

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 207 Benninghausen, Von-Vincke-Straße

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt südlich der "Von-Vincke-Straße" ausschließlich Wohnbauflächen dar. Östlich angrenzend, zwischen dieser Fläche und der örtlichen Hauptverkehrsstraße, wird im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt.

Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.2 Bebauungsplan

Nördlich und westlich grenzt an den Planbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 132 "Benninghausen, Flurstraße" aus dem Jahre 1990 an. Die Bauflächen in diesem Bereich sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt worden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der gesamte Planbereich südlich der Von-Vincke-Straße im Stadtteil Benninghausen wird bis heute landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauland und dem Ziel der Stadtentwicklungsplanung, den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich zu arrondieren, ist beabsichtigt, die unbebaute Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 24.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Benninghausen, Von-Vincke-Straße" beschlossen.

Das Baukonzept sieht vor, entsprechend der westlich vorhandenen Bebauung entlang der Von-Vincke-Straße und des Flachsweges eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Neubaugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Benninghausen.

Mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung, den Charakter der benachbarten Bebauung und die östlich gelegene Störquelle (L 848) wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt.

Im Neubaugebiet wurde dementsprechend durchgängig eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Traufenhöhe von 4,50 m über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt.

Hierdurch wird ermöglicht, dass nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die zweigeschossige Bebauung mit 0,4 und 0,8 festgesetzt.

Um im Planbereich eine nicht gewünschte verdichtete Bauweise in Form von Geschosswohnungsbau auszuschließen, wird für das gesamte Neubaugebiet festgesetzt, dass max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind.

In Anlehnung an die benachbarten baulichen Strukturen wurde für das Neubaugebiet das freistehende Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Diese Gebäudearten schließen optisch die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung und der Flurstraße.

Im Planbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren bzw. gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die Gartenzonen von Störungen durch Kfz-Verkehr freigehalten werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Von-Vincke-Straße (durchgängige Verbindung zwischen Hexweg und der Flurstraße) erschließt in ihrer heutigen Führung die vorhandenen Wohngebäude.

Die geplanten Grundstücke auf den z.Z. landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der Flurstraße sind somit erschlossen.

Durch die vorhandene Anbindung an die Flurstraße (L 848) wird das Neubaugebiet ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

An der westlichen Planbereichsgrenze befindet sich ein Wirtschaftsweg mit einem Straßengraben. Hier wird ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Diese Maßnahme gewährleistet in diesem Bereich den Ausschluß von Zufahrten zu den Wohnbauflächen.

4.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die Regional-Buslinie Nr. 567 (Lippstadt-Benninghausen-Horn-Altengeseke) führt über die vorhandene Von-Vincke-Straße mit Haltestelle an der Straße "Im Espenloh".

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der gesamte Stadtteil Benninghausen wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und dem Klärwerk zugeführt.

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

Für das Neubaugebiet südlich der Von-Vincke-Straße im Stadtteil Benninghausen wurde eine hydrogeologische Untersuchung über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass der anstehende Boden nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist.

Die 'gewachsene' Deckschicht besteht aus feinsandigem bis stark feinsandigem und schwach tonigem Schluff, der eine steife bis halbfeste Konsistenz aufweist.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit und des hohen Grundwasserstandes ist keine vollständige Versickerung möglich. Bei einer Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung ist ein Anschluss an einen Kanal oder Vorfluter erforderlich, um das Wasser bei stärkeren oder länger anhaltenden Regenfällen abzuleiten.

Dies könnte z. B. für je zwei Grundstücke durch eine gemeinsame Abflussleitung in das Gewässer nördlich der Von-Vincke-Straße erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll seitlich über das Bankett ebenfalls in den Vorfluter abgeführt werden.

Der zentrale Abwasserbeseitigungsplan Benninghausen, der von der Bezirksregierung am 16.10.1989 genehmigt wurde, sieht auch für das Neubaugebiet eine Entwässerung im Mischsystem vor. Das z.Z. 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.

6. Umweltschutz

Östlich des Planbereiches verläuft die Flurstraße (L 848), von der aufgrund ihrer vorhandenen Verkehrsbelastung Immissionen auf die geplanten Wohnbauflächen einwirken.

Die zur Straße ausgerichteten Fassaden der geplanten Wohngebäude des Neubaugebietes sind durch die L 848 geringfügig vorbelastet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen bei Allgemeinen Wohngebieten am Tage 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A). Nach der Berechnung erfolgt keine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) am Tage. In der Nacht hingegen ist eine Überschreitung des Orientierungswertes von 2,1 dB(A) zu verzeichnen.

Aus diesem Grund sind zur Einhaltung der Orientierungswerte folgende Festsetzungen für die westlich der Flurstraße nächstgelegene Allgemeine Wohnbaufläche getroffen worden:

"Bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Fenster der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w \geq 30$ dB einzubauen."

7. Eingriffe 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 0,62 ha große Fläche, bei der es sich um intensiv genutztes Ackerland handelt, in Anspruch genommen.

7.2 Standörtliche Gegebenheiten

Der Planbereich hat Anteil an den naturräumlichen Großeinheiten des Kernmünsterlandes sowie der Hellwegbörden, die mit ihren landschaftlich unterschiedlichen Teileinheiten südlich von Benninghausen zusammentreffen.

Der Stadtteil Benninghausen liegt am Rande der Lippe-Niederung und erstreckt sich nördlich bis nahe an den Lippe-Lauf heran, während seine südlichen Erweiterungsgebiete bis auf die trockenen Ackerflächen der Hellwegbörden hinaufreichen.

Eine potentiell natürliche Vegetation (Flattergras-Buchenwald) tritt im Südteil von Benninghausen auf und ist somit besonders für diese Böden charakteristisch. Dieser typische Tieflagen-Buchenwaldtyp wurde jedoch hier bedingt durch die Bodengüte der Lößlehmböden weitgehend von intensivem Ackerbau zurückgedrängt.

7.3 Eingriffsabschätzung

Durch die Inanspruchnahme von ausschließlich intensiv genutzter Ackerfläche wird durch die Planung in ökologisch sensible Bereiche nicht eingegriffen. Eine umfangreiche ökologische Untersuchung (Gutachten) wird daher nicht für notwendig gehalten.

Die Eingriffsbilanzierung (Anlage zur Begründung) wird daher nach einem vereinfachten Bewertungsverfahren durchgeführt.

7.4 Flächenbilanz

Folgende Flächenbilanz wurde der Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen zugrundegelegt:

versiegelte Flächen (bebaubare Flächen)	ca. 2.717 m ²
versiegelte Flächen (Straße und Fußweg)	ca. 511 m ²
Gesamtfläche	ca. 3.228 m²

Anzahl der geplanten Wohneinheiten (geschätzt):ca. 10

7.5 Kompensationsmaßnahmen

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

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Bezogen auf Lärmauswirkungen der Flurstraße (L 848) wird eine geschlossene Abschirmeinrichtung in Form eines Feldgehölzes zwischen der Flurstraße und dem Neubaugebiet vorgenommen.
Die Feldgehölze setzen sich aus mehrjährigen Bäumen und Sträuchern zusammen. Bei dieser Gehölzfläche werden möglichst viele verschiedene standortheimische Arten verwendet.
- b) Zur Erlangung ökologisch wertvoller Hausgärten enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung standortgerechter Bäume für den Vorgartenbereich. Je Grundstück ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
- c) Als Eingrünung zur offenen Landschaft wurde im Süden auf den privaten Grundstücksflächen eine dreireihige Hecke aus standortgerechten einheimischen Gehölzen festgesetzt.

8. Kostenermittlung

Der Anbau der 'Von-Vincke-Straße', der Fußwege sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, verursachen folgende Kosten:

1. Mischwasserkanal	ca.	95.000,00 DM
2. Straßenausbau (incl. Fußwege)	ca.	184.000,00 DM
3. Straßenbeleuchtung	ca.	25.000,00 DM
4. <u>Ausgleichsmaßnahmen</u>	ca.	<u>9.300,00 DM</u>
Gesamtkosten	ca.	<u>313.300,00 DM</u>

9. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen, aber auch mit Rücksicht auf die Notwendigkeit, bauliche Eingriffe durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen auszugleichen, sind daher die Vorgärten im Planbereich gärtnerisch anzulegen.

Die vorgeschriebenen Einfriedigungen der Grundstücke durch Hecken sollen den ländlichen Charakter dieses Siedlungsbereiches unterstützen.

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

Lippstadt, den 12. August 1999

(Stöcker)