





Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilflächen.

**Teil 1** umfasst das Baugebiet Dedinghausen, Am Birkhof.

**Teil 2** umfasst eine Fläche im Norden der Gemarkung Dedinghausen.

Sie dient als Kompensationsfläche für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **1.2 Ausgangssituation und Planungsziel**

Wiederholte Anfragen bezüglich einer Bebauung in zweiter Reihe innerhalb des Baublockes "Am Birkhof" 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.

Im Hinblick auf die bestehende Infrastruktur und den sparsamen Umgang mit der Ausweisung neuer Baugebiete ist es u.a. das Ziel der Planung, auf den teils 60 m tiefen Grundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen.

Es ist beabsichtigt, in den hinteren Gartenbereichen eine städtebauliche Ordnung festzusetzen, die eine angepasste Verdichtung im Verhältnis zur vorhandenen Randbebauung aufweist. In die Betrachtung werden einerseits die Grundstücksgrößen einbezogen, die hier stark divergieren. Andererseits sind die Gebäudemassen und -abmessungen zu berücksichtigen, die sich teilweise durch ihre Entstehungsgeschichte, die landwirtschaftliche Prägung oder die reine Wohnnutzung nach heutigem

Wohnstandard äußerst heterogen darstellen. So finden sich im Plangebiet bzw. im Umfeld des Planbereiches ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, kompakte kleine Wohnhäuser historischen Baudatums sowie zweigeschossige Wohnhäuser aus den 60er oder 70er Jahren.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den hinteren Grundstücken ausschließlich eine Wohnbebauung für Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung kann jedoch die Errichtung eines Doppelhauses nicht ganz ausgeschlossen werden: Sofern die Größe eines Grundstückes bei Einhaltung der notwendigen seitlichen Abstandsflächen die Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht, ist dieses auch im Rahmen der Festsetzung 'Einzelhäuser' zulässig. Darüber hinaus wird über eine Beschränkung der Wohneinheiten der Erhalt ruhiger Gartenzonen angestrebt.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als "Dorfgebiet" (MD) dar.

Der überplante Bereich - hat sich im Laufe der Jahre in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes entwickelt. Durch den Zuschnitt der Grundstücke und die fast lückenlose Randbebauung mit überwiegender Wohnnutzung ist hier eine Nutzung in Richtung Land- und Forstwirtschaft weitestgehend auszuschließen.

Die Dorfgebietsausweisung im Bereich 'Am Birkhof' setzt sich aber auch über den Planbereich nach Westen fort. Hier sind landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe angesiedelt.

Eine dieser Hofstellen liegt nur 60 m vom Plangebiet entfernt. Hier ist neben den üblichen Lärmimmissionen aus Tierhaltung und Maschinenpark vor allen Dingen mit Geruchsmissionen (Hinweis der Landwirtschaftskammer) zu rechnen, die auch auf das Plangebiet einwirken, zumal dieses sich in der Hauptwindrichtung befindet. Die Geruchsmissionen gehen in diesem Fall in der Hauptsache von größeren Anlagen mit Sauenhaltung und Ferkelaufzucht aus. Es kann daher nicht nur der überplante Bereich isoliert betrachtet werden. Insgesamt sind auch die örtlichen Verhältnisse ausschlaggebend für die Klassifizierung eines Gebietes. Es ist davon auszugehen, dass es nicht im Sinne des Gesetzgebers war, angrenzende Hofstellen in einen Planbereich mit einzubeziehen, um hier den Charakter eines Dorfgebietes zu rechtfertigen.

Aufgrund der Nähe dieser Immissionsquellen zum Plangebiet wäre es möglich, den Planbereich zu erweitern mit dem Ziel, ein in sich gegliedertes Dorfgebiet mit den Schwerpunkten 'Landwirtschaft' und 'Wohnen' festzusetzen. Da aber im Planbereich keine weiteren Nutzungen neben dem Wohnen vorhanden sind, soll für den überplanten Bereich der Flächennutzungsplan geändert werden, um parallel hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen zu können.

### **2.2 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgte bisher nach § 34 BauGB.

### **2.3 Planverfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss beschloss am 13.01.2000, den Bebauungsplan Nr. 227 Dedinghausen, Am Birkhof aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger am Verfahren - gem. § 3 (1) BauGB - fand am 04.12.2001 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren erfolgte im Mai und Juni 2002.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit seiner Begründung vom 20.06.2002 im Zeitraum vom 16.07.2002 bis 14.08.2002 öffentlich ausgelegt.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

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

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen für die 62.Änderung des Flächennutzungsplanes den gesamten Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Plangebiet wurde in 2 Bereiche gegliedert.

Der Bebauungsplan setzt für den Randbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA<sub>1</sub>) fest, das außer dem Ausschluss von Vergnügungsstätten alle Nutzungsarten des Zulässigkeitskataloges gem. § 5 der BauNVO zulässt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen, um negative Auswirkungen auf das Umfeld auszuschließen.

Für die hinteren Grundstücke wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA<sub>2</sub>) festgesetzt, das aus dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO nur die Wohnnutzung zulässt. Die Differenzierung zum WA<sub>1</sub>-Gebiet erfolgte u.a., um hier die von den anderen Nutzungsarten ausgehenden Störungen - wie häufige Kfz-Verkehre und erhöhter Stellplatzbedarf - im Blockinnenbereich auszuschließen.

Mit der gleichen Zielsetzung und dem Ausschluss einer nicht gewollten Verdichtung der Wohnbebauung wurde im WA<sub>2</sub>-Gebiet die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude für Einzelhäuser auf maximal zwei Einheiten, für jeweils eine Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Abgeleitet aus dem Bestand wurde für das WA<sub>1</sub>-Gebiet die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,8 als höchstes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Um eine Verdichtung des Blockinnenbereiches auszuschließen wurde für das WA<sub>2</sub>-Gebiet die Grundflächenzahl auf max. 0,3 begrenzt.

Die Baugrenzen wurden in ihren Abmessungen und ihrer Lage so gewählt, dass in Bezug auf die Ziele des Energie sparenden Bauens die Wahlfreiheit zwischen giebel- oder traufenständiger Anordnung nach Süden erhalten bleibt und sich somit u.a.

auch verschiedene Bautypen vom Bungalow bis zum klassischen, durch ein Satteldach geprägten, Gebäude realisieren lassen.

Das planerische Ziel ist hier zwar die Errichtung von Einfamilienhäusern. Der Begriff des "Einfamilienhauses", der des öfteren im Rahmen der Bürgerbeteiligung angeführt wird, ist kein Begriff aus dem Baurecht, deshalb lässt sich eine Begrenzung der Nutzung dieser Art nicht festsetzen.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude im Einzelhaus ist gewählt worden, um auch ein Generationen-Wohnen unter einem Dach zu ermöglichen.

Für den Fall, dass an der Stelle eines in der städtebaulichen Planung vorgesehenen Einzelhauses mit maximal zwei Wohnungen ein Doppelhaus zuzulassen ist, wird die Anzahl der Wohnungen in einer Doppelhaushälfte auf nur eine Wohnung begrenzt.

Durch diese zusätzliche Einschränkung auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte wird sicher gestellt, dass im Innenbereich eine weiter gehende Verdichtung und höhere Belastung durch Anliegerverkehre ausgeschlossen ist.

Eine weitere Reduzierung der Ausnutzung soll durch die Festsetzungen der Bauweise und der Geschossigkeit bewirkt werden.

### **3.3 Bauweise und Geschossigkeit**

Abgeleitet aus der bestehenden Bebauung wurde für das WA<sub>1</sub>-Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Für den Blockinnenbereich als WA<sub>2</sub>-Gebiet wurde die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

Mit dieser Festsetzung kann jedoch die Errichtung eines Doppelhauses nicht ganz ausgeschlossen werden: Sofern die Größe eines Grundstückes bei Einhaltung der notwendigen seitlichen Abstandsflächen die Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht, ist dieses auch im Rahmen der Festsetzung 'Einzelhäuser' zulässig.

Eine weitere Verdichtung durch die Errichtung mehrerer Doppelhäuser wäre nur durch die Begrenzung der Grundstücksgrößen im Verhältnis zu den Gebäuden zu regeln. Die Tatsache, dass es sich bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke um Flächen handelt, die weit über der heute nachgefragten Größenordnung von ca. 5-600qm liegen zeigt jedoch, dass diese Regelung für einen kleinen Bereich und zu Lasten nur eines oder zweier Eigentümer nicht rechtssicher ist.

Wie im Rahmen der Auslegung des Planes angeregt, bietet es sich an, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude zu begrenzen.

Während für die straßenbegleitende Bebauung in Anlehnung an den Bestand eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt wurde, ist für den Blockinnenbereich nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Auf Wunsch der Anlieger, die Gebäudehöhen im Blockinnenbereich zu begrenzen, um eine ungewünschte Entwicklung hoher Baukörper auszuschließen, wurden die Trauf- und Firsthöhen durch Festsetzungen begrenzt. Die Maße orientieren sich am umliegenden Gebäudebestand der niedrigen 'Einfamilienhäuser' sowie den heutigen Baustandards im Wohnungsbau.

Im Rahmen dieser Beschränkungen sind jedoch eingeschossige Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschossen realisierbar.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Äußere und innere Erschließung**

Der Planbereich ist verkehrlich durch die ihn umgebende Straße Am Birkhof ausreichend an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden.

Während die Grundstücke entlang der Straße 'Am Birkhof' durch diese erschlossen werden, sollen die hinteren Freiflächen im nördlichen Planbereich durch private Zuwege über die vorderen Grundstücke erfolgen. Eine Festsetzung der privaten Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgte nicht, um einer individuellen Regelung bzgl. deren Lage nicht vorzugreifen. Im Rahmen der Grundstücksteilungen bzw. des Baugenehmigungsverfahrens ist die gesicherte Erschließung der hinteren Grundstücke aufzuzeigen.

Teilflächen der Gärten im südlichen Planbereich sind bereits durch einen Privatweg vom südlichen Straßenabschnitt 'Am Birkhof' erschlossen. Nach Abriss eines alten Hauses soll eine neue Straße drei Bauplätze erschließen. Um in diesem Bereich Störungen der Nutzung der Hausgärten in Grenzen zu halten, wurden in Ergänzung der überbaubaren Flächen festgesetzt, innerhalb derer Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen. Außerhalb dieser Flächen wird deren Errichtung zugleich ausgeschlossen.

### **4.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über Buslinien mit Haltepunkten an den Straßen Kölner Grenzweg, Thingstraße und 'Am Birkhof' ausreichend an das städtische ÖPNV-System angeschlossen.

## **5 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 vorhandene öffentliche Kanalnetz im Trennsystem.

Nach dem Landeswassergesetz (§ 51 a LWG NW) besteht eine generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Dieses ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah 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 nicht die Möglichkeit besteht, das Oberflächenwasser in einen Vorfluter einzuleiten, ist das vorhandene Kanalsystem zu nutzen.

## **6 Umweltbericht**

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen 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.

#### **6.1 Bestand**

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen sind 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 Strukturevielfalt. Zwei Fläche im Gebiet werden als Pferdeweide genutzt.

#### **6.2 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. 8787 qm. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 3954 qm einschl. einer 50 %igen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO.

#### **6.3 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 6500 qm Ausgleichsfläche (Neuanlage von Wald auf einer Ackerfläche) ermittelt.

### **Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes**

Zier- und Nutzgärten, strukturreich mit einzelnen Obstbäumen

8787 qm x 4 Wertepunkte x 1,2 Korrekturfaktor = 42177 Wertepunkte

## Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes

Versiegelte Fläche GRZ 0,3		
3954 qm	x 0 Wertepunkte	= 0 Wertepunkte
Gartenfläche, strukturarm		
4833 qm	x 2 Wertepunkte	= 9666 Wertepunkte
Gesamtbilanz 9666 Wertepunkte - 42177 Wertepunkte =		- 32511 Wertepunkte

### 6.4 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.

### 6.5 Kompensationsmaßnahme

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht auszugleichen sind, wird auf einer externen Fläche eine Neuanlage von Wald vorgenommen. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Acker).

Es handelt sich um eine Fläche im Norden von Dedinghausen (Gemarkung Dedinghausen), südlich der Strasse Im Tiwitt, Flur 6, Flurstück 8. Der Eigentümer stellt die Fläche der Stadt Lippstadt zur Aufforstung zur Verfügung. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt sichert diese Fläche als Ausgleichsfläche.

Nach Rücksprache mit dem Forstamt Rüthen soll die geplante Aufforstung an den vorhandenen Wald anschließen und nach Osten und Süden mit einem Waldmantel umschlossen werden. Die Randausformung der Waldfläche erfolgt in einer unregelmäßigen geschwungenen Linie, um die ökologisch besonders hochwertigen Waldrandbereiche im Übergang zur Krautzone zu verlängern.

Der Krautsaum wird in ca. 5 m Breite in einer möglichst geschwungenen Linie um den Waldrand angelegt. Die Fläche wird zunächst mit extensiven Landschaftsrasen eingesät und je nach Bedarf ca. 1 - 2 x/ pro Jahr ausgemäht. Später wird dieser Bereich nur noch sporadisch ausgemäht.

Die Fläche wird zum Schutz der jungen Gehölze gegen Wildverbiss durch einen Wildgatterzaun eingefasst.

#### Hauptkultur

Stieleichen, Hainbuchen, Winterlinden im 2 x 1 m Verband in reihenweiser Mischung. (abwechselnd 2 Reihen Eichen, 1 Reihe Hainbuchen. Winterlinden in den Hainbuchen-Reihen jede 5. und 6. Pflanze.

#### Waldmantel

im Durchschnittsverband 1,5 x 1 m.

Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Faulbaum, Haselnuss, Wildapfel, Hartriegel

### **Bilanzierung der Maßnahme:**

Anlage eines Laubwaldes mit einem Waldrand = 6500 qm

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoptypes um 5 Punkte (Grundwert A = 2 Punkte für Acker auf Grundwert P= 7 Punkte für Naturnahe Wald mit Waldrändern und Krautsaum).

6500 qm x 5 Punkte = 32500 Punkte

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

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

### **6.6 Emissionen aus der Tierhaltung**

Das überplante Gebiet ist durch dorfgebietstypische Geruchsimmissionen vorbelastet.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich eines westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung.

Aufgrund des geringen Abstandes zu diesem Betrieb können Geruchsbelästigungen, die zwangsläufig mit der Tierhaltung verbunden sind, im geplanten WA-Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

Die auf die Häufigkeit abzielenden Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete nach der GIRL NW (Geruchsimmissions-Richtlinie) werden erfahrungsgemäß im vorliegenden Fall wegen fehlender Abstände überschritten.

Es wird daher im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Immissionswerte lt. GIRL NW von 0,10 IW für Wohn- / Mischgebiete nicht gewährleistet sind, sondern die Immissionsbelastung von 0,15 IW für Gewerbe- / Industriegebiete zugrunde zu legen sind.

## **7 Denkmalschutz**

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

## **8 Flächenbilanz**

Wohngebietsfläche	27.729,94 m <sup>2</sup> =	98 %
<u>Private Verkehrsfläche</u>	<u>526,92 m<sup>2</sup> =</u>	<u>2 %</u>
Gesamtfläche	28.256,86 m <sup>2</sup> =	100 %

geschätzte Anzahl der neuen Wohneinheiten ca. 16

## **9 Kosten**

### **9.1 Kosten für Erschließungsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan entstehen für die Stadt Lippstadt keine Folgekosten, da alle öffentlichen Erschließungsanlagen vorhanden sind.

## **9.2 Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen innerhalb des Planbereiches erfordert die unter Punkt 6 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen.

Die voraussichtlichen Kosten hierfür einschließlich der Kosten für die Bereitstellung der notwendigen Grundstücksflächen, die anfallen werden, sind von den Eigentümern der Grundstücke, auf denen die Eingriffe stattfinden, in vollem Umfang zu finanzieren.

Die Stadt Lippstadt erhebt Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a-c BauGB.

## **10 Bodenordnung**

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

Lippstadt, den 23.01. 2003

(Fiedler)