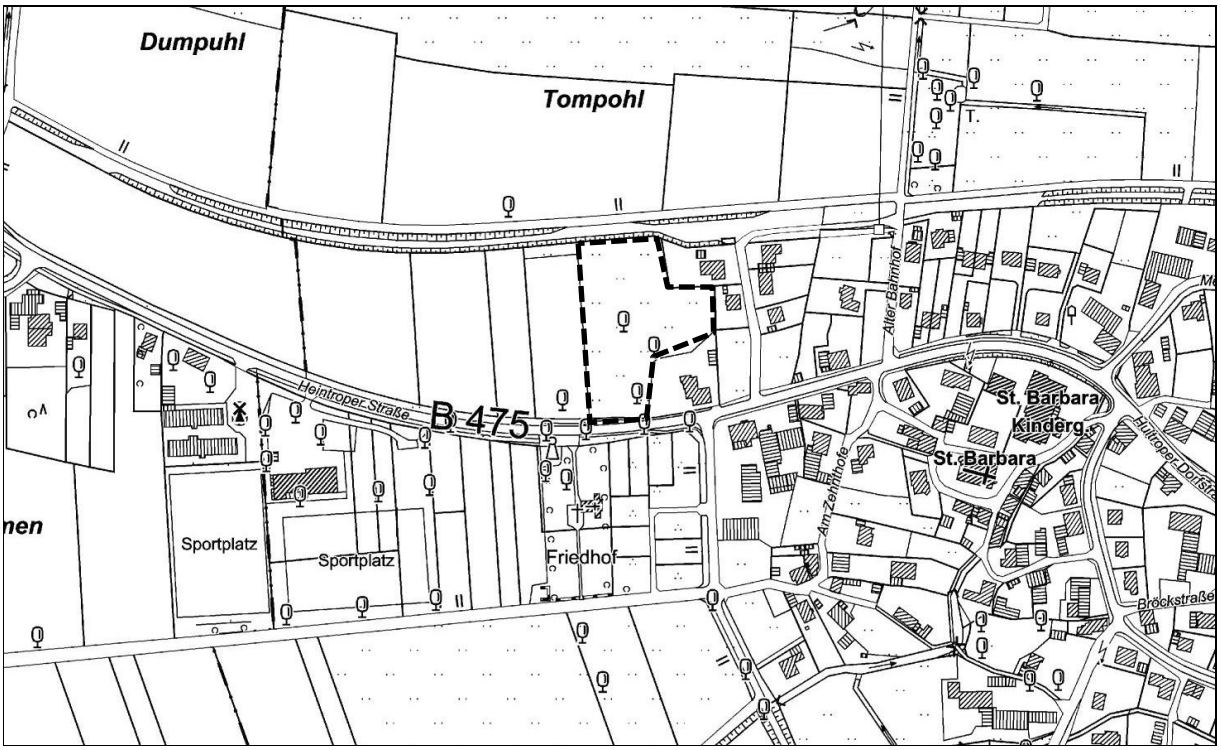
GEMEINDE LIPPETAL

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 2 „Im Erl“

Ortsteil: Hultrop
Plangebiet: Nördlich der Heintroper Straße (B 475), westlich der Straße Alter Bahnhof



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a (1) BauGB

31.05.2022

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Ziel und Inhalt der Planung 1

2 Berücksichtigung der Umweltbelange 3

2.1 Umweltbericht 3

2.2 Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung 3

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 4

2.4 Artenschutz 4

2.5 Immissionsschutz 5

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 10

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl 16

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Erl“

Ortsteil:	Hultrop
Plangebiet:	Nördlich der Heintroper Straße (B 475), westlich der Straße Alter Bahnhof

1 Ziel und Inhalt der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes im Nordwesten des Ortsteils Hultrop der Gemeinde Lippetal geschaffen.

Der Ortsteil Hultrop weist eine gewachsene Dorfstruktur auf und beherbergt heute verschiedene Infrastruktureinrichtungen, mit Bedeutung für das dörfliche Zusammenleben. Hierunter zählt u.a. die Kirchengemeinde St. Barbara, eine Kindertagesstätte sowie eine Bäckerei. Aufgrund des demografischen Wandels und dem zunehmenden Fortzug jüngerer Bevölkerungsschichten gestaltet sich die Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur zukünftig schwierig. Durch die Schaffung neuer Wohnraumangebote wird daher die Möglichkeit gesehen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig aufrechtzuerhalten und ein dynamisches Siedlungsgefüge sowie die Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Mit der Zielgruppe junger Familien geht insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einher, jedoch besteht ebenso ein steigender Bedarf an kleinteiligeren Wohnraum, der mit vorliegender Planung angeboten werden soll.

Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden. Die Gemeinde verfolgt nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Westen einher.

Im Vorfeld zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Konzepte zur Entwicklung des Plangebietes diskutiert und sich letztendlich für die Umsetzung des nachfolgenden Konzeptes entschieden.

Als grundsätzliche Entwurfsidee wurde dabei der heutige gebietsprägende Gehölzbestand soweit wie möglich erhalten, sodass für die zentral im Plangebiet befindliche Weide als auch für die Eichen im Südosten die Entwicklung entsprechender großzügiger Grünflächen vorgesehen werden. Das Grün im Bereich der Weide liegt dabei recht zentral im Plangebiet und kann daher als Quartierstreffpunkt, z.B. in Form eines Spielplatzes entwickelt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südliche Heintroper Straße in Form einer Stichstraße, die leicht mäandrierend um die Grünstrukturen nach Norden geführt wird. Durch die Ausbildung zwei nach Osten und Westen verzweigender Ausläufer ergeben sich für die geplanten Wohngebäude hofartige Gebäudestrukturen als raumgebende Nachbarschaften. Die Verkehrsflächen im Norden sind dabei so dimensioniert, dass ein Wenden für Müllfahrzeuge möglich ist. Nach Norden ist eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung des dort verlaufenden Rad- und Wanderwegs vorgesehen.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Plangebietes, ohne Maßstab

Da von der Heintroper Straße als B 475 entsprechende Lärmimmissionen ausgehen, ist zum südlichen Plangebietsrand die Errichtung eines Lärmschutzwalls in 5,00 m Höhe vorgesehen. Dieser soll grün gestaltet und bepflanzt werden, sodass hier gestalterisch eine naturnahe Lösung für den erforderlichen Lärmschutz gewählt wurde. Da der Wall an seinem östlichen Ende bis an die geplante Erschließungsstraße geführt wird, ist hier eine entsprechende Stützwand vorzusehen. Im Anschluss an den Lärmschutzwall soll eine etwas verdichtete Bebauung umgesetzt werden, um auch den steigenden Bedarf an kleinteiligem Wohnraum im Vergleich zu Einfamilienhäusern gerecht werden zu können. Die Bebauung soll dabei den Charakter eines größeren Doppelhauses nicht überschreiten und sich somit in den vorgesehenen Gebietscharakter entsprechend einfügen. Die geplante Neubebauung soll sich insgesamt an der vorhandenen Bebauungsstruktur im Osten orientieren und somit ein harmonisches einfügen gewährleisten. Dennoch sollen neben klassischen Einfamilienhäusern mit einem Fassadengeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss auch moderne Gebäudeformen zugelassen werden, wie Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und flach geneigtem Dach oder Gebäude mit Flachdach.
Insgesamt können auf Grundlage des Konzeptes im Plangebiet bis zu 9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie das geplante Mehrfamilienhaus in der Anmutung eines Doppelhauses entwickelt werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Büro Stelzig, März 2022) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (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 Umweltaus-wirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sonstige Sachgüter, die Wechselwirkungen untereinander sowie die Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung, die Art und Menge der erzeugten Abfälle, die Kumulierung mit benachbarten Gebieten sowie eingesetzte Techniken und Stoffe geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

2.2 Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Nördlich des Plangebiets verläuft die Lippe, welche mit ihrer Aue als FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ (DE-4314-302) unter Schutz gestellt ist. Der Abstand des FFH-Gebietes zum Plangebiet beträgt rd. 105 m. Ebenfalls rd. 105 m nördlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet „VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ (DE-4314-401), welches sich ca. 700 m südlich des Plangebietes im Bereich der Ahsewiesen fortsetzt. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Schutzgebieten ist die Verträglichkeit der Planung im Rahmen einer FFH-Vorprüfung überschlägig untersucht worden (Büro Stelzig, Februar 2022).

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der „Ahsewiesen“ auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Durch das Vorhaben ergeben sich auch keine Beeinträchtigungen auf die für das Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt

mit Ahsewiesen“ gelisteten Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse. Für die Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie sowie die Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie und die charakteristischen Arten können Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.
Summationseffekte mit anderen bekannten Vorhaben im Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ sowie im FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ können ebenfalls ausgeschlossen werden.
Die Durchführung einer vertieften VSG-, FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG war nicht notwendig.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Planung wurde ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.
Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch nicht von Bebauungsplänen überplant. Daher wurden die bestehenden Biotoptypen erfasst und als Ausgangslage für die Bilanzierung her-angezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungs-planes Nr. 2 „Im Erl“.

Für die geplante Entwicklung des Wohngebiets ergibt sich eine negative Bilanz von 22.614 Biotoppunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll auf Flächen des gemeindeeigenen Ökokontos ausgeglichen werden. Hierfür stehen Flächen mit bereits weitegehend erfolgten Renaturierungsmaßnahmen des Fließgewässers der Quabbe im Ortsteil Lippborg zur Verfügung. Die Maßnahme umfasst in der Gemarkung Lippborg, Flur 35 das Flurstück 197 sowie in der Flur 36 die Flurstücke 360, 419, und 424. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, wodurch die Kompensationsmaßnahmen langfristig gesichert sind.

2.4 Artenschutz

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind daher in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe I untersucht worden (Büro Stelzig, März 2022).

Im Rahmen der Vorprüfung konnten durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen lediglich für die Vogelart des Girlitzes nicht ausgeschlossen werden. Der Großteil der Bäume im Plangebiet bleibt erhalten. Da die Art in jedem Jahr ein neues Nest anlegt und Bäume mit Brutplatzeignung erhalten bleiben, wird nicht von der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte ausgegangen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Um eine Tötung auszuschließen, müssen die Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Eine Störung der potentiellen Fortpflanzungsstätten im Plangebiet und im Wirkraum kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da Girlitze auch im Siedlungsbereich vorkommen und somit als tolerant gegenüber Störung gelten.

Da alle Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit beginnen.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis enthalten, dass die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden müssen. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 u. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus nach § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitte nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Dar-über hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutz-behörde notwendig.

2.5 Immissionsschutz

Durch die B 475 wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die in einem schalltechnischen Gutachten untersucht wurden (RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2021).
In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Gemäß Schallgutachten treten im südlichen Bereich des Plangebietes, für einen rd. 10 m tiefen Streifen, unmittelbar an der B 475, tagsüber Immissionen von über 65 dB(A) auf (siehe Abbildung 2). Für einen rd. 25 m tiefen Streifen schlagen tagsüber bei freier Schallausbreitung Werte von 60 bis 65 dB(A) auf, erst ab rd. 55 m Entfernung zur B 475 können tagsüber idealtypische Werte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete erreicht werden. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung erst in rd. 90 m Entfernung zur B 475 erreicht. In rd. 40 m Entfernung zur Heintroper

Straße schlagen Lärmwerte von 50 bis 55 dB(A) auf, während in einer Tiefe von rd. 20 m Lärmwerte von 55 bis 60 dB(A) errechnet wurden.
Mit der heutigen Lärmbelastung im Plangebiet werden somit die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für allgemeine Wohngebiete, als auch für Mischgebiete überschritten.

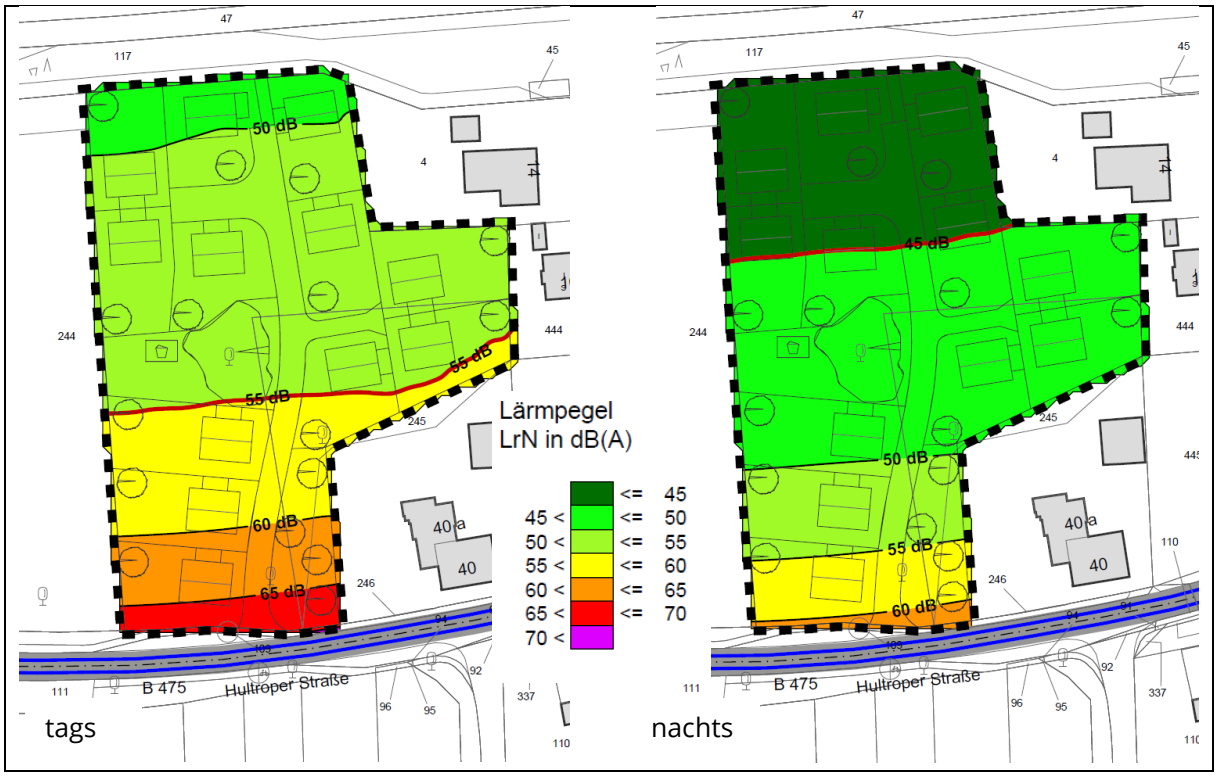


Abbildung 2: Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 4)

Die Gemeinde Lippetal hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann.
Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung für einen Großteil des Plangebietes auszuschließen. Die Lärmbelastung ist hier von solchem Ausmaß, dass lediglich für einen rd. 40 m tiefen Streifen im Norden des Plangebietes nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden könnten. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnnutzungen in unmittelbarer Entfernung zur Lärmquelle liegen und dies als typisches Ortsbild für Hultrop zu charakterisieren ist.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Bei der Fläche handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Einbindung der am östlichen Siedlungsrand von Hultrop gelegenen Fläche in das vorhandene Siedlungsgefüge.
Aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes ist eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, wenn es gelingt, durch entsprechende

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Daher wurde zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit geprüft worden. Hier war zunächst festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen für ihre Wirksamkeit unmittelbar an der Emissionsquelle angebracht werden müssen. Vor dem Hintergrund einer geplanten Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen bzw. möglicher Traufhöhen von 6,50 m sowie Firsthöhen von bis zu 9,50 m ist von Wohnräumen mindestens auch im Obergeschoss auszugehen. Um eine Wirksamkeit in den oberen Geschossen erzielen zu können, müssen Lärmschutzwände oder /-wälle mindestens die Höhe voraussichtlicher Immissionsorte im 1. Obergeschoss und somit von ca. 5,0 m aufweisen.
Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die hier diskutierte Lärmquelle von Süden aus in das Plangebiet hereinstrahlt und dadurch die Anordnung von nach Süden ausgerichteten Außenwohnbereichen stark beeinträchtigt wird, wurde sich im vorliegenden Planverfahren für die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes entschieden. Dieser soll aufgrund der stadtgestalterischen Wirkung allerdings nicht als Wand, sondern in Form eines begrünten und naturnah gestalteten Walls umgesetzt werden. Dieser fügt sich insbesondere aufgrund des bereits heute gegebenen grünen Charakters in das geplante Erscheinungsbild des Plangebietes ein. Um eine möglichst lange und zusammenhängende lärmabschirmende Wirkung durch den Wall zu erhalten, wird dieser bis an die geplante Erschließungsstraße geführt, sodass hier keine natürliche Abböschung erfolgen kann, sondern eine entsprechende Stützwand vorzusehen ist. Um ein grünes Erscheinungsbild im Eingangsbereich des Plangebietes sicherzustellen, ist die Stützwand durch kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen. Nach Westen soll dagegen ein möglichst natürlicher Böschungsverlauf erzeugt werden, ggf. ist hier zur Wahrung der Abstandsflächen im Weiteren eine entsprechende Baulast auf das westlich angrenzende Ackergrundstück vorzusehen.

Im Schallgutachten wurde diesbezüglich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m und einer Länge von ca. 28 m entlang des südlichen Geltungsbereiches simuliert. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass mit einem derartigen Lärmschutzwall für die Erdgeschosse der zukünftigen Gebäude am Tag in einer Entfernung von rd. 35 m die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten werden können (siehe Abbildung 3).

Unmittelbar hinter dem Wall werden bereits die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Da für das an den Lärmschutzwall angrenzende Baugrundstück eine Mehrfamilienhausbebauung in Form eines Doppelhauses entstehen soll, sind auch zu erwartende Immissionsorte im 1. Obergeschosses zu betrachten, da davon ausgegangen werden muss, dass hier wohnungsbezogen eigenständige Außenwohnbereiche z.B. in Form von Balkonen entstehen.

Für das 1. Obergeschosses kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass tagsüber im Bereich des Lärmschutzwalls in einer Entfernung von rd. 40 m die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten werden können (siehe Abbildung 3). Allerdings werden auch für diese Betrachtungsebene die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) bereits unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall eingehalten. In den östlichen Bereichen des

Plangebietes, in denen die Wirksamkeit des Walls aufgrund der geplanten Erschließung nicht mehr greift, können die Orientierungswerte der DIN 18005 allerdings erst in einer Entfernung von rd. 60 m erreicht werden (sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss).

Abbildung 3: Lärmbelastung im Erdgeschoss mit 5,0 m hohem Lärmschutzwall, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik)

Abbildung 4: Lärmbelastung im 1. OG mit 5,0 m hohem Lärmschutzwall, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik)

Hierbei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch noch als gewahrt gelten, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tagsüber 60 dB(A)) unterschritten werden, da auch diese Baugebiete allgemein dem Wohnen dienen. Diese Werte können sowohl in den Erdgeschossen als auch in den Obergeschossen auf Höhe des geplanten Walls eingehalten werden. Zudem können die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) bereits kurz hinter dem Lärmschutzwall eingehalten werden. Grundsätzlich ist der Orientierungswert der DIN 18005 abwägungsrelevant. Beurteilungspegel für WA-Gebiete oberhalb von 55 dB(A) am Tag können für Außenwohnbereiche allerdings bis zum Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) der 16. BImSchV zugelassen werden.

Für den Nachtzeitraum können die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Erdgeschoss erst in rd. 70 m sowie im 1. Obergeschoss erst in rd. 800 m Entfernung zur Heintroper Straße eingehalten werden (45 dB(A)), sodass gegenüber der freien Schallausbreitung (rd. 90 m) kein sonderlich hoher Mehrwert zu erkennen ist. Diese hohen Nachtwerte sind auf die verhältnismäßig hohen Lkw-Anteile auf der Bundesstraße in der Nacht im Vergleich zum Tag zurückzuführen.

Wie in den Abbildungen 2 und 3 zu erkennen erzeugen allerdings die jeweiligen Plangebäude ein Schallschatten auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite (Norden), sodass Schlafräume der im Überschreitungsbereich gelegenen Wohngebäude im Schallschatten der Gebäude in Nordausrichtung entstehen können. Mit dem diskutierten Lärmschutzwall in 5,0 m Höhe können tagsüber im Plangebiet ausreichend ruhige Außenwohnbereiche im Sinne der 16. BImSchV sichergestellt werden, die zudem nach Süden ausgerichtet werden können und somit ein entsprechendes Maß an Qualität aufweisen. Für den Schutz der Innenräume im Nachtzeitraum reicht diese Maßnahme allerdings nicht aus, sodass weitere passive Maßnahmen erforderlich werden.

Um die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren, wird daher ein Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt. Dieses legt fest, dass westlich der geplanten Erschließungsstraße innerhalb der Lärmpegelbereiche V eine Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall vollständig errichtet wurde. Durch das bedingt aufschiebende Baurecht in Verbindung der Verpflichtung zur Errichtung des Lärmschutzwalls, könne die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet zu jeder Zeit sichergestellt werden.
Allerdings reicht die Maßnahme nicht aus, um hinreichend ruhige Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum sicherzustellen. Somit verbleiben verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen, um den ausreichenden Schallschutz in den Aufenthalts- und Schlafräumen sicherzustellen.

In dem Plangebiet liegen Geräuschbelastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen

Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

So sind gem. DIN 4109-1 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, aufweisen.

Um zudem auch einen ausreichenden Lärmschutz für die Außenwohnbereiche sicherstellen zu können, sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs V Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden:

Thema: Regionalplanung

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32 – Regionalentwicklung:
„Entsprechend Ziel 35 des Regionalplanes sowie dem Bundesverkehrswegeplan 2030 / Fernstraßenausbaugesetz ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW sicherzustellen, dass die geplante B475n durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt wird und im Bauleitplanverfahren entsprechend Berücksichtigung (z.B. Lärmschutz) findet.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Für die im Regionalplan dargestellte Ortsumgehung wurde bislang noch keine konkrete Trassenplanung ausgearbeitet. Obwohl die B 475n im Bundesverkehrswegeplan mit vordringlichem Bedarf eingestuft wird, war eine Umsetzung nicht absehbar. Aufgrund der fehlenden Detailstufe konnte zum damaligen Zeitpunkt keine Beachtung im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanverfahren erfolgen. Sollte die Trassenplanung zukünftig weiter konkretisiert werden, muss diese die aktuellen Gegebenheiten der Gemeindeentwicklung und hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“ berücksichtigen. Die Weiterentwicklung des Ortsteils Hultrop kann nicht aufgrund einer fehlenden Ausführung der Bundesverkehrswegeplanung hintenanstehen. Grundsätzlich werden die Möglichkeiten für eine Trassenplanung der B 475n durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verhindert.

Thema: Natur- und Landschaftsschutz

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:
„Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. […] Es ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (zumindest Vorprüfung) zu erstellen und der höheren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Der Anregung wurde gefolgt. Eine FFH-Vorprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellt (siehe Kapitel 2.2) und der höheren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:
„Die im Norden an den Änderungsbereich an-grenzende Gehölzstruktur ist Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG-4314-0005 „Lippeaue/Lippborg-Herzfeld“.
Laut den Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“, ist hier eine Fuß- und Radwegeverbindung zum nördlich dahinterliegenden Fuß- und Radweg geplant.
Dies wird kritisch gesehen, da eine typische lineare Landschaftsstruktur durchschnitten werden würde“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Den Bedenken wurde nicht gefolgt.
Mit dem geplanten Anschluss an den im Norden verlaufenden Rad- und Wanderweg für den Fuß- und Radverkehr kann für das Plangebiet eine attraktive Anbindung an den Ortskern Hultrops im Sinne der städtebaulichen Vernetzung geschaffen werden. Alternativ verbliebe den zukünftigen Bewohnern lediglich der straßenbegleitende Gehweg entlang der Hultroper Straße (B 475). Dieser weist im Bereich des Plangebietes lediglich eine Breite von rd. 1,50 m auf und stellt insbesondere aufgrund einer hohen Frequenz an Schwerlast-verkehren auf der B 475 ein hohes Sicherheitsrisiko dar. Da im Plangebiet Einfamilienhäuser entwickelt werden sollen, ist hier von einer häufigen Benutzung durch Kinder und Kleinkinder auszugehen. Vor diesem Hintergrund soll mit der Planung

eine sichere Fuß- und Radwegeanbindung an den im Norden verlaufenden Weg sichergestellt werden.
Darüber hinaus ist vorgesehen das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser dem vorhandenen Kanal im Bereich des nördlich angrenzenden Fuß- und Radwegs zuzuleiten, wodurch ebenfalls eine Trassierung im Bereich der bestehenden Gehölze erforderlich ist.

Der hierfür erforderliche Einschnitt in die Grünstrukturen ist dabei auf maximal 6,0 m begrenzt, wird in der Umsetzung voraussichtlich sogar geringer ausfallen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Eigenart der typischen linearen Landschaftsstruktur durch die Planung nicht wesentlich verändert wird. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild sind im weiteren Verfahren im Umweltbericht zum Bebauungsplan darzulegen.

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:
„Laut gemeinsamer Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW zum Arten-schutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben vom 24.08.2010, sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. […] Es ist eine Artenschutzprüfung (zumindest der Stufe I) zu erstellen und der höheren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Der Anregung wurde gefolgt. Eine Artenschutzprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellt (siehe Kapitel 2.4).

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:
„Der Änderungsbereich umfasst eine dorfrandliche Restgrünlandfläche in der Lippeaue und ist somit ein durch intensive Ackerwirtschaft immer seltener werdendes typisches Landschaftselement. Laut den Unterlagen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes, ist für das Plangebiet eine ortsbildprägende Weide mit ausladendem Kronentraufbereich charakteristisch. Weiterhin prägen im Änderungsbereich zwei große Eichen und Eichen entlang der Heintroper Straße das Bild des heutigen Siedlungsrandes.
Die o. g. Punkte, sowie eine Bedeutung der alten Bäume für die Fauna, begründen eine hohe Wertigkeit des Änderungsbereiches. Ein sehr vorsichtiger Umgang mit der das gesamte Ortsbild prägenden Fläche ist nötig.
Laut vorliegenden Unterlagen wurde die ortsbildprägende Weide im Zuge der Planung mit ihrem Kronentraufbereich eingemessen und wird entsprechend seiner heutigen Ausprägung zum Erhalt festgesetzt. Die im Südosten des Plangebietes bestehenden Eichen sollen eben-falls als erhaltenswerte und gebietsprägende Baumstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden. Die straßenbegleitenden Eichen entlang der Heintroper Straße sollen zum Erhalt festgesetzt werden, soweit dies in Bezug auf die geplante Erschließung möglich sei. Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde ist, u. a.

aufgrund des Ortsbildes, der Erhalt aller Bäume des Änderungsbereiches zwingend erforderlich. Deshalb ist u. a. bei der Anlage des geplanten Spielplatzes besondere Vorsicht geboten.
Es wird angeregt, den Ortsrand von Hultrop zukünftig einheitlich zu strukturieren und mit Grünstrukturen zu definieren.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass auf den zur westlichen Landschaft hin angrenzenden Baugrundstücken ein 2,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt wurde.
Wie von der höheren Naturschutzbehörde beschrieben werden die vorhandenen Baumstrukturen im Plangebiet vollständig zum Erhalt gesichert.
Der Hinweis zum vorsichtigen Umgang bei der Anlage des geplanten Spielplatzes wird bei den konkretisierenden Planungen bzw. bei der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.
Um im Bereich des Plangebietes eine Eingrünung des Ortsrands zu erreichen, soll zur Entwurfsfassung im Bereich der zum westlichen Landschaftsraum hin angrenzenden Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein 2,00 m breiter Anpflanzungsstreifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt werden.
Eine über das Plangebiet hinaus gehende Eingrünung des Orts-rands von Hultrop kann allerdings nicht im Zuge des vorliegenden Planverfahrens erfolgen und ist somit nicht Gegenstand der Planung.

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:
„Ich weise darauf hin, dass im Bebauungsplan-Verfahren die Eingriffsregelung abzuarbeiten ist und die Kompensationsmaßnahmen rechtsverbindlich festzusetzen und umzusetzen sind.
Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde ermöglicht die 51. FNP Änderung (zusammen mit der 48. FNP-Änderung) den Verlust dorfrandlicher Restgrünalandbestände mit einer entsprechenden Wertigkeit und von zunehmender Seltenheit. Bei der Kompensation sollte eine zum Verlust möglichst flächengleiche Anlage von Grünland berücksichtigt werden.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wurden im Rahmen des Umweltberichts bilanziert und der Ausgleich bzw. die Kompensation in das Aufstellungsverfahren eingestellt (siehe Kapitel 2.2).

Öffentlichkeit:
„Am 19.05.2021 und am 09.06.2021 wurde eine Begehung durch Büro Stelzig der Grünlandfläche durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt wurde ein angrenzendes Haus saniert und ein Neubau erstellt (Luftlinie 50m), hierdurch kam es über Monate zu Lärmbelästigung. In meinen Augen müsste ein neues Gutachten bzw. Begehung durchgeführt werden, weil sich hier die Lärmbelästigung normalisiert hat.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Im Zuge der Kartierungen waren keine außerordentlichen Lärmbelastungen im Plangebiet durch umliegende Bauarbeiten vorhanden. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die stark befahrene B 475. Es ist somit bereits eine kontinuierliche Lärmbelastung im Plan-gebiet vorhanden. Eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Be-lange war somit unter den gegebenen Bedingungen ausreichend möglich.

Öffentlichkeit:
„Es ist immer die Sprache davon, dass die Trauerweide erhalten bleiben soll. Trauerweiden sind Flachwurzler, es ist davon auszugehen, dass die Wurzeln während der Baumaßnahmen beschädigt werden und die Weide verstört wird.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Kronentraufbereich der Trauerweide ist vollständig als Grünfläche festgesetzt. Nach Westen setzt sich die Grünfläche weit über den Kronentraufbereich hinaus und auch nach Osten ist ein Puffer von über 2 m zur angrenzenden Verkehrsfläche vorhanden. Im Süden und Norden ist ebenfalls ein schmaler Streifen Grünfläche über den Kronentraufbereich hinaus festgesetzt. Daran angrenzend sollen Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass nördlich und südlich der Grünfläche Gartenbereiche angrenzen werden, da die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich weiter nördlich bzw. südlich ausgewiesen sind. Dementsprechend ist nicht von einer Beeinträchtigung des Wurzelsystems der Trauerweide auszugehen, die zu einer Zerstörung des Baumes führen würde. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist entsprechend ein-zuhalten.

Thema: Denkmalschutz

LWL-Archäologie für Westfalen:
„Bei Lippetal handelt es sich um einen während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich. Das Plangebiet liegt siedlungsgünstig nahe der Lippe - bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt, in deren Nähe bevorzugt gesiedelt wurde. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind bereits einige ur- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt.

Es wurden drei Sondageschnitte aufgezogen. […] Die beiden im westlichen Bereich der Fläche angelegten Sondagen 1 und 2 waren befundleer. Vor allem in Sondage 1 war ein mächtiger Bodenauftrag unter dem humosen Oberboden von mindestens 0,5 m erkennbar, der sich durch die Wölbackerstruktur erklärt. Aus der durch die Beackerung umgelagerten Schicht konnten mehrere Kugeltopfscherben vorwiegend reduzierend gebrannter, harter, feingemagerter Irdenware des 12.-13. Jh., darunter auch eine Randscherbe eines kleinen Topfs mit rundlich abgestrichener Lippe geborgen werden.
In Sondage 3 wurde direkt auf den ersten Metern ein Befund in der südwestlichen Ecke angeschnitten. Er kam in ca. 0,7 m unter dem humosen Oberboden und einer mittelbraunen schwach schluffigen Sandschicht (Wölbackerschollenrest) zutage. Die Befundgrenzen waren stark durch Bioturbation gestört und dadurch

unscharf/diffus. Die ebenfalls vor allem aufgrund von Bioturbation fleckige Befundfüllung bestand aus mittelgrauem, schwach schluffigem Sand.
Befund 1 konnte nicht vollständig in der Sondage erfasst werden. Die unregelmäßige Form auf Planum 1 lässt keine abschließende Ansprache zu.
Mehrere Scherben, die aus der Verfüllung stammen verweisen vermutlich auf eine kaiserzeitlich/frühmittelalterliche Datierung hin, eine sichere zeitliche Ansprache ist aber aufgrund der geringen Menge schwierig. Zum einen handelt sich um uneinheitlich gebrannte gesteinsgrusgemagert Irdenware. Eine dickwandige Randscherbe weist eine leicht verdickte, gerade abgestrichene Lippe auf. Eine Wandscherbe ist mit schwachen breiten Riefen verziert. Daneben konnten zwei Scherben einer gelben, weichen, oxidierend gebrannten Irdenware geborgen werden. Auch die Lage unterhalb der hochmittelalterlichen Ackerbaurelikte verweisen auf ein höheres Alter des Befunds. Eine weitere Verfärbung, die sich im Profil der NW-Ecke abzeichnete, deutet auf einen direkt nördlich anschließenden Befund hin. Aufgrund eines hereinbrechenden Unwetters musste auf eine weitere Bearbeitung verzichtet werden. Befund 1 wurde vor der Verfüllung der Sondage vorläufig mit einer Plastiktüte abgedeckt.

Wie oben erläutert, sind bei der Sachstandsuntersuchung kaiserzeitliche/frühmittelalterliche Befunde erfasst worden. Diese erfüllen die Kriterien gem. § 2 (5) DSchG NW für ein Bodendenkmal, so dass Gründe des Denkmalschutzes bei der Durchführung der Maßnahme zu berücksichtigen sind.
Vor einer Bebauung der Fläche muss als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung die Quellensicherung durch eine archäologische Untersuchung und Dokumentation im Bereich des Fundareals gewährleistet sein. Da die Befunde in Sondage 3 nicht vollständig untersucht wurden, sollte zunächst dieser Bereich nochmals aufgezogen/untersucht werden. Von diesem ersten Schnitt im Bereich der Befunde ausgehend, muss die Untersuchungsfläche bei Befunden im Randbereich jeweils soweit zu erweitert werden, bis nach 25 m keine relevanten archäologischen Befunde mehr zu Tage treten oder die Grenzen des Plangebiets erreicht sind.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Um die Baureifmachung der geplanten Grundstücke im Plangebiet zügig voranzutreiben, sollen weitergehenden archäologischen Untersuchungen möglichst zeitnah und in Abstimmung mit dem LWL durchgeführt werden.
Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis zu Bodendenkmälern mit aufgenommen:
Im Plangebiet sind im Rahmen einer Prospektion kaiserzeitliche/frühmittelalterliche Befunde erfasst worden, die die Kriterien für ein Bodendenkmal gem. § 2 (5) DSchG NRW erfüllen. Vor einer Bebauung der Fläche ist in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen eine archäologische Untersuchung und Dokumentation durchzuführen. Das Benehmen für die denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW kann nur hergestellt werden, wenn im Plangebiet keine relevanten archäologischen Befunde mehr zu Tage treten.

Thema: Bedarf

Öffentlichkeit:
„Das Baugebiet soll einheimischen Bürgern die Möglichkeit bieten, in Hultrop bauen zu können. Die Nachfrage hat sich in den letzten 12 Monaten aber drastisch reduziert (Erwerb von Bestandsimmobilien / Erbe, Baulückenschließung und Umzug in eine andere Gemeine / Stadt). Außerdem gibt es noch ein zweites geplantes Baugebiet in Hultrop (4 Grundstücke), dieses würde die Nachfrage an Bauwilligen Hultropern decken.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:
Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Zum damaligen Zeitpunkt ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in Lippetal und insbesondere in Hultrop weiterhin sehr hoch gewesen. Die Verwaltung

erstellt aktuell Interessentenlisten für die beiden in Hultrop geplanten Baugebiete „Im Erl“ und „An der Ostlinde“. Die mit den beiden laufenden Planungen zur Verfügung gestellten Grundstücke sind zum derzeitigen Stand mehrfach überzeichnet. Dies kann sich sicherlich noch ändern, aber der Bedarf an Wohnbauflächen wird aufgrund der Vielzahl an Interessenten nach wie vor als gegeben angesehen.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch Ortsansässige, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet in Lippetal und insbesondere im Ortsteil Hultrop. Der Ortsteil Hultrop weist eine gewachsene Dorfstruktur auf und beherbergt heute verschiedene Infrastruktureinrichtungen, mit Bedeutung für das dörfliche Zusammenleben. Hierunter zählt u.a. die Kirchengemeinde St. Barbara, eine Kindertagesstätte sowie eine Bäckerei. Aufgrund des demografischen Wandels und dem zunehmenden Fortzug jüngerer Bevölkerungsschichten gestaltet sich die Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur zukünftig schwierig. Durch die Schaffung neuer Wohnraumangebote wurde daher die Möglichkeit gesehen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig aufrechtzuerhalten und ein dynamisches Siedlungsgefüge sowie die Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Mit der Zielgruppe junger Familien geht insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einher, jedoch besteht ebenso ein steigender Bedarf an kleinteiligeren Wohnraum, der mit vorliegender Planung angeboten werden soll. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Im Zuge der Planung sollte der bisher als Grünland genutzte Bereich nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden.

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de