



STADT **LIPPSTADT**

---

**Bebauungsplan Nr. 335**  
**Dedinghausen „Am Haslei“**

**Zusammenfassende Erklärung**

---

**Stadt Lippstadt**

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Planungserfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planverfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Belange der Umwelt .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung .....</b>	<b>7</b>
<b>5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>8</b>

## **1 Planungserfordernis**

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.

Nachdem die Planungen auf dem zuvor 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.

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.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Projektbeteiligten im Zusammenhang mit einem 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 alternative Wohnformen zu ermöglichen.

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.

Durch das städtebauliche Konzept entsteht gemäß den Planungszielen ein hinsichtlich der Bauypologien durchmischtes neues Gebiet, welches die angrenzenden städtebaulichen Strukturen aufgreift und weiterentwickelt und somit den Ort sinnvoll fortschreibt sowie einen wichtigen Beitrag zur notwendigen Deckung der Wohnraumbedarfe in Dedinghausen leistet. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im Detail als Teil der Planungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 335 gesichert. Hierzu gehören insbesondere:

- Festsetzung zur Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ, Trauf- und Firsthöhen, Anzahl der Vollgeschosse, unterer Bezugspunkt, Anzahl der Wohnungen)
- Bauweise (Baugrenzen, Baulinien, offene/abweichende Bauweise)
- Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen [Straßenflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, Quartiersplatz)]
- Festsetzung zu Stellplätzen (Lage, Zufahrten, Gestaltung)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- Festsetzungen zu Grün- und Waldflächen (Spielplatz, Zweckbestimmung Erholungswald)
- Festsetzungen von Boden, Natur und Landschaft (Baumerhalt, Heckenerhalt, Dachbegrünung)
- Ausgleichsflächen von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Gestalterische Festsetzungen (Dachformen und -neigungen, Stellplätze und Zufahrten, Vorgärten, Einfriedungen)

## **2 Planverfahren**

Das Planverfahren nahm folgenden Verlauf:

- 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
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 20.04.2023
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2023 bis 26.07.2023
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden am 24.08.2023
- 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
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 20.11.2023
- Rechtskraft gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2023

## **3 Belange der Umwelt**

Aktuell wird die Fläche als Sportplatz genutzt. Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung dieser 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 kann der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Die verbleibende Biotopwertdifferenz wird durch externe Kompensationsmaßnahmen und über das Ökokonto der Stadt 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.

Alternative Flächen zur Schaffung des nachgefragten ortsnahen Wohnlandes stehen momentan nicht zur Verfügung

<b>Schutzgüter</b>	<b>Grad der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung</b>	<b>Erheblichkeit der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung</b>	<b>Erheblichkeit der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- &amp; Kompensationsmaßnahmen</b>
<b>Schutzgut Mensch – menschliche Gesundheit &amp; Bevölkerung</b>	gering	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Tiere</b>	hoch	erheblich	nicht erheblich
<b>Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt</b>	hoch	erheblich	nicht erheblich
<b>Fläche</b>	mittel	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Boden</b>	mittel	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Wasser</b>	Gering	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Klima &amp; Luft</b>	Gering	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Landschaft</b>	Gering	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	Keine	nicht erheblich	nicht erheblich

Darstellung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB  
LökPlan - Conze & Cordes GbR (2023): Umweltbericht zum B-Plan Nr. 335 Dedinghausen „Am Haslei“ in Lippstadt, S.45.

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

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Bürgergespräches und des zusätzlichen Beteiligungszeitraums im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen bezüglich der Themen Erschließung, Verkehrs- und Lärmbelastung, Bebauung entlang der Straße Haslei, Planungsprozess und Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger Dedinghausens, Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen in die Planung sowie Baumbestand und Grünerhalt, Nachhaltigkeit, Artenschutz und Ausgleichsflächen. Den geäußerten Bedenken und Stellungnahmen wurden teilweise gefolgt oder sie konnten durch kleinere Änderungen

oder aufgenommene Hinweise im Bebauungsplan ausgeräumt werden. Anderen Stellungnahmen soll nicht gefolgt werden.

Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung beziehen sich im Wesentlichen auf die Themen Erschließung, Verkehrs- und Lärmbelastung, Bebauung entlang der Straße Haslei, Verortung der Tagespflege, Erhalt des Bolzplatzes, Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger Dedinghausens, nicht ausreichendes Angebot für Jugendliche im Geltungsbereich, Ergebnisse einer Meinungsbildabfrage sowie Baumbestand und Grünerhalt, Nachhaltigkeit, Arten- und Klimaschutz. Den Eingaben konnte nicht gefolgt werden.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Behördenbeteiligung

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschäftigten sich im Wesentlichen mit den Themen Erschließung, Versorgung, Waldnutzung, Artenschutz, Kompensationsflächen und CEF-Maßnahmen. Die geäußerten Bedenken konnten durch kleinere Änderungen oder aufgenommene Hinweise im Bebauungsplan ausgeräumt werden, sodass die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt sind. Im Einzelnen wird auf die Gutachten und die Abwägungstabelle verwiesen.

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen zur Ausgleichsfläche und zur CEF-Maßnahme eingegangen, auf welche mit der Änderung der Ausgleichsfläche reagiert wurde.

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

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der „Entwicklung eines hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Standorts [...] zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in Dedinghausen“ 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 Flächennutzungsplanung wird die Planung der dargestellte Wohnbaufläche an dieser Stelle gerecht.

Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden, allerdings würde die Fläche voraussichtlich nicht weiter als Sportplatz genutzt, da die Stadt Lippstadt nicht zwei Sportstätten in Dedinghausen unterhalten würde. Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Flächen für Wohnbebauung diese

an anderer Stelle geschaffen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt 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 eines hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Standortes nicht generiert werden kann.

Hinsichtlich Planungsalternativen wurden abweichende Erschließungssysteme (Durchbindungslösung) im Rahmen des Planungsprozesses geprüft und bewertet und die unter Abwägung aller Belange sinnvollste Variante ausgewählt.