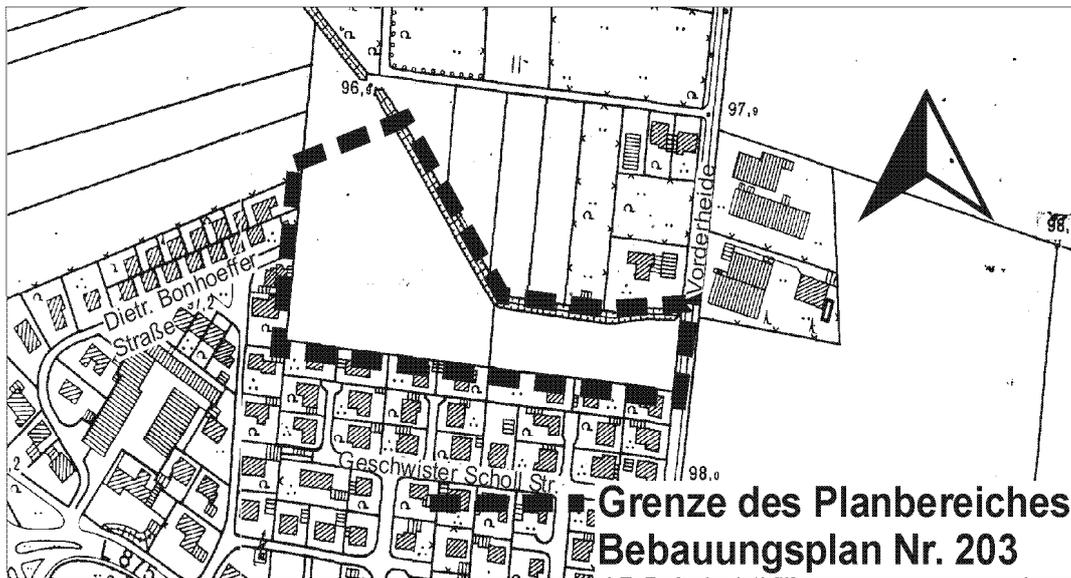


Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 203 'Dietrich-Bonhoeffer-Straße'



Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Plan ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

In Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 203 wurde die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt durchgeführt. Die entsprechende Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW (LPIG NW) wurde am 6.05.1996 in Aussicht gestellt, die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.05.1998 durch den Rat der Stadt Lippstadt beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt nun im Planbereich eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Ursprünglich war zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfes in Bökenförde eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz für den gesamten Bereich nördlich des Puisterweges vorgesehen.

Durch die Immissionsbelastung der östlich gelegenen Gewerbebetriebe sowie der nicht befriedigend zu lösenden Frage der Verkehrserschließung wurde die projektierte 'erweiterte Abrundungssatzung' planerisch nicht weiter verfolgt.

Bedingt durch den nicht befriedigend gelösten Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung (Gewerbebetriebe), der projektierten neuen Wohnbebauung sowie durch den wiederholten Hinweis des Grundstückseigentümers, sein Grundstück westlich der Vorderheide sei für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu verwerten,

wurden Abstimmungsgespräche zwischen dem Staatlichen Umweltamt und den beiden betroffenen Grundstückseigentümern geführt.

Im Mai 1997 teilte das Staatliche Umweltamt mit, dass gegen eine Plangebietserweiterung mit einer geringfügigen Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Bedenken bestehen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bökenförde.

Als Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde im Neubaubereich durchgängig eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer vorgegeben Traufhöhe von 5,50 m über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, um so ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche errichten zu können.

Im Planbereich wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen begrenzt. Diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen wurde vorgenommen, um hier in Ergänzung und weiteren Konkretisierung der Festsetzungen 'GRZ und GFZ' eine weitergehende Verdichtung der Bebauung, z.B. die stärkere Ausnutzung der Grundstücke, die vermehrte Anzahl von Stellplätzen und des damit i.d.R. verbundenen Anliegerverkehrs auszuschließen. Bezug nehmend auf die umliegenden Wohnbaugebiete, in der Regel Ein- bis Zweifamilienhausgebiete mit durchschnittlich 2 Wohnungen pro Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise, soll diese Festsetzung eine nachbarschützende Wirkung entfalten.

Aufgrund der nutzungs- und siedlungsstrukturellen Prägung des südlichen anschließenden Umfeldes sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO des Betriebes des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Als nicht zulässig wurden gem. § 4 Abs. 3 Bau N VO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erklärt.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Neubaugebiet 'Dietrich-Bonhoeffer-Straße' wird durch die direkte Verlängerung der Dietrich-Bonhoeffer-Straße an den Puisterweg ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen (K 50).

4.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch einen öffentlichen Wohnweg mit entsprechender Wendeanlage und im nördlichen Bereich durch zwei Stichwege erschlossen.

Die Wendeanlage wird durch einen Fuß- und Radweg mit der östlich gelegenen Straße 'Vorderheide' verbunden

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

5.1 Entwässerung

Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes ist seit dem 1.01.1996 Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen.

Für das Baugebiet 'Dietrich-Bonhoeffer-Straße' wurde im Juli 1998 durch das Büro Pruss und Kissner ein Entwässerungsgutachten erstellt.

Zur Erfüllung der grundsätzlichen Pflichten des § 51a Landeswassergesetz NW wurde die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung überprüft. Da der anstehende Boden eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit aufweist, wurde eine Gebietsentwässerung im Trennverfahren festgelegt, wobei das Regenwasser über konventionelle Kanalisation mit anschließender Rückhaltung abgeführt wird.

Das anfallende Schmutzwasser wird bis zur westlich gelegenen Schmutzwasserkanalisation der Dietrich-Bonhoeffer-Straße abgeführt und dort eingeleitet. Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten erfolgt die Regenwasserbeseitigung in zwei getrennten Bereichen.

Aufgrund des flachen Gebietes sind für die Regenwasserableitung Kanäle bis zur Nennbreite DN500 erforderlich. Um eine ausreichende Überdeckung zu erreichen, ist eine Geländeaufführung, teilweise bis zu 60 cm vorgesehen.

Der für das Regenrückhaltebecken ermittelte notwendige Speicherraum von $V_N = 122 \text{ m}^3$ wird in einem offenen Erdbecken vorgehalten. Die Böschungsneigung soll 1:1,5 nicht überschreiten. Aufgrund der Topographie sowie der gewählten Grünfläche der Rückhaltung werden im nordöstlichen Bereich Verwallungen bis ca. 60 cm erforderlich, die flach zum vorhandenen Gelände verzogen werden. Die Anpflanzung der Anlage erfolgt gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan. Das Grundstück wird einem 1,25 m hohen Stahlgitterzaun, grünbeschichtet, eingefriedet.

Die Begrenzung der Abgabemenge wird über ein entsprechendes Regelorgan sichergestellt, welches im Schachtbauwerk untergebracht ist. Um einen Rückstau bei Hochwasser im Entwässerungsgraben zu vermeiden, wird am Auslauf eine Rückstauklappe installiert.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und so weit wie möglich zu kompensieren sind.

6.1 Bestand

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 1,8 ha große Fläche in Anspruch genommen. Auf der gesamten Fläche des Bebauungsplanbereiches finden sich keine Gehölze. Darüber hinaus wurden keine seltenen oder gefährdeten Arten festgestellt. Die Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet.

Durch den Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln kommen keine typischen Ackerwildkräuter vor. Ein ausgeprägter Ackerrandstreifen existiert nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich ein 1 m breiter Böschungstreifen entlang des bestehenden Grabens. Das Fehlen von Wasser- und Sumpfpflanzen lässt den Schluss zu, dass der Graben nur nach stärkeren Niederschlägen Wasser füllt. Ausgebildet hat sich eine durch das Ausbringen von Düngemitteln auf den angrenzenden Ackerflächen beeinflusste Hochstaudenflur (hierzu landespflegerischer Begleitplan).

6.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zur 'Geseker Unterbörde', welche eine Untereinheit der Hellwegbörde darstellt.

Das Plangebiet wird geprägt von Emschermergel, der von mehreren Metern mächtigen Schichten aus Löss und Lösslehm überlagert wird. Der Emschermergel ist wasserundurchlässig.

Der Boden besteht im Plangebiet aus schluffigem bis tonigem Lehm mit hohem Ertrag und einer Mächtigkeit bis zu 2 m. Der Boden hat eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und hohe Sorptionsfähigkeit. Der Bodentyp ist Parabraunerde.

Das Plangebiet gehört zum Klimabereich der Westf. Tiefpflanzbucht. Der mittlere Niederschlag liegt bei 700 mm der Wind weht überwiegend aus West bis Südwest. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° Celsius.

Das Untersuchungsgebiet gehört zu den Kalkgebieten der Westf. Bucht. Hier stellen großflächige Buchenwälder im vorliegenden Fall Flattergras – Buchenwälder die natürliche potentielle Vegetation dar.

Aufgrund der hohen Bonität des Boden wird das Plangebiet intensiv ackerbaulich genutzt. Dies wird auch am nur sehr vereinzeltm Auftreten von Ackerwildkräutern deutlich.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch das offene Gelände in nördlicher Ausdehnung sowie die vorhandene Bebauung im Süden und Westen.

Durch das Abfallen des Geländes Richtung Norden und nur vereinzeltm Gehölzaufwuchs im Umfeld des Plangebietes bietet die Landschaft im nördlichen Richtungen ein offenes und weiträumiges Bild. Durch die vorhandene (und auch die geplante) Bebauung wird diese Weitläufigkeit nur zu einem Teil eingeschränkt, so dass insgesamt der großräumige Charakter der Landschaft erhalten bleibt.

6.3 Eingriffsabschätzungen

Ein Bereich gilt als konfliktarm, wenn bei dem jeweils untersuchten Potential lediglich Flächen geringer Empfindlichkeit beansprucht werden und wenn der erhebliche Konflikt durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen beseitigt werden kann (Unterschreitung der Erheblichkeitsschwelle).

Dieses Ziel wird im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 erreicht, zumal keine erheblichen Konflikte mit den Belangen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes zu erwarten sind (intensiv genutzte Ackerflächen/keine ausreichende landschaftliche Einbindung) und darüber hinaus durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erwartende Defizite deutlich minimiert werden.

Zur Beurteilung des Eingriffs und der sich hieraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen wurde vom Büro Schuhknecht im Dezember 1998 ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

Die Eingriffsbilanzierung sowie die detaillierten Aussagen zu den einzelnen Kompensationsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 203 'Dietrich-Bonhoeffer-Straße' als Anlage beigefügt.

6.4 Kompensationsmaßnahmen/Gestaltungsvorschriften

Die Bilanzierung (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan der Eingriff im Planbereich ausgeglichen werden kann.

Aus gestalterischen Gründen, aber auch mit Rücksicht auf die Notwendigkeit, bauliche Eingriffe durch entsprechende Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen auszugleichen sind u.a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

So ist im Planbereich die Einfriedigung von Grundstücken grundsätzlich nur durch Hecken oder Gehölzstreifen zulässig. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht-, Metall- oder Holzzäune können jedoch innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.

Die Außenwände von Garagen (bzw. Carports) sind zu begrünen.

Zur Erlangung ökologisch wertvoller Hausgärten enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume für die Gartenbereiche.

Die Zufahrten privater Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers möglichst vor Ort zu ermöglichen.

7. Private Grünfläche

Zur Arrondierung eines privaten Grundstückes im Bereich der Vorderheide wurde ein Streifen von ca. 3 m Breite und 30 m Länge als private Grünfläche ausgewiesen.

8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der durchgeführten Bürgerbeteiligungen wurden keine grundlegenden Bedenken und Anregungen gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 203 'Dietrich-Bonhoeffer-Straße' vorgebracht.

9. Kostenermittlung

Ausgleichsmaßnahmen	ca.	70.000,00 DM
Kanalbaumaßnahmen inkl. Regenrückhaltung	ca.	220.000,00 DM
Straßenbaukosten inkl. <u>Beleuchtung etc.</u>	ca.	<u>319.000,00 DM</u>
insgesamt	ca.	609.000,00 DM

Lippstadt, den 20.05.1999

(Voigt)
Bauassessor Dipl.-Ing.