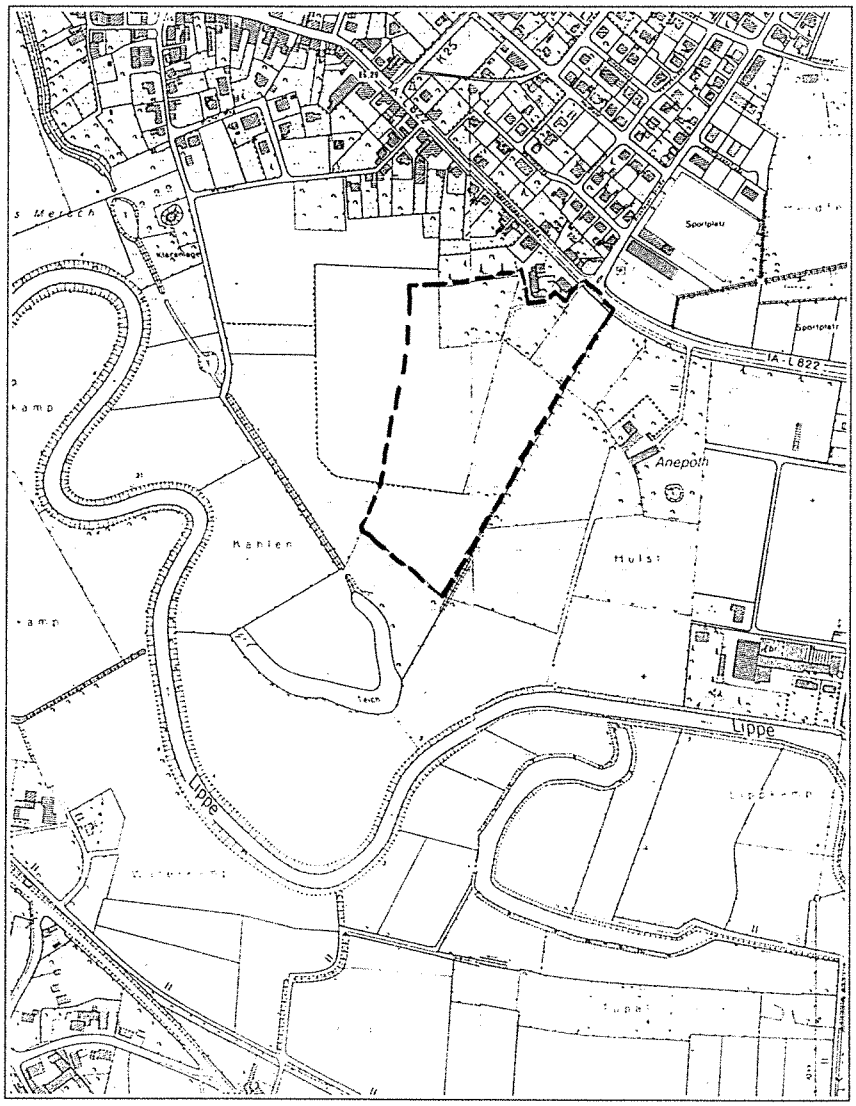
GEMEINDE LIPPETAL

Bebauungsplan

"Auf dem Weedeland"



Plangebiet M 1: 5.000

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Lippetal

Bebauungsplan Nr. 10 Ortsteil Lippborg

„Auf dem Weedeland“

Entscheidungsbegründung

Inhalt Seite

1. Allgemeine Planungsvorgaben 2

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich 2
1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel 2

2. Festsetzungen im Bebauungsplan 3

2.1. Art der baulichen Nutzung 3
2.2 Maß der baulichen Nutzung 3
2.2.1 Geschossigkeit 3
2.2.2 Grundflächenzahl 4
2.2.3 Überbaubare Fläche 4
2.3 Ortsbild und Denkmalschutz 4
2.4 Erschließung 5
2.4.1 Straßenanbindung 5
2.4.2 Rad- und Fußwegenetz 5
2.4.3 Ruhender Verkehr 5
2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr 6
2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung 6
2.5.1 Öffentliche Grünfläche 6
2.5.2 Waldfläche 7
2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung 7
2.6 Belange der Wasserwirtschaft 8

3. Fragen der Durchführung 8

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten 8
3.2 Immissionsschutz 9
3.3 Belange des Bergbaus 10
3.4 Bodenordnung 10
3.5 Sonstige Belange 10

4. Auswirkungen der Planung 10

5. Flächenbilanz 12

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 31.05.1995 beschlossen, für einen Bereich am südöstlichen Rand des Ortsteils Lippborg – zwischen der Herzfelder Straße L 822 und der Lippe – einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Lippetal, insbesondere im Ortsteil Lippborg, zu decken. Hier können z. Z. keine weiteren gemeindlichen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB, insbesondere hinsichtlich der ortsbild- und landschaftsgestalterischen Einbindung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für das ca. 6,0 ha große Plangebiet werden im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ergibt sich nicht nur aus den Vorgaben der Eigentumsstruktur, sondern im wesentlichen aus den landschaftlichen Bedingungen der südlich angrenzenden Lippeaue und der zu berücksichtigenden Hochwassergrenze. Außerdem sind die erforderlichen Abstandsflächen zum östlich liegenden Gewerbegebiet Rommersch zu berücksichtigen.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das Plangebiet liegt zwischen der Herzfelder Straße L 822 und der Lippeaue und wird derzeit noch insgesamt landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Herzfelder Straße besteht eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit tiefen Gärten.

Prägend für die landschaftliche Situation, auf die im folgenden noch eingegangen wird, ist die im Süden angrenzende Lippe und deren Auebereich.

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt für den Planbereich noch „landwirtschaftliche Nutzfläche" dar. Nach erfolgter landesplanerischer Abstimmung (Verfügung vom 10.01.95) wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem geschilderten Planungsziel für eine den südöstlichen Ortsrand Lippborgs abrundende Wohnbebauung in „Wohnbaufläche" geändert. Diese Änderung wird gem. Ratsbeschluß vom 31.05.1995 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend dem konkreten Planungsanlaß wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (– z. B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen u. ä.) bleiben jedoch unzulässig, um die subjektive Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen und die Bauflächen für den vorrangigen Bedarf an Wohngrundstücken zu sichern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

Aufgrund der voraussichtlichen Nachfrage im Ortsteil Lippborg wird für das Plangebiet ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Auch wenn z. Z. Doppelhäuser nicht nachgefragt werden, sollen diese im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches als Angebot zumindest planungsrechtlich möglich bleiben.

Festsetzungen zur Baukörperhöhe und baulichen Gestaltung (s. Pkt. 2.3) sollen sicherstellen, daß sich die möglichen unterschiedlichen Bauformen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Angeboten werden ca. 54 Baugrundstücke zwischen 500 und 600 qm Grundstücksfläche im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie mit ca. 700 bis 900 qm im westlichen und südlichen Bereich.

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise ermöglicht lt. BauO NW den Ausbau des Dachgeschosses bis zu 75 % der Grundfläche.

Mehrgeschossige Bauweisen sind für Lippborg nicht ortsbildtypisch. Zudem besteht keine Nachfrage nach diesen Bauformen.

Zur Vermeidung von Einzelverdichtungen, die nachträglich negative Auswirkungen auf die Stellplatzbilanz in den flächensparend bemessenen Wohnstraßen haben, wird festgesetzt, daß je Einzelhaus – Wohngebäude – max. zwei Wohneinheiten bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind.

2.2.2 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze lt. BauNVO.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleibt unzulässig, um weitere Flächenversiegelungen im ökologisch sensiblen Bereich der Lippeaue zu beschränken.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit gewährleistet, daß die zulässige Obergrenze für die Geschoßflächenzahl lt. BauNVO nicht erreicht bzw. überschritten wird.

2.2.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird möglichst großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung für die künftigen Bauwilligen offenzuhalten. Die überbaubaren Flächen werden jedoch so gefaßt, daß private Gartenzonen im Zusammenhang freigehalten werden. Diese Festsetzung dient auch dem Nachbarschutz untereinander, da außerhalb der überbaubaren Flächen hier auch Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Anordnung von Garagen/Stellplätzen/Nebenanlagen hingewiesen, die in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zu erfolgen hat, um eine Eingrünung als Grüngestaltungsfestsetzung zu gewährleisten.

2.3 Ortsbild und Denkmalschutz

Als städtebaulich relevante baugestalterische Festsetzung wurde gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Aussage über die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die städtebauliche Struktur des Wohnquartiers erlaubt eine überwiegende Ausrichtung der Baukörper nach Süden, so daß die Festsetzung der Firstrichtung auch den energieeinsparenden Aspekten Rechnung trägt.

Weitere Baugestaltungsregelungen betreffen die ortsbildgemäße Materialwahl für Außenwandflächen und die Dachlandschaft (Form, Eindeckung und Ausbildung) sowie die homogene Baukörperhöhenentwicklung im Wohnquartier und des südöstlichen Ortsrandes Lippborgs (Gebäudehöhe, Sockel, Drempel).

Wichtige städtebauliche Gestaltelemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren, wie z. B. Garagen/ Stellplätze, Vorgärteneinfriedigung, Mülltonnenstandorte, für die Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Falle von historisch-wertvollen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßennetz

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Herzfelder Straße / L 822 im Kreuzungsbereich mit der nach Norden führenden Breslauer Straße. Die im Flächennutzungsplan noch gekennzeichnete Neuführung der L 822 wird nicht weiter verfolgt. Eine entsprechende FNP-Änderung wird durchgeführt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine 6,5 m breite Wohnstraße, die über platzartige Versätze nach Südwesten verläuft und hier in einer Aufweitung mit Wendemöglichkeit endet. Von diesen Plätzen aus zweigen jeweils in westliche und östliche Richtung je nach Länge 5,5 m bzw. 6,5 m breite Wohnstichstraßen ab.

Die Führung der Wohnstichstraßen in kurzen überschaubaren Absätzen bietet bereits die Voraussetzung für eine verkehrsberuhigte Gestaltung.

Die Wendeanlagen der längeren Stichstraßen erhalten einen Mindestdurchmesser von 16 m und sind somit für die Wendemöglichkeiten von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Zur Herzfelder Straße L 822 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot für das angrenzende Grundstück festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt von der neuen Erschließungsstraße. Ein Sichtdreieck für den Einmündungsbereich ist eingehalten.

2.4.2 Rad- und Fußwegenetz

Die platzartig auch als Aufenthaltsbereiche zu gestaltenden und zu nutzenden Wendemöglichkeiten an den Stichstraßen werden jeweils mit kurzen Fußwegeverbindungen verknüpft.

Wichtig ist die festgesetzte Fuß- und Radwegverbindung nach Nordwesten zur Straße Welland und damit zum Ortskern.

Am östlichen Plangebietsrand wird der vorhandene landwirtschaftliche Weg beibehalten und mit dem Wohnstraßennetz verknüpft. Eine Fortführung nach Süden in die Lippeaue soll nicht erfolgen, um den Auenbereich nicht zu stören. Diese Frage wird z. Z. noch untersucht. Die Festsetzungen stehen jedoch der künftigen Möglichkeit nicht entgegen.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf für die Einfamilienhausbebauung wird auf den privaten Grundstücken nachgewiesen.

Der Anteil öffentlicher Parkplätze (ca. 20% des privaten Bedarfs, d. h. bei ca. 60 bis 90 Wohneinheiten max. 30 öffentliche Stellplätze) wird in den verkehrsberuhigt zu gestaltenden Straßen angeordnet.

2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle an der Einmündung Breslauer Straße bietet die Verbindungen zu den umliegenden Städten Soest, Hamm und Beckum.

2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung

Das heute landwirtschaftlich genutzte Plangebiet schließt im Südosten an den bestehenden Ortsrand der Ortslage Lippborg an und grenzt im Süden direkt an die Lippeaue.

Die Gemeinde beabsichtigt, hier ein Wohnquartier mit ökologischen Ansprüchen zu entwickeln, auch wenn die Grundsatzvoraussetzung für flächen- und energiesparende Bauweisen nicht gegeben ist, da in Gemeinden der Größenordnung von Lippetal im wesentlichen nur freistehende Einzelhäuser nachgefragt werden.

Prägende, ökologisch hochwertige Grünstrukturen werden durch die Planung nicht berührt.

Die Baumreihe, die das Plangebiet im Osten begrenzt, und die Hecke, die das Plangebiet in einen größeren nördlichen und kleineren südlichen Bereich gliedert, werden erhalten.

Die Grünkonzeption des Bebauungsplanes sieht vor, diese Strukturen im Westen durch eine dichte Hecke zu ergänzen.

Um den empfindlichen Lippeauenbereich künftig vor störenden Einflüssen der Neubebauung abzuschirmen, wird im Süden des Plangebiet eine Aufforstung mit bodenständigen Gehölzen vorgenommen.

Der Grün- und Freiraumgestaltung liegt ein ökologischer Fachbeitrag zu Grunde, der auf das Lippeauenprogramm*) abgestimmt wurde.

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

- **Öffentliche Grünfläche / Anger und Spielplatz**

Zwischen den beiden platzartigen Versätzen im Verlauf der Erschließungsstraße soll eine kleine zentrale Grünfläche als Anger gestaltet werden, die dem Aufenthalt und der Kommunikation dient. Pflege und Gestaltung soll möglichst den künftigen Bewohnern überlassen werden.

Hier wird eine kleine abgegrenzte Fläche als Kleinkinderspielplatz eingerichtet.

Im übrigen sollen die Wohnstichstraßen mit ihren Endplätzen ausreichende und sichere Aufenthaltsflächen für Kinder bieten. Das Bolzplatzangebot wird auf dem Sportplatz nördlich der Herzfelder Straße gedeckt.

---

*) *Staatliches Amt für Wasser und Abfallwirtschaft - Lippstadt: Ökologisches Gutachten zum Lippeauenprogramm • Abschnitt Lippstadt-Lippborg; Ingenieurbüro K.-H. Loske, Salzkotten Verlag 1993.*

- **Öffentliche Grünfläche / Regenrückhaltung**

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der vorhandenen Hecke im Südwesten wird entsprechend der Entwässerungskonzeption ein Regensicker- bzw. -rückhaltebecken angelegt. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

- **Öffentliche Grünfläche / Fläche zur Anpflanzung**

Die vorhandenen Hecke soll nach Nordwesten durch die Anpflanzung bodenständiger Gehölze ergänzt werden. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, die gleichzeitig zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt beiträgt.

2.5.2 Waldfläche

Im Süden des Plangebietes wird zur optischen und räumlichen Abschirmung des ökologisch sehr empfindlichen Lippeauenbereiches ein Hartholzauenwald als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt durch Versiegelung entwickelt. Die Maßnahme steht in direktem Zusammenhang mit dem Lippeauenprogramm (Weiterführende Aussagen werden im ökologischen Fachbeitrag gegeben.).

Die Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB als „Wald" festgesetzt.

2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Anpflanzung und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Süden des Plangebietes verlaufende Hecke wird gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als „zu erhalten" festgesetzt.

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, die die Eingrünung des Wohnquartieres sicherstellen soll.

Der Bebauungsplan enthält weitere textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, die sowohl zur Gestaltung als auch zu ökologischen Vernetzung von Grünstrukturen im Baugebiet beitragen sollen:

- Im Verlauf von Erschließungsstraßen soll alle 12,0 m ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Ausnahmsweise sind Standorte der Bäume geringfügig verschiebbar.
- Pro 300 qm Grundstücksfläche soll mindestens 1 mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum gepflanzt werden.

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Als grüngestalterische Festsetzung gem. § 86 BauO NW wird festgesetzt, daß eine Einfriedung der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen nur mit Trockenmauer oder lebenden Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen erfolgen darf, um linienhafte Strukturen zur Vernetzung im Baugebiet aufzubauen und ökologisch weniger wertvolle Nadelgehölzeinfassungen auszuschließen.

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen sollen Versiegelungen für Garagenzufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Wegeflächen minimiert werden, indem keine bodenversiegelnden Materialien zugelassen werden. Vorzusehen sind z. B. Rasengittersteine oder Bepflasterung mit mindestens 2 cm breiten Fugen, etc.

2.6 Belange der Wasserwirtschaft

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Die Überschemmungsgebietsgrenze wird im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Wie unter Punkt 2.5.1 ausgeführt, wird zur Sicherung des Regensicker- bzw. -rückhaltebecken eine Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

- **Strom/Gas**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die VEW.

- **Wasser**

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgung Beckum GmbH sichergestellt.

- **Medien**

Für den Anschluß der Medien ist ein Kabelanschluß vorhanden.

- **Abfall**

Die Abfallbeseitigung erfolgt ordnungsgemäß durch einen privaten Entsorger im Auftrag der Gemeinde Lippetal.

- **Altlasten**

Altlasten (Altstandorte) oder Altablagerungen sind aufgrund der früheren oder derzeitigen Nutzungen nicht bekannt bzw. auch nicht zu vermuten.

- **Regenwasserbeseitigung**

Die im Plangebiet durchgeführten Bodenuntersuchungen*) zeigen im Ergebnis Sandböden mit einer guten Versickerungsfähigkeit hinsichtlich des Bodenaufbaus und des Grundwasserabstandes.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Grundstücke soll über eine Regenwasserkanalisation dem im südlichen Planbereich einzurichtenden Regensicker- bzw. -rückhaltebecken zugeleitet werden. Eine darüber hinaus erforderlich werdende Abführung erfolgt in eine im Südosten vorhandene Vorflut in Richtung „Lippe".

Das geplante Regensicker- bzw. -rückhaltebecken wird gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Die Gemeinde Lippetal geht davon aus, daß damit den Anforderungen an eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung des § 51 a (1) S. 1 LWG NW entsprochen wird.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Freigefälle-Kanalisation DN 200 zum Hauptpumpwerk Lippborg.

3.2 Immissionsschutz

Die verkehrliche Belastung der L 822 (Herzfelder Straße) liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 3.125 Kfz/24 Std.

Nach einer vereinfachten Abschätzung von Lärmimmissionen auf der Grundlage der RLS-90 werden bei einem Lkw-Anteil von ca. 11 % am Tage und 14 % in der Nacht die Planungsrichtwerte der DIN 18005 – 55/45 dB(A) – für das erste Baugrundstück zur Herzfelder Straße bei einem Abstand von ca. 12,0 m, tags um ca. 8 dB(A) und nachts um ca. 10,5 dB(A) überschritten. Als Lärmminderungsmaßnahme sind in den Gebäudeseiten der Straßenrandbebauung mit Sichtverbindung zur Herzfelder Straße Fenster der Schallschutzklasse II erforderlich. Diese sind ohnehin bereits aus Wärmeschutzgründen einzubauen. Der Lärmschutz für einen Teil des Gartenbereichs kann durch die Baukörperausrichtung erreicht werden. Auch im Hinblick auf die bereits lückenlos vorhandene Bebauung mit Wohnnutzung entlang der L 822 ist die Bebauung eines weiteren Grundstücks an der Herzfelder Straße mit passivem Schallschutzmaßnahmen in der Abwägung vertretbar.

---

*) *Dipl.-Ing. Wolfgang Sowa, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Verfahrenstechnik, Kulturtechnik und Tiefbau*

Von dem im Osten des Plangebietes liegenden Gewerbegebiet „Rommersch" hält das Wohngebiet einen Abstand von 200 m ein und entspricht damit den festgesetzten Abständen gem. Abstandsliste NW der zulässigen Betriebe bzw. Betriebsteile.

3.3 Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt über einem auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerkseigentum der Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia, ohne daß Abbau umhergegangen ist oder in naher Zeit umgehen wird.

Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

3.4 Bodenordnung

Da das Plangebiet in gemeindlichem Besitz ist, wird eine Bodenordnung (Baulandumlegung im Sinne des BauGB) nicht erforderlich.

3.5 Sonstige Belange

Zur Berücksichtigung eines möglichen langjährigen Hochwasserereignisses wird der Bereich des Plangebietes im Zuge des Straßenausbaus um ca. 1 m erhöht. Dem zu Folge ist es erforderlich, den anfallenden Bodenaushub auf den privaten Grundstücken zu belassen. Die Abwägung mit möglichen ökologischen Bedenken gegen die Geländeauffüllung hat hier zugunsten der Belange des Baulandbedarfes und des Hochwasserschutzes stattgefunden. Zudem ist auch die Belassung des anfallenden Bodenaushubes vor Ort ein positiver ökologischer Gesichtspunkt.

Der entsprechende Niveauunterschied wird innerhalb der Randgrundstücke durch entsprechende Modellierung ausgeglichen, um aus landschaftsgestalterischer Sicht hier eine harte Geländekante zu vermeiden.

4. Auswirkungen der Planung

Wenn gemäß § 8 a BNatSchG bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, sind die Gemeinden verpflichtet, die Eingriffsregelung in eigener Zuständigkeit mit Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes zu sehen. Zweifellos bedeutet die Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt insbesondere hinsichtlich weiterer Flächenversiegelung.

Die Gemeinde Lippetal strebt an, die Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Zusammenhang mit Maßnahmen im Rahmen des Lippeauenprogramms zu kompensieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der unvermeidbare Eingriff so gering wie möglich gehalten. Dieses erfüllt den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz.

Aus diesem Grunde werden folgende Aspekte bei der Planung berücksichtigt:

- Um die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und eine Grundwasserneubildung weiterhin zu ermöglichen, soll bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

  Zudem soll, wie unter Punkt 3.3 beschrieben, der anfallende Bodenaushub im Plangebiet verbleiben.

  (siehe Pkt. 2.2.2 Grundflächenzahl; 2.5.4 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt)

- Arten- und Biotopschutz
  Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von ökologischen Wirkungsgefügen.

  Mit der Anlage von Heckensystemen innerhalb des Wohnquartieres wird ein Biotopverbund mit der freien Landschaft erhalten.

  Durch die Aufforstungsmaßnahme im Süden des Plangebietes wird eine Abschirmung der empfindlichen Lippeauenbereiche vor störenden Einflüssen erzielt (s. Pkt. 2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung).

- Orts- und Landschaftsbild
  Die Einfügung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Flächen zur Anpflanzung und mit Pflanzbindung und der ortsgemäßen Baukörperhöhenentwicklung sowie der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung gesichert werden (s. Pkt. 2.2 Maß der baulichen Nutzung; Pkt. 2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die im ökologischen Fachbeitrag erstellt wurde, zeigt auf, daß durch die im Plangebiet vorgesehenen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich des potentiellen Eingriffs in den Naturhaushalt erzielt wird.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche (in ha) davon:	5,96	ha	–	100,00	%
- Allgemeines Wohngebiet	3,47	ha	–	58,14	%
- Öffentliche Grünfläche davon:	0,56	ha	–	9,45	%
- Fläche zur Anpflanzung / bestehende Hecke Fläche für die Wasserwirtschaft 0,45 ha					
- Anger/Spielplatz 0,11					
- Wald	1,18	ha	–	19,83	%
- Öffentliche Verkehrsfläche	0,75	ha	–	12,58	%

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Lippetal
Coesfeld, im Juli 1996 / Oktober 1996 / Januar 1997

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld