



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 348

Bökenförde „Am Wilmsweg“

Zusammenfassende Erklärung

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

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

1 Planungserfordernis

Im Ortsteil Bökenförde, an der südöstlichen Stadtgrenze deutlich abgesetzt von der Kernstadt, ist die Erschließung eines dörflichen Wohnstandortes geplant. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 28.400 m² und ist bereits teilweise überbaut. Südlich der *Langeneicker Straße* wird das Gebiet derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und im Norden befinden sich Hofstellen. Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich landwirtschaftlich genutzten Flächen und westlich von einer Wohnbebauung gefasst. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches wird durch den Wirtschaftsweg *Am Wilmsweg* und der Nördliche durch die *Langeneicker Straße* durchschnitten.

Bökenförde hat sich kompakt, aber auch zweipolig entwickelt. Im südlichen Bereich an der Dionysiusstraße und der König-Heinrich-Straße konzentrieren sich heute landwirtschaftliche Betriebe. Eine bauliche Ergänzung des Dorfes mit gemischten Nutzungen erfolgte in dichter Folge um die Kirche herum entlang der Straßen. Ihr schloss sich eine Wohnbebauung in nördlicher Richtung an. Die letzten größeren Baulandausweisungen gab es in den Jahren 1999 und 2002. Das zur Verfügung gestellte Bauland ist flächendeckend entwickelt worden. Weil es zudem - außer vereinzelten Baulücken - keine nennenswerten Potenzialflächen zur Innenentwicklung mehr gibt, ist die Erschließung weiterer Außenbereichsflächen erforderlich.

Das Siedlungsbild wird heute geprägt durch den dörflichen Kern im Süden mit der für Lippstadt ungewöhnlich dichten Bebauung, die breiten und belasteten Straßenräume der K 56 und der L 536, den in sich geschlossenen Wohngebieten nördlich und südlich des Puisterweges und dem Freibereich mit einer Sportanlage.

Unter der Prämisse, dass das Dorf als klar umrissene und abgegrenzte funktionale und städtebauliche Einheit respektiert und erhalten werden soll, ist die weitere Entwicklung Bökenfördes unter den gegebenen Randbedingungen abhängig von der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern. Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung sowie starker naturräumlicher Restriktionen (Vogelschutzgebiete etc.) ist eine Ausweisung von neuen Siedlungsflächen nur sehr begrenzt möglich. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden verschiedenste Alternativen untersucht. Letztendlich wird nun zwischen Kreisstraße 56 Langeneicker Straße und dem Wirtschaftsweg Am Wilmsweg eine Mischbaufläche (Dorfgebiet) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bereits seit mehreren Jahren zeichnet sich in Bökenförde eine ansteigende Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der bereits vor Ort lebenden Bevölkerung ab. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auf den Teil der Bevölkerung zurückgeführt werden kann, der sich in der Phase der Familienorientierung befindet und auf der Suche nach dem eigenen Zuhause in der direkten Umgebung des bisherigen Wohnortes ist.

Die Absichten des Bauleitplanverfahren können in Ziele nördlich und südlich der Langeneicker Straße differenziert werden. Hier ist sowohl die Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen von Bedeutung, als auch die Sicherung und Ordnung des baulichen Bestandes.

Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen leiten sich folgende städtebauliche Ziele für das Baugebiet südlich der Langeneicker Straße ab:

1. Entwicklung eines zu hauptsächlich Wohnzwecken genutzten Standorts durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets gem. § 5a BauNVO zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in Bökenförde. Ausschluss der ausnahmsweise im dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupteinwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. 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.
3. Effiziente Erschließung des Plangebietes durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit Anschluss an die Langeneicker Straße.
4. Fußläufige Anbindung an die Straße Am Wilmsweg zur besseren Eingliederung des neuen Gebietes und Verbesserung der fußläufigen Vernetzung im Ortsteil.
5. Realisierung eines Spielplatzes zur Deckung des Bedarfes im Ortsteil.

Die Ziele für die Flächen nördlich der Langeneicker Straße lauten wie folgt:

1. Sicherung, Ordnung und Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Bökenförde.
2. Schaffung einer ergänzenden Baumöglichkeit in Umsetzung und Beachtung des Flächennutzungsplanes.
3. Klare Abgrenzung zum planungsrechtlichen Außenbereich.

Das städtebauliche Konzept bezieht sich vorrangig auf den bisher unbeplanten Bereich südlich der Langeneicker Straße und sieht für die etwa zwei Hektar große Fläche eine Entwicklung eines dörflichen Wohnstandortes mit differenziertem Wohnraumangebot sowie mit der Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Ortsteils Bökenförde vor.

Zur Anpassung an die direkte Umgebung sind hier hauptsächlich Einparteien- und Doppelhäuser geplant. Auch die Möglichkeit zur Ansiedlung nicht wesentlich störender landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe wird geschaffen. Entlang der westlichen Seite des Geltungsbereiches sind Kettenhäuser geplant, die im Sinne des flächensparenden Bauens

geeignet sind, eine höhere Dichte bei gleichzeitig hoher Wohnqualität zu schaffen. Größere Bautypologien sieht das städtebauliche Konzept am südöstlichen Rand des Plangebietes in direkter Nähe zum Spielplatz vor. Um einerseits der Nachfrage gerecht zu werden und einen Beitrag im Sinne des verdichteten Bauens zu leisten und andererseits die größeren Strukturen des Ortsteils im neuen Baugebiet aufzunehmen, sind hier zwei Mehrparteienhäuser geplant. Südlich der Straße *Am Wilmsweg* sind zusätzlich freistehende Einparteien- oder Doppelhäuser angedacht, um den Bestand an dieser Stelle sinnvoll weiterzuentwickeln, die schmale Straße *Am Wilmsweg* allerdings nicht zu stark zu belasten.

Die interne Erschließung knüpft an zwei Anschlusspunkten der *Langeneicker Straße* an und führt als Schlaufe durch das Gebiet, um alle Gebäude effizient zu erschließen. Hierdurch entstehen ausschließlich östlich, westlich oder südlich orientierte Gartenbereiche. Eine Anbindung des motorisierten Verkehrs an die Straße *Am Wilmsweg* wird bewusst vermieden, um das Verkehrsaufkommen in dieser schmalen Anliegerstraße weiterhin so gering wie möglich zu halten. Um eine attraktive Verbindung im Sinne des Ortes der kurzen Wege zu ermöglichen und das neue Gebiet vollständig zu integrieren, wird im Süden mit einem Fuß- und Radweg an die Straße *Am Wilmsweg* angeschlossen.

Der nächstliegende Spielplatz mit einem größeren Einzugsgebiet befindet sich fußläufig etwa 750 Meter entfernt. Durch die *Langeneicker Straße* wird das Gebiet von dem Spielplatz nicht nur räumlich getrennt, sondern weist für Kinder womöglich einen gefährlichen Weg auf. Daher wird nördlich der Straße *Am Wilmsweg* ein Spielplatz mit einer Fläche von etwa 1000 m² geplant, welcher der neuen Wohnbebauung sowie dem Bestand in der direkten Umgebung dienen soll und somit auch als Ort der Kommunikation und Integration des Baugebietes in Bökenförde fungiert.

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 Bökenförde leistet. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im Detail als Teil der Planungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 348 gesichert. Hierzu gehören insbesondere:

- Festsetzung zur Art der Nutzung (Dörfliches Wohngebiet)
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhen, unterer Bezugspunkt, Vollgeschosse, GRZ)
- Festsetzungen zur überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, offene und abweichende Bauweise)

- Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenflächen, Fuß- und Radweg, Bereiche ohne Ein-/ und Ausfahrt)
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Begrünung, Zufahrten)
- Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen (Spielplatz, Baumerhalt)
- Festsetzung zu Stellplätzen (Abstände, Zufahrten, Lage)
- Gestalterische Festsetzungen (Dachformen, Einfriedung, Begrünung)

2 Planverfahren

Das Planverfahren nahm folgenden Verlauf:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.12.2022 bis 25.01.2023
- Bürgergespräch gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.01.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.01.2023 bis 03.02.2023
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 vom 03.04.2023 bis 03.05.2023
- Satzungsbeschluss am 20.06.2023

3 Belange der Umwelt

Aktuell wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung dieser Fläche in dörfliches 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 GWL Lippstadt ausgeglichen.

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

Die unvermeidbaren Auswirkungen sind vor dem Hintergrund ihrer Intensität und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Abwägung mit den Planungszielen der Schaffung sowie der Bedarfe nach Wohnbauflächen als notwendigerweise vertretbar einzustufen. Hierbei

ist auch zu berücksichtigen, dass alternative Flächen aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung sowie starker naturräumlicher Restriktionen (Vogelschutzgebiete etc.) nicht zur Verfügung stehen.

Schutzgüter	Grad der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Erheblichkeit der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Erheblichkeit der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- & Kompensationsmaßnahmen
Schutzgut Mensch – menschliche Gesundheit & Bevölkerung	Gering	nicht erheblich	Gering
Tiere	Mittel	nicht erheblich	Mittel
Pflanzen, Biotop und biologische Vielfalt	Gering	nicht erheblich	Mittel
Fläche	Mittel	Erheblich	Mittel
Boden	Mittel	Erheblich	Mittel
Wasser	Gering	nicht erheblich	Gering
Klima & Luft	Gering	nicht erheblich	Gering
Landschaft	Gering	nicht erheblich	Gering
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Keine	Keine	Keine

Darstellung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB
LökPlan - Conze & Cordes GbR (2023): Umweltbericht zum B-Plan Nr. 348 Bökenförde „Am Wilmsweg“ in Lippstadt, S.46.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden neben den Äußerungen aus dem Bürgergespräch vom 16.01.2023 auch die im Laufe der zusätzlichen Auslegung der Planunterlagen schriftlich oder elektronisch eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Im Schwerpunkt handelte es sich um Anregungen und Stellungnahmen zur verkehrlichen Belastung *Am Wilmsweg* sowie zur Art der Gebäudenutzung. Diese konnten durch Erläuterungen in der Abwägungstabelle ausgeräumt werden.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschäftigten sich im Wesentlichen mit den Themen Versorgung, Archäologie, Immissionen, Denkmalpflege sowie Natur- und Bodenschutz. Die geäußerten Bedenken konnten durch kleinere Änderungen oder aufgenommene Hinweise im Bebauungsplan ausgeräumt werden, sodass die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt sind. Der Anregung der Landwirtschaftskammer zur Erstellung eines Geruchsgutachtens sowie dem

Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht gefolgt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der „Entwicklung eines hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Standorts [...] zur Deckung der Nachfrage“ 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 Mischfläche an dieser Stelle gerecht.

Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Flächen für Wohnbebauung diese an anderer Stelle geschaffen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt geprüft. Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung sowie starker naturräumlicher Restriktionen (Vogelschutzgebiete etc.) ist eine Ausweisung von neuen Siedlungsflächen nur sehr begrenzt möglich. Letztendlich wird nun zwischen Kreisstraße 56 *Langeneicker Straße* und dem Wirtschaftsweg *Am Wilmsweg* eine Mischbaufläche (Dorfgebiet) im Flächennutzungsplan dargestellt. Alternative Flächen mit ähnlicher Eignung und Größenordnung stehen 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.