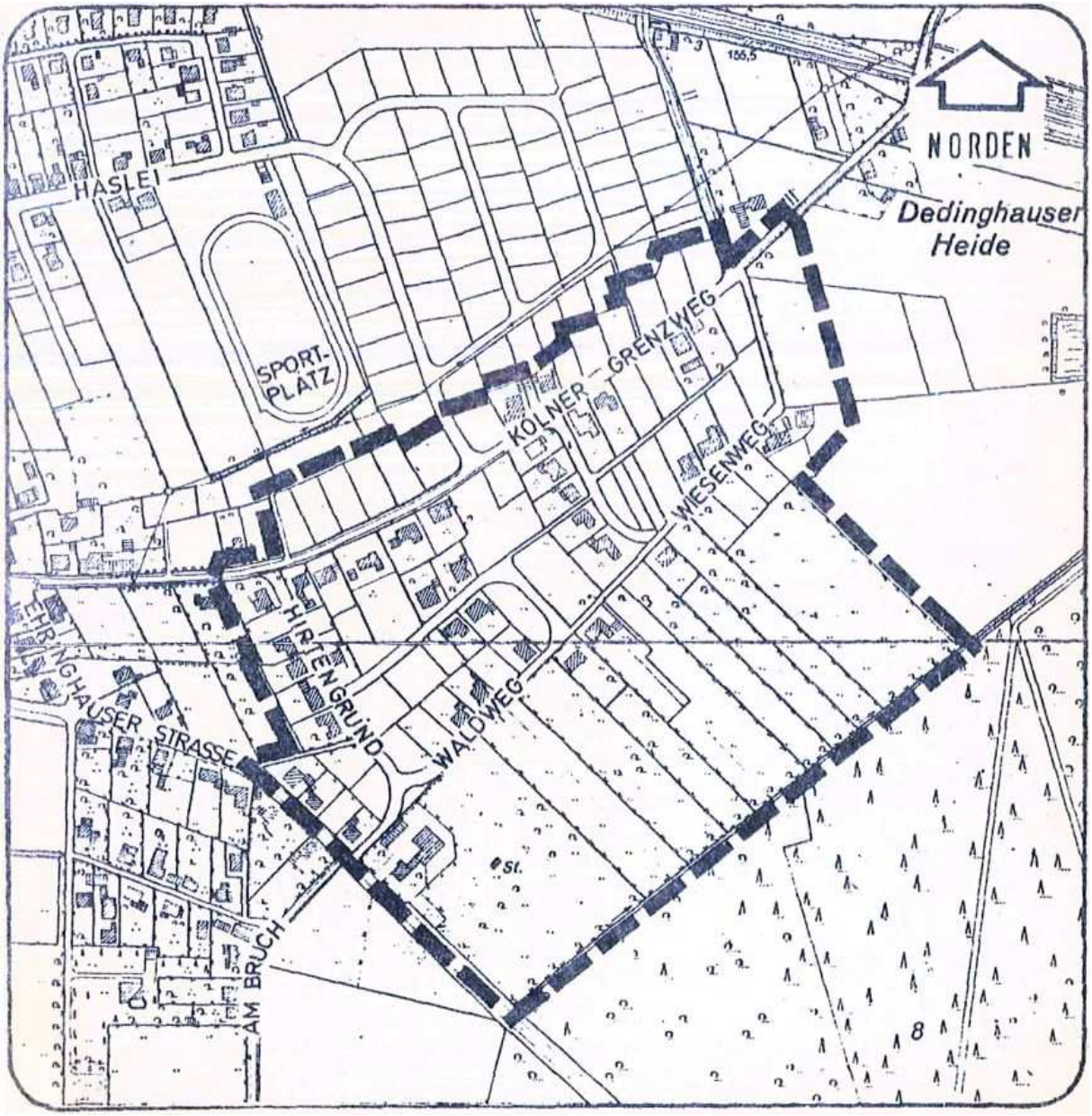
# B E G R Ü N D U N G

## ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT LIPPSTADT

## NR. 96 DEDINGHAUSEN HIRTENGRUND / WIESENWEG

**PLANBEREICH:** **M. 1 : 5000**



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der' Stadt Lippstadt Nr. 96 Dedinghausen Hirtengrund / Wiesenweg

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt von 10. Mai 1980 stellt im Planbereich Wohnbauflachen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 3 "Kölner Grenzweg" von 07.07,1969 setzte für den Planbereich Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft fest.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 13. Juli 1982 beschlossen, für den oben genannten Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 3 "Kölner Grenzweg" einen neuen selbständigen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es u.a., für die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen in« nordöstlichen Planbereich, für die Neuordnung der überbaubaren Flächen, die geordnete Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und geringfügige Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen eine Rechtsgrundlage zu schaffen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wie auch des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird der gesamte Bebauungsplanbereich mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Im südöstlichen und im westlichen Planbereich liegt je eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die umliegenden Flächen werden überwiegend durch diese Betriebe als Weideflächen genutzt. Durch die Festsetzung der landwirtschaftlichen Flächen, einschl. der geplanten Wegeparzelle, soll der Erhalt der Betriebe langfristig gesichert werden. Die Hofstellen wurden als MD-Gebiete festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude innerhalb des Planbereiches sind bis auf Ausnahmen eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Dem Bestand entsprechend soll hier eine eingeschossige Bebauung festgesetzt werden, die neben der Einzelhaus- auch die Doppelhausbebauung zuläßt. Durch einen Drempel sowie eine steile Dachneigung soll der Ausbau des Dachgeschosses gefördert werden.
Die Bebauung im Bereich der Ehringhauser Straße - der K 51 - ist überwiegend zweigeschossig. Dem Bestand entsprechend soll hier eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Neben der Einzelhausbebauung soll auch eine Doppelhausbebauung zulässig sein.
Um eine gute Ausnutzung der Grundstücke durch eine hohe Grundflächen- und Geschoßflächenzahl zu ermöglichen, wurden für den gesamten Planbereich die Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Um Störungen in den hinteren Grundstücksbereichen durch zu- und abfahrenden Pkw-Verkehr zu vermeiden, ist der Bau von Garagen und Stellplätzen nur im vorderen Grundstücksstreifen - innerhalb der überbaubaren Fläche - zulässig.

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Ehringhauser Straße - die K 51 - und die Straße "Kölner Grenzweg" ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung entspricht bis auf geringfügige Korrekturen den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 3. Gebildet wird sie durch die von Norden nach Süden verlaufende Straße Hirtengrund, in die eingehängt die Straße Waldweg, den inneren Planbereich als Ring erschließt. Ebenfalls durch eine Ringerschließung - ausgehend von der Straße Kölner Grenzweg - wird der nordöstliche Planbereich durch die Straßen Wiesenweg erschlossen. Die zur Zeit noch durchgehende Straßenverbindung zwischen dem Wald- und Wiesenweg wird - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen - unterbrochen, die. nicht mehr benötigten Flächen werden den Anliegern zum Erwerb angeboten. Die inneren Erschließungsstraßen, die äußere Erschließungsstraße sowie der Kölner Grenzweg wurden wohngebietsgerecht ausgebaut.
Die Straßen Wald- und Wiesenweg werden aus Gründen der Durchlässigkeit der Wohnbereiche mit einem geplanten Fußweg verbunden.

Im südlichen Planbereich sind nach Bebauung des Wald- und Wiesenweges die rückwärtigen - landwirtschaftlich genutzten – Grundstücksteile kaum mehr zu erschließen. Dies gilt insbesondere bei einer dort zulässigen Doppelhausbebauung, die sich in der Regel über die gesamte Grund-stücksbreite - einschließlich der Garagen - erstreckt. Hier besteht kaum noch die Möglichkeit, die hinteren Flächen mit landwirtschaftlichen Geräten wie Mähmaschinen, Heuwender etc. zu erreichen, wenn dies nicht - wie heute - über Privatflächen der dort ansässigen Landwirte ermöglicht wird. Um langfristig diese Erschließungsmöglichkeit zu sichern, wird entlang der Grabenparzelle 133 ein Wirtschaftsweg festgesetzt. Dieser Weg hat keine Anbindung an ein bestehendes Straßen- oder Wegenetz.
Ferner ist auf Anregung der Anlieger des Kölner Grenzweges und des Wiesenweges beabsichtigt, den zur Zeit noch rückwärtig ihrer Grundstücke ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsweg aufzuheben, da er für die Erschließung der Grundstücke nicht mehr von Bedeutung ist. öffentliche Kfz-Stellplätze sollen im Rahmen des Ausbaues der verkehrsberuhigten Straßen innerhalb der Verkehrsfläche markiert werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt bzw. VEW und Bundespost.
Der ausreichende Versorgung«- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.
Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zum Pumpwerk Esbeck geleitet. Von dort, gelangt es zur Zentralkläranlage Lippstadt. Das Oberflächenwasser wird über das bestehende Kanalnetz in die Vorfluter geleitet. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Kapazität der Vorflutkanäle ausreicht.
Die Abfallbeseitigung erfolgt auf den nach § 4 Abs, 1 AbfBG genehmigten Anlagen.

3.4.1 Immissionen, landwirtschaftliche Betriebe

Die Emissionen der im südlichen und östlichen Planbereich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Nutzungen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen - sie werden fast ausschließlich als Weideland genutzt - sind so geringfügig, dass unzumutbare Belastungen des angrenzenden Wohnbereiches auszuschließen sind.

Eine intensive Tierhaltung - verbunden mit starken Geruchsbelästigungen (z.B. Schweinemast) - wird heute auf den Hof stellen nicht betrieben. Sie würde schon wegen der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung in Hofnähe nicht realisierbar sein. Durch die heranrückende Wohnbebauung wird daher die derzeitige beschränkte Entwicklungsmöglichkeit der Hofstellen nicht nochmals entscheidend eingeengt.
U.a. mit Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Betriebe wurden die angrenzenden Bereiche als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es sind heute keine konkreten Geruchs- oder Lärmbelästigungen durch die beiden Betriebe bekannt, die die Wohnruhe nachhaltig stören könnten. Es ist davon auszugehen, daß das geplante Wohngebiet - wie auch der Bestand - im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme die üblichen saisonbedingten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe als zumutbar hinzu-

nehmen hat. Eine Umstrukturierung in der Betriebsweise der Hofstellen, ist jedoch jetzt wie auch in Zukunft eingeschränkt.
Um jedoch evtl. zukünftigen Geruchsimmissionen vorzubeugen, wird durch vertrag-liche Vereinbarung mit den landwirtschaftlichen Betrieb Schäfer im südwestlichen Planbereich sichergestellt, daß die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück 388, Flur 9, Gemarkung Dedinghausen, - innerhalb der als WA-Gebiet ausgewiesenen überbaubaren Flächen - erst nach Verlegung der Fahrsiloanlage und der Dungstätte an eine nicht störende Stelle realisiert werden kann.

3.4.2 Immissionen, Sportgelände

Ein von der Stadt Lippstadt in Auftrag gegebenes Gutachten zu den Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich der Sportanlage Dedinghausen, die nördlich außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt, sagt aus, daß die heutige Form und Betriebsweise des Sportplatzes nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden kann.
Die Messungen ergaben, daß die Umgebung der Sportanlage sich durch einen sehr niedrigen Hintergrundpegel der vorhandenen Fremdgeräusche auszeichnet. Der Hintergrundpegel beträgt an Sonntagen zwischen 31 und 34 dB(A) und an Werktagen ca. 37 dB (A).
Beim Spielbetrieb auf dem Sportplatz wurde an den nächstgelegenen Wohnhäusern ein Wirkpegel von ca. 49 - 55 dB(A) gemessen.
Von einigen Pegelspitzen abgesehen, bleiben die Werte durchaus im Rahmen der Planungsrichtpegel dar DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", die für ein "Allgemeines Wohngebiet" nach BauNVO einen Wert von 55 dB(A) am Tag als Höchstwert vorsieht.

Bereits vor Erarbeitung des Gutachtens war im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung für Dedinghausen über eine Verlagerung des Sportgeländes beraten worden. Als Ergebnis der Abwägung verschiedenster Interessen wurde vorgeschlagen, den Freibereich zwischen dem Kölner Grenzweg und der Straße Haslei einschl. einer Erweiterung der Sportanlage nach Westen größtenteils zum Sport- und Freizeitbereich zu entwickeln.
Das Ergebnis des Schallschutzgutachtens hat diese Zielsetzung nicht grundsätzlich in Frage gestellt, jedoch den Zielkonflikt zwischen der Sportnutzung und dem Anspruch auf Wohnruhe verdeutlicht.
Eine Verlagerung der Sportflächen und die anschließende Nutzung der Freiflächen als Bauflächen erscheint auch heute auf dem Hintergrund der demografischen Entwicklung Lippstadts, der entfernten Lage des Stadtteils zur Kernstat, der infrastrukturellen Versorgung und der gegebenen und aktivierbaren unbebauten Flächen als unrealistisch, eine landwirtschaftliche Folgenutzung ebenfalls.

Die Anlieger des Sportgeländes sprachen sich im Rahmen einer Befragung anläßlich einer Umbauplanung für die Spielfelder gegen die Errichtung von Lärmschutzanlagen aus. Die vom Lärm Betroffenen haben ihre Wohnhäuser im Wissen um den Bestand der Sportanlage errichtet, fühlen sich durch den Sportbetrieb nicht gestört und fürchten, bei der Errichtung von Lärmschutzanlagen den Ausblick auf die vorhandene Grünanlage zu verlieren.

Daher soll der bestellende Sportplatz nicht aufgegeben werden. Der Konflikt zwischen der Sport- und der Wohnbebauung ist nur durch die Errichtung von Lärmschutzwällen bzw. -wänden zu mildern oder durch eine starke Reglementierung und Reduzierung des Spielbetriebes.
Die Stadt Lippstadt ist mit den betroffenen Anliegern der Ansicht, daß diese Anlagen das Ortsbild negativ verändern und nachhaltiger die Situation der Wohngrundstücke negativ belasten als dies der gelegentliche Sportlärm vermag. Das Trainingsspielfeld - ursprünglich dem Hauptspielfeld angegliedert - hat einen Standort außerhalb der geschlossenen Ortslage erhalten. Somit ist insgesamt eine Reduzierung der Lärmimmissionen - durch abendliche Trainingsspiele erzeugt - gegeben, Lichtimmissionen durch Flutlichtanlagen sind ausgeschlossen.

Da alle Anlieger nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kölner Grenzweg" an die vorhandene Sportanlage - zugleich den Wohnstandort aufwertende Grünanlage - herangebaut haben, soll die im Gutachten beschriebene Überschreitung des niedrigen Grundpegels hingenommen werden. Auf den Bau von Lärmschutzanlagen, die das Ortsbild negativ verändern, soll deshalb verzichtet werden.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2a Bundesbaugesetz
Den Bürgern wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch mit anschließender Diskussion am 17, März 1983 im Gasthof Kehl in Dedinghausen Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Dabei wurde von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung. Geringfügige Änderungen ergaben sich lediglich bei den überbaubaren Flächen und der Führung der inneren Erschließungsstraßen Um nach einer Bebauung südlich des Wald- und Wiesenweges die Erschließbarkeit der hinteren - landwirtschaftlich genutzten – Grundstucksbereiche langfristig zu sichern, wurde der Planbereich nach Süden erweitert. Da es nicht sinnvoll erscheint, die Erschließung dieser Grundstücksbereiche in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zu verwirklichen, soll diese nun über einen Wirtschaftsweg – ausgehend von der Ehringhauser Straße - entlang der Grabenparzelle 133 erfolgen.

5. Flächenbilanz

| Art der Fläche | ca. in $m^2$ | ca. in % |
|---|---|---|
| Wohnbauflächen | 95.148 | 52,26 |
| Öffentl. Verkehrsflächen | 16.790 | 9,22 |
| Flächen für die Landwirtschaft | 70.117 | 38,51 |
| Versorgungsflächen | 15 | 0,01 |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 182.070 | 100,00 |

6. Überschlägige Kostenermittlung gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz
Teilabschnitte des Wald- und Wiesenweges sind noch zu kanalisieren und endgültig auszubauen. Hierfür fallen voraussichtlich noch folgende Kosten an:

| | |
|---|---|
| Schmutz- und Regenwasserkanäle | 160.000 DM |
| Endgültiger Straßenausbau | 400.000 DM |
| Summe | 560.000 DM |

Die noch eingehenden Erschließungsbeiträge nach dem BauGB betragen voraussichtlich 400.000 DM.

7. Bodenordnung
Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

Lippstadt, den 10.03.1988

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.