

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 221 Benninghausen,
Dorfstraße/Im Brühl

Der Planbereich wird, wie aus dem Titelblatt ersichtlich, begrenzt.

1. Bauleitplanung

1.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Planbereiches neben einer flächenmäßig untergeordneten Wohnbaufläche Dorfgebietsflächen und Gemeinbedarfsflächen - hier mit den Symbolen "Kindergarten, Jugendheim und Kirche" - dar.

Für den Planbereich wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt mit dem Ziel die Dorfgebietsflächen als Wohnbauflächen darzustellen.

Die Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz erfolgte durch die Bezirksregierung Arnsberg.

1.2 Bebauungsplan

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

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der westlich der Kernstadt gelegene Stadtteil Benninghausen ist in seiner Siedlungsstruktur gekennzeichnet durch den alten Dorfkern im Bereich der Dorfstraße, die in der Nachkriegszeit entstandenen Wohnsiedlungen südlich der Benninghauser Straße, das hieran angrenzende Gewerbegebiet "Weizenfeld" und das westlich des Hammerschmidt bogens liegende Gelände des Westf. Landeskrankenhauses.

Der historisch gewachsene Dorfkern weist eine gemischte Nutzung auf. Neben den konfessionellen und kommunalen Einrichtungen wie Kirche, Friedhof, Gemeindehäuser, Kindergarten, Jugendheim, Grundschule und Westf. Landeskrankenhaus befinden sich hier auch verschiedene Dienstleistungsbetriebe, die die Grundversorgung des Ortsteils weitgehend sicherstellen.

Aufgrund des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft und fehlender Perspektiven für die Fortführung der Betriebe wurden auch die beiden letzten Hofstellen innerhalb des Ortskerns aufgegeben. Gebäude- und ortsbildbezogenes Entwicklungsziel sollte es sein, u.a. die Gebäude der Hofstellen weitgehend zu erhalten und einer neuen Folgenutzung zuzuführen.

Aufgrund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland innerhalb des Ortskerns Benninghausens - hier insbesondere östlich der Dorfstraße - ist beabsichtigt auch im Hinblick auf die gute Infrastrukturausstattung diesen Bereich zu überplanen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neben der Neuordnung und Bestandsicherung der straßenbegleitenden Bebauung - die heute nach § 34 BauGB zu beurteilen ist - neue Bauflächen auszuweisen, die eine Hinterbebauung in einem aus städtebaulicher Sicht vertretbaren Rahmen ermöglichen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt im mittleren Planbereich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen kirchlichen Einrichtung eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wurde so gewählt, dass diese neben der Erfassung des Bestandes noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für die Gebäude sowie Neubauten zulässt. Durch die Konzentration der Baumöglichkeiten auf den südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll einer Zersiedlung der nördlich angrenzenden ökologisch wertvollen Grünfläche entgegen gewirkt werden.

Die max. zweigeschossige Bauweise wurde bestandsorientiert festgesetzt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen orientieren sich mit 0,3 bzw. 0,6 unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Dieses günstige Verhältnis zwischen nicht versiegelten und versiegelten Flächen soll eine ökologische Verknüpfung mit der nördlich angrenzenden Grünfläche begünstigen.

3.2 Wohnbauflächen (WA-Gebiet)

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der Gemeinbedarfsflächen entsprechend der Aussage des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne Einschränkung von Nutzungsarten gem. des Zulässigkeitskataloges der BauNVO fest.

Im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung orientiert sich der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche weitestgehend am Bestand mit der Option einer gemäßigten baulichen Erweiterungsmöglichkeit. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend dem Bestand die Zahl der Vollgeschosse mit zwei begrenzt. Die Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8 orientieren sich teilweise am Bestand bzw. lassen eine städtebaulich gewollte gute Ausnutzung der Flächen im Dorfkern zu. Bestandsorientiert wurde im Bereich der Zweigeschossigkeit die offene Bauweise festgesetzt.

Um zum stark durchgrünten inneren Planbereich einen harmonischen Übergang zu schaffen, wurde bei der Hinterbebauung das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gegenüber der Randbebauung eingeschränkt.

Mit der Beschränkung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss, der Grundflächenzahl von 0,3 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern soll einer von der Kubatur dominierenden Innenbereichsbebauung entgegen gewirkt werden.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße (L 848), die Benninghauser Straße und die Straße 'Am Brühl' ausreichend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Während die vorhandene Bebauung über die v.g. Straßen erschlossen wird, soll die geplante Hinterbebauung über private Stichwege erfolgen.

Die Erschließungsflächen für die geplante Hinterbebauung sind überwiegend vorhanden. Bei den noch nicht erschlossenen Bauflächen wurde auf eine Festsetzung dieser Erschließungsflächen verzichtet um einer individuellen Regelung deren Lage nicht vorzugreifen.

Im Rahmen der nachstehenden Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Grundstückseigentümer eine städtebaulich vertretbare Lösung der Erschließung aufzuzeigen.

4.3 Fuß-und Radwege

Entsprechend dem Bestand wurde der im nördlichen Planbereich zwischen der Dorfstraße und der Straße 'Im Brühl' geführte Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser innerörtlich geführte Weg trägt entgegen den anderen Wegeverbindungen, die den Dorfkern mit der Umgebung verbinden, nur zur Durchlässigkeit des Dorfgefüges bei.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die im Taktverkehr fahrende Buslinie 666 der RLS (Benninghausen - Herzfeld) mit Haltepunkten an der Dorfstraße an das städtische ÖPNV-System angebunden.

5. 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 Gasleitungen in Overhagen enden.

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.

Um das Mischwassersystem nicht weiter durch das anfallende Niederschlagswasser zu belasten wird im Sinne des § 51 LWG - wie auch aus ökologischen Gründen - bei den noch ausstehenden Baumaßnahmen entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken gefordert. Die Karte des Geologischen Landesamtes weist im Planbereich überwiegend Fein- bis Mittelsand aus, der im nordwestlichen Teilbereich stellenweise schwach schluffig bis schluffig ist.

Im Bereich des Jugendheimes und des Kindergartens bis Hammerschmidtbogen steht unter Fein- bis Mittelsand bis 1 m Mächtigkeit Tonmergel und Kalkmergel an. Eine oberflächennahe Versickerung ist aber auch hier möglich.

Ebenfalls aus Gründen der Kanalentlastung wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nur aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind.

6. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im nördlichen Planbereich verlaufende Fuß- und Radweg wird von einem schmalen Streifen mit Gehölzen flankiert. Diese übernehmen neben einer ortsbildprägenden Funktion auch die Funktion der ökologischen Verknüpfung zwischen den südlich angrenzenden Grünflächen und der Grünfläche östlich der Straße Im Brühl.

Um diese ökologisch wertvolle und dorfbildprägende Gehölzreihe und auch solitäre Bäume innerhalb des Planbereiches zu erhalten werden diese gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als schützenswert festgesetzt.

7. Natur und Landschaft **Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Der überplante Bereich zwischen der Dorfstraße und der Straße Im Brühl liegt gem. § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Gem. § 8 a Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben innerhalb dieses Gebietes die Vorschriften der Eingriffsregelung gem. § 8 BNatSchG nicht anzuwenden. Zukünftige Vorhaben innerhalb des Planbereiches verursachen daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft den es zu kompensieren gilt.

8. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich wie auch in den angrenzenden Flächen keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

9. Flächenbilanz

Flächenart	ca. m²	ca. in %
Gemeinbedarfsflächen	15.600 m ²	34 %
Wohnbauflächen (WA)	30.300 m ²	65 %
Verkehrsflächen	475 m ²	1 %
Gesamt	46.375 m²	100 %
geschätzte Zahl der neuen Wohneinheiten	ca. 25	

10. Überschlägige Kostenermittlung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 entstehen für die Stadt Lippstadt keine Folgekosten.

11. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach § 34 ff. BauGB nicht erforderlich.

12. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 27.01.1999 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsabsichten.

13. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefasst, dass eine gewisse gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses ländlich geprägten Siedlungsbereiches gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Kubatur der Gebäude wie hier auf die Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte.

Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Siedlungsbereichen eine Eingrenzung nicht erfordert. Es sind somit z.B. verputzte und verklinkerte Außenfassaden aber auch Holzhäuser zulässig.

Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen um die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 221 "Benninghausen, Dorfstraße/Im Brühl" aufgeführt.

Lippstadt, den 19.11.1999

gez. Fiedler
Dipl.-Ing.