

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 154 Hellinghausen "Am Sötling"**

### **1. Bauleitplanung**

#### **1.1. *Flächennutzungsplan***

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt die nördlichen Flächen im Plangebiet zur Lippe hin als "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Weitere Darstellungen im Planbereich sind die Abgrenzung eines geplanten Landschaftsschutzgebietes sowie die Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

#### **1.2 *Bebauungsplan***

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

### **2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Über eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Stadtteil Hellinghausen wird seit 1989 diskutiert, ohne dass ein vom Rat der Stadt und den Trägern öffentlicher Belange gleichermaßen getragener Standort gefunden werden konnte.

Seitens der Bezirksregierung wurde bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht eine Erweiterung des Stadtteiles um eine 0,4 ha große Fläche mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren sei.

Zunächst wurden drei Standorte für eine Wohnbauflächenerweiterung in Erwägung gezogen: der Bereich an der Friedhardtskirchener Straße östlich des Friedhofes, Bauflächen in Verlängerung der Straße Am Sötling und Bauflächen südlich des Spielplatzes östlich der Straße zum Junkernplatz. Verschiedene Träger öffentlicher Belange wurden um eine Stellungnahme zu diesen 3 Standorten gebeten. Sie wurden in den Stellungnahmen unterschiedlich bewertet.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat daraufhin 1990 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich Am Sötling zu ändern und den o. g. Bebauungsplan aufzustellen. Wegen der Lage des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nähe zur Lippeaue (Naturschutzplanungen im Lippeauenprogramm, geplante NSG, LSG) wurde im Hinblick auf die Einbeziehung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ein ökologisches Gutachten in Auftrag gegeben (Stelzig 1993). In dieses Gutachten wurde ein weiterer Standort am südöstlichen Rand des Stadtteiles einbezogen.

Das Gutachten sollte klären, welcher der 4 Standorte in Hellinghausen aus der Sicht der Umweltverträglichkeit am besten für eine Bebauung geeignet ist. Zudem sollten die Auswirkungen der Bebauung auf bestimmte Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild ermittelt werden. Das Gutachten empfiehlt aus ökologischer Sicht wegen der Sensibilität der Landschaftsräume auf eine Bebauung zu verzichten.

Für den Fall, dass dieser Empfehlung nicht gefolgt werden kann, wird die Variante 4 - südlich der Friedhardtskirchener Straße am östlichen Rand von Hellinghausen - als umweltverträglichste Lösung favorisiert. Auch eine Teilbebauung der Fläche südlich des Spielplatzes (Variante 3) wird für vertretbar gehalten. Die Variante 2 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 schneidet nur geringfügig besser ab, als die ungeeignetste Variante 1 östlich des Friedhofes.

Der Eigentümer der größeren Flächen im Bereich der Variante 4 wandte sich wegen eventueller Nutzungseinschränkungen seines nahegelegenen gastronomischen Betriebes gegen eine Bebauung seiner Flächen. Eine Erschließung des Geländes ist jedoch ohne Inanspruchnahme dieser Flächen nicht möglich.

Im Rahmen einer Bürgerversammlung am 09.03.1995 zu den geplanten Optimierungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet Hellinghäuser Mersch erklärten Vertreter des Kreises und der Bezirksregierung, dass sie unter bestimmten Voraussetzungen dem o. g. Bebauungsplan zustimmen könnten. Gewünscht wurde hierbei vor allem, dass das für die Aufhöhung notwendige Erdmaterial ortsnah innerhalb der Lippeaue gewonnen wird, um einen Verlust an Retentionsraum zu vermeiden.

Planungsziel ist es, in Verlängerung der Straße Am Sötling 12 eingeschossige Einfamilienhäuser zu realisieren, die durch eine Stichstraße erschlossen werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl zum Friedhof, wie auch zur Friedhardtskirchener Straße sorgen für eine Durchlässigkeit dieses Siedlungsgebietes.

### **3. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

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

Die Wohnbauflächen entlang der Friedhardtskirchener Straße wurden wegen der Verkehrslärmimmissionen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Grundstücksstruktur und der gegebenen Vorbelastungen wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die davon nördlich gelegenen Bauflächen wurden als reines Wohngebiet festgesetzt, da sie zukünftig durch die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen entlang der Friedhardtskirchener Straße gegenüber dem Straßenlärm abgeschirmt werden.

Innerhalb des reinen Wohngebietes soll ausschließlich das Wohnen zulässig sein. Die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen worden, da die Baugebietsflächen lediglich durch eine 6 m breite Wohngebietsstichstraße erschlossen sind und die durch die zuvor genannten Nutzungen verursachten Verkehre nicht mehr aufnehmen kann.

#### ***3.2 Maß der baulichen Nutzung***

Aufgrund des Wechsels von ein- und zweigeschossigen Gebäuden im Bestand an der Friedhardtskirchener Straße wurde hier für die vorhandenen Baulücken die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Um eine gestaffelte Höhenent-

wicklung von der offenen Landschaft zu den heute vorhandenen Gebäuden zu erreichen, wurde für die restlichen Bauflächen die eingeschossige Bauweise festgesetzt. In diesen Gebieten kann jedoch gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses Vollgeschoss im Dach eines Gebäudes errichtet wird und das Wohngebäude eine Traufhöhe von 4,30 m nicht überschreitet. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Höhe des nächstgelegenen Entwässerungsschachtdeckels über NN und dem Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Dachfläche. Durch die Festsetzung der Bauweise 'Einzelhäuser' sowie der gewählten Grundflächen und Geschossflächenzahl soll die Baumassenentwicklung so eingeschränkt werden, dass sie gegenüber dem Landschaftsbild und der benachbarten Bebauung nicht negativ in Erscheinung tritt.

Das Neubaugebiet ist in Fortsetzung des vorhandenen Wohngebietes Am Sötling geplant. In dem vorhandenen Wohngebiet befinden sich zweigeschossige Gebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten. An diesem Bestand orientiert und um eine Wohneinheitenverdichtung (Mietwohngebäude mit kleinen Wohnungen) mit den negativen Folgen - z. B. Flächenversiegelung für den ruhenden Verkehr, zusätzliches Verkehrsaufkommen in dem Stichweg - in dem geplanten Neubaugebiet zu vermeiden, sollen nur Einzelhäuser entstehen und pro Gebäude nur zwei Wohnungen zugelassen werden.

#### **4. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Friedhardtskirchener Straße (K 42) ausreichend an das überregionale und regionale Straßennetz angeschlossen. In Verlängerung der heute vorhandenen östlichen Wendeanlage der Straße Am Sötling werden die Bauflächen durch eine 6 m breite Stichstraße (Mischfläche) erschlossen. Fuß- und Radwege führen sowohl von der Wendeanlage der Stichstraße in östlicher Richtung bis zum Friedhof wie auch von der vorhandenen Wendeanlage zur Friedhardtskirchener Straße. Hiermit wird eine Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer erreicht. Die geplante Rad- und Fußwegeverbindung entlang des Friedhofes soll aus ökologischer Sicht in einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden.

Das Plangebiet ist über die Friedhardtskirchener Straße an das regionale Buslinien-netz angeschlossen.

#### **5. Private Grünfläche**

Nördlich des geplanten Baugebietes zur offenen Landschaft hin wurde als Abgrenzung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Pflanzstreifen ist durch eine dreireihige Bepflanzung in einem Abstand von 1,50 m mit Pflanzenarten wie Schneeball, Hartriegel, Eberesche, Pfaffenhütchen, Hasel, Faulbaum, Weißdorn und Hundsrose zu bepflanzen.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der Versorgungs- und Feuerlöschwasserdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und dem Hauptklärwerk zugeführt. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird in das vorhandene Regenwasserkanalnetz an der Friedhardtskirchener Straße eingeleitet. Um die Vorfluter nicht durch zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser zu belasten, wird entsprechend der Entwässerungssat-

zung der Stadt Lippstadt für die neue Bebauung eine Versickerung auf den Privatgrundstücken gefordert.

Nach dem ökologischen Fachbeitrag zum Landschaftsplan III zählt dieser Bereich zu den episodisch überschwemmten Auen mit lehmigen Sandböden, die zum Teil kalkhaltig sind. Sie besitzen eine geringe bis mittlere Nährstoffversorgung (Loske 1994). Der Bodenkarte NW Blatt L 4314 Beckum (GLA 1985) nach dominieren im Untersuchungsgebiet Kley-Podsole zum Teil Podsole-Kleye (gP8) aus Flugsand.

Es handelt sich bodenartlich um echte Sandböden, die zum Teil aus sandigen Flußablagerungen entstanden sind und Bodenwertzahlen von 20 - 35 aufweisen. Sie weisen eine geringe Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Ihr Grundwasserstand schwankt zwischen und 10 und 18 dm unter Flur. Der mittlere Grundwasserstand von 1,0 bis 1,8 m unter vorhandenem Gelände aus sandigen Ablagerungen lässt somit eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken problemlos zu.

## **Umweltschutz**

### ***7.1. Lärmbelastung***

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmimmissionen aus dem Verkehr der Friedhardtskirchener Straße ein.

Ausgehend vom Verkehrsrahmenplan der Stadt Lippstadt von 1988 werden nach DIN 18005 die Lärmauswirkungen auf das Plangebiet berechnet. Daraus ergibt sich, dass die Belastungen durch den Verkehrslärm an den Straßenfassaden tagsüber ca. 58,5 dB(A) und nachts ca. 49 dB(A) betragen. Bezogen auf den Bebauungsplan ergibt sich somit für die entlang der Friedhardtskirchener Straße gelegenen Baugrundstücke die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Lärmschutzeinrichtungen in Erwägung gezogen werden, ist es notwendig, passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wird für die Bebauung an der Friedhardtskirchener Straße und für die Zeile nördlich davon festgesetzt, dass bei Um-, An- und Neubauten alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Schallquelle besteht, Fenster mit der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von  $R_w = 30$  dB(A) einzubauen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß  $R_w = 30$  dB(A) vorzusehen.

### ***7.2 Eingriff in Natur und Landschaft***

Die geplanten Bauflächen fallen unter die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Landschaftsschutzgebiete im Kreis Soest vom 4.12.1984 und sind deshalb vor einer Inanspruchnahme aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Dabei soll die künftige Landschaftsschutzgebietsgrenze entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verlaufen. Ein Antrag auf Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, über die gem. § 8 BNatSchG zu entscheiden sind.

Um die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung einstellen zu können, wurde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LPG) beauftragt. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Darüber hinaus muss für einen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet, die Veränderung der Erdoberfläche oder die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen, eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 113 Landeswassergesetz eingeholt werden. Das Staatl. Umweltamt in Lippstadt hat in einer Stellungnahme vom 11.04.1995 gefordert, dass der durch die Bebauung verlorengelassene Retentionsraum ortsnah unter Berücksichtigung der Höhenlage und ökologisch sinnvoll auszugleichen ist. Im Rahmen eines Gutachtens ist daher nachzuweisen, ob es durch das Baugebiet im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet zu einer Verschärfung der Hochwassergefahr kommt. Zudem ist in diesem Zusammenhang eine Massenbilanz vorzulegen, die Auskunft über die anfallenden Bodenmengen liefert.

Wegen der Lage des Bebauungsplangebietes im Übergang zur freien Landschaft, in unmittelbarer Nähe zur Lippeaue (natürliches Überschwemmungsgebiet), der Nähe des geplanten Naturschutzgebietes und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und der damit einhergehenden besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft wird den Empfehlungen des Gutachtens im Hinblick auf die Kompensation gefolgt. Demnach soll ein Ausgleich durch eine ökologische Aufwertung auf einer Fläche von 7.205 qm stattfinden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung, dem Kreis und dem Staatlichen Umweltamt wird vom Vorhabenträger eine ca. 20.000 qm große Fläche in der Lippeaue, Gemarkung Hellinghausen, Flur 59, Flurstück 36 zur Verfügung gestellt, auf der im Rahmen des Lippeaueprogrammes zu einem späteren Zeitpunkt von Seiten der zuständigen Behörde ökologische Optimierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Veräußerung der Fläche ist mit Vertrag vom 01.03.1996 mit dem Vorhabenträger und dem Amt für Agrarordnung geregelt.

## **8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 4.07.1991 durchgeführt. Von allen Beteiligten wurde hier eine Bebauung befürwortet.

## **9. Kostenermittlung**

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden die zu erwartenden Kosten überschläglich ermittelt.

Die Gesamtmaßnahme für den Straßenausbau, die Fuß- und Radwege, die Beleuchtung sowie die Entwässerungskanäle belaufen sich auf ca. 230.000,00 DM.

**10. Flächenbilanz**

	in qm	in %
Wohnbauflächen	14860	91,22
öffentliche Verkehrsflächen	1390	8,53
Versorgungsflächen	40	0,25
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16290</b>	<b>100,00</b>

=====

Lippstadt, den 22.08.1996

(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.