STADTLIPPSTADT

Begründung
Ergänzungssatzung Nr. 18 Hellinghausen
„Gieselerweg“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensstand:
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit,
der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 13 Abs. 2 BauGB

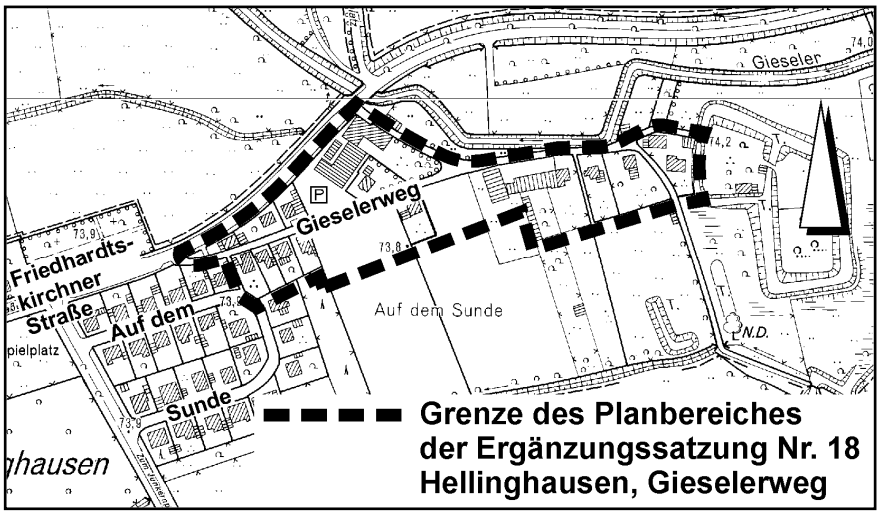
Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben ... 2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen ... 2
1.2.1 Flächennutzungsplan ... 2
1.2.2 Bebauungsplan ... 3
1.2.3 Planverfahren ... 3
2 Ausgangssituation und Planungsziel ... 3
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung ... 4
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 4
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen ... 4
4 Erschließung ... 4
4.1 Verkehrliche Erschließung ... 4
4.2 Ver- und Entsorgung ... 5
4.2.1 Versorgung ... 5
4.2.2 Schmutzwasserentsorgung ... 5
4.2.3 Regenwasserentsorgung ... 5
5 Schutzgebiete nach dem Wasser-, Natur- und Denkmalschutzrecht ... 5
6 Artenschutz ... 5
7 Naturschutz- und Landschaftspflege ... 6
7.1 Bestand ... 6
7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft ... 6
7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen ... 7

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Gieselerweg“ befindet sich am östlichen Ortsausgang von Hellinghausen in Richtung Lippstadt und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



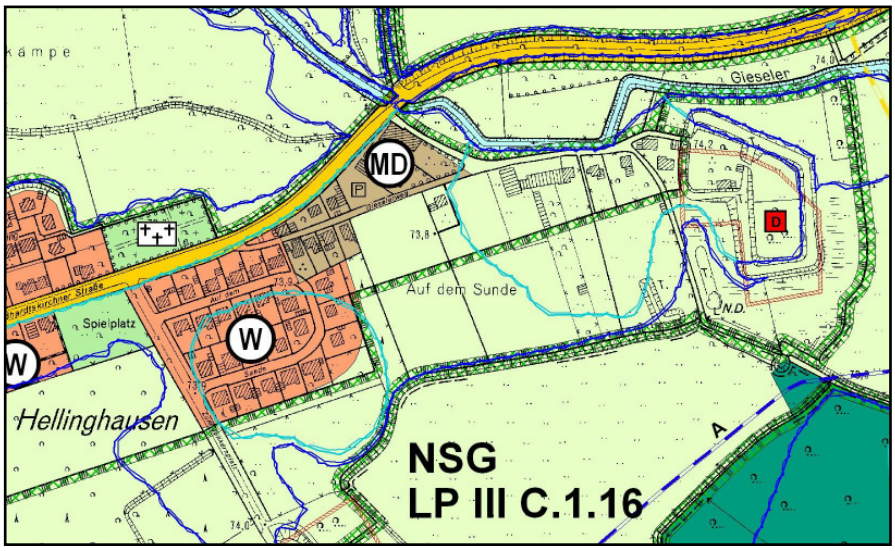
Abgrenzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen von einer Wohnbebauung, im Norden von der Friedhartskirchener Straße, im Osten vom Denkmalschutzbereich und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet beginnt im Süden mit etwa 60 m Abstand zum Planbereich

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich zum großen Teil Fläche für die Landwirtschaft dar. In den westlichen und nördlichen Randbereichen wird ein Dorfgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich der Satzung Nr. 18 besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 Hellinghausen „ Auf dem Sunde“ an das Plangebiet an, der seit dem 12.04.1972 rechtskräftig ist.

1.2.3 Planverfahren

Der Stadtteilentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 26.09.2013 die Aufstellung der Satzung Nr. 18 Hellinghausen, Gieselerweg gem. § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der Untersuchung zur Erweiterung des Siedlungsbereiches im Stadtteil Hellinghausen wurden in der Vergangenheit wiederholt Anfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücksflächen im o. g. Planbereich gestellt.

Aufgrund dieser Nachfragen und dem Ziel der Stadtteilentwicklungsplanung, den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich zu arrondieren, ist beabsichtigt, zusätzlich unbebaute Flächen südlich der Straße Gieselerweg einer Wohnbebauung zuzuführen.
In der Vergangenheit befand sich darüber hinaus in diesem Bereich ein landwirtschaftlicher Betrieb. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass zwischenzeitlich auf dem Grundstück Gieselerweg 26 eine Nutzungsänderung eingetreten ist und somit kein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung mehr vorhanden ist.

Der Ortsteil Hellinghausen verfügt zurzeit - abgesehen von begrenzten Baulücken - über keine nennenswerten Bauflächenreserven. Im Hinblick auf den Erhalt der Wohnbevölkerung des Stadtteils besteht somit ein Bedarf an Baugrundstücken zur Eigenentwicklung.

Die Ergänzungssatzung Hellinghausen „Gieselerweg“ wird aufgestellt, um Flächen am südlichen Ortsrand von Hellinghausen in den Innenbereich einzubeziehen, um hier die Abrundung der Ortslage durch eine Bebauung zu erreichen. Die geplanten Wohngebäude in diesem Bereich stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Straße Gieselerweg. Vorgesehen ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Gieselerweges, so dass hinter der Bebauung großzügige Hausgärten anschließen. Dies entsprechend dem dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung bzw. den umgebenden Grundstückszuschnitten.

Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gegeben, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Durch die Ergänzungssatzung sollen die Grenzen für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zur Abrundung des Satzungsgebietes festgelegt werden. Städtebauliches Ziel dieser Satzung ist es, planungsrechtliche Grundlagen nach § 34 BauGB für die Genehmigung von Wohnbauvorhaben zu schaffen.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung sollen südlich der Straße Gieselerweg Baukörper entstehen, die als straßenbegleitende Wohngebäude Baulücken schließen.

Die Einbeziehung der Erweiterungsflächen dient ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden. Insgesamt können durch die Inanspruchnahme dieser Flächen durch eine Satzung ca. 5 Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Charakter des Gebietes, dem Ortsbild und der Lage am Siedlungsrand Rechnung zu tragen, können gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch Wohngebäude und Mischnutzungen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit bei Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen.
Zweck der Ergänzungssatzung ist es, unter Ausnutzung der Lage mit dem Ziel des Einfügens in die vorhandene Bebauung zusätzliche Bauflächen für den Stadtteil Hellinghausen zu entwickeln.
Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt, um die Gartenzonen von Störungen durch Kfz-Verkehr möglichst freizuhalten und einer nicht gewollten verdichteten Wohnnutzung entgegen zu wirken.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Durch eine angemessene festgesetzte Bautiefe soll gewährleistet werden, dass in Anlehnung an die benachbarten baulichen Siedlungsstrukturen ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken – in einer traufen- oder giebelständige Bauform - gegeben bleibt und diese sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Lage der Baufenster sichert somit einen einheitlichen Gebietscharakter und die mögliche Orientierung der Gebäude zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie.

Da sich aus den angrenzenden vorhandenen Wohngebäuden keine eindeutigen Baufluchten ableiten lassen wurden für die überbaubaren Grundstücksflächen keine Baulinien festgesetzt.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen ist eine gesicherte Erschließung, damit die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Feuerwehr und des Rettungswesens, erreichbar sind.

Das Plangebiet grenzt mittig an die Straße „Gieselerweg“ an und wird auch über diese erschlossen. Durch die Anbindung an die Friedhardtskirchner Straße (K 42) im

Ortsteil Hellinghausen ist der Siedlungsbereich ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Zur Sicherstellung einer Erschließung der südlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausgehend von der Straße „Gieselerweg“ in der Ergänzungssatzung ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.
Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal der öffentlichen Erschließungsstraße abgeleitet. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt.

4.2.3 Regenwasserentsorgung

Nach § 51a Landeswassergesetz soll das anfallende Niederschlagswasser ökologisch, ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit abgeleitet werden. Dies kann durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in das öffentliche Kanalnetz geschehen.
In unmittelbarer Nachbarschaft der vorgesehenen Bebauung werden bereits einige Versickerungsanlagen ohne Probleme betrieben. Es ist daher vorgesehen, dass Niederschlagswasser der Dachflächen sowie sonstiger befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über flache Anlagen (z.B. Mulden) zu versickern.

5 Schutzgebiete nach dem Wasser-, Natur- und Denkmalschutzrecht

Der Geltungsbereich der Satzung liegt weder in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet, noch in einem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.
Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

6 Artenschutz

Der Verwaltung liegen keine Erkenntnisse über geschützte Lebensräume und Arten vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass es bei planungsrelevanten Arten zu Verstößen gegen die Zugriffverbote des § 44 BNatSchG kommt. Deshalb wird von einer detaillierten Prüfung abgesehen. Bei weiteren Planungs- und Zulassungsverfahren soll darauf geachtet werden, dass im Geltungsbereich der Satzung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Das Gesetz zur Sicherung des Artenschutzes soll bei Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Sollten im Rahmen einer Bauantragstellung dennoch planungsrelevante Arten festgestellt werden, wird die untere Landschaftsbehörde umgehend beteiligt.

7 Naturschutz- und Landschaftspflege

7.1 Bestand

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die öst- und westlich von Wohnbebauung und nördlich von dem Gieselerqweg begrenzt wird.
Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsplanes III „Lippetal-Lippstadt-West“ des Kreises Soest. Südlich der Fläche ist im Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 21 BNatSchG auf Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW „Numerische Bewertung von Biotopen für die Bauleitplanung in NRW (März 2008)“.
Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme.
Die Berechnung des Bestands- und des Planwertes basieren auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Einzelflächenwert in Biotoppunkten

Die Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt den Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

In der folgenden Tabelle sind die von dem Vorhaben betroffenen Biotoptypen dargestellt.

Flächenanteile vor der Bebauung

Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert	Korrekturfaktor	Wertfaktor	Biotoppunkte
Acker, intensiv	4.966	2	-	2	9.932
Summe	**4.966**				**9.932**

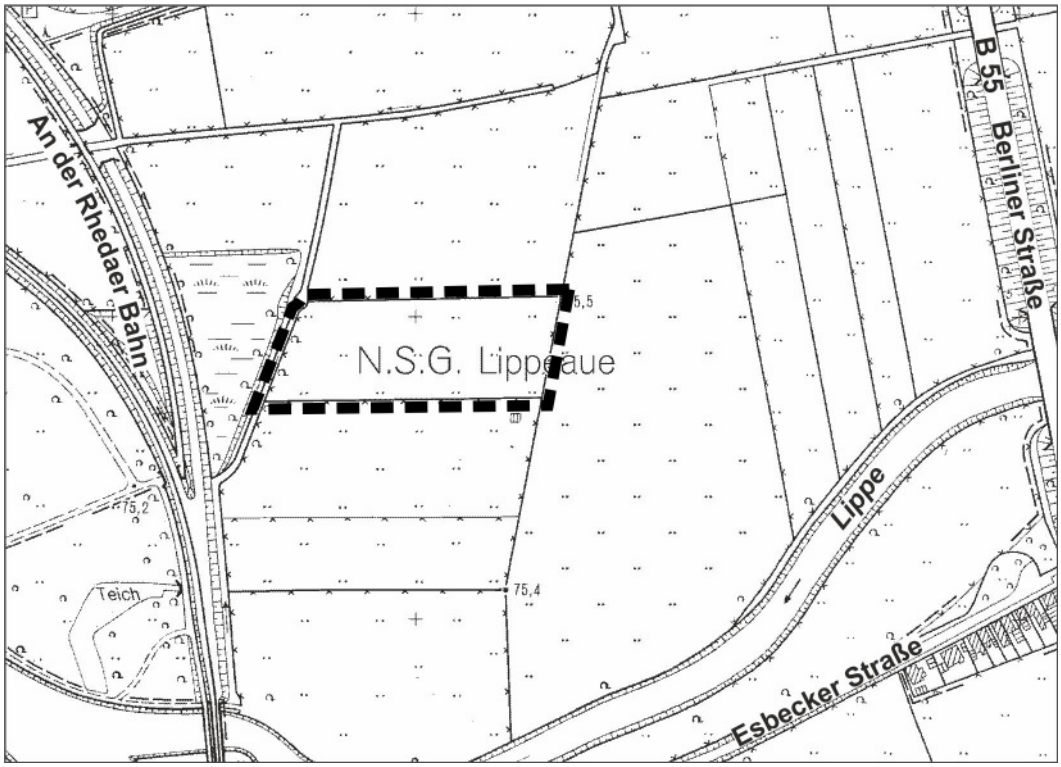
Flächenanteile nach geplanter Bebauung

Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert	Korrekturfaktor	Wertfaktor	Biotoppunkte
Zulässige Bebauung	1.543	0	-	0	0
Zier- und Nutzgärten	3.259	2	-	2	6.518
Weg Extensiv Rasen	164	4	-	4	656
Summe	**4.966**				**7.174**
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung					
9.932 – 7.174 =	**2.758**	Biotopwertpunkte			

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 2.758 Biotopwertpunkten.

7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Da die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen sind, wird auf einer Grünlandfläche, Gemarkung Lippstadt, Flur 34, Flurstück 89 eine Extensivierung und die Schaffung eines Röhricht Bereiches vorgesehen.
Die Grünlandfläche mit einer Flächengröße von ca. 11.800 qm liegt östlich der Gleisanlage 'An der Rhedaer Bahn' in der Lippeaue und wird als Weidefläche genutzt.



Lage der externen Kompensationsmaßnahmen

Das Lippeauenprogramm Abschnitt I: Lippstadt-Lippborg stuft dieses Grünland als Trespen-Wassergreiskrautwiese (Senecioni-Brometum Racemosi, Subass. von Bromus Hordeaceus) ein.
Das Entwicklungsziel sieht für diesen Teil Raum unter Punkt 12.2.5 der Ziel- und Maßnahmenkarte Entwicklung des Intensivgrünlandes zu Extensiv Grünland vor. Dieses Ziel führt zu einer Verbesserung des Lebensraumes für Flora und Fauna.
Durch die Nutzungseinschränkungen wird der Boden ausgemagert und für eine spezialisierte, artenreiche, krautige Vegetation ein Lebensraum geschaffen. Durch Aufhebung der Biozid Anwendung wird die Fauna gefördert. Durch Aufhebung bzw. Einschränkung der Düngung gelangen weniger Nähstoffe in die Lippe.
Für den gekennzeichneten Bereich wurden Nutzungsverträge abgeschlossen, die eine extensive Wiesennutzung mit folgenden Nutzungseinschränkungen sichern:

Extensivwiese:

15.03. - 15.06. (ganzjährig)	Keine maschinelle Bearbeitung. Keine Biozidanwendung, kein Pflegeumbruch, keine Nachsaat, keine Beweidung. 1. Mahd ab 15.06., 2 Mahd ab 15.09. In den ersten 4 Jahren keine Düngung und Kalkung, danach ist eine Düngung bis 10 t Stallmist/ha in mindestens 2 Gaben möglich, keine Gülle und Kalkung.

Schaffung eines Röhricht Bereiches
Die Grünlandfläche grenzt an einen pflanzensoziologischen, wertvollen Feuchtwiesenbereich mit Röhricht Bestand. Auf dieser Fläche ist fast flächendeckend die Wasserfeder (Rote Liste Art) zu finden.
Getrennt werden diese zwei Flächen durch einen Graben (Gemarkung Lippstadt, Flur 34, Flurstück 91).
Durch eine Graben Aufweitung in einer Breite von ca. 2 - 3 m auf der gesamten Grundstückslänge (ca. 70 m) kann sich der Röhricht Bestand erweitern. Mit der Bildung von einigen Tiefenzonen sind die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Amphibien geschaffen.

Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

<u>Bestand:</u>

Weidefläche	11.800 qm x Wertpunkte 4 = 47.200 Wertpunkte

<u>Planung:</u>

Wassergreiskrautwiese	11.500 qm x Wertpunkte 7 = 80.500 Wertpunkte
Grabenaufweitung	300 qm x Wertpunkte 7 = 2.100 Wertpunkte

<u>Ergebnis:</u>

(Planung)	82.600 Wertpunkte
(Bestand) -	47.200 Wertpunkte
Gewinn	**35.400 Wertpunkte**

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergibt sich durch diese Ersatzmaßnahme eine positive Bilanzierung. Zur Sicherung der Flächen und Maßnahmen wurde eine vertragliche Regelung getroffen.
Für den Bebauungsplan Nr. 122 b Dunkler Weg „West“ der Stadt Lippstadt wurden auf dieser Fläche 30.166 Wertepunkte in Anspruch genommen.

35.400 Wertepunkte – 30.166 Wertepunkte = **5.234 Wertepunkte Überschuss**.

Damit ist die Biotopwertdifferenz von 2.758 Wertpunkten durch den Eingriff im Plangebiet ausgeglichen.

Lippstadt, den 08.05.2014

Im Auftrag
gez. Stöcker
Dipl.-Ing.