



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 335

Dedinghausen „Am Haslei“

Teil I Begründung

Verfahrensstand:

Rechtskraft gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung	4
1.1	Ausgangssituation und Planungsanlass.....	4
1.2	Derzeitige Nutzungen im Plangebiet.....	7
1.3	Ziele der Bauleitplanung	7
1.4	Städtebauliches Konzept	8
2	Allgemeine Planungsvorgaben.....	11
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	11
2.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	11
2.2.1	Regionalplan	11
2.2.2	Landschaftsplan	12
2.2.3	Flächennutzungsplan	13
2.2.4	Bebauungsplan.....	14
2.3	Planverfahren.....	14
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	17
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	17
3.3	Bauweise und Anzahl der Wohnungen	18
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen.....	19
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten	20
3.6	Gestaltungsvorschriften	22
4	Sonstige Festsetzungen	27
4.1	Straßengradienten.....	27
4.2	Höhenlage Grundstücke	27

5	Verkehr.....	28
5.1	Äußere Erschließung	28
5.2	Innere Erschließung.....	28
5.3	Öffentlicher Nahverkehr	28
5.4	Quartiersplatz.....	28
6	Ver- und Entsorgung.....	29
6.1	Versorgung	29
6.2	Entsorgung.....	29
6.2.1	Schmutzwasserentsorgung	29
6.2.2	Regenwasserentsorgung	29
6.3	Abfallentsorgung	29
7	Belange der Umwelt.....	30
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	30
7.2	Eingriffsbilanzierung	31
7.3	Grün- und Pflanzflächen	31
7.4	Hochwasserschutz	35
7.5	Starkregen	36
7.6	Artenschutz.....	37
7.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	38
8	Sonstige Belange	40
8.1	Denkmalschutz/Archäologie	40
8.2	Altlasten/Kampfmittel	40
8.3	Baumpflanzung	41
9	Bodenordnung	42
10	Nutzungs- und Flächenbilanz	43
11	Weitere Hinweise.....	44

1 Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Projektansatz und Projektziele „Neue Mitte Dedinghausen“

Im Jahr 2015 wurde in Dedinghausen mit hohem Engagement der Bürgerinnen und Bürger ein Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) mit externer fachlicher Unterstützung erarbeitet, in dem strategische Aussagen über zukünftige Entwicklungsschwerpunkte, Ziele und Leitprojekte getroffen wurden. Vorausgegangen waren schon vier Dorfkonferenzen im Jahr 2012, in denen die Dorfgemeinschaft sich intensiv Gedanken über die zukünftige Entwicklung des Ortes gemacht hat. Im Ergebnis des DIEK wurde festgehalten, dass den Themen „gemeinschaftliches und integratives Wohnen, Tagespflege und Dorfladen als Ort der Begegnung und Versorgung“ in Dedinghausen ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Insbesondere der Ansatz des geplanten Dorfladens wurde durch das Bürgernetzwerk „Dorf mit Zukunft e.V.“ weiterverfolgt und unter Beteiligung der lokalen Bevölkerung konkretisiert.

Als geeigneter Projektstandort wurde zunächst der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich nordöstlich der Kirche „St. Johannes“ ausgewählt. Durch das Hinzufügen gemeinschaftlicher und integrativer Wohnangebote sowie einer Tagespflegeeinrichtung verdichtete sich dieses Vorhaben.

Nachdem die Planungen auf dem vorgesehenen Grundstück an der Thingstraße nicht realisiert werden konnten, ist für das Vorhaben eine Fläche in der Folgenutzung des bisherigen Sportplatzgeländes Haslei gefunden worden. Die Bebauung des Sportplatzes am Haslei wurde im Maßnahmenplan des DIEK auch als Projektbaustein benannt. Die Sportfläche mit dazugehörigem Sportheim steht nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 332 Dedinghausen „Sportpark Kleefeld“ und der darauffolgenden Verlegung von Sportplatz und Sportheim zur Verfügung. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum.

Im Mittelpunkt des Projekts „Neue Mitte Dedinghausen“ steht das Quartierszentrum im umgebauten und erweiterten Vereinsheim mit Dorfmarkt, Dorfcafé, Dorfküche und Dorfbüro. Daran schließt sich der Quartiersplatz mit öffentlicher Grünfläche an, wo Aufenthalt und Spielen im Freien ermöglicht werden soll. Das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Unterstützungsbedarfen ist ein weiteres Projektziel - räumlich so organisiert, dass die jeweiligen Bedürfnisse aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere für Personen mit keinen oder lediglich geringen Unterstützungsbedarfen soll das Wohnraumangebot durch ein genossenschaftliches Wohnprojekt erweitert werden. Das Wohnprojekt wird eigenständiger Teil des dörflichen Zentrums sein, das auch einen Caritas-Pflegestützpunkt beinhalten soll. Neben den Projektbausteinen ist hier die Ausweisung einer Wohnbebauung im südlichen Bereich vorgesehen, um den Bedarf nach Bauflächen für die Eigenentwicklung von Dedinghausen zu decken.

Projektbeteiligte

Das Vorhaben zeichnet sich durch folgende Projektpartner aus:

- Dorf mit Zukunft e.V. (DmZ), Dedinghausen
- Caritasverband für den Kreis Soest e.V. in Kooperation mit der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL)
- Selbstständig Wohnen gemeinnützige GmbH (SeWo) - (LWL-Programm für selbstständiges, technikunterstütztes Wohnen im Quartier) in Kooperation mit dem ABW-Dienst Selbstständig Leben mit Assistenz, Schloss Hamborn
- Genossenschaftliches Mehr-Generationen-Wohnprojekt, Dedinghausen

Projektbaustein Quartierszentrum Dorfmarkt

Der Dorfmarkt soll das Quartierszentrum des neuen Gebietes bilden und somit als Ort der Begegnung und Nahversorgung in zentraler Lage fungieren. Er beinhaltet folgende Nutzungen:

Dorfladen:

- Nahversorgung für den täglichen Bedarf
- Vermarktung von regionalen Produkten bzw. Produkten aus dem Ort

Dorfcafé:

- Café
- Multifunktionaler Begegnungsraum in Interaktion mit Dorfladen und Dorfküche

Dorfküche:

- Versorgung für u.a. das Dorfcafé

Dorfbüro (seit 2015 im Bestand):

- Vermittlung von Alltagshilfen durch Ehrenamtliche

Der Betrieb des Dorfladens und des Dorfcafés ist als Kooperationsprojekt des Vereins „Dorf mit Zukunft“ und der Caritas geplant. Im Dorfladen und im Dorfcafé sollen Menschen mit und ohne Behinderung in Beschäftigungsverhältnissen und ehrenamtlich zusammenarbeiten. Hier sollen nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der SeWo-Wohneinrichtung, die Besucherinnen und Besucher der Tagespflege und die Mitglieder der Wohngenossenschaft zusammengeführt werden, sondern auch die Familien, die sich im neuen Baugebiet „Am Haslei“ ansiedeln und darüber hinaus auch die Nachbarn aus angrenzenden Wohngebieten und des ganzen Dorfes.

Nach erster Prüfung könnte das Gebäude des Sportheims an den Verein „Dorf mit Zukunft e.V.“ mit Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags übergeben werden.

Projektbaustein Caritas-Tagespflege

Der Caritas-Pflegestützpunkt in Dedinghausen möchte pflegebedürftigen Menschen in ihrem vertrauten Umfeld eine Tagesstruktur bieten sowie ihren Angehörigen bei der Organisation der Pflege behilflich sein. Unter dem Leitspruch „Partner im Leben“ ist der Aufgabenbereich aber nicht nur auf die pflegerische und medizinische Versorgung begrenzt. Ziel ist es auch, das gemeinsame Erleben und eine erfüllende und bedürfnisorientierte Tagesstruktur in den Vordergrund zu stellen.

Um diese Ziele zu erreichen sollen u.a. Synergien mit dem Dorfmarkt entstehen, der über Dorfladen, Dorfcafé, Dorfbüro oder Dorfküche verschiedene Angebote und Begegnungsräume im vertrauten Umfeld des Dorfes bieten kann. Weitere Vernetzungen in den dörflichen Organismus über Vereine und Gruppen vor Ort sind anzustreben. Umgekehrt können die Menschen mit pflegerischem Hilfebedarf im benachbarten SeWo-Haus und Mehr-Generationen-Wohnen durch kurze Wege vom Angebot der Caritas profitieren.

Als Investor für das Haus der Tagespflege konnte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) gewonnen werden. Im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes sollen Wohnungen oder Büros entstehen, die auch für eine bessere Rentabilität der Investition sorgen.

Projektbaustein Inklusives Wohnen (SeWo)

Unter dem Titel „Wohnprojekt – Neue Mitte Dedinghausen“ beteiligte sich die Bürgerinitiative (in Kooperation mit der Caritas im Kreis Soest und dem LWL-Wohnverbund Lippstadt) erfolgreich am Programm „Selbstständiges Wohnen - LWL-Programm für technikunterstütztes, selbstständiges und sicheres Wohnen im Quartier“ des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL). Dedinghausen ist als einziger Standort im Kreis Soest ausgewählt worden. Zudem ist das Vorhaben der einzige von 15 ausgewählten Wettbewerbsbeiträgen, in dem der Initiativträger eine Dorfgemeinschaft ist und der Standort im ländlichen Raum liegt.

Für Menschen mit hohem Assistenzbedarf ist es nicht selbstverständlich, dass sie in einer eigenen Wohnung leben können. Um hier Angebote zu schaffen, hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ein Programm für selbstständiges, technikunterstütztes Wohnen im Quartier ausgeschrieben (SeWo-Programm), das mit zehn Millionen Euro besonders gelungene Konzepte in Westfalen-Lippe fördert.

Das geplante Gebäude, das von der SeWo gebaut werden soll, umfasst 10 Appartement-Wohnungen für Menschen mit besonders hohem Assistenzbedarf sowie ein Bereitschaftsappartement mit Büro und ein Gemeinschaftsraum als Begegnungsort für die Hausgemeinschaft.

Die Begleitung der Mieterinnen und Mieter im SeWo-Haus erfolgt durch Fachkräfte des Ambulanten Dienstes - „Selbständig Leben mit Assistenz“- der Schloss Hamborn Rudolf Steiner Werkgemeinschaft

e.V. aus Schloss Hamborn bei Borchten, der auch im Kreis Soest zugelassen ist in Form von Leistungen des Intensiv Ambulanten Wohnens (ambulante Eingliederungshilfe).

Projektbaustein Inklusives Wohnen (Genossenschaftliches Wohnen)

Die derzeit in Gründung befindliche Genossenschaft will Wohnraum, etwa 10-12 Wohneinheiten, für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt schaffen. Die Genossenschaft soll dem Ziel verpflichtet sein, an diesem Ort ein ökologisch nachhaltiges Wohnprojekt in gemeinschaftlicher und selbstbestimmter Form zu ermöglichen. Menschen jeden Lebensalters können hier das Modell eines Zusammenlebens wagen, ihr Leben gemeinsam gestalten und konstruktive Modelle für die Zukunft erproben.

1.2 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Das 23.800 m² große Plangebiet wird derzeit überwiegend als Sportfläche genutzt. Hier befindet sich unter anderem ein Fußballplatz, ein Bolzplatz, Kinderspielgeräte sowie eine Aschebahn. Südlich daran grenzt eine Gehölzfläche. Die einzigen Bestandsgebäude im Plangebiet sind das Sportheim und ein kleines Trafogebäude der Stadtwerke, welche erhalten werden sollen. Das Sportheim soll zum neuen Quartierszentrum umgenutzt und umgebaut werden. Für die Tribüne an der Westseite des Plangebietes ist nach der Verlegung des Fußballplatzes in den neuen Sportpark der Abriss geplant. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 332 Dedinghausen „Sportpark Kleefeld“ und der darauffolgenden Verlegung von Sportplatz und Sportheim stehen diese Flächen gänzlich zur Verfügung.

1.3 Ziele der Bauleitplanung

Mit der Entwicklung der in Rede stehenden Flächen kann in Dedinghausen ein gemeinschaftliches und integratives Wohnprojekt und zusätzlicher Wohnraum zur Deckung der Bedarfe der bereits vor Ort lebenden Bevölkerung realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der genannten Entwicklungsabsichten soll daher der Bebauungsplan Nr. 335 Dedinghausen „Am Haslei“ aufgestellt werden. Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ziele des Bauleitplanverfahrens sind:

1. Realisierung der gemeinschaftlich, inklusiven Wohnprojekte sowie Entwicklung eines Quartierszentrums mit Dorfladen, Dorfcafé, Dorfküche und Dorfbüro, ergänzt durch ein Angebot zur Tagespflege.
2. Entwicklung eines hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Standorts durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in Dedinghausen. Ausschluss der ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

3. Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils durch Festsetzung von Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.
4. Effiziente, flächensparende und umfeldverträgliche Erschließung des Plangebiets durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen.
5. Anbindung eines Fuß- und Radweges an die Straße „Kölner Grenzweg“ zur Verbesserung des nicht motorisierten Verkehrs im Ortsteil.

1.4 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht die Projektbeteiligten im Zusammenhang mit einen Quartiersplatz als zentralen Bereich des neuen Gebietes vor. Die Gebäude der Projektbeteiligten siedeln sich um den Quartiersplatz an, um einen Ort der Gemeinschaft und Zusammenkunft für alle zu schaffen.

Das Vereinsheim ist das größte bestehende Gebäude der Fläche und wird zum Quartierszentrum umgenutzt und baulich erweitert. Es fügt sich direkt an den Quartiersplatz an, um dem Dorfcafé eine Außenfläche zu bieten, zu der ein öffentlicher Zugang besteht.

Die Tagespflege liegt südlich des ehemaligen Vereinsheims. Die Freiflächen sind nach Südosten ausgerichtet und ausreichend Stellplätze können auf dem Grundstück selbst sichergestellt werden.

Die SeWo befindet sich im Norden des Gebietes entlang der Straße „Haslei“. Sie verfügt über ausreichend große Außenflächen, die sich nach Süden orientieren und somit von hoher Qualität sind. Die bestehenden Parkplätze entlang der Straße „Haslei“ können der Nutzung zugeordnet werden.

Das Gebäude der Wohngenossenschaft liegt südwestlich des Quartiersplatzes. Hier können angrenzend ausreichend Stellplätze angelegt werden. Das Grundstück grenzt im Norden an die große Freifläche. Diese kann mit dem erhaltenswerten Baumbestand als Spielplatz dienen.

Die interne Erschließung schließt an der Straße „Haslei“ an und führt über den Quartiersplatz – welcher sich in der Gestaltung von der Erschließungsstraße abhebt – in Richtung Süden des Plangebietes. Hier ist eine Bebauung mit hauptsächlich Einzel- und Doppelhäusern in für den Ortsteil angemessener Dichte geplant, um der Nachfrage gerecht zu werden. Ebenfalls sind in einem Bereich Kettenhäuser geplant, die im Sinne des flächensparenden Bauens eine höhere Dichte bei gleichzeitig hoher Wohnqualität schaffen. Auch in Lippstadt sind zunehmend mehr Menschen daran interessiert, ihren Wohnraum zu verkleinern, um möglichst effizient zu leben und gleichzeitig den Besitz von Wohneigentum zu realisieren. Tiny Houses südlich dieser Kettenhäuser ermöglichen daher eine dauerhafte Wohnnutzung auf kleiner Fläche, um zukunftsorientierte Wohnformen zu ermöglichen.

Tiny Houses: Derzeit gibt es noch keine eindeutige Definition von Tiny Houses, sowohl bezüglich der Größe als auch des Namens selbst. Begriffe wie Kleinsthäuser, Mini-Häuser

oder Tiny-Haus sind ebenfalls sehr geläufig. Alle Bezeichnungen definieren allerdings eine kleine Wohnform, die als vollwertige Gebäude gesehen wird, eine ressourcenschonende Alternative zu herkömmlichen Bauten und gleichzeitig Eigentum mit Gartenbereich bildet. Sie können dem dauerhaften oder temporären Wohnen dienen und verfügen im Regelfall über eine Größe bis zu 50 m², in denen sich eine Küche, ein Bad sowie ein Schlafbereich befindet. In Dedinghausen wird ausschließlich eine dauerhafte Wohnform unterstützt.

Um eine attraktive Verbindung und somit einen Ort der kurzen Wege zu ermöglichen, wird im Süden ein Fuß- und Radweg angeschlossen. Die Erschließungsstraßen sind im Westen bis zur Grundstücksgrenze geplant, damit zukünftig eine Option zur Erweiterung des Baugebietes nach Westen besteht.

Um den prägenden Baumbestand im östlichen Bereich des Plangebietes dauerhaft zu sichern, ist hier eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, wodurch die Pflege weiterhin durch die Stadt Lippstadt erfolgen wird. Das städtebauliche Konzept sieht einen angemessenen Abstand zum bestehenden Baumbestand im Süden des Plangebietes vor. Nach eingehender Prüfung wird im Osten und Südwesten erhaltenswerter Baumbestand als solcher festgesetzt.



Abb. 01 | Rahmenplanung

2 Allgemeine Planungsvorgaben

Am 03.02.2022 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 „Am Haslei“ gefasst. Ziel der Bauleitplanung sind die Schaffung einer „Neuen Mitte“ in Dedinghausen mit gemeinschaftlichen und integrativen Wohnprojekten, einer Tagespflege sowie die Entwicklung eines neuen Baugebietes, um einen Beitrag zur Deckung der Wohnbauflächenbedarfe in Dedinghausen zu leisten.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 335 „Am Haslei“ wird nördlich von der Straße Haslei, östlich von einer Bebauung der Straße Haslei, südlich von der Bebauung des Kölner Grenzwegs und westlich von einer landwirtschaftlichen Fläche gefasst. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 432, 556, 557 686, 822 teilw. und 985, aus dem Flur 4 der Gemarkung Dedinghausen. Die Fläche hat eine Größe von etwa 2,4 ha. Eine genaue räumliche Verortung ist der Abbildung 02 zu entnehmen.

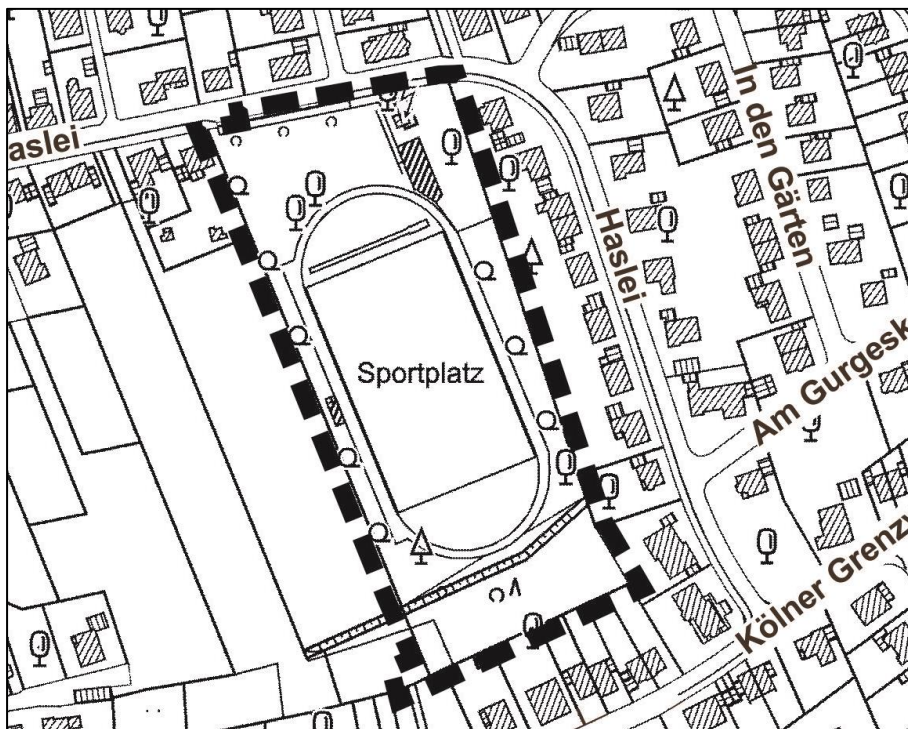


Abb. 02 | Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* fest. (siehe Abb. 03).

Im Regionalplan werden nur raumbedeutsame Siedlungsbereiche dargestellt. Daher sind Siedlungsbereiche in Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern im Regionalplan dem *Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich* zugeordnet. Dieser gibt vor, innerhalb dieser Bereiche Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden. Eine Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen Ortsteile ist jedoch möglich, sofern sie sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichtet. Aufgrund des vorherrschenden Bestandes ist eine Gefährdung nicht gegeben.

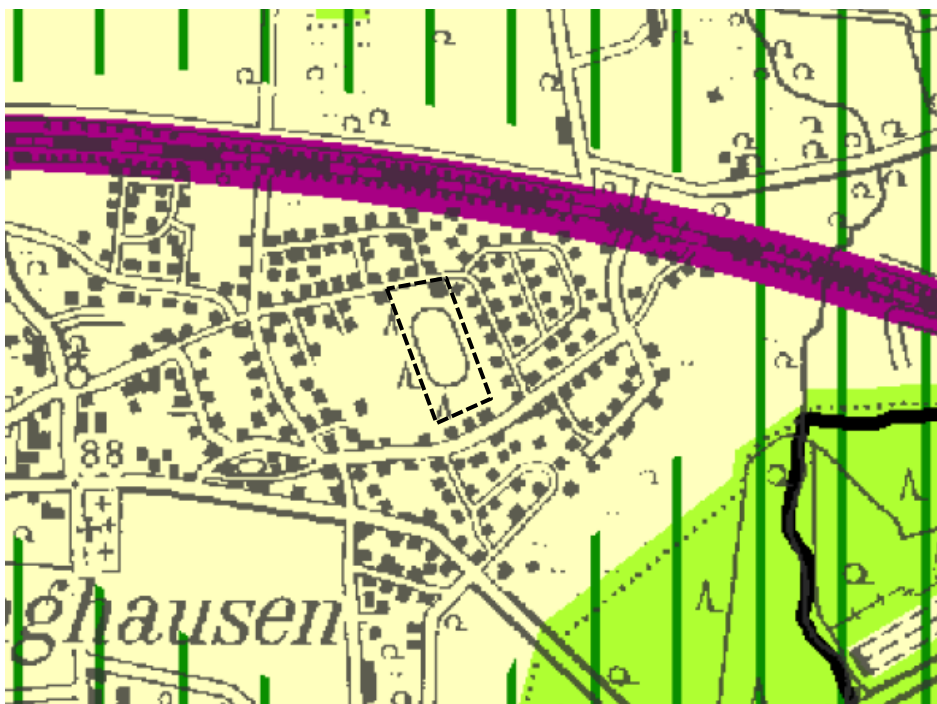


Abb. 03 | Auszug aus dem Regionalplan

2.2.2 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseke Unterbörde“ des Kreises Soest aus dem Jahr 2003 unterliegt das Plangebiet keinen natur- oder landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen oder Entwicklungen (u.a. gem. §§ 22 - 30 BNatSchG). Sowohl im Fall der Entwicklungs- als auch der Festsetzungskarte wird das gesamte Plangebiet sowie die umliegenden Flächen als Siedlungsfläche dargestellt und festgesetzt (siehe Abb. 04). Somit ergeben sich aus dem Landschaftsplan keine zu berücksichtigenden Belange für das direkte Plangebiet.



Abb. 04 | Auszug aus dem Landschaftsplan

2.2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 „Am Haslei“ ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich sind eine Anpassung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

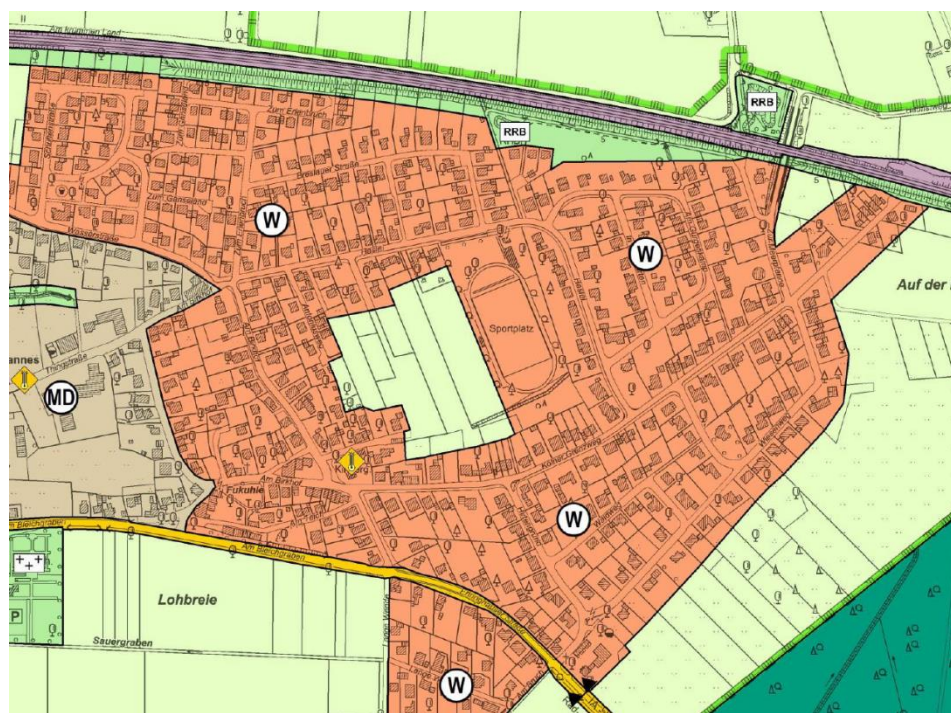


Abb. 05 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.2.4 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 335 überlagert den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kölner Grenzweg“. Für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 ist „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wird an der Schnittstelle zum Bebauungsplan Nr. 335 außer Kraft gesetzt.

Im näheren Umfeld setzen sowohl der Bebauungsplan Nr. 96 „Hirtengrund-Wiesenweg“ als auch der Bebauungsplan Nr. 193 „Haslei-Nord“ sowie Nr. 226 „Ehringhauser Straße-Lange Wende“ vorrangig Wohnbauflächen in Form Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie von Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO fest. Diese sind seit Jahren rechtskräftig und somit größtenteils umgesetzt.

Auch im weiteren Umfeld setzen die Bebauungspläne vorrangig Wohnbauflächen in Form Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO fest.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 335 – Dedinghausen „Am Haslei“ wird im Regelverfahren mit förmlicher Umweltprüfung aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung wird hierbei eine zweistufige Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB vorgenommen. Hierbei findet neben der förmlichen Beteiligung und Auslegung der Planunterlagen bereits im frühen Planungsstudium eine frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit, in Form einer Bürgerversammlung, als auch der Träger öffentlicher Belange statt.

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2022
- Bürgergespräch gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 02.11.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.11.2022 bis 21.11.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.11.2022 bis 02.12.2022
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2023 bis 26.07.2023
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 12.09.2023 bis 25.09.2023

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zur baulichen Nutzung sollen die Planungsziele und das hierfür entwickelte städtebauliche Konzept umgesetzt werden. Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes und um den Planbereich sinnvoll nach städtebaulichen Kriterien zu gliedern, werden differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und der Anzahl der zulässigen Wohnungen getroffen. Ergänzend hierzu werden u.a. Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Einfahrten und zur baulichen Gestaltung getroffen. Auch diese Festsetzungen dienen der Umsetzung der Planungsziele und somit auch der Deckung der Wohnungsbedarfe der vor Ort lebenden Bevölkerung bei gleichzeitiger Schaffung einer hohen Wohnqualität.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete wird das Plangebiet umfassend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Wohngebietes die Flächen insbesondere für die Hauptnutzung Wohnen vorbehalten bleiben.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Durch diese Festsetzung können die angedachten Nutzungen des gemeinschaftlichen Wohnprojektes umgesetzt werden. Ebenfalls wird dadurch die Möglichkeit eröffnet z.B. einen kleinen, in das Wohngebäude integrierten Handwerksbetrieb oder Physiotherapeuten zuzulassen. Diese Nutzungen stellen sich als nicht störend dar und sind daher als gebietsverträglich einzustufen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Hiermit ist ebenfalls die Möglichkeit gegeben, einen kleinen, in das Wohngebäude integrierten Gewerbebetrieb zuzulassen. Die Bewertung eines Vorhabens ist im Einzelfall auf die Gebietsverträglichkeit abzustellen. Ein nichtstörender Gewerbebetrieb an dieser Stelle entspricht dem Merkmal – nicht-störend – vor allem durch geringe An- und Abfahrten von Kfz und damit einhergehenden Lärmentwicklungen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die städtebaulich sinnvollen Rahmenbedingungen für diese Nutzungen sind im Plangebiet nicht gegeben. Da es sich bei dem geplanten Quartier um eine vorrangige Wohnnutzung handeln soll, werden Beherbergungsbetriebe aufgrund des zu erwartenden gebietsfremden Verkehrs ausgeschlossen.

Selbiges trifft auf die Anlagen für Verwaltungen zu. Auch bei dieser Nutzung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Hierdurch würde die Straße Haslei, die als Spielstraße ausgewiesen ist, zu stark belastet werden. Ebenso könnte es zu erhöhten Lärmemissionen kommen und stände somit den Zielsetzungen der Planung entgegen. Da Gartenbaubetriebe bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen finden und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Umsetzung des geplanten Baugebietes stellt eine prägende Maßnahme für den Kernbereich von Dedinghausen dar. Aufgrund der vorhandenen Prägung des Gebietes durch die umliegenden Wohngebiete, soll über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO eine in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessene Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils gewährleisten werden und gleichzeitig ein Beitrag zur Reduzierung des Wohnraumsdrucks geleistet werden. Darüber hinaus sollen eine angemessene Grundstücksausnutzung und Flexibilität gewährleistet werden. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung lässt sich der Geltungsbereich in sechs Bereiche (WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7) untergliedern, sodass unterschiedliche Wohnformen und -typologien lagegerecht im Plangebiet angeordnet werden können.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im WA 1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dedinghausen ist als Wohnstandort insgesamt ländlich geprägt und grenzt sich somit von den verdichteten Wohngebieten der Kernstadt ab. Um diesen Charakter adaptiv fortzuführen und eine zu starke Verdichtung der Fläche zu unterbinden, soll für eine mögliche Ein- bis Zweiparteienhausbebauung die entsprechende bauliche Dichte auf das entsprechende Maß reguliert werden. Wenn auf dem Grundstück ein Wohngebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet wird (Doppelhaus), ist ausnahmsweise eine GRZ von maximal 0,4 zulässig. So wird diese dichtere Bauweise im Sinne des flächensparenden Bauens gefördert, die aufgrund der Grundstücksverhältnisse unter Umständen eine GRZ von 0,4 erfordert.

Im WA 5 kann eine festgesetzte GRZ von 0,3 damit begründet werden, dass es sich hier um einen Bestand handelt. Das Gebäude wird zwar erweitert, befindet sich jedoch auf einem großen Grundstück, welches im Sinne der Erhaltung von Freiflächen sowie der Achtsamkeit gegenüber dem nachbarschaftlichen Bestand von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Im WA 2, 3, 4 und 6 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die Ketten- und Mehrparteienhäuser im Sinne des städtebaulichen Konzeptes realisieren zu können und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Bauten zu gewährleisten. Die Gebäude im WA 3 und 4 haben zwar aufgrund von Förderrichtlinien vorgegebene Apartmentgrößen und Flächenbedarfe für Aufenthalts- und

Ruheräume, die die Grundfläche des Gebäudes prägen werden, jedoch sollte ein städtebaulich angemessener Spielraum erlaubt sein, der eine größere Grundstücksauslastung im Sinne des flächensparenden Bauens gewährt und gleichzeitig dem Ziel einer angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils gerecht wird.

Aufgrund der besonderen Eigenart der Tiny Houses im WA 7 wird auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet und stattdessen eine maximale Grundfläche des Hauptgebäudes von 50 m² festgesetzt, um die tatsächliche Realisierung solcher Bauten zu fördern und die Entwicklung herkömmlicher Einfamilienhäuser zu unterbinden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die WA 1, 2, 3, 4 und 6 wird ein maximales Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies eröffnet sowohl eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke als auch eine Diversifizierung der Wohntypologie. Ortsuntypische Gebäude großer Höhe, die Verschattungsproblematiken verursachen könnten oder eine Fremdkörperwirkung erzielen, werden dadurch ausgeschlossen.

Für das WA 5 wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, da es sich hierbei um ein Bestandsgebäude handelt, welches sich mit seiner derzeitigen Höhe gut in die Umgebung einfügt und auch die Umbauplanung kein weiteres Geschoss vorsieht.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll zu einer städtebaulich angemessenen und umgebungsverträglichen Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke führen. Durch die Festsetzungen wird das Planungsziel „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils“ verfolgt.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete, die von der internen öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete, die von der Straße Haslei erschlossen werden, gilt nach § 18 BauNVO die Oberkante der fertig ausgebauten das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.

Trauf- und Firsthöhen

Im WA 1 und WA 2 ist die Traufhöhe auf jeweils 7,00 m und die Firsthöhe auf jeweils 9,50 m begrenzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der festgesetzten möglichen Geschossigkeit von maximal zwei Geschossen im Zusammenhang mit der zulässigen Dachform sowie vielfältige Wohnformen und eine energieeffiziente Bauweise. Weiterhin erfolgen die Festsetzungen mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Integration der neuen Bebauung in den umliegenden Bestand.

In den WA 3, 4 und WA 6 sind ebenfalls Traufhöhen bis maximal 7,50 m zulässig, um eine harmonische Dachlandschaft zu ermöglichen, die nicht durch Aufzugüberfahrten gestört wird. Die maximale Firsthöhe wird auf 11,00 m festgelegt. Hierdurch soll die Realisierung von Mehrparteienhäusern der Projektbeteiligten im Sinne der planerischen Ziele gefördert werden. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen wird eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht, ohne dass dieses ein Vollgeschoss darstellt.

Im WA 5 wird eine Traufhöhe von 3,20 m und eine Firsthöhe von 6,20 m anhand der Bestandshöhen angepasst festgesetzt, die sich bereits jahrelang gut in das Ortsbild einfügen.

Die Höhe der Gebäude um WA 7 wird auf maximal 4,5 m festgesetzt. Dies soll einerseits die in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche die Realisierung von Tiny Houses fördern und andererseits ein einheitliches städtebauliches Bild im räumlichen Zusammenhang der Tiny Houses abbilden.

3.3 Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan „Am Haslei“ basiert auf den vier Projektbeteiligten in Form von Mehrparteienhäusern sowie aus der prägenden Umgebung ablesbaren Typologie der Einparteien- und Doppelhausbebauung. Um diese Fokussierung im Rahmen des Bebauungsplanes zu verdeutlichen, ist im WA 1 eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit einer Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Eine Doppelhaushälfte ist als ein Wohngebäude zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO eine bauliche Anlage ist, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch ein Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

Im WA 2 ist im Sinne des flächensparenden Bauens in Form verdichteter Einfamilienhäuser bei gleichzeitig hoher Wohnqualität die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einseitig ohne Gebäudeöffnungen an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut oder unter

Unterschreitung des notwendigen Grenzabstandes gem. § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen. Der Abstand darf jedoch 2,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist abweichend auf diese zu bauen. Dies ermöglicht eine optimierte Grundstücksausnutzung bei gleichzeitiger Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes sowie einer angemessenen Belichtung der Grundstücke und Gebäude.

Im WA 3, 4, 5, 6 und 7 ist eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt, welche die Umsetzung vielfältiger Wohn- und Gebäudetypologien absichert. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf drei Wohneinheiten im WA 3, zehn Wohneinheiten im WA 4 und zwölf Wohneinheiten im WA 6 festgesetzt. Die Deckelung der maximalen Wohneinheiten zielt darauf ab, die Typologie der Mehrparteienhäuser zu ermöglichen. Gleichzeitig reguliert die Festsetzung die städtebaulich erträgliche Dimensionierung der möglichen Bebauung im Zusammenspiel mit den geplanten Nutzungen der Projektbeteiligten.

Im WA 3 wird ein Pflegestützpunkt der Caritas angesiedelt. Im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes sollen Wohnungen oder Büros entstehen, die auch für eine bessere Rentabilität der Investition sorgen und die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten bestimmen.

Bei dem geplanten Gebäude im WA 4 handelt es sich um ein Apartmenthaus mit kleinen Wohneinheiten für Menschen mit Beeinträchtigungen, denen man durch hohe technische und pflegerische Unterstützung ein weitgehend selbständiges Leben ermöglichen möchte. Aufgrund der hohen finanziellen Anforderungen an die Unterstützung und Begleitung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner muss das Haus über diese Mindestanzahl an Wohneinheiten verfügen, um es wirtschaftlich zu führen.

Das geplante Gebäude für das genossenschaftliche Wohnen im WA 6 soll Wohnraum für Bewohnerinnen und Bewohner jeden Alters mit und ohne Einschränkungen schaffen. Das erfordert unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die sehr kompakt gebaut werden sollen, da auch Klimaschutzziele zur Orientierung dienen.

Da im WA 5 keine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird hier auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten verzichtet.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 und 2 werden straßenbegleitend als sogenanntes Baufenster durch Baugrenzen festgelegt. Durch einen regelmäßigen Abstand von 3,0 m in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine einheitliche Straßenraumgestaltung gewährleistet. Dies gewinnt an besonderer Bedeutung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts. Die leicht abrückende Bebauung unterstreicht diesen recht offen gestalteten Straßenraum und stellt somit ein

harmonisches Gefüge zwischen dem Straßenraum einerseits und der angrenzenden Bebauung andererseits her. Die Tiefe der Baufenster ist darauf ausgelegt möglichst einen Rahmen von 12,0 m nicht zu überschreiten. Hierdurch wird zum einen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet, zum anderen aber auch eine Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche zur gärtnerischen Nutzung und somit zur Erholung gesichert. Ebenfalls wird ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Gehölzfläche im Süden gewährt sowie die Erhaltung und Gesundheit der Baumreihe und ihren Wurzeln im Osten unterstützt, da ein ausreichender Abstand besteht.

Die Baugrenzen im WA 3, 4, 5 und 6 ergeben sich aus der architektonischen Planung der Projektpartner unter Berücksichtigung der nachzuweisenden Stellplätze auf Basis der städtebaulichen Planung. Die überbaubare Grundstücksfläche im WA 3 und 6 rückt daher etwas von dem Straßenraum ab. Die Baugrenzen des WA 4 halten den Mindestabstand von 3,0 m zu weiteren Flächen ein und verfügen im südlichen Bereich über einen größeren Abstand, um neben der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ebenfalls einen adäquaten privaten Freiraum zur Verfügung zu haben. Die überbaubare Grundstücksfläche des WA 5 schließt sich, wie im städtebaulichen Konzept geplant, direkt an den Quartiersplatz an, um einen Ort der Begegnung zu ermöglichen und den geplanten Dorfcafé eine Außenfläche zu bieten.

Im WA 7 ist im Sinne der Einheitlichkeit ebenfalls ein Abstand von 3,0 m zur südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Aufgrund der kleineren Dimensionen ist der Abstand zur inneren Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“) auf 1,5 m reduziert. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass der Mindestabstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken gewährt wird und gleichzeitig die Grundstücksfläche ausreichend genutzt werden kann, um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten

Zur Ordnung und Fassung des Straßenraumes, der neben seiner verkehrlichen Funktion auch gestalterischen Gesichtspunkten unterliegt, ist die Anzahl der Zufahrten pro Grundstück im WA 1 und 2 auf eine begrenzt. Diese Zufahrt darf maximal eine Breite von 6,0 m aufweisen. Die Festlegung dieser Gestaltung führt zu einem Straßenraum, der nicht vollkommen durch anliegende Grundstückszufahrten geprägt wird und fördert eine intensive Begrünung der Vorgärten. Es eröffnen sich hieraus Möglichkeiten, den Straßenraum mit Stellplätzen und Grünelementen zu gliedern.

Um die rückwärtigen Gartenbereiche zu schützen und eine Orientierung des ruhenden Verkehrs zu den Straßenräumen hin zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze im WA 1, 2, 3, 4, 5 und 6 ausschließlich innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind. Dies gilt nicht für

Einfahrten. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zulässig.

Zur städtebaulichen Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und zur Gewährleistung ruhiger hinterer Gartenbereiche werden im WA 1 und 2 Garagen und Stellplätze auf die überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert und im Bereich der Grundstückszufahrt ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird, festgesetzt. Da gerade in ländlicheren Wohngebieten viele Haushalte über mehr als einen Pkw verfügen, wird hierdurch sichergestellt, dass zumindest zwei Pkws auf dem eigenen Grundstück (Garage + Vorfläche) untergebracht werden können und sich somit der Parkdruck auf den öffentlichen Raum verringert. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise um 1,5 m zulässig.

Im WA 4 sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, um den Bestand der Stellplatzreihe im Norden entlang der Straße Haslei im Sinne der Nachhaltigkeit zweckmäßig weiterzuführen und keine oder nur wenige zusätzliche Flächen auf dem Grundstück für Stellplätze versiegeln zu müssen.

Im WA 3 und 6 wird die Fläche für Stellplätze ebenfalls anhand des städtebaulichen Konzeptes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um hier die Verkehrsbelastung zu bündeln und die rückwärtigen Gartenbereiche freizuhalten, die zur gärtnerischen Nutzung und Erholung dienen sollen. Hier kann ebenso eine oberirdische Stellplatzanlage errichtet werden, die anhand der festgesetzten Form eine Aufreihung entlang der Straße verhindert, sodass eine Stellplatzanlage mit umgrenzender Begrünung entstehen kann und optischen Abschirmung der Straße führt.

Im WA 5 wird zur städtebaulichen Ordnung des ruhenden Verkehrs ebenfalls eine Fläche für Stellplätze im nordöstlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage, die sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt. Sie schließt direkt an einen Anlieferungsweg an, der das Bestandsgebäude auf der rückwärtigen Seite erschließt. Somit wird diesem Weg eine weitere Nutzung zugesprochen und gleichzeitig wird der rückwärtig südöstlich liegende Grundstücksbereich freigehalten, um diesen von Verkehrsbelastungen zu verschonen und als Gartenbereich nutzen zu können.

Für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird zudem flächendeckend in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass oberirdische Stellplatzanlagen zu begrünen sind: Alle oberirdischen Stellplatzanlagen ab einer Größe von 4 Stellplätzen sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einer standortgerechten Hecke aus Laubgehölzen mit einer Höhe von mindestens 0,80 m und maximal 1,20 m einzufassen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten. Die dauerhaften Begrünungen der Anlagen stellen eine geringere Versiegelung der Oberfläche sicher, sodass hiervon ökologisch positive Effekte ausgehen (siehe Kap. 7.7 Klimaschutz und Klimaanpassung). Hiervon ausgenommen

ist die Stellplatzanlage im WA 7. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse sowie der geplanten Zuteilung einzelner Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlage zu den jeweiligen Grundstücken, wird eine gemeinsame Ausgestaltung der Fläche inklusive Begrünung nicht umsetzbar sein.

Im WA 7 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig, um Stellplätze auf den Grundstücken zu vermeiden. Die Erschließung ist mit einer Breite von lediglich 3,0 m ausschließlich als Wohnweg und hauptsächlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen, um den MIV nicht in die Tiny House – Siedlung zu lenken.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die folgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Dachform und Dachneigung

Die nähere Umgebung des Gebietes wird von geneigten Dächern zumeist in Form von Satteldächern (SD), aber auch Walm- und Krüppelwalmdächern (WD/KWD) geprägt. Zur ortstypischen Weiterentwicklung der Dachlandschaft werden diese Dachtypen für die Allgemeinen Wohngebiete 1, 2, 3, 4 und 6 festgesetzt. Um jedoch gleichzeitig den Nachfragetendenzen auf dem Markt gerecht zu werden, wird diese Festsetzung um das Zeltdach (ZD) erweitert. Dies ermöglicht im Zusammenhang mit einer Dachneigung von 25° - 45° individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit einer harmonischen Dachlandschaft mit der direkten Umgebung. Die festgesetzten Dachformen und –neigungen dienen somit dem Planungsziel der „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Dedinghausen.

Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Sie sind in offener (Carports) sowie geschlossener Form zulässig und mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu mindestens 80 von Hundert (v. H.) extensiv zu begrünen. Die Festsetzung dient der ökologischen Bereitstellung von Lebensraum insb. für Insekten und klimatischen Zwecken (Ausgleich zur Versiegelung) sowie der optischen Aufwertung des Gebietes (Weitere Ausführungen s. Kapitel 7.3 Dachbegrünung).

Im WA 5 sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung liegt dem Bestand sowie der vorliegenden Gebäudeplanung zu Grunde.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung sowie aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in allen Allgemeinen Wohngebieten Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachseite auf die Hälfte der Baukörperlänge begrenzt und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Aus den genannten Gründen sind

bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinandergebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Einfriedungen

Um die bereits erwähnte harmonische Gestaltung des Straßenraumes zur Umsetzung der Planungsziele weiter zu definieren, setzt der Bebauungsplan zudem Eigenschaften für Einfriedungen fest. Diese gehen aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“ hervor.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 1,20 m zulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Ausnahmen in der Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, wenn sich der Wohngarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude befindet und verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme zielt insbesondere auf die Situationen von Eckgrundstücken ab, deren rückwärtige Gartenbereiche sich teilweise entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Dabei soll in der Regel der Vorgartenbereich weiterhin von Einfriedungen die über 1,20 m hinausgehen freigehalten werden. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu sonstigen Nachbarflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke gefördert und ökologische Belange berücksichtigt (Bereitstellung von Lebensraum, Unterstützung der Artenvielfalt).

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken können folgende Gehölze empfohlen werden:

- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Capinus betulus*),
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

- Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Berberitze (*Berberis* in Arten und Sorten).

Für die Pflanzung von freiwachsenden Sträucher-Hecken können folgende Gehölze empfohlen werden:

- Felsenbirne (*Amelanchier* in Arten und Sorten),
- Hartriegel (*Cornus* in Arten),
- Deutzie (*Deutzia* in Arten und Sorten),
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*),
- Pfeifenstrauch (*Philadelphus* in Arten und Sorten),
- Spierstrauch (*Spirea* in Arten und Sorten),
- Fliederstrauch (*Syringa* in Sorten),
- Schneeball (*Viburnum* in Arten),
- Weigelia (*Weigelia* in Arten),
- Schlehe/Schwarzdorn (*Prunus spinosa*),
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
- Berberitze (*Berberis* in Arten).

Die Hecken sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig ersetzt werden. Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine sollte verzichtet werden.

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Einfriedungen wird festgesetzt, dass dauerhafte Stellplätze für Müllbehälter durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen sind. Dies soll ebenfalls zu einem harmonischen Straßenbild beitragen und störende „Fremdkörper“ innerhalb des Straßenbildes verdecken.

Stellplätze und Zufahrten

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in Bezug auf Stellplätze und Zufahrten im Bebauungsplan folgende Maßnahme festgesetzt:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflasterbeläge mit mindestens 20 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiermit und mit den in festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen wird dem Aspekt des Bodenschutzes durch Verringerung des Versiegelungsgrades entsprochen.

Vorgärten

Zur Definition von Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen /Wohngärten:

In der Regel handelt es sich beim Vorgarten um den Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsfläche, also die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten vorderen Baugrenze (siehe Abb. 06). Bei Eckgrundstücken zählt die hintere verlängerte Gebäudekante bis zur Straßenbegrenzungslinie als Vorgarten.

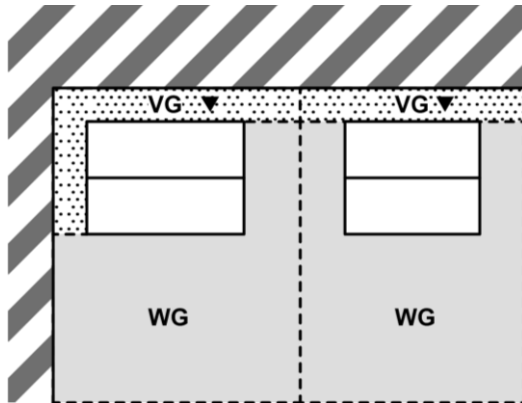


Abb. 06 | Ergänzende Skizze zur Definition von Vorgärten (VG = Vorgarten / WG = Wohngarten)

Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50 %, bei Doppelhäusern 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die befestigten Flächen und nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten: sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die flächige Gestaltung mit Materialien wie Steine, Kies, Pflaster ist unzulässig.

Folgende Stauden und Bodendecker können beispielsweise für die Vorgärten empfohlen werden:

- Frauenmantel (*Alchemilla epipsila*),
- Storchschnabel (*Geranium* in Arten und Sorten),
- Sonnenhut (*Rudbeckia*, *Echinacea purpurea*),
- Fetthenne (*Sedum floriferum*, *Sedum hybridum*),
- Goldnessel (*Lamium galeobolus*),
- Kleines Immergrün (*Vinca minor*),
- Duftfeilchen (*Viola odorata*),
- Efeu (*Hedera helix*).

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Ställe für Kleintierzüchtung, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, aus gestalterischen Aspekten und Gründen der städtebaulichen Ordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Außerdem sind Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

Diese Festsetzungen gehen aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“ hervor. Sie dienen einer der städtebaulichen Zielsetzung angemessenen harmonischen Gestaltung der Vorgartenbereiche als Wirkungsbereiches des öffentlichen Straßenraums sowie ökologischen (Bereitstellung von Lebensraum insb. für Insekten, Unterstützung der Artenvielfalt) und klimatischen Zwecken (Verminderung der Versiegelung, Speicher für Wasser und Nährstoffe).

4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Straßengradienten

Die Straßengradienten werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlusshöhen, der Anforderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen und –Kanäle sowie der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Höhenlage Grundstücke

Zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes und einer klaren städtebaulichen Ordnung sowie in Bezug auf eine inhaltliche Normenklarheit wird die Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf das Niveau der angrenzenden Straße, von der aus die Haupteinschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Höhenlage dieses Punktes ist für die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete, die von der internen öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Die Höhenlage dieses Punktes ist für die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete, die von der Straße Haslei erschlossen werden, anhand der Oberkante der fertig ausgebauten das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche, zu ermitteln.

5 Verkehr

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Haslei“ an das vorhandene Straßennetz angebunden. Es ist daran anknüpfend an mehrere Straßen in südwestlicher und nordwestlicher Richtung an die K 52 und K 51 und somit an das überörtliche Straßennetz ausreichend angeschossen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist mit einer Breite von 8,0 m ausreichend dimensioniert und als Mischverkehrsfläche geplant. Sie knüpft im Norden an der Straße „Haslei“ an und führt über den Quartiersplatz – welcher sich in der Gestaltung von der Erschließungsstraße abheben soll – in Richtung Süden des Plangebietes. Hier endet sie mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 18,0 m. Die Erschließungsstraßen sind im Westen bis zur Grundstücksgrenze geplant, damit zukünftig eine Option zur Erweiterung des Baugebietes besteht. Um eine bessere Integration des neuen Gebietes und eine attraktive Verbindung im Sinne des Ortes der kurzen Wege zu ermöglichen, wird im Süden an die Wendeanlage ein Fuß- und Radweg angeschlossen. Im WA 7 wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt, die die Erschließung der Tiny Houses sichert und dennoch lediglich so viel Fläche wie erforderlich versiegelt wird. Südlich des WA 3 wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Unterhaltungsweg festgesetzt, um die Erschließung zum östlich gelegenen Grünstreifen zu sichern und somit die dauerhafte Pflege der festgesetzten Bäume zu gewährleisten.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

An nördlicher Grenze des Gebietes befindet sich die Bushaltestelle „Haslei“, die allerdings lediglich von dem Anruf Sammel Taxi (AST) angefahren wird. Auch die Haltestelle „Kölner Grenzweg“ in östlicher Richtung, mit einer Entfernung von 250 Meter, wird lediglich vom AST angefahren. In 365 Meter Luftlinie entfernt befinden sich die Haltestelle „Kindergarten“, die mit der Linie R 63 an das städtische Busnetz anschließt und im stündlichen Taktverkehr in Richtung Geseker oder Lippstädter Bahnhof fährt.

5.4 Quartiersplatz

Der Quartiersplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Platz liegt zentral im nördlichen Bereich des Quartiers am Schnittpunkt der Haupteerschließungsstraße und den zentralen Nutzungen des gemeinschaftlichen Wohnprojektes aus Dorfzentrum, SeWo, Genossenschaft und Tagespflege. Dieser Platz soll als Ort der Zusammenkunft und Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und Dedinghausens gestaltet werden, sodass eine Integration aller direkt vor Ort stattfinden kann.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt. Zur Sicherung des Standortes für eine notwendige Trafostation erfolgt eine entsprechende Festsetzung. In Abstimmung mit dem Stadtwerken Lippstadt wird die bereits bestehende Trafostation im Norden des Gebietes durch eine neue, deutlich kleinere Station auf demselben Grundstück ersetzt.

6.2 Entsorgung

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Diese sieht grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

6.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Straße "Haslei" eingeleitet und von dort der Zentralkläranlage zugeführt.

6.2.2 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes wird über Regenwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Straße "Haslei" eingeleitet und in ein bestehendes Regenrückhaltebecken geführt, wo es soweit zurückgehalten wird, bis eine gewässerverträgliche Einleitung in den Vorfluter erfolgen kann.

6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung fast ausnahmslos angefahren werden. Die Haupteinschließung und die Wendeanlage sind für ein 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im WA 7 müssen die Abfallbehälter südlich entlang der 8,0 m breiten Straße platziert werden, da die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ das Befahren mit einem Müllfahrzeug nicht vorsieht. In dem Plangebiet ist somit entsprechend dem Stellenwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort möglich.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Beispielsweise wird aufgrund des Verlustes von Fledermausquartieren und einzelner Habitatbäume durch die Planung eine hohe Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere gegeben, die durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), eine ökologische Baubegleitung, eine Bauzeitenregelung und die Integration von Ersatzquartieren in die Gebäude des neu entstehenden Wohnquartiers ausgeglichen werden muss. Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Haslei“ unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, sowie der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen jedoch keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

7.2 Eingriffsbilanzierung

Das Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Umwandlung eines Sportplatzes in Wohnbauland. Die Vermeidung und der Ausgleich des durch die Planung möglichen Eingriffs gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch Aufstellen des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 22.437 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Durch die Zuordnung einer bereits umgesetzten Maßnahme wird der Eingriff adäquat ausgeglichen. Die Fläche befindet sich im Naturschutzgebiet Lippeaue im Eigentum des Landes NRW sowie des Kreises Soest und stehen der Stadt Lippstadt zur Verfügung. Mit dem Schreiben vom 03.03.2021 wurden die Ökopunkte durch den Kreis Soest anerkannt.

Ausgleichsfläche:

Lage:	Gemarkung Benninghausen, Flur 5, Flurstücke 532, 465, 533, 519, 517, 279, 502, 421, 512, 518, 528
Flächengröße:	ca. 19 ha
Maßnahme:	Gehölzreihen, Kleingewässer bedingt naturnah, Feuchtgrünland, Graben naturnah

7.3 Grün- und Pflanzflächen

Der Wohnstandort Dedinghausen zeichnet sich durch seine dörfliche Lage im Grünen aus. Durch die Verdichtung des Ortskernes soll der Gestaltung von Grünflächen, in tragbarer Abwägung zum Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen, weiterhin eine hohe Wichtigkeit beigemessen werden. Ergänzend zu der Etablierung qualitativ hochwertiger Freiräume und einer hohen Aufenthaltsqualität innerhalb der öffentlichen Räume ist es ebenso sinnvoll, bereits bestehende Grünstrukturen zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind mehrere öffentliche Grünflächen vorgesehen. Inmitten des zentralen Bereichs mit Angrenzung an den Quartiersplatz soll weiterhin ein Teil der „grünen Lunge“ Dedinghausens erhalten werden, welche sowohl einen Beitrag zum Mikroklima und zur Biodiversität leistet, gleichzeitig aber auch als Überflutungsfläche (durch entsprechende Modellierung der Fläche) bei Starkregen sowie als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen kann. Im Sinne der umliegenden Nutzungen kann hier ebenfalls das Thema Integration eine wichtige Rolle spielen.

Ebenfalls wird eine Fläche im östlichen Plangebiet zur zusätzlichen Sicherstellung des Erhalts der Bestandsbäume als öffentliche Grünfläche festgesetzt. So können die Pflege und ein dauerhafter Erhalt durch die Stadt Lippstadt sichergestellt werden. Diese Fläche ist über den Unterhaltungsweg,

der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, gesichert. Südlich angrenzend wird eine Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, da hier einige Bäume der davon westlich liegenden Gehölzfläche angrenzen.

Der Graben des Flurstückes 686 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er befindet sich in aktiver Nutzung, ist zeitweise wasserführend und wird von zahlreichen Bestandsbäumen umgrenzt. Diese Fläche soll weiterhin erhalten und geschützt werden, um einerseits der Nutzung als Graben sicherzustellen und andererseits die bestehenden Bäume zu erhalten. In Verbindung mit der davon südlich liegenden Fläche leistet der Graben einen Beitrag für das Mikroklima sowie zur Artenvielfalt im Quartier.

Kinderspielplatz

Südlich des derzeitige Vereinsheims befindet sich eine Spielfläche mit geringer Qualität. Dennoch wird die Fläche aktiv von Bewohnerinnen und Bewohnern Dedinghausens genutzt. Durch die Neuplanung wird sich der Bedarf an Spielflächen in der direkten Umgebung erhöhen. Deshalb ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen, um dem Bedarf an wohnortnaher Spiel- und Bewegungsmöglichkeit gerecht zu werden.

Der Spielplatz hat eine Größe von etwa 1.400 m² und wird über den Quartiersplatz erschlossen. Er befindet sich somit nicht nur zentral im Quartier, sondern auch in guter Erreichbarkeit für den Bestand und für das Neubaugebiet. Hiermit wird nicht nur die Integration des neuen Gebietes inklusive seiner neuen Nutzungen gefördert, sondern auch ein Ort der Kommunikation und Gemeinschaft geschaffen. Die Ausgestaltung des Spielplatzes kann Bewegungsmöglichkeiten für alle Generationen und für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen bereitstellen.

Vegetationserhalt

Die vorhandene Vegetationsstruktur ist sportplatztypisch als Umgrenzung gepflanzt. Die Flächen, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes in Privatbesitz übergehen. Da die Stadt Lippstadt ab diesem Zeitpunkt keine Verantwortung mehr für bestehende Bäume und Hecken hat, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Erhalt der innerhalb dieser Flächen liegenden Bäume zu gewährleisten.

An diesen Stellen wird hochwertige Vegetation, die das Ortsbild prägen und sich in die Gestaltung dieser Flächen integrieren lassen ohne die Ausnutzung des Grundstückes zu beeinträchtigen, als zu erhaltende Bäume / zu erhaltende Hecke festgesetzt.

Das Sachverständigenbüro Fischer- Dr. Scherer und Partner GmbH hat die Bestandsbäume am ehemaligen Sportplatz Haslei aufgenommen und wichtige Daten (Kronenbreite, Baumhöhe, Zustand, Erhaltenswürdigkeit etc.) in einer Liste erfasst. Diese Daten dienen zur Orientierung und Bewertung und somit zur Festsetzung erhaltenswerter Bäume im Bebauungsplan Nr. 335 „Am Haslei“.

Die Baumreihe im Osten des Gebietes ist prägend für das gesamte Gebiet und zum großen Teil erhaltenswert. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Ahorn, Linden und Buchen. Sie verfügen über Kronenbreiten von 5,0 bis 15,0 m und sind bis zu 20 m hoch. Die Erhaltenswürdigkeit dieser Bäume wurde von dem Sachverständigenbüro Fischer- Dr. Scherer und Partner GmbH mit Stufe 1-2 bewertet. Für die dauerhafte Erhaltung dieser Bäume und somit zur Erhaltung des Gebietscharakters werden sie im Bebauungsplan festgesetzt.

Ebenfalls prägend sind die in Verbindung zueinanderstehenden Bäume entlang der Straße Haslei. Die Buchen haben Kronenbreiten von 5,0 bis 10,0 m und Höhen von 7,0 bis 10,0 m und wurden ebenfalls mit einer Erhaltenswürdigkeit von Stufe 1-2 eingestuft und sollen daher im Zusammenhang mit den Stellplätzen erhalten werden, um weiterhin ein attraktives Straßen- und Ortsbild beizubehalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche bestehen drei große erhaltenswerte Bäume. Zwei von ihnen wurden einer Erhaltenswürdigkeit der Stufe 1 zugeordnet. Die 15,0 bis 20,0 m großen Linden sowie die Kastanie sollen weiterhin auf der Grünfläche gepflegt und erhalten werden. Die Pflege wird aufgrund ihrer Lage auf der Grünfläche in öffentlicher Hand sein, so können die Bäume langfristig unter fachlich fundierter Baumpflege erhalten werden.

Der Bestand im Rahmen der Baumreihe im nordwestlichen Bereich soll ebenfalls erhalten werden. Die Ahornreihe ist mit einer Erhaltenswürdigkeitsstufe 2 eingeordnet. Ein Baum hat lediglich die Erhaltungsstufe 2-3 bekommen, dieser soll allerdings im Zusammenhang mit den anderen Bäumen ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden, sodass das einheitliche Bild erhalten bleibt und die verwachsenen Kronenbereiche nicht getrennt werden müssen.

Die festgesetzten Bäume prägen das örtliche Bild des Sportplatzes und sollen auch weiterhin dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Sie dienen als Luftfilter, leisten einen positiven Beitrag zum Mikroklima und für die Artenvielfalt. Ebenfalls können Sie im Hinblick auf den Klimawandel und damit verbundenen höheren Temperaturen im Sommer als Schattenspende dienen.

Ebenfalls wird ein Habitatbaum im Nordosten zum Erhalt festgesetzt. Die weiteren Habitatbäumen im westlichen und südlichen Planbereich werden nicht planungsrechtlich gesichert, da sie teilweise abgängig sind und aus Verkehrssicherungsgründen bereits vor Umsetzung der Planung entfernt

werden müssen oder in Konflikt mit der städtebaulichen Planung (Straßenverkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen) stehen.

Die Bäume sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig an geeignetem Standort auf dem Grundstück ersetzt werden, um den Baumstandort dauerhaft zu sichern.

Die Bestandshecke südlich der Parkplätze entlang der Straße Haslei wird ebenfalls weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Nur für die erforderlichen neuen Zufahrten für die geplanten Gebäude der Tagespflege und der SeWo kann die Hecke entfernt werden. Ansonsten wird für die dauerhafte Erhaltung dieses Bestandes im Bebauungsplan eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Zusammenhang mit den Stellplätzen entlang der Straße Haslei prägt sie das Orts- und Straßenbild, dient als Sichtschutz und leistet einen Beitrag zum Mikroklima und zur Artenvielfalt.

Dachbegrünung

Gemäß der Festsetzung ist im flachen Dachbereich des Gebäudes im WA 5 die Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu mindestens 80 von Hundert (v.H.) extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Ebenfalls sind eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zu mindestens 80 von Hundert (v.H.) extensiv zu begrünen.

Grundsätzlich ist bei dieser Aufbaustärke ein spür- bzw. messbarer Mehrwert für den Naturhaushalt, das Erscheinungsbild, das Mikroklima und die Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt. Der Wert wirkt sich positiv auf die Energieeffizienz von Gebäuden im Plangebiet aus, indem der Aufheizung von Dachflächen vorgebeugt und eine zusätzliche Dämmschicht angebracht wird. Zusätzlich können Feinstaub gebunden, die Rückstrahlungsintensität reduziert und damit der Entstehung innerörtlicher Hitzeinseln vorgebeugt werden. Durch Verbesserung der Evapotranspiration wird der natürliche Gewässerkreislauf begünstigt. Hierdurch werden technische Infrastrukturen entlastet und letztlich ein Beitrag zur Hochwasservorsorge in Dedinghausen geleistet.

Bei der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Art der Dachbegrünung sind die Investitionskosten zumutbar. Art und Umfang der Begrünung ist damit ein guter Kompromiss zwischen Wirkungsgrad und Kosten. Da es sich um eine Mindeststärke handelt, kann eine darüberhinausgehende Intensivierung der Dachbegrünung, die durchaus wünschenswert ist, auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die planungsrechtliche Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen der eingeschossigen Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie des Gebäudes im WA 5 führt zu

zusätzlichen Baukosten bei der Herstellung von Gebäuden. Unter anderem um diese wirtschaftlichen Auswirkungen abzumildern, setzt der Bebauungsplan für eingeschossige Anlagen flachgeneigte Dächer (0-10°) als zulässige Dachform fest. Vorteil dieser Kombination aus Dachform und Dachbegrünung ist, dass durch die Begrünung die Dachabdichtung vor Witterungseinflüssen, Temperaturextremen und UV-Strahlung sowie vor mechanischen Beanspruchungen geschützt wird, wodurch sich die Lebensdauer erheblich verlängert.

Das Plangebiet verändert die städtebauliche Struktur von Dedinghausen und beplant einen bis jetzt fast gänzlich unbebauten Teil des Ortes. Um in diesem Bereich weiterhin Grünstrukturen zu behalten, zielt der Bebauungsplan auf eine ökologische Bauweise ab. Die Gebäude sollen sich als künstliche Ergänzungen in das Landschaftsbild einfügen und durch die Begrünung der Dachflächen stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen als Ersatz- und Teillebensräume für verschiedene Tiere geschaffen werden, die auch auf dem ehemaligen Sportplatz nicht vorhanden waren. Es befindet sich somit im Spannungsfeld zwischen baulicher Inanspruchnahme und ökologischer Aufwertung.

Das Plangebiet kann durch diese Maßnahme zur Erweiterung und Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen im Dorfbereich Dedinghausens beitragen.

Flächen für Wald

Das Flurstück 556 ist rechtlich nach § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz gänzlich als Wald einzustufen. In der Waldfunktionskarte des Landesbetriebes Wald und Holz NRW wird die Fläche mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klima- und Lärmschutz dargestellt. Aufgrund dessen und da Lippstadt mit einem Waldanteil von 6,57 %¹ zu einer der waldarmen Kommunen in NRW zählt, wird diese Fläche im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt. Dementsprechend ist diese Fläche als Wald zu erhalten, soll aber in den zukünftigen Planungen als Erholungsraum für die Bürgerinnen und Bürger Dedinghausens dienen und ist daher mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ festgesetzt. Hier sollen Menschen aller Altersklassen die Möglichkeit haben, am Erleben des Waldes teilnehmen zu können und ihn als Naturerfahrungsraum zu erleben. Hier steht die Erarbeitung eines Konzeptes noch aus. Beispielsweise können unterschiedliche Stationen errichtet werden, die Spiel- und Erlebniselemente oder weitere wissenswerte Aspekte beinhalten.

7.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines natürlichen Überschwemmungsgebietes, noch werden für ihn im Rahmen einer Hochwassergefahrenkarte (Stand

¹ Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (2022)

02/2022), potenziell überschwemmte Flächen angezeigt. Die Hochwassergefahrenkarte wird anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines häufigen (HQ häufig – im Mittel alle 10 bis 20 Jahre), eines hundertjährigen (HQ 100 – im Mittel alle 100 Jahre) sowie eines Extremhochwassers (HQ extrem – im Mittel seltener als alle 100 Jahre) erstellt. Somit sind hochwasserschutzrechtliche Belange für das Gebiet nicht betroffen.

7.5 Starkregen

Starkregengefahrenkarten stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Starkregenkarten sind ergänzend zu den verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten im Rahmen der EU-Hochwasserrahmenrichtlinie eine sinnvolle Ergänzung. Durch die zunehmenden Folgen des Klimawandels steigt die Gefahr für Starkregenereignisse immer weiter an. Die Starkregengefahrenkarte wird anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines seltenen (100-jährlich) und eines extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ in 1 h) Starkregenereignisses erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen im südlichen Bereich des Plangebietes von beiden Szenarien betroffen. Da hier keine Wohnbauflächen entstehen sollen, hat dies keine weiteren Auswirkungen auf die Planung. Auf der weiteren Fläche sammelt sich das Regenwasser hauptsächlich auf der derzeitigen Kieselrot-Bahn. Diese Situation wird sich zukünftig mit der Bebauung der Fläche verändert darstellen. Hier können die Eigentümerinnen und Eigentümer auf unterschiedliche Weise Objektschutz betreiben, wie bspw. mit konstruktiven Maßnahmen wie Aufkantung, Bodenschwellen oder das Vermeiden ebenerdiger Gebäudeöffnungen. Ebenfalls sind die Abdichtung der Kelleraußenwände und die Rückstausicherung ein wichtiger Aspekt, um Schäden bei Starkregenereignissen zu minimieren oder zu vermeiden.



Abb. 07 | Starkregengefahrenkarte (seltenes Ereignis)



Abb. 08 | Starkregengefahrenkarte (extremes Ereignis)

7.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 335 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Zuge dessen wurde das Plangebiet und seine Umgebung hinsichtlich der in diesem Rahmen zu betrachtenden Arten untersucht und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen sind folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖB) koordiniert und umgesetzt werden können.

- Fällarbeiten und Entfernung von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Fassadenbewuchs sind nur im dafür vorgesehen Zeitraum außerhalb der Brutzeit (d.h. vom 01.10. bis 28.02.) zu tätigen.
- Von den 16 erfassten Habitatbäumen bleiben 10 durch die Festsetzungen „zu erhaltender Baum“ und „Flächen für Wald“ erhalten.
- Die Entfernung von Bäumen, insbesondere der als Habitatbäume erfassten Gehölze ist in Begleitung einer artenschutzkompetenten Person (ÖB) durchzuführen. Die Bäume sind einer vorlaufenden Kontrolle (Hubsteiger- und Endoskopeinsatz) inklusive Dokumentation zu unterziehen.
- Werden in den Bäumen Fledermausquartiere aufgefunden, sind diese durch geeignete Quartierkästen mindestens im Verhältnis 1:5 an den verbleibenden Bäumen zu ersetzen. Erhalt von Heckenstrukturen und zusätzliche Anpflanzung von Hecken (siehe B-Plan Gestaltungsvorschrift Nr. 2 Einfriedung der privaten Grundstücke) als Brutstandort für den Bluthänfling.
- Anbringung von artspezifischen Nisthilfen für den Star an den verbleibenden Bäumen.
- Der Rückbau der potentiellen Quartierstrukturen (Fassadenverkleidungen, Dachstuhl, Rollladenkästen u.a.) am Vereinsheim ist durch eine artenschutzkompetente Person zu begleiten (ÖB) und die Quartiere vorher auf Besatz zu kontrollieren.
- Bauzeitenregelung für das Vereinsheim: Vermeidung aller Störungen während der Jungenaufzucht (v.a. Mai bis August) und im Winter; Sanierungsarbeiten möglichst im September/ Oktober
- Werden Fledermäuse aufgefunden sind diese von einer artenschutzkompetenten Person (ÖB) in Obhut zu nehmen. Zudem ist dann eine Abstimmung zwecks weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Kosten für die Versorgung verletzter Tiere trägt der Bauherr.
- Die Abbrucharbeiten sind vorzugsweise außerhalb der Brutzeit durchzuführen (d.h. vom 01.10. bis 28.02.). Ist dies nicht möglich, sollte vorab durch die ÖB eine Kontrolle der potentiellen

Nistplätze auf aktuelle Brutgeschehen erfolgen und die Abrissarbeiten sind zu begleiten und die Ergebnisse zu dokumentieren.

Bei Einhaltung dieser genannten Maßnahmen sowie dem aktuellen Kenntnisstand, kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die im Artenschutzgutachten genannten CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ersatzmaßnahmen) werden von der Stadt Lippstadt unter Einsatz einer ökologischen (artenschutzkompetenten) Baubegleitung vor Baubeginn durchgeführt. Hierfür sind 20 Ersatzquartiere für Fledermäuse im unmittelbaren Umfeld sowie 12 Nisthilfen für Stare an den Bäumen, die zum Erhalt vorgesehen sind, anzubringen. Bei der Anbringung bzw. beim Einbau neuer Quartiere sollten die im Artenschutzgutachten benannten Aspekte unter 10.1 und 10.2 beachtet werden.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

7.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unter Klimaschutzaspekten ist es wünschenswert, für den Bau der Wohngebäude die passive Nutzung von Solarenergie zu berücksichtigen. Durch direkte Sonneneinstrahlung auf Gebäudeoberflächen (Mauern, Dächer, Fenster) kann eine hohe Deckung des Heizwärmebedarfs erreicht werden. Unterstützend wirken dabei beispielsweise kleine Fenster in Richtung Norden sowie große Fensterflächen in Richtung Süden. Um sowohl eine passive als auch aktive, also über Solarkollektoranlagen (für Warmwasser) und Solarzellen (für die Stromerzeugung), optimale Nutzung von Solarenergie zu gewährleisten, findet keine Festsetzung der Gebäudeausrichtung statt. Somit bleibt es dem Bauherrn selbst überlassen, die bauliche Anlage für die passive und aktive Nutzung von Solarenergie, je nach Zuschnitt und Größe des Gebäudes, optimal auszurichten.

Weiterhin wurden Minderungsfestsetzungen zur Versiegelung getroffen (Ausführung der Einfahrten, Vorgartenbegrünung etc.). Durch eine Erhöhung des Versickerungsgrades der Oberflächen soll Regenwasser vor Ort verdunstet und das Mikroklima verbessert werden. Mit der Anwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen, Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass

Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

Die Festsetzungen zur Erhaltung des Baum- und Heckenbestands erhält neben der optischen Attraktivität des Plangebietes ebenso die Biotop- und Artenvielfalt und leistet einen Beitrag gegen die Folgen des Klimawandels und zur Klimafolgeanpassung.

Ebenfalls sollen die Garagen und Carports sowie der flache Dachteil des Gebäudes im WA 5 begrünt werden. Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima und die Energieeffizienz von Gebäuden im Plangebiet aus, indem der Aufheizung von Dachflächen vorgebeugt und eine zusätzliche Dämmschicht angebracht wird. Zusätzlich können Feinstäube gebunden, die Rückstrahlungsintensität reduziert und damit der Entstehung innerörtlicher Hitzeinseln vorgebeugt werden. Durch Verbesserung der Evapotranspiration wird der natürliche Gewässerkreislauf begünstigt. Hierdurch werden technische Infrastrukturen entlastet und letztlich ein Beitrag zur Hochwasservorsorge in Dedinghausen geleistet.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird somit sowohl durch Maßnahmen bzw. Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz/Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8.2 Altlasten/Kampfmittel

Die Kieselrot-verunreinigte Sportplatz „Am Haslei“ in Dedinghausen wurde 1998 unter fachkundiger gutachterlicher Begleitung durch das Ingenieurbüro Boden- und Gewässerschutz Schuller aus Wiesbaden saniert. Die Sanierung wurde insgesamt durch drei unauffällige Bodenproben aus den Bereichen der Abtragssohle der ehemaligen Hochsprungfläche, der Laufbahn, der Weitsprung-Anlauffläche und der Kugelstoßfläche belegt. Das Sanierungsziel von 1000 ng I-TEq/kg wurde deutlich unterschritten.

Im Zuge einer geplanten sensibleren Wohnbaunutzung sollte das Ergebnis durch vier Mischproben überprüft werden. Die jeweils aus vier Einzelproben bestehenden Mischproben wurden im Bereich der Abtragssohle in ca. 8-25 cm, tlw. auch in 40 cm Tiefe entnommen.

Die Analyseergebnisse der Mischproben MP 1 bis MP 4 aus dem Bereich des ehemaligen kieselrot-verunreinigten Sportplatzes „Am Haslei“ zeigen, bezogen auf die Hauptverdachtsparameter für

Kieselrot, Dioxine und Furane, lediglich geringfügige Konzentrationen. Diese liegen weit unterhalb des „sensibelsten“ nutzungsbezogenen Prüfwertes (→ Kinderspielflächen: 100 ng/kg). Zudem unterschreiten die Werte das Sanierungsziel von 1998 deutlich. Es geht von den genannten Parametern kein Gefährdungspotential aus. (vgl. Kleegräfe Geotechnik GmbH, Analysebericht inkl. Lageplan, Probenahmeprotokolle, und chemischer Analytik, April 2022)

Kampfmittelverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der nachfolgende Hinweis wird dennoch vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen: Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

8.3 Baumpflanzung

Das Regelwerk GW 125 Merkblatt 02/2013 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

9 Bodenordnung

Das Flurstück 432 befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Lippstadt GmbH. Die Flurstücke 556 und 557 befinden sich im Privateigentum, hier wird die Stadt Lippstadt zeitnah Grunderwerb tätigen. Alle weiteren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Stadt. Die Grundstücksparzellierung und Vermarktung der Baugrundstücke erfolgen durch die Stadt Lippstadt.

10 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	ANTEIL IN %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.463	60
Verkehrsflächen	3.086	13
Öffentliche Grünflächen	4.229	18
Flächen für Wald	2.017	8
Versorgungsanlagen	5	1
GESAMT	23.800	100

11 Weitere Hinweise

Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

Boden- und Gewässerschutz

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind die Baufahrzeuge vor dem Einsatz auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen, damit eine Grundwassergefährdung durch austretende Kraft- und Schmierstoffe auszuschließen ist. Es gilt die DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung und Bauausführung.

Baustellenlagerflächen sind ausschließlich auf den später versiegelten Flächen anzulegen, um unnötige zusätzliche Bodenbeanspruchungen zu vermeiden. Ebenso sind ausschließlich die geplanten Verkehrswege bzw. die versiegelten Flächen für Fahrzeugbewegungen zu nutzen, um zusätzliche Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Soweit möglich sollen Betriebszeiten durch Bewegungsmelder und Zeitschaltung verkürzt werden.