

BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt
Nr. 132 Benninghausen, Flurstraße

Der Änderungsbereich zur 2. Änderung umfasst zwei Bereiche:

Änderungsbereich "A": Wohngebiet westlich der Straße 'In der Marbke', nördlich der Straße 'Im Espenloh'

Änderungsbereich "B": Gewerbegebiet im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "A" Wohnbauflächen und für den Änderungsbereich "B" gewerbliche Bauflächen dar.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1990 setzt für die westlich an der Straße 'In der Marbke' angrenzenden Grundstücke eine überbaubare Fläche zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes fest.

Eine kleinere Hausgruppe (Änderungsbereich "A") wird durch eine Stichstraße an die o. g. Straße angebunden.

Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ist derzeit eine offene eingeschossige Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser - zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgelegt.

Der Änderungsbereich "B" im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes 'Im Weizenfeld' wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt.

2. Anlass der Änderung und Planungsziel

2.1 Änderung - Bereich "A"

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes war der Antrag eines Grundstückseigentümers, auf seiner hinteren Grundstücksfläche (Gemarkung Benninghausen, Flur 3, Flurstück 145) ein weiteres Wohngebäude errichten zu können.

Dieser als Grünland genutzte Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

Die Bebauung des o. g. Grundstückes würde eine Hinterlandbebauung darstellen. Gem. § 34 BauGB würde sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügen und wäre somit unzulässig.

Voraussetzung für eine weitere Wohnbebauung in diesem Bereich ist die Einbeziehung der angrenzenden Nachbargrundstücke, die z.Z. als Garten genutzt werden.

Aufgrund der Tiefe der Grundstücke ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf diesen Grundstücken weitere überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 sollen westlich der Straße 'In der Marbke' neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, um Wohngebäude auf drei unbebauten Grundstücken errichten zu können.

Ziel und Zweck ist es, eine geordnete städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gilt für den Änderungsbereich 'A' die Bau-nutzungsverordnung - BauNVO 1990 -. Diese lässt gegenüber dem früheren Recht - BauNVO 1977 - im Allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für sportliche Zwecke zu.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen. Ausgeschlossen wurden die Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen bzw. zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung führen würden.

Entlang der Stichstraße soll auf einem unbebauten Grundstück weiterhin die Errichtung von einem Einzel- oder Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise zulässig sein. Entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Einzel- und Doppelhäuser wurden die 'Baugrenzen/Baulinien und die Grundflächenzahl von 0,4 in diesen Bereich übernommen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, auf den westlichen Freiflächen der Grundstücke zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen, um weitere Wohngebäude errichten zu können.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen wurde statt einer Einzel- und Doppelhausbebauung eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt, damit der Charakter der im benachbarten Baugebiet vorhandenen eingeschossigen Bauweise gewahrt bleibt. Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird im Hinblick auf eine ruhige Wohnlage (Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße) auf zwei beschränkt.

Um im Änderungsbereich eine weitergehende Verdichtung der Bebauung, z.B. die vermehrte Anzahl von Stellplätzen und des damit verbundenen Anliegerverkehrs auszuschließen, wurde in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch eine Wohnstraße ausgehend von der Straße 'In der Marbke' erschlossen werden. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

2.2 Änderung - Bereich "B"

Anlass für diese Änderung des Bebauungsplanes war der Antrag der Firma Weber, im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes 'Weizenfeld' Gemarkung Benninghausen, Flur 7, Flurstücke 275 und 276 die überbaubare Grundstücksfläche in östlicher und südlicher Richtung zu erweitern, um eine Lagerhalle errichten zu können.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten Gewerbeflächen am südöstlichen Ortsrand von Benninghausen sind überwiegend bebaut.

Entsprechend den Entwicklungszielen für die Bebauung von Gewerbeflächen wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Grundflächenzahl auf 0,8, die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgelegt.

Die maximale Höhe für gewerbliche Gebäude ist in diesem Teilbereich auf max. 92 m ü. NN beschränkt.

Für den Änderungsbereich 'B' gilt auch die Baunutzungsverordnung – BauNVO – aus dem Jahre 1990. Diese lässt gegenüber dem früheren Recht – BauNVO 1977 – im Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten zu.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung soll die Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich in ihrem Charakter an den Bestand anlehnen.

Aus diesem Grund sind Betriebe, von denen wesentliche Störungen für die Nachbarschaften ausgehen, nicht erwünscht. Unter diesem Gesichtspunkt sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Die Firma Weber beabsichtigt, im o. g. Bereich auf einer im Bebauungsplan Nr. 132 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Lagerhalle zu errichten.

Der geplante Baukörper überschreitet jedoch an der Südseite des Grundstückes Gemarkung Benninghausen, Flur 7, Flurstück 276 die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze.

In diesem Bereich soll die dargestellte Gewerbefläche nach Süden um ca. 3,50 m - 5,50 m erweitert werden, damit das Bauvorhaben ermöglicht werden kann.

Im Zuge dieser Änderung soll auch die im Osten festgesetzte Baugrenze in einer Länge von ca. 72 m um ca. 7,00 m erweitert werden, um eine zukünftige Erweiterung der geplanten Lagerhalle genehmigen zu können.

Dies hat zur Folge, dass die überbaubare Grundstücksfläche in südlicher und östlicher Richtung um insgesamt ca. 756 m² erweitert wird.

Trotz der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Ausnutzung der Grundstücke auch weiterhin durch die Grundflächenzahl von 0,8 und die Gebäudehöhe auf max. 92 m ü. NN begrenzt.

Der Änderungsbereich "B" ist ausgehend von einer Stichstraße parallel zur Flurstraße ausreichend erschlossen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Änderungsbereiche mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) ist seit dem 01.01.1996 Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen.

3.1 Änderung - Bereich "A"

Da der anstehende Boden eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit aufweist, ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich.

Der Planbereich wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert.

3.2 Änderung - Bereich "B"

Das Gewerbegebiet "Weizenfeld" wird im Trennsystem entwässert.

Auch hier weist der anstehende Boden eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf.

Aufgrund der auf dem Gelände der Firma Weber betriebenen Versickerungsanlagen ist hier eine Versickerung des Regenwassers möglich und auch zu realisieren.

Vorab sollte für den Planbereich eine hydrogeologische Untersuchung über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt werden.

Das Abwasser der geplanten Gebäude im Planbereich wird über das Grundstück 'Weber' und den SW-Kanal in der Stichstraße entsorgt.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

4.1 Änderung - Bereich "A"

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.

4.1.1 Bestand

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen, sind die Nutzgartenflächen und die Grünlandfläche, die einer intensiven Mähweidenutzung unterliegt. Baum- oder Strauchgruppen sind im Untersuchungsgebiet (= UG) nicht vorhanden.

4.1.2 Standörtliche Gegebenheiten

Das UG liegt westlich des eigentlichen Stadtgebietes von Lippstadt, in Benninghausen. Naturräumlich gehört es zur Haupteinheit Kernmünsterland.

Das dem Kernmünsterland zuzuordnende Herzfelder Tal (Mittleres Lippetal) erstreckt sich als schmaler von Ost nach West verlaufender Abschnitt (von Benninghausen bis Hellinghausen) zwischen der Liesborner Platte im Norden und den Flachwellen- und Hügelländern der Hellwegbörden im Süden. Die die Talauflage begleitenden Terrassenstreifen sind hier zu schmal, um als eigene Naturräume ausgewiesen zu werden. Weiter östlich grenzt die breite Niederungszone der Oberen Lippetalung (Ostmünsterländer Sande) an, die schon dem Ostmünsterland zuzuordnen ist.

Der Boden im UG besteht aus Braunerde. Sie stellen ein fortgeschrittenes Stadium der Bodengenese des gemäßigt-humiden Klimas, ausgehend von Rohböden dar. Die Standorte dieses Bodentypes werden heute überwiegend ackerbaulich genutzt.

Der Flattergras-Buchenwald (*Milio-Fagetum*) bildet im UG die potentielle natürliche Vegetation. Die natürliche Waldgesellschaft kommt sowohl im Hügelland als auch in der Ebene vor, eine weiträumig zusammenhängende Verbreitung findet sich im Bereich der Hellwegbörden. Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind *Fagus sylvatica* (*Rot-Buche*), untergeordnet: *Quercus robur* (*Stiel-Eiche*), *Carpinus betulus* (*Hainbuche*), *Prunus avium* (*Vogel-Kirsche*), *Ilex aquifolium* (*Hülse*) und *Rubus spec.* (*Brombeere*), seltener *Corylus avellana* (*Hasel*) und *Crataegus monogyna* bzw. *oxyacantha* (*Weissdorn*).

Diese Waldgesellschaft bevorzugt Lößböden, Geschiebelehme und ähnliche Bodenarten ohne oder mit schwachem Stauwassereinfluss. Sie steht meist auf Übergangstypen von mäßig basenhaltigem Pseudogley zur Parabraunerde (Braunerde).

4.1.3 Eingriffsabschätzung

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

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1.800 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. zusätzliche versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 900 m².

4.1.4 Eingriffsbilanzierung

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde seitens des Planungsamtes eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' der Landesregierung NRW durchgeführt (Anlage 1). Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff im Planbereich als nicht ausgeglichen anzusehen ist. In der Planung ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation ein Kompensationsdefizit von 3.135 Werteeinheiten. Dieses Defizit wird durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

4.1.5 Ersatzmaßnahme

Die Kompensationsfläche liegt westlich der Leinenstraße am südlichen Rand des Ortsteiles Eickelborn.

Sie hat insgesamt eine Größe von 7.700 m² und ist im Eigentum der Stadt Lippstadt (Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstück 469).

Die Kompensationsfläche für den Bebauungsplan hat eine Flächengröße von 790 m².

Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein artenreicher Laubmischwald aus bodenständigen, heimischen Baum- und Straucharten angepflanzt.

Die zukünftige Artenzusammensetzung des Laubmischwaldes orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie an den typischen Gehölzarten des Flattergras-Buchenwaldes (z. T. mit Eichen-Hainbuchen- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen), der die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet darstellt.

Nachfolgende Baumarten sollen im Verbund 2,00 m x 1m aufgeforstet werden:

350 Stck.	Fagus sylvatica
200 Stck.	Quercus robur
200 Stck.	Carpinus betulus
100 Stck.	Prunus avium
100 Stck.	Sorbus aucuparia

Im Norden soll ein 15,00 m breiter und im Süden ein 25,00 m breiter Waldsaum aus den unten genannten Straucharten angelegt werden:

300 Stck.	<i>Corylus avellana</i>
300 Stck.	<i>Crataegus monogyna</i>
300 Stck.	<i>Prunus spinosa</i>
300 Stck.	<i>Rosa canina</i>
300 Stck.	<i>Rhamnus frangula</i>
300 Stck.	<i>Cornus sanguinea</i>

Bilanzierung der Maßnahme

Anlage eines Laubmischwaldes = 790 m²

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoptypes um 4 Punkte (Grundwerte A = 2 für Ackerfläche auf Grundwert P = 6 Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen mit Ausbildung eines Waldrandes)

790 m² x 4 Punkte = 3.160 Punkte

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

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

4.2 Änderung - Bereich "B"

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich insgesamt als Gewerbegebiet zu beurteilen. Um auf den Grundstücksflächen des Antragstellers die Errichtung gewerblicher Gebäude zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen um ca. 756 m² erweitert. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde mit der Grundflächenzahl von 0,8 aus der bisherigen Planung übernommen.

Somit werden durch die Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Eingriffe im Sinne des § 8 a BNatSchG vorgenommen.

Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Änderungsbereich "B" vorzusehen.

Lippstadt, den 24. Januar 2000

(Stöcker)