



STADT **LIPPSTADT**

---

## Begründung

### 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 125 Dedinghausen „Thingstraße“

#### Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben.....</b>	<b>2</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	2
1.2.2	Bebauungsplan.....	3
1.3	Planverfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Planungsziel.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
<b>4</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>6</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.2	Ver- und Entsorgung.....	6
4.3	Regenwasserentsorgung.....	6
<b>5</b>	<b>Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen aus der Landwirtschaft.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>8</b>

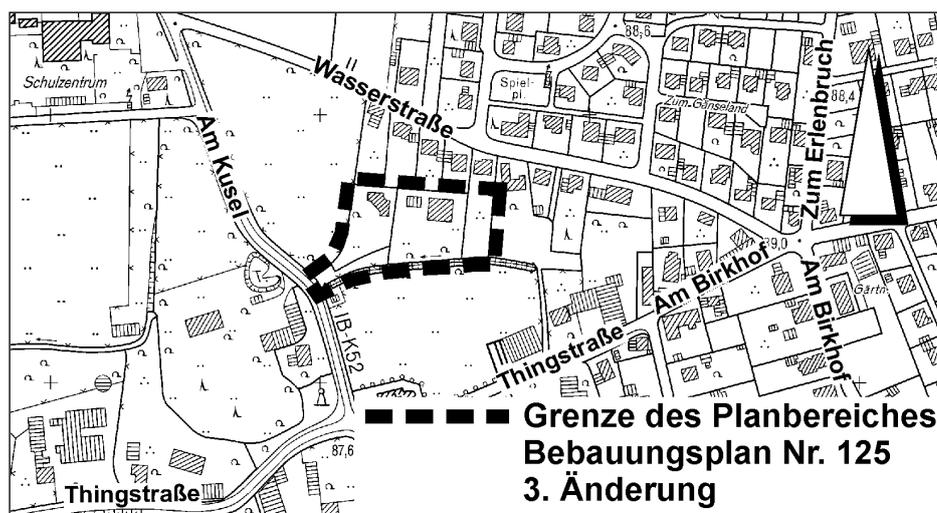
# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 125 Dedinghausen „Thingstraße“.

Der Änderungsbereich zwischen der Wasserstraße und der Thingstraße grenzt südlich an eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer an.

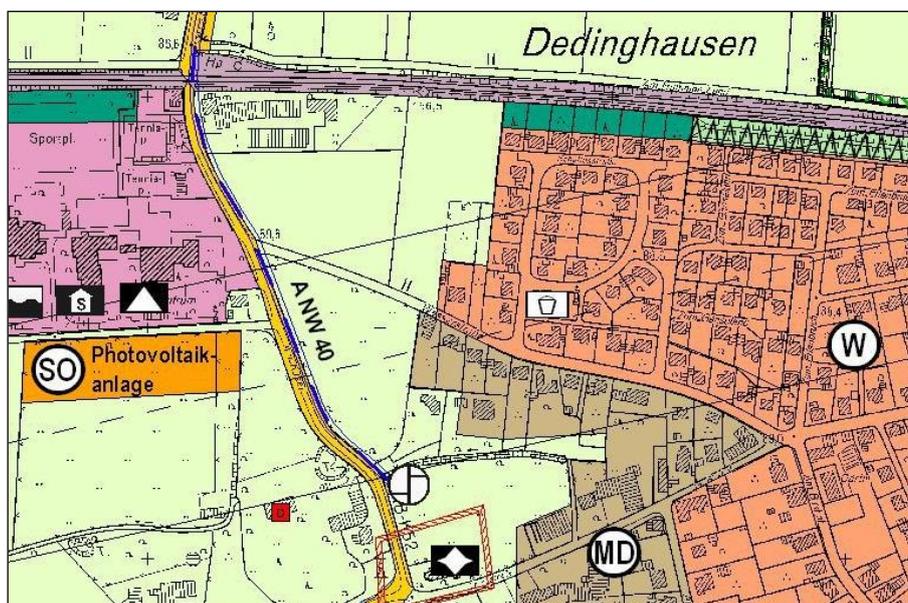
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Änderungsbereich als Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der Bereich der Bebauungsplanänderung entspricht überwiegend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt. Da die Grundzüge der Planung durch die Darstellung im Bebauungsplan nicht berührt sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Eine restliche Fläche des Plangebietes -Flächen für die Landwirtschaft- wird auf der Grundlage des § 13a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung im Flächennutzungsplan angepasst.

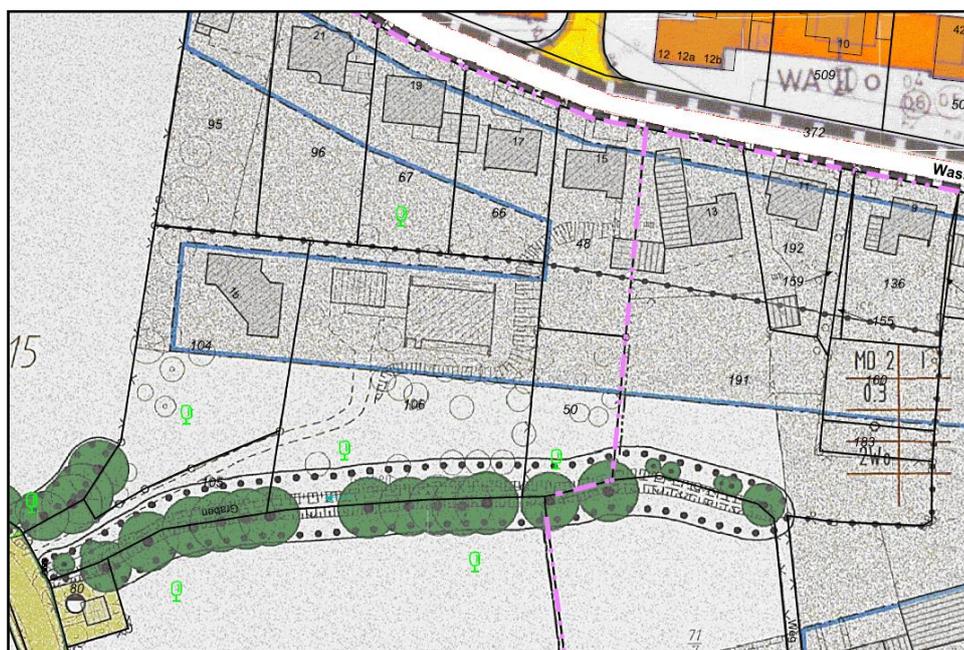
Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde mit Schreiben vom 06.7.2016 mitgeteilt, dass die Planung gem. § 34 LPlG NRW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sei.

### 1.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 125 Dedinghausen „Thingstraße“ ist seit dem 05.12.2003 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich überwiegend ein Dorfgebiet fest.

Südlich der Wasserstraße wurde eine zweite Baufläche für eine Hinter Bebauung mit eingeschränkter Nutzung –hier nur Wohnen- festgesetzt. Entsprechen dem Bestand wurde eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise und die Begrenzung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Diese sollte sich in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung einfügen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan  
der Stadt Lippstadt Nr. 125 Dedinghausen „Thingstraße“

### 1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 08.05.2014 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.125 Dedinghausen „Thingstraße“ durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen, wie die

Wiedernutzbarmachung von Flächen in Form der Nachverdichtung (Schaffung von zusätzlichem Bauland in bereits bebauten Bereichen), weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sind hier gegeben.

Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

Aufgrund der Einleitung des Verfahrens nach 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig gelten. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen.

## **2 Ausgangssituation und Planungsziel**

Nachdem ein vorhandenes Wohngebäude in Dedinghausen an der Straße Am Kusel 1a aufgegeben wurde, hat der Grundstückseigentümer einen Antrag über den Abbruch eines Wohnhauses mit Garage für dieses Gebäude gestellt. Mit Schreiben vom 18.03.2014 wurde seitens der Stadt Lippstadt dieser Abbruch genehmigt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun die im Geltungsbereich derzeit unbebaute Grundstücksfläche für die Errichtung von Wohngebäuden zu nutzen.

Aufgrund der Nutzungsaufgabe besteht in diesem Bereich ein Umnutzungs- und Nachverdichtungspotential. Durch eine angemessene Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die Wohnfunktion im Innenbereich von Dedinghausen gestärkt werden.

Zur Deckung der Nachfrage nach zusätzlichem Bauland in Dedinghausen erscheint es aus der Sicht der Stadtteilentwicklung sinnvoll, vorrangig innerhalb des Ortsteiles Baulücken zu schließen bzw. Bauflächen zu arrondieren und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, u. a. die zukünftige Wohnbebauung östlich der Straße „Am Kusel“ auf heute noch unbebauten Flächen städtebaulich zu ordnen und dem Charakter des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches anzupassen.

Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Städtebauliches Ziel ist es, planungsrechtliche Grundlagen für die Genehmigung von Wohngebäuden zu schaffen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauflächen eine offene Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Insgesamt können durch die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen ca. 5 Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist es, im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Dorfgebiet zu entwickeln. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich zum einem aus der vorgesehenen konkreten Planung, zum anderen aus der vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld.

Analog der nachbarschaftlichen Nutzung wird in diesem Bereich entsprechend ein Dorfgebiet mit (MD) mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt.

Abweichend vom Katalog der gem. § 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sollen hier im Änderungsbereich jedoch nur die gem. Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen wie

- ▶ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- ▶ Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- ▶ und sonstige Wohngebäude zugelassen werden.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung südlich der Wasserstraße und das Ziel, diese in südlicher Richtung fortzuführen wie auch aufgrund der begrenzten Erschließungsflächen wurden die für diese Zielsetzung weniger verträglichen und verkehrsintensiven Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind:

- ▶ Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe
- ▶ Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ Gartenbaubetriebe
- ▶ Tankstellen.

Standorte für diese Nutzungsarten sind im angrenzenden MD1-Gebiet und weiteren Ortslage vorhanden.

Auch nicht Ausnahmsweise sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt und ermöglicht so die bauliche Überdeckung von 30% der Grundstücksfläche. Damit wird der aufgelockerten Bebauung der Umgebung Rechnung getragen.

Aufgrund der ländlichen Lage wird für den neu überplanten Innenbereich die eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt, um die Gartenzonen von Störungen durch Kfz-Verkehr möglichst freizuhalten und einer nicht gewollten verdichteten Wohnnutzung entgegen zu wirken.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für die individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt und diese sich somit der benachbarten Wohnbebauung anpassen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die westlich angrenzende Straße „Am Kusel“ gesichert. Ausgehend von dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist nach Osten hin eine Fläche für Geh-Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstückseigentümer vorgesehen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Eine innere Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht geplant.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom und Abwasser) ist durch bestehende Leitungen und den vorhandenen Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

### **4.3 Regenwasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser ist gem. § 44 Landeswassergesetz grundsätzlich zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen oder einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Dies sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzerzwang vor.

Gem. des § 44 Landeswassergesetz sollte das Oberflächenwasser, sofern möglich, vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Gewässer zugeleitet werden. Bei diesen Maßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang zu stellen.

## **5 Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im südlichen Randbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in Ost-West-Richtung ein Gehölzbestandener Graben. Dieser Graben ist mit den vorhandenen Pflanzengesellschaften und Amphibien als ökologisch wertvoll einzustufen. Um diesen Bereich zu schützen wird eine private Fläche weiterhin als Fläche für

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der vorhandene Graben im südlichen Plangebiet wird einschließlich eines ca. 5 m breiten begleitenden Schutzstreifens als zusammenhängender Grünzug festgesetzt. Dieser Randstreifen ist weder zu beackern noch zu beweiden und schützt den Graben vor Beeinträchtigungen.

## **6 Immissionen aus der Landwirtschaft**

Für den Änderungsbereich wurde vorab die Geruchsbelastung durch die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben verursachten Geruchsmissionen im Rahmen einer Untersuchung von dem Büro „Uppenkamp und Partner“ (Sachverständige für Immissionsschutz) geprüft.

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der genehmigten Tierbestände sich für das geplante Vorhaben Geruchsbelastungen ergeben, die die Errichtung von Wohnhäusern zulassen.

Gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) wird für Dorfgebiete ein Wert von 15% der Jahresstunden als zumutbar eingestuft.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für den Änderungsbereich Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 13% und 16% ermittelt wurden. Aufgrund der für das Wohnen besonders geeigneten Lage erscheint auch die geringfügige Überschreitung der Richtwerte um einen Prozentpunkt noch zumutbar.

Unzumutbare Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe auf das erweiterte ausgewiesene Dorfgebiet sind damit nicht erkennbar. Dies gilt umso mehr, da die tatsächlichen Tierbestände seit Jahren unter dem genehmigten und hier untersuchten Zahlen liegen.

Tatsächlich würden aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Tierhaltung auch hinsichtlich des höheren Platzbedarfs je Tier bei erneuter Aufstallung die bisherigen Tierzahlen in den meisten Fällen nicht erreicht.

So stieg der Platzbedarf bei den für das Geruchsgutachten maßgeblichen Mast Schweinen bei Ferkeln bis 110 kg um 8,7%, bei Schweinen über 110 kg um fast 50%. Auch bei Ausnutzung aller Genehmigungen würden diese Immissionen dann voraussichtlich unter den Prognosen liegen.

## **7 Altlasten**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt bzw. nicht vorhanden. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

## **8 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

## **9 Artenschutz**

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das vorliegende Änderungsbereich liegt inmitten des Stadtteiles von Dedinghausen und ist aufgrund seiner Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch den Menschen beeinflusst.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen.

Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i. S. d. § 10 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

## **10 Kosten**

Durch die Planung entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Lippstadt.

Lippstadt, 24.11.2016

Im Auftrag  
gez. Stöcker  
Dipl.-Ing.