

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 193 Dedinghausen Haslei "Nord"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt nach dessen 48. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen" dar.

1.2 Bebauungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 193 umfaßt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 Dedinghausen "Kölner Grenzweg". Der Grund für die Einbeziehung und Überarbeitung dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan Nr. 193 war der Wunsch, auf dieser erschlossenen jedoch nach derzeitigem Planungsrecht nicht bebaubaren Grundstücksfläche, eine der bestehenden Siedlungsstruktur angepaßte Bebauung zuzulassen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 193 soll dieser Teilbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der südliche Planbereich wird durch eine Freifläche geprägt, die nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht bebaubar ist. Ziel ist es, diese Baulücke einer Bebauung zuzuführen, die sich der umgebenden Siedlungsstruktur anpaßt.

Südlich des Bahngeländes wurde im Zuge des Ausbaues der Bahn-Schnellstrecke Dortmund-Kassel ein Lärmschutzwall errichtet, von dem sich in südlicher Richtung - z. Z. noch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - eine geplante Waldfläche erstreckt. Diese Anpflanzung dient u.a. als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft, die bei der Ersatzmaßnahme für die Beseitigung der höhen-gleichen Bahnquerungen notwendig wurde. Die Pflege der Waldfläche und des Lärmschutzwalles soll durch die Anlage eines Unterhaltungsweges, der an die Straße Haslei anknüpft, gesichert werden. Im Zuge dieser Erschließungsmaßnahme ist es beabsichtigt, das vorhandene Baugebiet nach Norden um ca. 3 Baugrundstücke zu erweitern die u.a. eine Abrundung des Siedlungsbildes nach Norden darstellt.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der den Planbereich unmittelbar umgebenden Bebauung wird auch dieser Be-

reich als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Bereich des 'allgemeinen Wohngebietes' wurden aus dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO die Ausnahmen nach Abs. 3

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlage für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen"

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Ortskern zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe, die in der Regel sehr flächenintensiv sind, finden innerhalb des kleinen Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen. Der mit ihnen verbundene Zu- und Abfahrtsverkehr führt ebenfalls zu einer zusätzlich störenden Verkehrsbelastung in diesem Siedlungsgebiet. Deshalb wird auch die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die den Planbereich umgebende Bebauung ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Ausnahme bildet hier jedoch das Wohnhaus, das unmittelbar neben der südöstlichen Planbereichsgrenze an der Straße 'Am Gurgeskamp' liegt. Dieses Gebäude ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurden entsprechend des umgebenden Bestandes im nördlichen Planbereich Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise festgesetzt, da u.a. hier eine verdichtete Bebauung aus städtebaulicher Sicht unerwünscht ist. Auf dem Grundstück im südlichen Planbereich ist ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig, das u.a. durch die festgesetzte Mindesthöhe von Sockel und Traufe und eine steile Dachneigung mit seiner höheren Kubatur zwischen den eingeschossigen Gebäuden im Westen und dem östlich benachbarten 2-geschossigen Gebäude vermitteln soll.

Die gepl. nördliche Hinterbebauung wurde dagegen durch festgesetzte Maximalhöhen von Sockel und Traufen in ihren Kubaturen so beschränkt, daß hier eine städtebaulich nicht erwünschte Dominanz der geplanten Gebäudegruppe ausgeschlossen wird. Die Gewährleistung eines harmonischen Nebeneinander zwischen dem Bestand und der Planung ist hiermit ebenfalls gegeben, so dass nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen ausgeschlossen werden können.

Um im nördlichen Plangebiet eine unerwünschte Verdichtung zu verhindern, wurde festgesetzt, dass hier maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

3.2 Verkehrsflächen

Der Planbereich ist über die Straße 'Haslei' durch eine in einer Wendeanlage endende 4 m breiten Stichstraße erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche soll als Pflasterfläche ausgeführt werden. Ausgehend von der Wendeanlage wurde ein für die angrenzende und noch zu bestockende Waldfläche benötigter Unterhaltungs- und Fußweg, der eine wassergebundene Decke erhält, festgesetzt. An der Nordgrenze des im südlichen Planbereich gelegenen Grundstückes wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um hier eine weitere Massierung von Zufahrten auszuschließen. Auf den Grundstücken wurden gesonderte Flächen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Diese liegen abgesetzt von der geplanten Bebauung in den vorderen Grundstücksbereichen und sollen lange und breite versiegelte Zufahrtsflächen ausschließen.

3.3 Grünflächen/Bindung für Pflanzungen

Die an der westlichen Planbereichsgrenze liegende Grabenparzelle beinhaltet eine Abwasserleitung, die u.a. die Oberflächenwässer der westlich angrenzenden Grundstücke und die des Planbereiches ableitet. Diese Fläche wird als 'öffentliche Grünfläche mit extensiver Nutzung' festgesetzt, so dass sich hier wie auch in anderen Randbereichen der innerörtlichen Straßen Flora und Fauna entwickeln kann.

Im nordwestlichen Planbereich wurde eine 3 m breite und im Endzustand mind. 2,5 m hohe Pflichtanpflanzung festgesetzt, um hier einer von der Nachbarschaft gewünschte Abschirmung gegenüber ihren eigenen Gartenzonen Rechnung zu tragen. Zulässig sind jedoch nur einheimische und standortgerechte Gehölze. Auf weiterreichende Festsetzungen wurde zugunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit des Grundstücksbesitzers verzichtet.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Telekom. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke sichergestellt. Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird hierbei über das Pumpwerk Esbeck der Zentralkläranlage Lippstadt zugeführt. Das Oberflächenwasser wird dem teilweise verrohrten Graben im westlichen Planbereich zugeführt. Nach dem Entwässerungsentwurf gelangt dieses dann über ein Grabensystem in das nördlich angrenzende und noch aufzustockende Waldgebiet (siehe Bebauungsplan Nr. 173), um hier in einem Muldenbereich zu versickern.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlage.

5. Lärmschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 60 m zur geplanten Bebauung die Bahnstrecke Dortmund-Kassel. Die Stadt Lippstadt hat für einen Ab-

schnitt der Strecke der Bundesbahn in der Kernstadt - im Bereich des Tonhüttenweges - ein Lärmschutzgutachten erarbeiten lassen. Die darin ermittelten Werte sind dabei auf alle anderen Abschnitte dieser Strecke übertragbar, da sich die Betriebsbedingungen im gesamten Abschnitt der Strecke nicht ändern.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden lt. Gutachten durch die Geräusche der Bahn überschritten, so dass grundsätzlich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zugunsten neuer Bauflächen im Bahnbereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in einem Abstand von 25 m (bei freier Schallausbreitung) zur Gleisachse und unter Berücksichtigung des prognostizierten Zugverkehrs für das Jahr 1997 mit Lärmbelastungen von 72,9 dB(A) tags und 72,2 dB(A) nachts zu rechnen ist. Aufgrund des erhöhten Abstandes zwischen der Bahnlinie und geplanten Bebauung, wie auch durch den südlich der Bahnlinie gelegenen Lärmschutzwall, dessen Oberkante 3 m über dem Gleis und ca. 4,5 m über dem Gelände des Planbereiches liegt, ist an der geplanten Bebauung mit einer Minderung des Lärmpegels von 12 dB(A) zu rechnen. Eine weitere Reduzierung des Lärmpegels von 3 dB(A) erfolgt durch Anpflanzung der Waldfläche zwischen dem Lärmschutzwall und der geplanten Bebauung mit einer Tiefe von ca. 50 m. Die daraus resultierenden Mittelungspegel von 57,9 dB(A) tags und 57,2 dB(A) nachts überschreiten jedoch die schalltechnischen Orientierungswerte, die in Allgemeinen Wohngebieten am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) (bei Verkehrslärm) betragen. Da hier der Nachtwert erheblich überschritten wird, ist schon bei dem Entwurf der Gebäude die Lärmquelle durch einen geeigneten Grundriss zu berücksichtigen. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude kann die Nordfassade weitgehend geschlossen werden.

Aufenthalts- und Schlafräume können sich nach Süden zur schallabgewandten Seite öffnen. Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan für die im Planbereich gelegenen Gebäude fest, dass die Fenster, von denen eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke besteht, den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 zu entsprechen haben. Sind diese Fenster von Schlafräumen, ist darüber hinaus eine den Anforderungen entsprechende Dauerlüftung vorzusehen.

6. Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Der Planbereich weist dem Bestand nach intensiv bewirtschaftete Ackerflächen im Norden und eine private Gartenfläche im Südosten aus. Für den gesamten Planbereich von ca. 3900 qm Fläche wurde für den Bestand eine Wertepunktzahl von 934 ermittelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Flächen für Verkehrs-, Grün- und Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Die Zufahrtsstraße mit der Wendeanlage wird als Pflasterfläche (Wertefaktor o. 1) sowie der weiterführende Fuß- und Unterhaltungsweg in einer wassergebundenen Decke (Wertefaktor o.2) erstellt. Der Versiegelungsgrad der Wohnbauflächen wird durch die GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 mit dem Wertefaktor 0,0 begrenzt. Die Gartenflächen wurden hierbei als einförmig gestaltete private Grünflächen mit einem Wertefaktor von 0,4 in den Rechenan-

satz gebracht. Unter Berücksichtigung der v.g. Faktoren konnte für den überplanten Bereich von ca. 3900 qm Fläche eine Wertepunktzahl von 1160 ermittelt werden.

Bei der Umsetzung der Planungsabsichten ist daher gegenüber dem Bestand ein Überhang von 226 Wertepunkten vorhanden.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind somit nicht erforderlich. (Berechnung siehe Anlage).

7. Bürgeranhörung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung wurde parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

9. Denkmalpflege

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich, wie auch im angrenzenden Bereich keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

10. Flächenbilanz

<u>Flächenart</u>	<u>ca. in qm</u>	<u>ca. in %</u>
Wohnbauflächen (WA)	3015	77,49
Öffentliche Verkehrsflächen	508	13,06
Öffentliche Grünflächen	368	9,45
Fläche insgesamt	3891	100,00 %

11. Überschlägige Kostenermittlung

Straßenausbau (einschl. Beleuchtung)	ca. 70.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	ca. 18.000,00 DM
Gesamtkosten	ca. 88.000,00 DM

12. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

13. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefaßt, dass die gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses Siedlungsgebietes gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, neben der einheitlichen Gestaltung beider Gebäudehälften bei einer Doppelhausbebauung, die Dachgestaltung der vorhandenen Dachlandschaft des Siedlungsbereiches anzupassen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Dachformen-, -neigungen, -aufbauten, -einschnitte sowie die Materialien der Eindeckung und deren Farben.

Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 193 Dedinghausen, Haslei "Nord" aufgeführt.

Daneben wird die v.g. Festsetzung über die Höhe der Einfriedigung von Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit 0,7 m festgesetzt.

Lippstadt, den 23. März 1995

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.