
| **3.2** | **Intensivgrünland (Fettweide)** | **835** | **4** | **1** | **4** | **3.340** |
| | **Gesamtflächenwert A:** | **835** | | | | **3.340** |

| **B. Zustand des Plangebiets gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **Code** lt. Biotoptypen-wertliste | **Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste | **Fläche in qm** | **Grundwert A** lt. Biotoptypen-wertliste | **Gesamt-korrektur-faktor** | **Gesamt-wert** (Sp. 4 x Sp. 5) | **Einzel-flächenwert** (Sp. 3 x Sp. 6) |
| **1.1** | **vers. Fläche/ überbaut** | **235** | **0** | **1** | **0** | **0** |
| **1.2** | **teilweise versiegelt/ 50% GRZ-Anteil** | **167** | **0,5** | **1** | **0,5** | **83,5** |
| **4.1** | **Zier- und Nutzgarten-fläche - strukturarm** | **433** | **2** | **1** | **2** | **866** |
| | **Gesamtflächenwert B:** | **835** | | | | **949,5** |

| **C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A):** | **- 2.390,5** |
|---|---|

Die Biotopwertermittlung ergibt damit ein Defizit von 2.390,5 Wertpunkten (Faktor Einwurfswert/Ausgleichswert = 3,52; Faktor Ausgleichswert/Einwurfswert = 0.28,4).

Dem Vorhabenträger gehören in der Gemarkung Herzfeld, Flur 28, im Bereich „Feldkamp" die Flurstücke Nr. 79 und Nr. 80 mit einer Gesamtgröße von 16.252 qm. Es handelt sich von der derzeitigen Nutzung her um den Biotoptyp Intensivgrünland (Rinderweide).

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, von dem Flurstück Nr. 80 ein Teilstück in der erforderlichen Größe abzutrennen, es einzuzäunen und dort eine Streuobstwiese mit heimischen Hochstamm-Obstsorten anzulegen. Es sollen Hochstämme der Sortierung 12-14 cm Stammumfang im Verband von ca. 8 x 8 m gepflanzt werden.

Für die 814 qm große Fläche werden insofern 11 Bäume als Auswahl aus folgenden Sorten benötigt:

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche.

Für die Wiese selbst ist eine extensive Nutzung mit jährlicher zweischüriger Mahd vorzusehen. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Die Ausgleichsflächenregelung wird Bestandteil des zu schließenden Durchführungsvertrages. Des weiteren erhält der Vorhabenträger auf Anregung des Amtes für Agrarordnung Soest Merkblätter zur Auswahl geeigneter standortgerechter Obstgehölze sowie zur Anlage von Obstwiesen und in den Durchführungsvertrag wird ein Passus aufgenommen, der den notwendigen, regelmäßigen Erziehungsschnitt der neu angepflanzten Obstbäume sichert.

**A. Ausgangszustand der externen Kompensationsfläche**

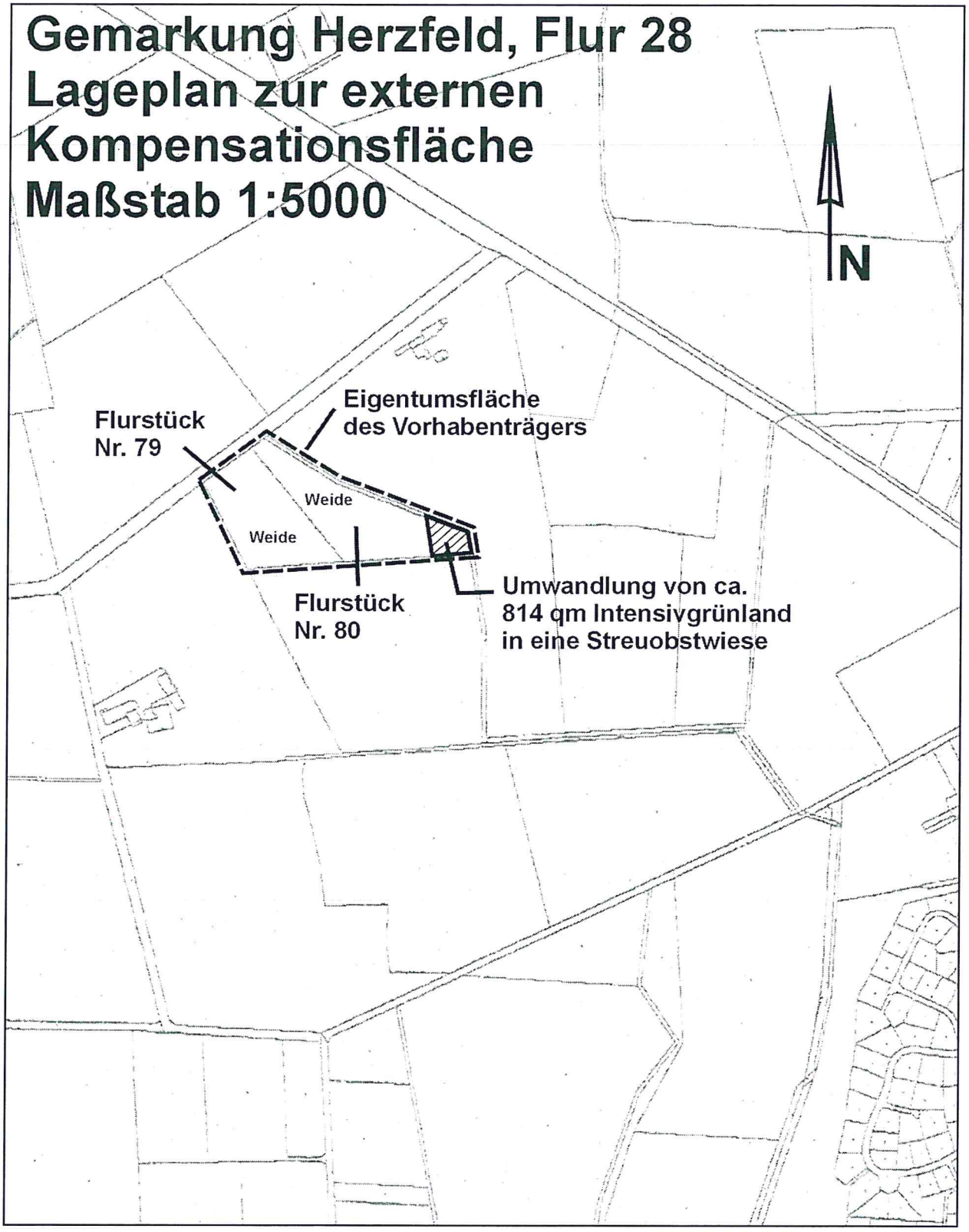
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Code** lt. Biotoptypen-wertliste | **Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste | **Fläche in qm** | **Grundwert A** lt. Biotoptypen-wertliste | **Gesamt-korrektur-faktor** | **Gesamt-wert** (Sp. 4 x Sp. 5) | **Einzel-flächenwert** (Sp. 3 x Sp. 6) |
| **3.2** | **Intensivgrünland (Fettweide)** | **814** | **4** | **1** | **4** | **3.256** |
| | **Gesamtflächenwert A:** | **814** | | | | **3.256** |

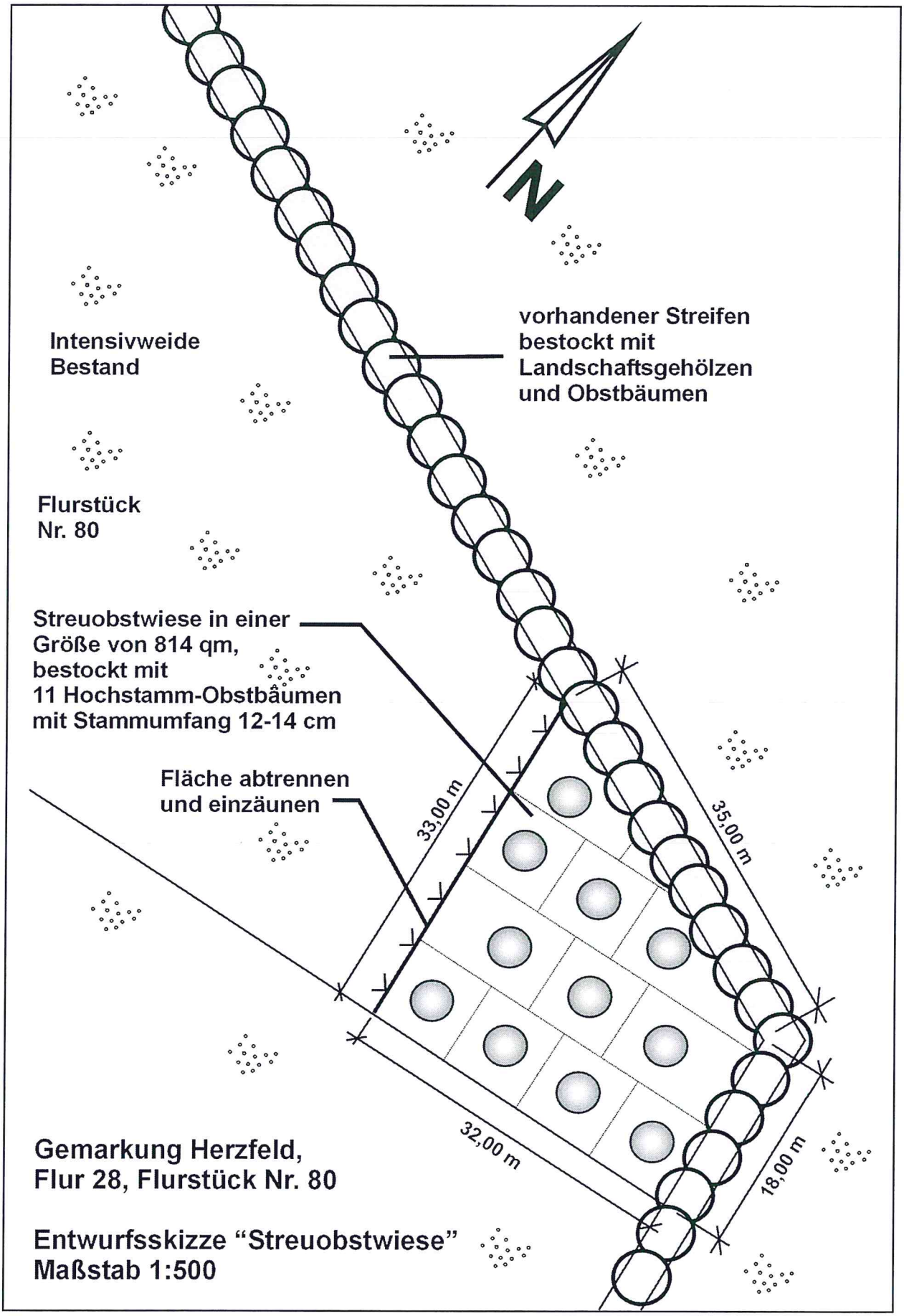
**B. Externe Kompensationsfläche nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme**

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Code** lt. Biotoptypen-wertliste | **Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste | **Fläche in qm** | **Grundwert A** lt. Biotoptypen-wertliste | **Gesamt-korrektur-faktor** | **Gesamt-wert** (Sp. 4 x Sp. 5) | **Einzel-flächenwert** (Sp. 3 x Sp. 6) |
| **3.6** | **Streuobstwiese, bestockt mit heimischen Hochstamm-Obstsorten** | **814** | **7** | **1** | **7** | **5.698** |
| | **Gesamtflächenwert B:** | **814** | | | | **5.698** |

| **C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A):** | **+ 2.442** |
|---|---|

Die Biotopwertermittlung ergibt für die externe Kompensationsfläche einen Überschuss von 2.442 Wertpunkten (Faktor Einwurfswert/ Ausgleichswert = 0,57; Faktor Ausgleichswert/ Einwurfswert = 1,75). Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff wird damit durch die Umwandlung von 814 qm Intensivgrünland in 814 qm Streuobstwiese zu etwas mehr als 100 Prozent ausgeglichen.


Gemarkung Herzfeld, Flur 28
Lageplan zur externen
Kompensationsfläche
Maßstab 1:5000
N
Flurstück
Nr. 79
Eigentumsfläche
des Vorhabenträgers
Weide
Weide
Flurstück
Nr. 80
Umwandlung von ca.
814 qm Intensivgrünland
in eine Streuobstwiese


N
Intensivweide
Bestand
vorhandener Streifen
bestockt mit
Landschaftsgehölzen
und Obstbäumen
Flurstück
Nr. 80
Streuobstwiese in einer
Größe von 814 qm,
bestockt mit
11 Hochstamm-Obstbäumen
mit Stammumfang 12-14 cm
Fläche abtrennen
und einzäunen
33,00 m
35,00 m
32,00 m
18,00 m
Gemarkung Herzfeld,
Flur 28, Flurstück Nr. 80
Entwurfsskizze "Streuobstwiese"
Maßstab 1:500

## 9.0 Versorgungsanlagen sowie Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationseinrichtungen sowie die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung wird von der Diestedder Straße aus über das Nachbargrundstück (Flur 25, Flurstück 80) sichergestellt. So erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung durch einen Anschluss an den Mischwasserkanal DN 600 in der Diestedder Straße mit Anschluss an die Zentralkläranlage Lippetal.

Um diese Erschließungsanlagen rechtlich zu sichern, werden für das betreffende Flurstück entsprechende Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger eingetragen. Die Einverständniserklärung des Eigentümers des Flurstücks Nr. 80 hierzu liegt vor. Die Lage der Versorgungsanlagen und der Kanalisationstrasse wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Bezüglich der Regenwasserbeseitigung ist zu sagen, dass der Vorhabenträger eine großzügige Teichanlage auf dem Grundstück errichten will, in die das Regenwasser der Dachflächen und der versiegelten Außenanlagen eingeleitet werden soll. Die Teichanlage wird so dimensioniert, dass sie das gesamte anfallende Regenwasser aufnehmen und zurückhalten kann. Zur Sicherheit ist von der Teichanlage aus ein Notüberlauf in den Anschlusskanal auf dem Grundstück und über diesen in den Mischwasserkanal in der Diestedder Straße vorgesehen. Zur Reduzierung der anfallenden Regenwassermenge besteht zu dem die Option, das Regenwasser in einem ober- oder unterirdischen Wasserspeicher zu sammeln, welches dann der Brauchwassernutzung und der Bewässerung der Grünanlagen zur Verfügung stehen würde.

Die Notwendigkeit der Erschließung des Vorhabens mit den vorausgehend beschriebenen Ver- und Entsorgungsanlagen von der Diestedder Straße aus ergab sich aus der Überlegung, den ansonsten dafür prinzipiell nutzbaren Wegeanschluss nach Norden an die Straße „Auf dem Büld" von solchen Anlagen freizuhalten, die die spätere Bebaubarkeit dieses Grundstücksteils auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte" erheblich einschränken würden. Hinzu kommt, dass ein reiner Zufahrtsweg in der vorgesehenen Bauweise auch wieder relativ einfach zurückzubauen ist, während eine komplette Umlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen bautechnisch äußerst aufwendig und kostenmäßig nicht zu vertreten wäre.

## 10.0 Denkmalschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet noch heute unbekannte Bodendenkmale befinden. Daher wurde folgender Hinweis in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe -, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 11.0 Altlasten und Immissionen

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt. Bezüglich möglicher Lärmimmissionen von der Diestedder Straße her ist festzustellen, dass der Gebäudestandort durch die vorgelagerte, weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung an der Diestedder Straße gut abgeschirmt ist und daher Lärmimmissionen für die Umsetzung des Vorhabens keine Bedeutung erlangen.

## 12.0 Durchführung des Vorhabens

Der Vorhabenträger wird das Bauvorhaben unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchführen. Zwischen der Gemeinde Lippetal und Herrn Heinrich Buttermann als Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Der Entwurf dieses Vertrages wird derzeit erarbeitet. Er muss bis zum Satzungsbeschluss rechtswirksam von beiden Parteien unterschrieben sein. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere, das Gebäude und die erforderlichen Erschließungsanlagen zu errichten, das WDR-Regionalbüro einzurichten, die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, sie spätestens eine Wachstumsperiode nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertig zu stellen und dauerhaft zu unterhalten, der Außerkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei Inkrafttreten den Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte“ beizutreten, die verkehrliche Erschließung des Vorhabens an die entsprechenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupassen und die dann anfallenden Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge zu tragen.

## 13.0 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Lippetal entstehen keine Kosten. Die Kosten der Maßnahme trägt allein der Vorhabenträger.

**Dülmen, im April 2003**

P. Walther

.....