# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 141, "Benninghausen, Hexweg"

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

## 1. Bauleitplanung

### 1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich "Wohnbaufläche" dar.

### 1.2 Bebauungsplan

Nördlich an den Planbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Benninghausen Nr. 2 "Am Westbruch/Trotzbachstraße" aus dem Jahre 1967.
Der Bebauungsplanbereich Nr. 141 überdeckt einen Teil des südlichen Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2. Eine Überplanung dieses Bereiches wird notwendig, da der Bebauungsplan vorsah, das neue Baugebiet verkehrsmäßig durch das Baugebiet "Trotzbachstraße" zu erschließen.
Da die verkehrsmäßige Erschließung des Planbereiches ausschließlich vom Hexweg erfolgen soll, wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 neu überplant.

## 2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 24.04.1989 beschlossen, für die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungserweiterungsfläche im Süden Benninghausens einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ursprünglich war geplant, mit Aufstellung des Bebauungsplanes Mitarbeitern des Landeskrankenhauses in unmittelbarem Einzugsbereich der Kliniken Wohnmöglichkeiten anzubieten. Da aufgrund der rückläufigen Patientenzahlen und des damit verbundenen Personalrückgangs ein Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen in Benninghausen nicht absehbar war und der Pächter das Grundstück nicht kurzfristig freigeben konnte, wurde das Bebauungsplanverfahren nach dem Bürgergespräch am 07.06.1989 nicht weitergeführt.

Zwischenzeitlich sind jedoch die Baulandreserven in Benninghausen weitgehend erschöpft, so dass Bauwilligen freiverkäufliche Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Es besteht daher seitens der Bevölkerung in Benninghausen ein großes Interesse an einer zeitlich gestaffelten, stufenweisen Erschließung des Baugebietes.

## 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Benninghausen.
Da hier als Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes ausschließlich Wohngebäude entstehen sollen, wurde ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich darstellt mit Ein- bis Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, wurde die GRZ unter den Höchstwerten der BauNVO festgesetzt, da sich eine verdichtete Bauweise hier in den dörflich geprägten Siedlungsbereich nicht einfügen würde.

Es wurde überwiegend eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.
Entlang des Hexweges und im nördlichen Planbereich wurde bei einer vorgegebenen Traufhöhe von ca. 4,50 m eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche errichten zu können.

Um hier im Planbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass max.2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Im Planbereich sind Stellplätze und Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die Stellplätze und die Gartenzonen von Störungen durch Kfz-Verkehr freigehalten werden.

## 4. Grünflächen

An der westlichen Plangrenze ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Symbol "Kinderspielplatz" festgesetzt. Hier soll innerhalb der "naturnah" gestalteten Grünfläche ein Kinderspielplatz der Kategorie C angelegt werden, der als Kleinkinderspielplatz der Versorgung des Neubaugebietes dienen soll.

## 5. Verkehrliche Erschließung

### 5.1 Äußere Erschließung

Durch den Anschluss des Hexweges nördlich des Planbereiches an die Benninghauser Straße (L 636) ist der Planbereich ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

### 5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße, die das Gebiet an den Hexweg anbindet, erschlossen.

### 5.3 Fuß- und Radwege

Das Neubaugebiet erhält über eine Fuß- und Radwegeverbindung Anschluss an das nördliche Baugebiet und die Ortsmitte.
Im Süden des Planbereiches stellt ein geplanter Fuß- und Radweg eine direkte Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem östlich an das Plangebiet grenzenden Spielplatz dar.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist zur Zeit nicht möglich, da die Gasversorgungsleitungen in Overhagen enden.

### 6.1 Entwässerung

Der gesamte Ortsteil Benninghausen wird im Mischsystem entwässert.
Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes ist seit dem 01.01.1996 Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen.

Für das Neubaugebiet "Hexweg" wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt mit dem Ziel, die Sickerfähigkeit des Bodens zu untersuchen. Es wurde festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung im Planbereich wegen der stark bindigen Böden nicht zu empfehlen ist.

Die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten, wurde ebenfalls in Erwägung gezogen. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass die Einleitung in den nahegelegenen Trotzbach technisch zwar möglich, der wirtschaftliche Aufwand jedoch unverhältnismäßig ist.
Da das Neubaugebiet nicht unmittelbar an den Trotzbach grenzt, müssten ein Auslaufbauwerk und ein ca. 400 m langer Kanal errichtet werden. Diese Länge des Regenwasserkanals wird dadurch verursacht, dass der Grundstückseigentümer bzw. dessen Pächter sich weigert, für die kürzeste Verbindung zum Trotzbach Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen, so dass eine Trasse für die Niederschlagswasserableitung um das betreffende Flurstück gefunden werden muß. Die geschätzten Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 200.000 DM. Da diese Mehrkosten wirtschaftlich nicht vertretbar sind, soll eine Einleitung in den Trotzbach nicht erfolgen.
Der zentrale Abwasserbeseitungsplan Benninghausen, der von der Bezirksregierung am 16.10.1989 genehmigt wurde, sieht auch für das Neubaugebiet eine Entwässerung im Mischsystem vor. Das zur Zeit im Bau befindliche Regenüberlaufbecken in Benninghausen wurde für das Mischwasserkanalnetz Benninghausen mit seinen Erweiterungsflächen dimensioniert. Aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus soll dieses Entwässerungskonzept auch für das Neubaugebiet übernommen werden.

Um die Ableitung des Regenwassers zu minimieren, wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.
Ebenfalls ist beabsichtigt, für die Wohnwege eine Pflasterung mit hohem Versickerungsanteil zu wählen.
Das Niederschlagswasser der Fuß- und Radwege kann in den seitlichen Grünstreifen versickern.

## 7. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

### 7.1 Bestand

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird eine ca. 3,2 ha große Fläche, bei der es sich ausschließlich um intensiv genutztes Ackerland (Mais, Hackfrüchte, Getreide) handelt, in Anspruch genommen.

7.2 Standörtliche Gegebenheiten

Der Planbereich ist naturräumlich der oberen Lippetalung bzw. dem Herzfelder Tal zuzuordnen.
Der Ortsteil Benninghausen liegt am Rande der Lippeniederung und erstreckt sich nördlich bis nahe an den Lippe-Lauf heran, während seine südlichen Erweiterungsgebiete bis auf die trockenen Ackerflächen der Hellwegbörden hinaufreichen.

Im Südteil Benninghausens ist als potentielle natürliche Vegetation der für die Börden charakteristische Flattergras-Buchenwald vorherrschend. Dieser typische Tieflagen-Buchenwaldtyp wurde jedoch hier im Süden des Ortsteils vom intensiven Ackerbau weitgehend zurückgedrängt.

7.3 Eingriffsabschätzung

Durch die Inanspruchnahme von ausschließlich intensiv genutzter Ackerfläche wird durch die Planung in ökologisch sensible Bereiche nicht eingegriffen. Eine weitergehende umfangreiche ökologische Untersuchung (Gutachten) wird daher nicht für notwendig gehalten.
Die Eingriffsbilanzierung (Anlage zur Begründung) wird daher nach einem vereinfachten Bewertungsverfahren durchgeführt.

Für das Wohngebiet wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Vereinfachend wird davon ausgegangen, daß max. 30 % der Grundstücksflächen bebaut werden. Zusätzlich wurde angenommen, daß durch Nebenanlagen max. 50 % der zulässigen überbaubaren Fläche zusätzlich in Anspruch genommen werden.

7.4 Flächenbilanz

Folgende Flächenbilanz wurde der Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen zugrunde gelegt:

| | **m²** | **%** |
|---|---:|---:|
| Wohnbauflächen | 26.130 | 78,35 |
| Grünflächen/Spielplatz | 1.060 | 3,18 |
| Verkehrsflächen/Wohnwege | 4.925 | 14,77 |
| Fuß- und Radwege | 340 | 1,02 |
| Straßenbegleitgrün | 405 | 1,21 |
| Grünstreifen entlang der Fuß- und Radwege | 490 | 1,47 |
| | **33.350** | **100** |

7.5 Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanzierung (Anlage) von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Maßnahmen der Eingriff als ausgeglichen anzusehen ist.

Zur Minderung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

a) Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

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

c) Zur Erlangung ökologisch wertvoller Hausgärten enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung standortgerechter Bäume für die Gartenbereiche. Je Grundstück sind mind. 2 hochstämmige Bäume (vorzugsweise Obstbäume) anzupflanzen.
Als Grundstückseinfriedigung sind nur Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zulässig.

d) Als Eingrünung zur offenen Landschaft wurde auf den privaten Grundstücksflächen eine dreireihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Neben diesen auf den Privatgrundstücken festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Kompensation des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs soll eine ca. 1.100 m² große Fläche im Planbereich als öffentliche Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz der Kategorie C angelegt werden.

Entlang der Fuß- und Radwege, die in wassergebundener Decke ausgeführt werden sollen, sollen sich Glatthaferwiesen - Saumstrukturen entwickeln.
Innerhalb dieses Wiesenstreifens sind im Abstand von ca. 10 m standortgerechte Bäume anzupflanzen.

## 8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde am 07.06.1989 als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt.
In diesem Bürgergespräch wurden zwei Planungsvarianten vorgestellt.
Variante 1 sah vor, das Neubaugebiet durch Verlängerung der Straße "Am Westbruch" von Norden zu erschließen.
Die anwesenden Bürger sprachen sich einstimmig gegen diese Erschließungsmöglichkeit aus und favorisierten die vorgestellte Planungsvariante 2, die eine verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes ausschließlich vom Hexweg vorsah und eine Anbindung an das vorhandene Siedlungsgebiet nach Norden durch einen Fuß- und Radweg herstellte.

Ursprünglich sah die Planung vor, an der Westseite des geplanten und des vorhandenen Baugebietes einen Fuß- und Radweg mit Anschluss an die L 636 herzustellen. Aufgrund der Bedenken der Anlieger wird auf diese Wegeverbindung verzichtet.

## 9. Kostenermittlung

| | |
|---|---|
| 1. Mischwasserkanal einschl. provisorisches Pumpwerk | 270.000 DM |
| 2. Straßenausbau | 635.000 DM |
| 3. Fuß- und Radwege einschl. Grünstreifen | 76.000 DM |
| 4. Kinderspielplatz | 100.000 DM |
| **Gesamtkosten** | **1.081.000 DM** |

Erschließungsbeiträge sind in Höhe von ca. 700.000 DM zu erwarten.

## 10. Gestaltungsvorschriften

Das vorhandene Wohngebiet ist ländlich geprägt. Die Baugrundstücke sind überwiegend durch eine Begrünung eingefasst.
Aus gestalterischen Gründen, aber auch mit Rücksicht auf die Notwendigkeit, bauliche Eingriffe durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen auszugleichen, soll daher im Planbereich die Einfriedigung von Grundstücken grundsätzlich nur durch Hecken oder Gehölzstreifen zulässig sein.
Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht oder Metallstabzäune können jedoch innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.

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

Lippstadt, den 24.06.1996

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.