



STADT **LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsverzeichnis

1 Planungserfordernis.....	3
2 Planverfahren.....	3
3 Belange der Umwelt.....	4
3.1 Arten und Biotope	4
3.2 Boden / Wasser	5
3.3 Klima / Luft.....	6
3.4 Landschaftsbild / Erholung.....	6
3.5 Kultur- und Sachgüter.....	6
3.6 Mensch.....	6
3.7 Ergebnisse der Umweltprüfung.....	7
4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung.....	7
4.1 Wesentliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Abwägung	7
4.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit - Ergebnis der Abwägung.....	8
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	9

1 Planungserfordernis

Das Bebauungsplangebiet Nr. 316 "Große Kirmes Nord" befindet sich im Norden der Stadt Lippstadt, im Ortsteil Cappel. Aufgrund des großen Bedarfes an Wohnbauflächen in der Stadt Lippstadt soll das Plangebiet als Wohnbauland entwickelt werden. Die Fläche ist als Erweiterung des Baugebietes „Große Kirmes“ bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fragen zur Erschließung, zur Sicherstellung des Artenschutzes und der Umweltbelange können zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Planungen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 „Große Kirmes" beschlossen, um dem hohen Bedarf an Wohnbauland mit differenzierten Wohnformen gerecht zu werden. Dabei soll durch eine angemessene Baustruktur eine verträgliche Fortentwicklung des Orteils Cappel unter Berücksichtigung der Belange der Umwelt erfolgen. Der Beschluss wurde am 10.06.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 22.05.2017 bis 25.06.2017.

Das Bürgergespräch fand am 20.06.2017 statt. Ort und Zeit des Bürgergespräches sind am 10.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich über die Planinhalte zu informieren, diese zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2017 bis 07.12.2017 durchgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.10.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des überarbeiteten bzw. weiter ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Begründung, Umweltbericht, der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der Prognose von Schallimmissionen hatte die Öffentlichkeit vom 06.11.2017 bis 07.12.2017 erneut Gelegenheit, sich zu informieren und Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 09.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 316 "Große Kirmes Nord" als Satzung beschlossen.

3 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehende abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt Lippstadt sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung wurden durch das Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier in Oelde erstellt.

3.1 Arten und Biotope

Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauland mit Gebäuden und Hausgärten ändern. Neue Biotopstrukturen bieten Lebensraum für Tierarten der Siedlungsgebiete. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden und Gehölzen mindern die Auswirkungen des Vorhabens.

Von dem Vorhaben sind vorrangig landwirtschaftliche Flächen und mehrere Bäume im nördlichen Randbereich betroffen. Eine Hecke im südlichen Bereich des Plangebietes sowie mehrere alte Eichen werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Der Schutz einer Allee nördlich des Plangebietes wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Durch Ausweisung einer Grünfläche im Süden und einen Mindestabstand der Bebauung zum Boker Kanal sollen Auswirkungen auf das Gewässer vermieden werden. Damit wurden Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest im Bebauungsplan umgesetzt.

Zur Kompensation der landschaftsökologischen Funktionen werden Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt und neue Bäume gepflanzt.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob das beabsichtigte Vorhaben zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten führen kann.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten konnten im Vorhabengebiet nicht festgestellt werden. Zum Schutz wildlebender europäischer Vogelarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März durchzuführen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

3.2 Boden / Wasser

Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung verloren oder werden beeinträchtigt. Durch Verlust von Infiltrationsflächen wird die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss wird verstärkt. Die Beschränkung der möglichen Versiegelung und Anlage eines Regenrückhaltebeckens mindern diese Auswirkungen. Die Veränderung der natürlichen Abfluss- und Retentionsverhältnisse im Plangebiet wird durch Schaffung des erforderlichen Retentionsvolumens auf einer Fläche in der Nähe der Glenne kompensiert.

3.3 Klima / Luft

Der Verlust von Vegetationsfläche bewirkt eine Veränderung des Mikroklimas. Die Kaltluftproduktion wird in diesem kleinen Bereich des Plangebietes verringert und es kommt zu einer stärkeren Erwärmung bei Sonneneinstrahlung. Gehölze und Vegetationsflächen der künftigen Hausgärten mindern diese Effekte und tragen zur Frischluftbildung und zur Staubfilterung aus der Luft bei. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Begrenzung der möglichen Versiegelung ist hier nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine passive Solarenergienutzung ebenso wie die potenzielle Nutzung, Auf- und Anbringung von Anlagen zur aktiven Nutzung der Solareinstrahlung.

3.4 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sorgen für eine Eingliederung der Planfläche in die vorhandenen Nutzungen und Strukturen. Es erfolgt eine Anreicherung von Strukturen und Gehölzen im Plangebiet.

Der Erholungswert der Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

3.5 Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.

3.6 Mensch

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen entspricht der großen Nachfrage.

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen.

Hochwasserschutz

Auf Anregung der Bezirksregierung Arnsberg wurden zum Schutz vor schädlichen Wirkungen durch Hochwasser im Bebauungsplan Mindesthöhen für die einzuhaltende Geländeoberfläche und die Oberkante des Fertigfußbodens festgesetzt sowie Hinweise zur Bauausführung gegeben. Der Verlust des Retentionsvolumens im Eingriffsgebiet wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

Immissionsschutz

Durch benachbarte Gewerbebetriebe sind keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten. Die Verkehrslärmbetrachtung durch den Straßenverkehr führte zur Festsetzung eines Lärmpegelbereiches im Plangebiet, in dem bauliche Maßnahmen für schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorzusehen oder diese Räume zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind.

3.7 Ergebnisse der Umweltprüfung

Mit der vorbereitenden Planung werden geringe bis mittlere Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen.

Die geplanten Maßnahmen und Wechselwirkungen bleiben auf bereits anthropogen überprägte Flächen im bereits besiedelten Gebiet und auf einen relativ kleinen Bereich beschränkt. Als Ausgleich werden multifunktionale Maßnahmen festgesetzt, die sowohl die ökologische Funktion als auch die Rückhaltefunktion erfüllen und zur Verbesserung der Bodenfunktion durch Nutzungsextensivierung beitragen.

Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen durch intensive Nutzung, Verkehr und Gewerbe sowie durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

4.1 Wesentliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Abwägung

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen größtenteils in den Bebauungsplan übernommen.

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest im Planverfahren vorgebrachte Anregung zur Festsetzung erhaltenswerten Baumbestandes wurde teilweise berücksichtigt und Gehölze als „zu erhalten“ festgesetzt.

Drei Eichen im Plangebiet konnten aus Sicherheitsgründen und unter dem Gesichtspunkt einer effektiven Nutzung des Bodens nicht erhalten werden. Umfangreiche Neupflanzungen im Plangebiet werden mittelfristig den Verlust kompensieren.

Vorschläge zum Schutz der Alleebäume wurden durch Festsetzungen eines Zufahrtsverbotes im Bereich der Allee sowie Abstandsflächen zur Bebauung und Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche berücksichtigt. Weiterhin wurden zum Schutz des Lebensraumes des Bibers ein Mindestabstand der südlichen Bebauung zum Boker Kanal sowie eine Pufferzone in Form einer Grünfläche mit extensiver Nutzung zum Gewässer berücksichtigt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden geäußerten Bedenken zur abwassertechnischen Erschließung des Baugebietes konnten nach der Beteiligung durch Abstimmungsgespräche ausgeräumt werden. Im Bebauungsplan wurde eine Fläche zur Regenrückhaltung als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg zum Hochwasserschutz wurden berücksichtigt. Als Hochwasserschutzmaßnahmen wurden Festsetzungen minimaler Geländehöhen, Straßenendausbauhöhen sowie der Höhe der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens aufgenommen. Auf die Gefahren durch Hochwasser und die Erforderlichkeit einer hochwasserangepassten Bauweise wird in der Begründung hingewiesen.

4.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit - Ergebnis der Abwägung

In einer Stellungnahme von Anwohnern im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die geplante Höhe der Geschossigkeit und die geplanten Traufhöhen der Neubebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung kritisiert und Alternativvorschläge dargelegt. Weiterhin wurden Bedenken bezüglich des anstehenden Baustellenverkehrs durch das Wohngebiet sowie die vorhandene Lärmbelastung durch den Lebensmittelmarkt angesprochen.

In der Abwägung wurden die Vorschläge der Bürger zum geplanten Maß der baulichen Nutzung nicht umgesetzt, da keine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung damit verbunden ist und die Ziele der Planung durch Umsetzung der Alternativen nicht so wirkungsvoll umgesetzt werden können.

Hinsichtlich des Baustellenverkehrs können keine Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Die bestehenden Lärmimmissionen wurden im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 berücksichtigt. Nach dem vorliegenden Gutachten werden die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der künftigen Wohnbebauung eingehalten. Die Plausibilität des Gutachtens wurde durch den Kreis Soest - Untere Immissionsschutzbehörde- im Rahmen der frühzeitigen Träger-beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2017 bestätigt. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen zur Schaffung des nachgefragten ortsnahen Wohnlandes stehen momentan nicht zur Verfügung oder befinden sich im Konflikt mit übergeordneten Planungen.

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten empfiehlt sich die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Ein örtlicher Bedarf an Wohnbauland besteht. Das überplante Gebiet gliedert sich passend in die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Cappel ein.

Oelde, 19. April 2018



GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Str.111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de