STADTLIPPSTADT

# Bebauungsplan Nr. 324 „Auf dem Rode“

## Zusammenfassende Erklärung

**Stadt Lippstadt**

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

## Inhaltsverzeichnis

**1 Planungserfordernis ..... 3**

**2 Planverfahren ..... 4**

**3 Belange der Umwelt ..... 6**

**4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung ..... 8**

**5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 9**

# 1 Planungserfordernis

Im Norden der Kernstadt Lippstadts ist die Erschließung von Wohnbauland als "Allgemeines Wohngebiet" geplant. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 11ha. Das Plangebiet ist von drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umgeben.

Die Stadt Lippstadt hat im Jahr 2016 vom Büro Schulten Stadt und Raumentwicklung eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellen lassen. Die darin enthaltene Analyse und Prognose der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass sich Lippstadt in den letzten Jahren entgegen ursprünglichen Prognosen durch einen Bevölkerungszuwachs auszeichnet, der sich vor allen Dingen aus Wanderungsgewinnen speist. Angesichts dieser Tatsache und der wirtschaftlichen Entwicklung in Lippstadt ist von einer Fortsetzung des leichten Bevölkerungswachstums auszugehen. Nach einer Prognose des Büros Schulten ist von einer Bevölkerungszahl von rd. 69.500 im Jahr 2030 ausgehend von der Basis von 67.800 im Jahr 2009 auszugehen. Gleiches gilt für die für den Wohnungsbedarf maßgebliche Anzahl der Haushalte. Durch die zunehmende Anzahl von Einpersonenhaushalten fällt das Wachstum hier noch etwas dynamischer aus (2011: 30.350, Prognose 2030: 31.947). Wachstumsschwerpunkte sind dabei die Kernstadt sowie die kernstadtnahen Ortsteile, insb. Bad Waldliesborn. Aus diesen Tatsachen lassen sich unter Berücksichtigung der Baulücken- und Abrisspotentiale folgende Wohnbauflächenneubedarfe ableiten:

- Bis 2030 hat die Stadt Lippstadt einen Wohnbauflächenbedarf von 71 ha brutto
- Es besteht ein stark ausgeprägter kurzfristiger Wohnungsbedarf bis 2020
- Es gilt familienorientierte Wohnformen und Wohnangebote mit kleineren Wohnungen parallel zu entwickeln

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf stellt den minimal erforderlichen rechnerischen Wohnungsneubaubedarf dar. Ein bereits heute absehbares Zusatzvolumen zur Marktentspannung, zur Befriedigung der qualitativen Wohnansprüche, zur Berücksichtigung der Bedarfe durch internationale Zuwanderung und vor allem zur Preisdämpfung ist hierin nicht enthalten.

Resultierend aus diesen Bedarfen ergibt sich die dringende Erforderlichkeit, zeitnah weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Lippstadt auszuweisen und dabei die benannten Zielgruppen und Wohnformen zu berücksichtigen. Abgeleitet aus dem Siedlungsverteilungsmodell der Stadt Lippstadt wird die Entwicklung des Baugebietes „Auf dem Rode“ in der nördlichen Kernstadt Lippstadts vor dem Hintergrund der Lage, der Infrastrukturausstattung im Umfeld, der Grundstücksverfügbarkeit sowie der planerischen Rahmenbedingungen als wesentlicher Baustein zur Deckung der Wohnbauflächenbedarfe in

Lippstadt eingestuft. Alternative Flächen mit ähnlicher Eignung und Größenordnung stehen auch unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Schaffung von Wohnbauflächen an dieser Stelle hat somit besonderes städtebauliches Gewicht im Planverfahren.

Gleichzeitig handelt es sich aufgrund der Größe und der Lage des Baugebietes um eine Fläche von besonderer städtebaulicher Bedeutung im Siedlungsgefüge der Stadt Lippstadt. Es besteht hier die Möglichkeit den Siedlungskörper sinnvoll abzurunden und kernstadtnah ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen sowie gleichzeitig auch im öffentlichen (Grün-)Raum Qualitäten zu schaffen.

Mit der Planung werden ausgehend von den zuvor skizzierten Rahmenbedingungen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnbauland mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Wohnraumbedarfe in Lippstadt
- Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur im Sinne des Leitbildes der Gartenstadt des 21. Jahrhunderts
- Sicherung einer angemessenen Fortentwicklung und Abrundung des Siedlungskörpers unter Berücksichtigung der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion der Gräbenstrukturen im Plangebiet

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines vielfältigen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohntypologien unter Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gräbenstrukturen vor. Die Haupterschließung erfolgt über die zentrale Spange Bastionstraße/Gorch-Fock-Straße sowie die Verbindung nach Norden über den Bastertgraben unter Anschluss an die Von-Are-Straße. Untergeordnete Anschlusspunkte befinden sich an der Gellertstraße und der Kunigundenstraße. Die weiteren Teile des Baugebietes werden über kleinere Schleifen- und Stichstraßen erschlossen, wodurch sich einzelne Nachbarschaften ausbilden können. Eine Gliederung und Auflockerung des neuen Quartiers erfolgt durch die Grünachsen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung, die teilweise die Entwässerungsgräben bzw. den Bastertgraben aufnehmen und Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Quartiers und nach Außen schaffen sowie die Wohnqualität erhöhen.

Der Quartiersmittelpunkt bildet sich zwischen den beiden Straßenversätzen an der verlängerten Gorch-Fock-Straße aus. Hier befindet sich die zentrale Freifläche des Quartiers, die an die Grünachsen angebunden ist und sich zum Bastertgraben hin öffnet. Hier soll ein zentraler Quartiersplatz mit diversen Funktionen (Treff, Aufenthalt, Mobilität) sowie eine Spielplatzanlage entstehen.

Entsprechend der Funktion sowie in Weiterentwicklung der angrenzenden städtebaulichen Struktur (nördlich der Gorch-Fock-Straße) sind in diesem zentralen Bereich zwei bis drei Geschosse vorgesehen, die sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ausbilden sollen. In den übrigen Bereichen sind bis zu zwei Geschosse vorgesehen, die sich in Einzel- und Doppelhäusern im individuellen Einfamilienhausbau ausbilden sollen. Entlang der zentralen Spange Bastionstraße/Gorch-Fock-Straße soll eine städtebauliche Einfassung durch eine zwingende Zweigeschossigkeit erreicht werden.

Eine Besonderheit stellt die Nachbarschaft rund um die Planstraße D des Bebauungsplane Nr. 324 dar. Hier wurde im städtebaulichen Konzept eine Lösung für flächensparendes Bauen im Einfamilienhaussegment entwickelt, welche gleichzeitig eine hohe Wohnqualität gewährleisten soll. Die konkrete architektonische Gestaltung soll zur Qualitätssicherung über einen durch die GWL ausgelobten Planungs- und Investorenwettbewerb auf Basis der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen.

Entsprechend der angrenzenden Strukturen, in sinnvoller Weiterentwicklung dieser sowie unter Berücksichtigung der geplanten Wohntypologien ist ein Dachflächenkonzept vorgesehen, dass das Quartier in die Bereiche südlich der verlängerten Gorch-Fock-Straße (geneigte Dächer), zwischen verlängerter Gorch-Fock-Straße und Bastertgraben (Flachdächer) und nördlich des Bastertgrabens (geneigte Dächer und Flachdächer) aufteilt. Dies trägt zu einem harmonischen Stadtbild im Sinne einer positiven Gestaltungspflege bei.

Durch das städtebauliche Konzept entsteht gem. den Planungszielen ein hinsichtlich der Wohntypologien vielfältiges neues Quartier, welches sowohl die vorhandenen Grünstrukturen als auch die angrenzenden städtebaulichen Strukturen aufgreift und weiterentwickelt und somit den Stadtraum sinnvoll fortschreibt sowie einen wichtigen Beitrag zur notwendigen Deckung der Wohnraumbedarfe in Lippstadt leistet. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im Detail als Teil der Planungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 324 gesichert. Hierzu gehören insbesondere:

- Festsetzung zur Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenflächen, Fußwege, Quartiersplatz)
- Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen (Grünachsen, Quartiersmitte, Bastertgraben, Vermeidungs- und Minimierungsfestsetzungen)
- Festsetzung zur Stellplätzen (Abstände, Zufahrten, Lage)
- Gestalterische Festsetzungen (Dachformen, Einfriedung, Begrünung)

# 2 Planverfahren

Das Planverfahren nahm folgenden Verlauf:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2017
- Bürgergespräch gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.12.2017
- Anliegergespräch zum Thema ‚Erschließung' am 12.03.2018
- Beschluss Erschließungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 324 am 04.07.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.02.2019 bis 07.03.2019
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2019 bis 27.05.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2019 bis 27.05.2019
- Satzungsbeschluss am 23.09.2019

# 3 Belange der Umwelt

Aktuell wird die Fläche als Grünland und Intensivacker genutzt. Mehrere Entwässerungsgräben durchziehen das Plangebiet. Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung von 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.

Trotz einer flächensparenden Erschließung und interner Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Die verbleibende Biotopwertdifferenz wird durch externe Kompensationsmaßnahmen und über das Ökokonto der GWL Lippstadt ausgeglichen.

Es ist überwiegend mit geringen bis maximal mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vermindert bzw. kompensiert werden.

Die unvermeidbaren Auswirkungen sind vor dem Hintergrund ihrer Intensität und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Abwägung mit dem Planungsziel der Schaffung vielfältiger Wohnbauflächen, der umfassenden Bedarfe nach Wohnbauflächen in Lippstadt sowie in Betrachtung der besonderen Bedeutung des Planbereiches zur Deckung dieser Bedarfe als notwendigerweise vertretbar einzustufen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Fläche am Siedlungsrand bereits anthropogen überprägt ist und alternative Flächen dieser Größe und Qualität mit weniger Restriktionen nicht zur Verfügung stehen.

| Schutzgut | Umweltauswirkungen | Betroffenheit auf FNP-Ebene | Betroffenheit auf B-Plan-Ebene / Bewertung |
|---|---|---|---|
| Mensch | Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastungen und vorübergehend Baustellenlärm | | gering |
| | Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche | X | mittel |
| | Bereitstellung von Wohnbauland | X | positive Wirkung |
| | Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion durch Verlust des Erholungsraumes | | keine |
| | Hochwasserrisiko | | gering |
| Pflanzen und Tiere | Verlust von Lebensräumen und deren Funktionen | X | mittel |
| | Schaffung neuer Biotopstrukturen durch Renaturierung des *Bastertgrabens*, öffentlicher Grünanlagen mit umfangreichen Baumpflanzungen sowie Hausgärten | | positive Wirkung |
| Landschaft | Veränderung durch Verlust von Acker- und Grünlandflächen, dafür Schaffung von Wohngrundstücken mit Hausgärten | X | gering |
| | Anreicherung mit Kleinstrukturen und Gehölzen | | positive Wirkung |
| Fläche | Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauland und Verkehrsflächen innerhalb eines Siedlungsbereiches | X | mittel |
| Boden | Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung | X | mittel |
| | schutzwürdige Böden | | nicht betroffen |
| Wasser | Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate | X | mittel |
| | Veränderung der natürlichen Abfluss- und Retentionsverhältnisse im Plangebiet, aber Erhalt und funktionale Einbindung der Entwässerungsgräben | | mittel |
| Klima | Veränderung der Durchlüftungsfunktion | | gering |
| | Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung | X | mittel |
| | Einschränkung der Kaltluftproduktion | X | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | Eine Untersuchung und Dokumentation des vermuteten Bodendenkmals erfolgt vor der Erschließung.<br>Die Funktion der 10 kV-Versorgungsleitung wird im Zuge der Erschließung sichergestellt. | | keine |

# 4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden neben den Äußerungen aus dem eigentlichen Bürgergespräch gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.12.2017 auch die Äußerungen im Rahmen des Anliegergespräches zum Thema ‚Erschließung' vom 12.03.2018 sowie die im Laufe des Verfahrens schriftlich oder elektronisch eingegangene Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Es sind im wesentlichen Anregungen und Stellungnahmen zur verkehrlichen Erschließung, der Abwicklung des Baustellenverkehrs sowie zur Einbeziehung weiterer Flächen in die Baugebietsentwicklung vorgebracht worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden im wesentlichen Stellungnahmen zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes, zur Dauer und Umfang der Erschließungsarbeiten, zur Abwicklung des Baustellenverkehrs sowie zu artenschutzrechtlichen Fragestellungen eingebracht.

Zusammenfassend ist hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes sowie der Abwicklung des Baustellenverkehrs zu sagen, dass die Auswirkungen der Planung unter Abwägung der Planungsziele (hier insb.: Bereitstellung dringend benötigter Wohnbaulandflächen), den verkehrlichen Belangen, dem Gebot der Verhältnismäßigkeit, dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu unzumutbaren Auswirkungen führen und keine Änderung der Planung erfordern. Zur verträglichen Abwicklung des Baustellenverkehrs wurde ein Baustellenverkehrskonzept entwickelt. Die weiteren eingebrachten Anregungen haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den Bereichen Gewässerschutz, Natur- und Artenschutz und Denkmalschutz sowie zur technischen Erschließung des Baugebietes abgegeben. Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken konnten durch kleinere Änderungen im Bebauungsplan (z.B. Ausweitung der Festsetzung zur Renaturierung des Bastertgrabens) ausgeräumt werden, sodass nun eine mit den Fachbehörden abgestimmte Planung vorliegt.

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind keine wesentlichen Bedenken mehr vorgebracht worden. Es war keine Änderung der Planung erforderlich.

# 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung „Schaffung von Wohnbauland zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen" und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen in der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der planerischen Zielsetzung nicht gerecht. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht für die dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf an dieser Stelle und in diesem Umfang nicht mehr der Bedarf, wogegen der Bedarf an Wohnbauflächen nicht erfüllt werden kann.

Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Flächen für Wohnbebauung diese an anderer Stelle geschaffen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, der Infrastrukturausstattung im Umfeld, der Grundstücksverfügbarkeit sowie der planerischen Rahmenbedingungen in besonderem Maße zur Deckung der unterschiedlichen Wohnbauflächenbedarfe in Lippstadt geeignet. Alternative Flächen mit ähnlicher Eignung und Größenordnung stehen auch unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung.

Alternative Planungen für diesen Bereich hinsichtlich einer anderen Art der Nutzung würden ebenfalls zu dem Ergebnis führen, dass das dringend erforderliche Angebot an Wohnbauland nicht generiert werden kann bzw. an anderer, ungeeigneterer Stelle geschaffen werden müsste.

Hinsichtlich Planungsalternativen wurden abweichende Erschließungssysteme (Schleifenlösung, Durchbindungslösung) im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft und bewertet und die unter Abwägung aller Belange sinnvollste Variante ausgewählt.

Lippstadt, 14.01.2020

gez. Stadermann