

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 226 Dedinghausen, Ehringhauser Straße/Lange Wende

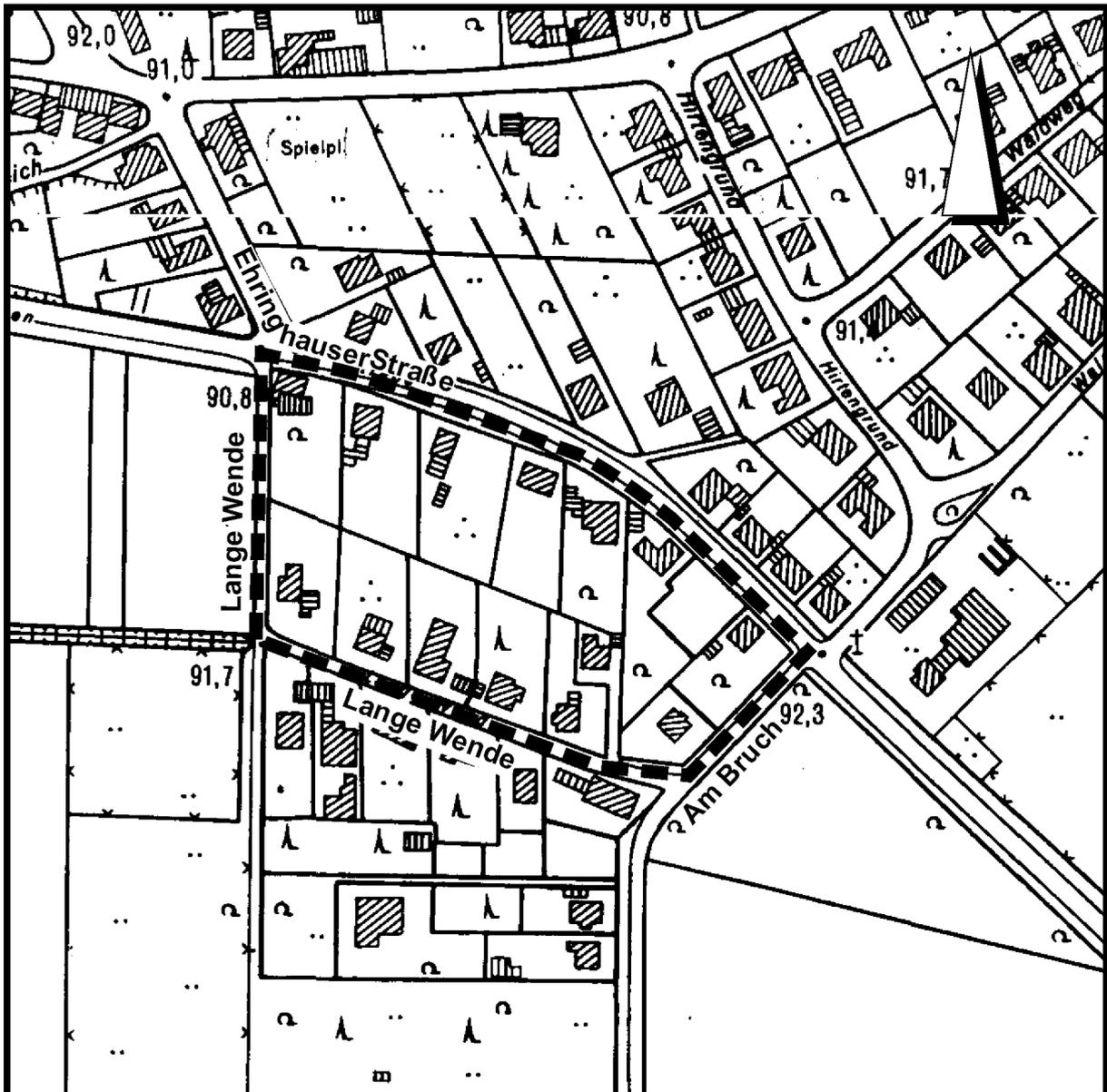
1. Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 'Dedinghausen, Ehringhauser Straße/Lange Wende' wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

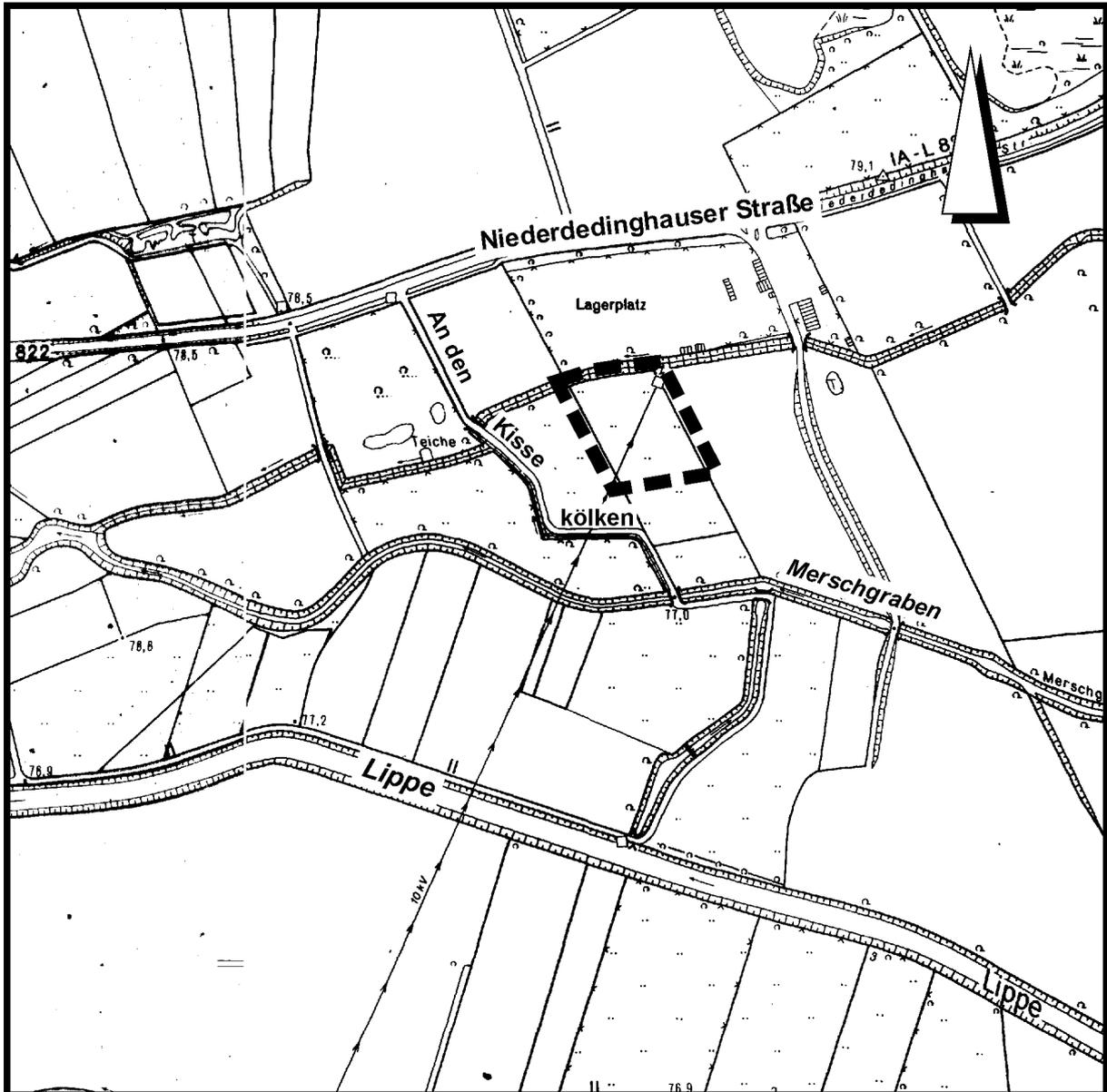
Teil 1 erfasst den Planbereich zwischen den Straßen Lange Wende und der Ehringhauser Straße.

Planbereich Teil 1 ■ ■ ■ ■



Teil 2 stellt eine Fläche von ca. 5.515 m² außerhalb des Baugebietes Dedinghausens dar, die als Kompensationsfläche für die zu erwartenden Eingriffe aus Teil 1 dient.

Planbereich Teil 2 ■ ■ ■ ■



Planausschnitt Gemarkung Rebbeke Flur 1, Flurstück 129/128

2. Bauleitplanung

2.1. *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet (Teil 1) als "Wohnbaufläche", die Teilfläche 2 als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

2.2. *Bebauungsplan*

Ein Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht.

3. Ausgangssituation und Planungsziel

Wiederholte Anfragen bezüglich einer Bebauung in zweiter Reihe innerhalb des Baublockes "Lange Wende" waren der Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

In den überwiegend bebauten Randbereichen dieses Baublockes besteht - da ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB nicht vorhanden ist - heute ein Baurecht gem. § 34 BauGB, das jedoch eine neue Wohnbebauung in den hinteren Grundstücksbereichen nicht zulässt.

Neben dem historischen Ortskern - der Kirche und den nahe gelegenen Hofstellen - entwickelten sich vorwiegend nach dem 2. Weltkrieg im östlichen Ortsteil Wohnsiedlungsgebiete.

Eine kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahl Dedinghausens, die nach 1945 zu verzeichnen war, resultiert aus der Stadt-Land-Wanderung der 60er und 70er Jahre und der Nähe zur Kernstadt Lippstadts.

In diesen Zeitraum der Siedlungsentwicklung Dedinghausens ist auch die Entstehung der Bebauung im Bereich der "Langen Wende" im Südosten des Ortsteils einzuordnen.

Die hier eingeschossige Bebauung wurde auch auf dem Hintergrund des Nebenerwerbs auf teils bis zu 1.800 m² großen und 50 m tiefen Grundstücken realisiert.

Den insgesamt veränderten Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden andersartigen Ansprüchen soll durch eine Überplanung dieses Baublockes Rechnung getragen werden.

Im Hinblick darauf, dass auch im ländlichen Raum sparsam mit neuen Bauflächen umgegangen werden soll, ist es u.a. Ziel des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen.

4. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne Einschränkung von Nutzungsarten gem. des Zulässigkeitskataloges der BauNVO fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche erfasst neben dem Bestand den gesamten Blockinnenbereich, so dass eine Erweiterung des Bestandes wie auch eine separate Neubebauung im Blockinnenbereich möglich ist.

Für den Innenbereich wurde die Anzahl der Wohnungen auf max. zwei pro Wohngebäude beschränkt.

Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

Da auf weitere Festsetzungen wie z. B. des "Maßes der baulichen Nutzung" oder der "Bauweise" etc. verzichtet wurde, haben sich die zukünftigen Bauvorhaben am Bestand der näheren Umgebung zu orientieren.

Die getroffenen Festsetzungen wie die der "Gebietsart" oder der "überbaubaren Grundstücksflächen" etc. sind im Zusammenhang mit dem § 34 BauGB jedoch ausreichend, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1. Äußere Erschließung

Der Planbereich ist durch die ihn umgebenden Straßen Lange Wende, Am Bruch und Ehringhauser Straße (K 50) ausreichend an das inner- und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5.2. Innere Erschließung

Während die vorhandene Bebauung über die v. g. Straßen erschlossen wird, soll die geplante Hinterbebauung aus ökonomischen und städtebaulichen Gründen dezentral über private Stichwege erfolgen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen anbinden.

Auf die Festsetzung der privaten Erschließungsflächen wurde verzichtet, um einer individuellen Regelung über deren Lage nicht vorzugreifen.

Im Rahmen der nachstehenden Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Grundstückseigentümer eine städtebaulich vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen aufzuzeigen.

5.3. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist indirekt über eine Buslinie mit Haltestellen an der Thingstraße und dem Kölner Grenzweg an das städtische ÖPNV-System angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird ebenfalls durch die Stadtwerke Lippstadt sicher gestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem.

7. Umweltbericht

7.1. Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

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.

7.1.1. Bestand

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen sind die Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden. Darin finden sich einige junge und alte Obstbäume, einzelne

Bäume, Ziersträucher und Nadelgehölze, die zusammen mit den Gehölzen der Nachbargrundstücke einen eingewachsenen Biotopverbund darstellen. Der große Anteil an Scherrasen mindert die vorhandene Strukturreichhaltigkeit.

7.1.2. Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Blockinnenbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5515 qm. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 1655 qm.

7.1.3. Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann, es wurde ein rechnerischer Bedarf von 5515 qm Ausgleichsfläche (Hartholzauwald auf einer Grünlandfläche) ermittelt.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Zier- und Nutzgärten, strukturreich mit einzelnen Obstbäumen

5515 qm x 4 Wertepunkte x 1,1 Korrekturfaktor = 24266 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes

Versiegelte Fläche GRZ 0,3

1655 qm x 0 Wertepunkte = 0 Wertepunkte

Gartenfläche, strukturarm

3860 qm x 2 Wertepunkte = 7720 Wertepunkte

Gesamtbilanz 7720 Wertepunkte - 24266 Wertepunkte = - **16546 Wertepunkte**

7.1.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Bebauungsplan-gebiet vorgesehen werden:

- Versiegelungen sind auf das Notwendigste zu beschränken,
- je Grundstück ist mind. ein hochstämmiger mittelkroniger Laub- oder vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen,
- als Grundstückseinfriedigungen sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze Hecken anzupflanzen.

7.1.5. Kompensationsmaßnahme

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht ausgeglichen sind, wird auf einer externen Fläche eine Initiierung von Auwald vorgenommen.

Es handelt sich um eine Fläche im Südosten von Lipperode (Gemarkung Rebbeke), südlich der Niederdedinghausener Straße, Flur 1, Flurstück 128 und 129. Eigentümer dieser Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Nach Rücksprache mit dem StUa Lippstadt soll eine Initiierung von Auwaldstreifen, die in den Zwischenräumen (ca. 20 m breit) sowohl Raum für eigendynamische Sukzessionsreihen, als auch Raum für die Hochwasserströmung lassen, in einer Größenordnung von 5515 qm erfolgen.

Die Gehölzarten orientieren sich an die eines Hartholzauenwaldes. Sie sind in einem lockeren Verband im Pflanz- und Reihenabstand von 2 m zu setzen.

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Hasselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)	Weissdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)	Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>)	Holzapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)

Die Pflanzung entspricht in diesem Abschnitt dem Entwicklungskonzept des Lippeauenprogramms.

Bilanzierung der Maßnahme:

Anlage eines Hartholzauwaldes = 5515 qm

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoypes um 3 Punkte (Grundwert A = 4 Punkte für Intensivgrünland auf Grundwert P = 7 Punkte für Hartholzauwald).

5515 qm x 3 Punkte = 16455 Punkte

Der Gesamtflächenwert der angegebenen Ersatzmaßnahme entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Bebauungsplanbereiches.

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

7.2. Oberflächenentwässerung

Nach dem Landeswassergesetz (§ 51a LWG NW) besteht eine generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Dieses ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies möglich ist.

Die geologische Karte NRW - herausgegeben vom Geologischen Landesamt NRW - weist bezüglich der Bodenstrukturen für den Planbereich einen Lössboden (Schluff, schwach feinsandig - tonig, meist entkalkt, gelb-graubraun) aus.

Die Durchlässigkeit des Bodens wird bei dieser Bodenart mit $K_f 5 \times 10^{-6}$ (Durchlässigkeitswert) lt. der Durchlässigkeitsbewertung nach DIN 18130 als "gering durchlässig" eingestuft. Aufgrund des unzureichenden Versickerungspotentials und der daraus resultierenden Gefahr einer erheblichen Staunässebildung wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten.

Da in diesem Bereich auch die Möglichkeit einer Vorflutereinleitung nicht besteht, ist das Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten.

8. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich wie auch in den angrenzenden Flächen keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

9. Flächenbilanz

1.	Wohnbaufläche	ca. 17.700 m ²	= 100 %
2.	Geschätzte Zahl der neuen Wohneinheiten	ca. 12	

10. Überschlägige Kostenermittlung

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche sind folgende Kosten zu erwarten:

Grunderwerb	24266,00 DM
Anpflanzung	3800,00 DM
Pflanzkosten	1200,00 DM
Pfosten	4400,00 DM

11. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach § 34 ff. BauGB **nicht** erforderlich.

12. Bürgerbeteiligung

Da die von der Planung Betroffenen in einem Anliegergespräch am 25.08.1999 über die Ziele der Planung informiert wurden, wurde von einer weiteren Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB abgesehen.

Die vorgebrachten Anregungen während der Erörterung führten zu keiner Änderung der Planungsabsichten.

13. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt.

Aufgrund des heterogenen Umfeldes wurde bei den Gebäuden auf Vorschriften zur Dachgestaltung und zur Wahl von Baumaterialien verzichtet.

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich daher nur auf die Außenanlagen.

Mit Bezug auf das stark durchgrünte Ortsbild wurde festgesetzt, dass bei der Neuanlage von Grundstückseinfriedigungen nur Hecken mit standortgerechten Gehölzen zulässig sind.

Ebenfalls festgesetzt wurde die Anpflanzung von mind. einem hochstämmigen Laubbaum je Grundstück, um hier auch den ortsbildprägenden baumbestanden Innenbereichen Rechnung zu tragen.

Lippstadt, den 15. August 2001

(Fiedler)
Dipl.-Ing.