STADTLIPPSTADT

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 278
## Dedinghausen „Gärtnerei Am Birkhof“

**Verfahrensstand:**
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

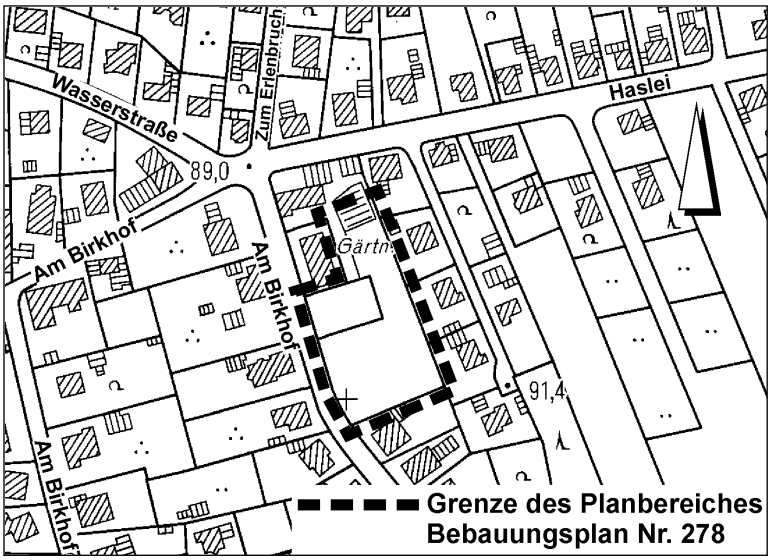
**Inhaltsverzeichnis**


**1 Allgemeine Planungsvorgaben……2**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich……..2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen…… 2
1.2.1 Flächennutzungsplan…….. 2
1.2.2 Bebauungsplan…… 3
1.3 Planverfahren……3
**2 Ausgangssituation und Planungsziel……4**
**3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung……...5**
3.1 Art der baulichen Nutzung……..5
3.2 Maß der baulichen Nutzung……5
**4 Erschließung…… 6**
4.1 Verkehrliche Erschließung……..6
4.2 Ver- und Entsorgung……6
**5 Altlasten……6**
**6 Hochwasserschutz…… 6**
**7 Artenschutz…….. 6**
**8 Kosten…… 7**
**9 Gestaltungsvorschriften……7**

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

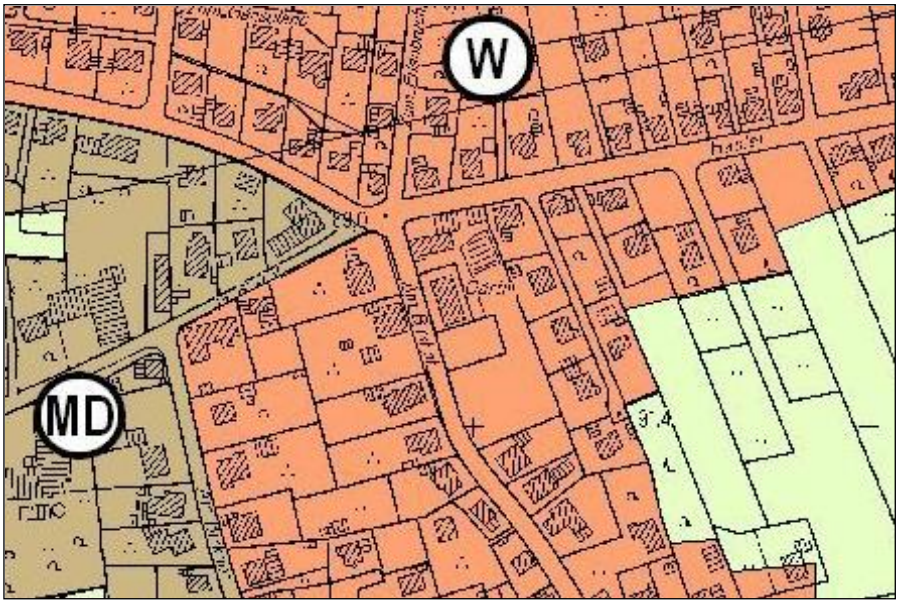
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteiles Dedinghausen.
Der Planbereich wird im Westen durch die Straße „Am Birkhof“ sowie im Norden, Osten und Süden durch eine Wohnbebauung begrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 278 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.




## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt ist die Fläche des Plangebietes, wie auch angrenzende Flächen, als Wohnbauflächen dargestellt.




Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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

### 1.2.2 Bebauungsplan

Für das vorgesehene Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
Daher ist zur Sicherung einer geordneten Stadtteilentwicklungsplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Das Plangebiet grenzt östlich der Straße „Am Birkhof“ an den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 227 Dedinghausen Am Birkhof an, der seit dem 05.04.2003 rechtskräftig ist. Inhaltlich sieht der benachbarte Bebauungsplan für die straßenbegleitende Bebauung in Anlehnung an den Bestand eine offene max. zweigeschossige Wohnbebauung bzw. für den Blockinnenbereich nur eine eingeschossige Bebauung vor.
Nordwestlich grenzen die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 127 und Nr. 211 an das Plangebiet.

Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
der Stadt Lippstadt Nr. 127,Nr.211 und Nr.227 Dedinghausen

## 1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat bereits in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Durchführung des Bebauungsplanes Nr.278 Dedinghausen „Gärtnerei Am Birkhof“ beschlossen.

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 m² 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

Das Areal innerhalb des gewachsenen Ortsteiles ist planungsrechtlich als Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten.
Hiernach ist derzeit nur eine Bebauung entlang der Straße „Am Birkhof“ zulässig. Um Bauwilligen jedoch die Errichtung von Wohngebäuden auf den hinteren Grundstücksflächen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll nun für eine ca. 3.600m² große unbebaute Fläche östlich der Straße „Am Birkhof“ Baurecht geschaffen werden. Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei soll zukünftig für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich daraus, dass die Gärtnerei, welche auf dem Grundstück Gemarkung Dedinghausen Flur 4 Flurstück 807 angesiedelt ist, nicht mehr betrieben wird.

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.

Mit Schreiben vom 26.05.2010 beantragte seinerzeit ein Ingenieurbüro für Bauwesen im Auftrag von Herrn Heinrich Nünnerich einen Bebauungsplan aufzustellen, um auf den bisher als Gartenland genutzten Flächen weitere Wohngebäude errichten zu können.
Da der Grundstückseigentümer sein Plankonzept erst jetzt konkretisiert hat, soll das Bauleitplanverfahren auf der Basis der vorgelegten Planung nun fortgeführt werden.

Aufgrund 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 eine Wohnbebauung zuzuführen.

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

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauflächen eine offene Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

## 3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wohngebiet 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind auch die anderen allgemeinen zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Dieses sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach der BauNVO (gem. § Abs. 3) ausnahmsweise zulässigen Betreibe und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll integrierbar und werden – auch wegen ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens - unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt und ermöglicht so die bauliche Überdeckung von 40% der Grundstücksfläche. Die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze wird somit eingehalten.
Innerhalb des Planbereiches wurde die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der max. Firsthöhe begrenzt.
In Anlehnung an die vorhandene Wohnsiedlungsstruktur wurde im Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe von 9,0 m sowie bei Pultdächern eine Mindesthöhe von 4,30 m festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

Bei der im Bebauungsplan genannten zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut oder bei Flachdächern um die Oberkante der Attika.

Für Pultdächer gilt das Maß von 4,30m als Mindesthöhe an der unteren Traufseite des Pultes.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Um im Planbereich eine nicht gewünschte verdichtete Wohnnutzung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens auszuschließen , wird für das gesamte Baugebiet die Zahl der max. Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt.

Die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in offener Bauweise festgesetzt. Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
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 Birkhof“ gesichert. Von dort aus erfolgt die weitere Erschließung der Gebäude über Privatstraßen.
Darüber hinaus ist ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche nach Osten hin eine Fläche für Geh-Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstückseigentümer auf den rückwärtigen Grundstücksflächen 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.

## 5 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.

## 6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

## 7 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 Plangebiet 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 Bebauungsplangebiet 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.

## 8 Kosten

Durch die Planung entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Lippstadt.

## 9 Gestaltungsvorschriften

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der geplanten Vorhaben und zum Erhalt des ortsbildprägenden Charakters von Dedinghausen werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.
Die Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW regeln im Wesentlichen die beschränkte Zulässigkeit von Dachformen, -aufbauten und
- einschnitten.

In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung werden Sattel- und Walmdächer als auch Pultdächer zugelassen.
Mit der Zulassung von Pultdächern soll im Planbereich die Vielfalt der Dachformen erweitert und den Ansprüchen der Bauherren nach individueller Gestaltung entsprochen werden.

Für Dachaufbauten und –einschnitte gelten Mindestabstände zur Giebelwand sowie eine Begrenzung der gesamten Länge, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt.

Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen eine Eingrenzung nicht erfordert.

Zur Erreichung eines harmonischen Ortsbildes müssen Doppelhäuser im gleichen Profil – abgestimmte Gestaltung hinsichtlich der Materialien, Oberflächenstruktur und Farbe- ausgeführt werden.

Die privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort zu ermöglichen.

Der offene Charakter des Plangebietes soll nicht durch hohe Zäune und Mauern gestört werden. Wegen Ihrer Bedeutung für das Ortsbild und den öffentlichen Raum werden Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenflächen in ihrer max. Höhe und Ausführung entsprechend geregelt.

Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Straßen und der privaten Wege aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Für Einfriedigungen im sonstigen Grundstücksbereich ist eine andere Höhe möglich. Um die Ruhezonen der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu könne wird festgesetzt, dass Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind.
Zaunanlagen aus Maschendraht oder Metallstabzäune sind nur in Verbindung mit standortgerechten einheimischen Laubhecken/-gehölzen zulässig.

Lippstadt, den 13.03.2014

Im Auftrag
gez. Stöcker
Dipl.-Ing.