

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 18 (neu)
Dedinghauser Weg

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich Wohnbauflächen dar.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan vom Jahre 1978 setzt für den Änderungsbe- reich ein Kleinsiedlungsgebiet - WS -, einen Spielplatz, Grünflächen und Verkehrsflä- chen fest.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

In Gesprächen zum Straßenausbau des Dedinghauser Weges wurde für den Bereich der "Altsiedlung" von den Grundstückseigentümern nachgefragt, ob auf den zum Teil über 1.500 m² großen Grundstücken eine zusätzliche Bebauung in zweiter Bauflucht realisiert werden könne. Darüber hinaus wurde beantragt, die im Bebauungsplan festgesetzten, eng an den Gebäudebestand angelehnten überbaubaren Grund- stücksflächen zu vergrößern, um Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen. Weiterhin sollten die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachaufbauten geändert werden, um im Dachbereich zusätzlichen Wohnraum realisieren zu können.

Neben den Änderungsanträgen für die Errichtung von Gebäuden wurde die Erforder- lichkeit der am nördlichen Plangebietsrand festgesetzten Anliegerstichstraßen in Frage gestellt. Diese könne entfallen, da bis auf ein Grundstück alle hinteren Grund- stücke über die jeweiligen Vordergrundstücke und eine Fußwegeverbindung ausrei- chend erschlossen seien.

Im Anliegergespräch zum Straßenausbau des Dedinghauser Weges wurde dem Ausbau in den derzeitigen Grenzen zugestimmt. Die im rechtsverbindlichen Bebau- ungsplan festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Altsiedlung müssen daher auf die derzeitig vorhandenen Straßenbegrenzungslinien zurückgenommen werden. Die Nutzungszuweisung Kinderspielplatz innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage soll ebenfalls entfallen, da in unmittelbarer Nähe südlich der Heinrich-Hertz-Straße im Bebauungsplan 15 Salz- kottener Straße ein Spielplatz festgesetzt ist.

Auch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet entspricht nicht mehr dem derzeitigen Nutzungscharakter und sollte bedingt durch das angren- zende Gewerbegebiet "Am Mondschein" zugunsten eines Allgemeinen Wohngebie- tes geändert werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung - Kleinsiedlungsgebiet - entspricht nicht mehr dem derzeitigen Nutzungscharakter. Bedingt durch die Vorbelastung des angrenzenden Gewerbegebietes Am Mondschein wurde kein Reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung, sondern ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung im Änderungsbereich festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung wurden für den Änderungsbereich die weniger verträglichen Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 Baunutzungsverordnung, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und einem Parkdruck im Wohngebiet führen würden. Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden. Ebenfalls ausgeschlossen wurde die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, da diese Nutzungsart - in der Regel sehr flächenintensiv und teils verkehrsintensiv - innerhalb des Wohngebietes nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die den Planbereich nördlich tangierenden Wohngebiete wie auch aus ökonomischen Gründen wurde innerhalb des WA-Gebietes neben der Einzelauch die Doppelhausbebauung in eingeschränkter Bauweise festgesetzt. Um eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich zu verhindern, wurde die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude sowie eine geringere Grundflächenzahl gegenüber den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

4. Verkehrserschließung

Im Süden und Westen des Wohngebietes sind die Straßen endgültig ausgebaut. Im Bereich der Altsiedlung soll im Rahmen eines Zweitausbaus mit der Straßenerneuerung im Jahre 1999 begonnen werden. Der Straßenausbau erfolgt innerhalb der heutigen Straßengrenzen. Der überdimensionierte Straßenquerschnitt, wie im Bebauungsplan festgesetzt, wurde geändert. Die geplante Stichstraße entlang des Mondscheingrabens soll aus ökologischen wie auch ökonomischen Gründen nicht realisiert werden. In diesem Abschnitt sind bis auf ein hinterliegendes Grundstück alle anderen über die Vordergrundstücke und einen Fußweg an den Dedinghauser Weg angeschlossen. Diese Erschließungsform - Zufahrt über die Vordergrundstücke zu den hinterliegenden geplanten Wohngebäuden - ist auch im übrigen Änderungsbereich vorgesehen.

Die Benutzung des Fuß- und Radweges zur Erschließung von zwei vorhandenen Gebäuden wird öffentlich-rechtlich durch ein Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Fuß- und Radwegeverbindungen zum nördlichen angrenzenden Wohnbereich der Heinrich-Schütz-Straße sind innerhalb der öffentlichen Grünanlage vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Gas, Elektrizität und Wasser ist durch die Stadtwerke Lippstadt gewährleistet.

Das Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage am Hellinghäuser Weg zugeführt.

Um die Vorfluter nicht weiter durch das anfallende Niederschlagswasser zu belasten, wird im Sinne des § 51 a LWG - wie auch aus ökologischen Gründen - bei den noch ausstehenden Baumaßnahmen entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken gefordert. Das Niederschlagswasser von der zu erstellenden neuen Straße im Altbereich des Dedinghauser Weges wird zur dezentralen Versickerung in Straßenseitenmulden mit Rigolen eingeleitet.

6. Grünflächen

Der Grünzug entlang des Mondscheingrabens im nördlichen Änderungsbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Erhalt sowie die Aufwertung dieses Grünzuges durch Bepflanzung in den heutigen Abgrenzungen ist möglich, da auf die geplante Stichstraße verzichtet wird.

Nördlich angrenzend am Mondscheingraben ist im Bebauungsplan Nr. 15 Salzkottener Straße ein Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 600 m², der im Spielraumentwicklungskonzept der Kategorie C zugeordnet ist, festgesetzt. Dieser projektierte Spielbereich soll in absehbarer Zeit angelegt werden. Hierdurch ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Spielraumangebotes dieses Wohnsiedlungsbereiches. Durch die zentrale Lage dieses geplanten Spielplatzes, angebunden an das bestehende und geplante Grün- und Wegenetz, wird der Bedarf an öffentlich nutzbarem Spielraum für den Bereich Salzkottener Straße/Heinrich-Heine-Straße und Dedinghauser Weg abgedeckt.

Der im Bebauungsplan Nr. 18 projektierte Spielplatz (auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage) wird zugunsten des v.g. Spielplatzes im Änderungsbebauungsplan als Grünfläche überplant. Im Rahmen des Spielraumentwicklungskonzeptes ist dies schon berücksichtigt worden.

7. Natur und Landschaft **Eingriff und Ausgleichsbeurteilung**

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Der für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevante Bereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, da bisherige Baurechte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 18 (neu) "Dedinghauser Weg" im nördlichen Änderungsbereich übernommen und fortgeschrieben werden.

7.1 Bestand

Als Biotoptypen von Eingriff betroffen sind vor allem die Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden. Darin finden sich junge und alte Obstbäume, Einzelbäume, Ziersträucher und Nadelgehölze, die zusammen mit Gehölzen der Nachbargrundstücke einen eingewachsenen Biotopverbund darstellen. Der Anteil an Scherrasen mindert die vorhandene Strukturevielfalt.

7.2 Standörtliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Gebiet in den Bereich der Ostmünsterländer Sande mit der Untereinheit 'Obere Lippetalung', einem von der Lippe, dem Haustenbach und zahlreichen kleineren Gewässern sowie dem der Entwässerung dienenden Boker-Kanal durchflossene breite Niederungszone. Es wechseln Flachmoore mit anmoorigen Grundwasserböden und etwas trockeneren, jedoch ebenfalls unter Grundwassereinfluss stehenden, podsolierten Sandböden (Meisel, 1959).

Der Boden des Plangebiets besteht überwiegend aus Gley, z. T. Anmoorgley aus Flußablagerungen mit Bodenwertzahlen zwischen 35 und 50. Es handelt sich hier um sandige und tonige Lehm Böden mit geringer bis mittlerer Ertragsleistung. Die Bearbeitbarkeit wird zeitweilig durch hohen Grundwasserstand erschwert. Mittlere, z. T. hohe Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung sowie eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit kennzeichnen den Bodentyp. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 8 und 13 dm, z. T. nur 4 und 8 dm.

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 weiträumig zusammenhängende Verbreitung findet sich im Bereich der Hellwegbörden. Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), untergeordnet: *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Ilex aquifolium* (Hülse) und *Rubus spec.* (Brombeere), seltener *Corylus avellana* (Hasel) und *Crataegus monogyna* bzw. *oxyacantha* (Weißdorn), (Burrichter, 1973).

Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften sind:

<i>Betula pendula</i>	(Sand-Birke)	<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Blut-Hartriegel)	<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)	<i>Rubus spec.</i>	(Brombeere)
<i>Crataegus oxyacantha</i>	(Weißdorn)	<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Lonicera periclymenum</i>	(Waldgeißblatt)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Populus tremula</i>	(Zitter-Pappel)		

7.3 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und der Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt:

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 23.700 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. zusätzliche versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 3500 m².

7.4 Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan erhält das Wohngebiet auf der Nordseite einen Grüngürtel entlang des Scheinebaches und des Mondscheingrabens mit biotopgestaltenden Maßnahmen als Entwicklungsfläche.

Der Scheinebach ist ständig wasserführend, während der Mondscheingraben, der mit Regenwasser gespeist wird, periodisch wasserführend ist.

Der Großteil dieser Fläche wird insbesondere im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zur Zeit regelmäßig gepflegt. Der Bewuchs, auch im Böschungsbereich, besteht aus Gräsern und Kräutern. Nur im östlichen Bereich am Scheinebach stehen einzelne standortgerechte Gehölze, wie Hasel, Weide, Weißdorn, Vogelkirsche, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt werden.

Auf einer ca. 200 m² großen Fläche zwischen Mondscheingraben und Dedinghauser Weg stehen Hybridpappeln, die in 5 – 10 Jahren hiebreif sind und dann gefällt werden. Diese Fläche wird nach dem Fällen der Bäume mit den Sträuchern und Bäumen, wie unter Punkt 7.4.2 beschrieben, bepflanzt.

7.4.1 Anlage einer Kopfbaumreihe

Auf der Nordseite des Mondscheingrabens wird eine Kopfbaumreihe angelegt. Auf einer Strecke von ca. 200 m werden 20 Kopfbäume (*Salix alba*, *Salix viminalis*) (Stammumfang 16/18 cm) gepflanzt.

Der verbleibende Uferrandstreifen wird der Sukzession überlassen. In den ersten fünf Jahren ist jährlich eine Mahd vorzunehmen. In den Folgejahren nur noch jedes 2. Jahr. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Unterhaltungsweg verläuft auf der Nordseite des Grabens.

7.4.2 Anlage eines Ufergehölzstreifens und einer Feldgehölzhecke

Auf der Südseite des Mondscheingrabens und des Scheinebaches wird entlang der Böschungsoberkante ein Ufergehölzstreifen und im Anschluss daran eine Feldgehölzhecke zu den angrenzenden Gärten und dem Fuß- und Radweg angelegt.

Die Ufergehölze beschatten den Wasserverlauf, wodurch sie Wasser- und Sumpfpflanzen an der Entwicklung massenreicher Bestände hindern und eine übermäßige Erwärmung des Wassers durch Sonneneinstrahlung verhindern. Mit der Feldgehölzhecke und der Kopfbaumreihe bieten sie vielen hier natürlich vorkommenden Pflanzen- und Tierarten Lebensräume und stellen einen Biotopverbund zu dem vorhandenen Grüngürtel des Wohngebietes her.

Zwischen Hecken und Gräben werden sich auf den offen gelassenen Flächen gewässerbegleitende Hochstaudenfluren und Wiesenflächen entwickeln.

Folgende Gehölzarten werden verwendet:

Ufergehölzstreifen:

1- 2-reihig

Frangula alnus (Faulbaum)	20 %
Salix caprea (Salweide)	10 %
Salix purpurea (Purpurweide)	25 %
Salix viminalis (Korbweide)	25 %
Viburnum opulus (Wasserschneeball)	20 %

Die Sträucher werden im Pflanzverband 2 x 2 m in Artengruppen von 3 – 5 Pflanzen gesetzt.

Feldgehölzbepflanzung:

Die Feldgehölzhecke setzt sich aus 15 % Bäumen und 85 % Sträuchern zusammen.

Baumarten:

Carpinus betulus (Hainbuche)	3 %
Prunus avium (Wildkirsche)	3 %
Quercus robur (Stieleiche)	9 %

Straucharten:

Carpinus betulus (Hainbuche)	10 %
Cornus sanguinea (Hartriegel)	13 %
Corylus avellana (Hasel)	7 %
Crataegus sp. (Weißdorn)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	10 %
Rosa canina (Hundsrose)	5 %
Sambucus nigra (Sch. Holunder)	5 %
Sorbus aucuparia (Eberesche)	10 %
Rhamnus frangula (Faulbaum)	10 %

Die Sträucher werden im Reihenverband von 1,5 x 1,5 m in Artengruppen von 3 – 5 Pflanzen gesetzt. Die Bäume werden in einem Raster von 10 x 10 m gesetzt.

70 % der Fläche werden bepflanzt. 30 % der Fläche werden als extensive Wiesenfläche (2 x jährliche Mahd) angelegt.

7.4.3. Anpflanzung auf privaten Grundstücken

Je Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger, mittelkroniger Laub- oder vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen.

Als Grundstückseinfriedigungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste Feldgehölze anzupflanzen.

Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune innerhalb dieser Anpflanzungen sind zulässig.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzungen einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

7.5 Eingriffsbilanzierung

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde seitens des Planungsamtes eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' der Landesregierung NRW durchgeführt (Anlage 1). Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff im Planbereich als ausgeglichen anzusehen ist.

8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte im Rahmen zur Planung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 am 03.02.1999 als intensive Bürgerbeteiligung.

Als Ergebnis der Anhörung ist festzuhalten, dass aus ökonomischen Gründen auf die festgesetzte Stichstraße entlang des Mondscheingrabens verzichtet werden soll.

9. Gestaltungsvorschriften

Um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude im Siedlungsbereich zu sichern sowie Möglichkeiten von zusätzlichem Wohnraum in den Dachgeschossflächen zu schaffen, soll für den gesamten Bebauungsplanbereich Nr. 18 (neu) und der 1. Änderung dieses Planes eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

Lippstadt, den 12. August 1999

(Plack)