

STADTLIPPSTADT

---

**Begründung**

**zum Entwurf der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 16  
Robert-Koch-Straße**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

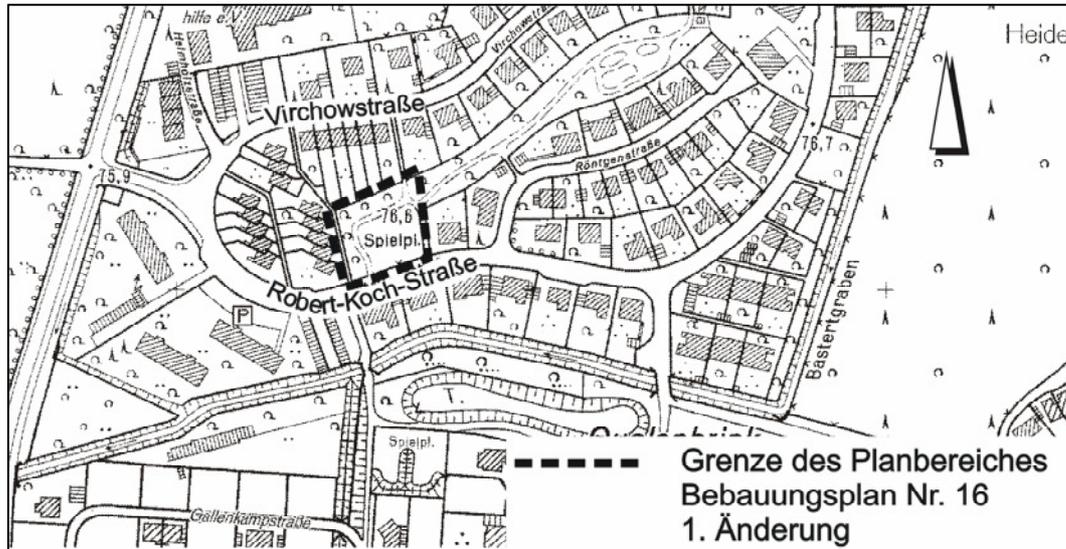
**Stadt Lippstadt**  
Fachdienst 61/Planung

| Inhalt   | Seite    |
|--|----------|
| 1. Allgemeine Planungsvorgaben.....  | 3        |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....                                       | 3        |
| 1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel.....            | 3        |
| <b>2. Rahmen der Bauleitplanung.....</b>                                   | <b>4</b> |
| 2.1 Flächennutzungsplan .....  | 4        |
| 2.2 Bebauungsplan .....  | 5        |
| <b>3. Städtebauliche Planungsziele .....</b>                               | <b>6</b> |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....                                 | 6        |
| <b>4. Erschließung.....</b>  | <b>6</b> |
| 4.1 Äußere Erschließung.....   | 6        |
| 4.2 Ruhenden Verkehr .....   | 6        |
| <b>5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....</b> | <b>7</b> |
| <b>6. Grünflächen .....</b>  | <b>7</b> |
| <b>7. Ver- und Entsorgung.....</b>   | <b>7</b> |
| <b>8. Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....</b>                             | <b>8</b> |
| <b>9. Altlasten .....</b>  | <b>8</b> |
| <b>10. Kostenbilanz .....</b>  | <b>8</b> |
| <b>11. Planverfahren .....</b>   | <b>8</b> |

## 1. Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich in der Mitte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 und umfasst einen Bereich einer größeren Grünfläche nördlich der Robert-Koch-Straße.



### 1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Der Planungs- und Umweltausschuss hat sich in der Vergangenheit mehrfach mit der Frage befasst, wie mit dem Ziel der Reduzierung von Erschließungsinvestitionen Bauflächen entlang bereits ausgebauter Straßen und Wege ausgewiesen werden können.

Die Stadt Lippstadt ist bestrebt, mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden besonders verantwortungsvoll umzugehen, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Bodenversiegelungen zu verringern und z. B. die Entwicklung der Siedlungstätigkeit in den nächsten Jahren besonders auf die Innenentwicklung und Abrundungsmaßnahmen zu konzentrieren. Dies heißt im Kern, dass bereits erschlossene, aber nicht genutzte bzw. für eine öffentliche Nutzung entbehrliche Grundstücke durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Flächensparende Siedlungsformen mit sparsamer Erschließung haben nicht nur kostenentlastende Wirkungen. Sie tragen auch den Anforderungen der Umwelt besser Rechnung als flächenaufwendige Baugebiete.

In der Folge sind eine Reihe von Bebauungsplänen ergänzt bzw. geändert und einige Satzungen zur Abrundung von Siedlungsbereichen erstellt worden.

Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten mit dem Ziel einer Innenverdichtung gesucht worden, um in den bestehenden Siedlungen Potenziale zu nutzen und unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Freiräume am Rand der Stadt zu begegnen.

Über das Instrument einer kontinuierlichen Beobachtung der Baulückenentwicklung (seit 1993) wird die Nutzung dieser Innenreserven unterstützt.

Letztlich wurden mit diesen vorgenannten Zielen auch die städtischen Liegenschaften auf ihre Entbehrlichkeit hin überprüft. Bauleitplanverfahren wurden eingeleitet, um z.B. langfristig vorgehaltene Schulstandorte aber auch nicht mehr benötigte Spielplätze einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Im Rahmen dieser Aktivitäten, vor dem Hintergrund der o. g. städtebaulichen Ziele, hat der Rat der Stadt Lippstadt im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsprogramms am 20.02.2006 beschlossen, für weitere entbehrliche städtische Grundstücke Änderungsverfahren zugunsten verschiedener Bebauungspläne durchzuführen.

Auch das Grundstück im Bereich der Robert-Koch-Straße, im Bebauungsplan Nr. 16 als Teil einer großen Grünanlage festgesetzt, wurde in die v. g. Überprüfung einbezogen. Es wurde vorgeschlagen, ohne die Funktionalität der Fläche als Parkanlage oder Spielraum grundsätzlich aufzugeben, diesen Bebauungsplan zugunsten einer zusätzlichen überbaubaren Wohnbaufläche zu ändern, um hier die Errichtung einzelner Wohngebäude zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, diese Bauflächen im Maßstab der benachbarten Einfamilienhausbebauung zu arrondieren. Mit der geplanten Wohnbebauung wird die vorhandene straßenbegleitende Bebauung an dieser Straße ergänzt.

Die Stadt Lippstadt wird als Grundstückseigentümerin aus der 6483 qm großen öffentlichen Fläche eine Teilfläche von ca. 1600 qm entnehmen, um diese für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Für die Bebauung dieser Fläche wurde aufgrund der Tiefe des Grundstückes ein Bauungskonzept entwickelt, das entlang der Robert-Koch-Straße eine Straßennandbebauung vorsieht.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist es, u. a. die zukünftige Wohnbebauung nördlich der Robert-Koch-Straße auf einer heute unbebauten Fläche städtebaulich zu ordnen und dem Charakter des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches anzupassen.

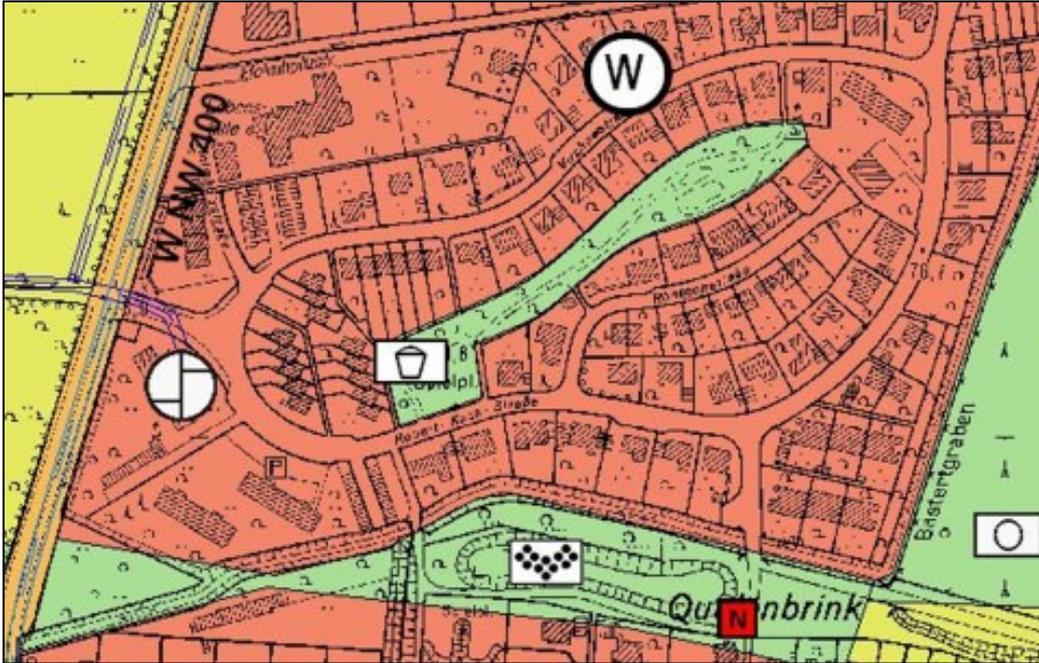
## **2. Rahmen der Bauleitplanung**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ dar. Westlich und östlich angrenzend werden im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt.

Die Stadt Lippstadt erarbeitet derzeit einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Im Zuge dieser Neuaufstellung soll der Änderungsbereich nördlich der Robert-Koch-Straße berücksichtigt und geändert werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den o. g. Änderungsbereich statt bisher als „Grünfläche“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend als Wohnbaufläche darzustellen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## 2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Robert-Koch-Straße“ ist seit dem 13.03.1976 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich in Ableitung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. In unmittelbarer Umgebung sind ein Reines Wohngebiet und ein Kinderspielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

### **3. Städtebauliche Planungsziele**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Beidseitig der Robert-Koch-Straße wurde nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 überwiegend ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gilt für den Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990 -. Diese lässt gegenüber dem früheren Recht BauNVO 1968 – im Reinen Wohngebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Für die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen auf der nördlichen Seite der o. g. Straße sind gem. § 3 Abs. 2 nur Wohngebäude zulässig. Diese Beschränkung erfolgte, da von den übrigen Nutzungen unerwünschte Störungen insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen herbeigeführt würden.

Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wurde auf zwei begrenzt, um eine nicht gewollte verdichtete Wohnnutzung auszuschließen.

Mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen wurden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 aus diesem Bereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Für die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine eingeschossige, offene Bebauung vorgesehen. Auf den Flächen soll eine Wohnbebauung in Form eines Einzel- oder Doppelhauses realisiert werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen. Bei einer festgesetzten Bautiefe von 15 m soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt und diese sich somit der benachbarten Wohnbebauung anpassen.

### **4. Erschließung**

#### **4.1 Äußere Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die ausgebaute Robert-Koch-Straße ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

#### **4.2 Ruhenden Verkehr**

Der allgemeine hohe Motorisierungsgrad und der unzureichende Nachweis an Stellflächen auf den privaten Grundstücken im Wohngebiet erfordern Maßnahmen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen. So soll durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die Möglichkeit eines zusätzlichen Abstellplatzes vor den Garagen gesichert werden.

Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten und der Anlage zusätzlicher Stellplätze im Vorgarten wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Grundstückstiefe von 20 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig sind, um Freiräume und Gärten von Garagen und den damit verbundenen Störungen freizuhalten.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Nachdem der Deutsche Bundestag in seiner Sitzung am 09.11.2006 die Änderung des Baugesetzbuches verabschiedet hat, ist das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ am 01.01.2007 in Kraft getreten.

Aufgrund der Größe und Lage des Änderungsbereiches innerhalb des im Zusammenhang bebauten Wohnsiedlungsbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Entsprechend wird in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht angewendet.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **6. Grünflächen**

Eine Grünanlage im östlichen Änderungsbereich mit zu erhaltenden Bäumen wird entsprechend dem Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Der Fußweg innerhalb dieser Grünfläche, der auch als Verbindung zu der nördlich gelegenen Virchowstraße dient, wird beibehalten. Er bietet für Fußgänger weiterhin eine durchgängige Anbindung zu den Frei- und Erholungsbereichen östlich des Änderungsbereiches.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Robert-Koch-Straße bereits vorhanden.

## **8. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde, oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Herne anzuzeigen.

## **9. Altlasten**

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

## **10. Kostenbilanz**

Durch die Änderung der Planung entstehen für die Stadt Lippstadt keine Erschließungskosten.

## **11. Planverfahren**

In einem vorgezogenen Bürgergespräch am 29.08.2006 wurden die Planungsabsichten für die zukünftige Wohnbebauung des unbebauten städtischen Grundstückes im Bereich der Robert-Koch-Straße vorgestellt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Anlieger aus dem Wohnsiedlungsbereich grundsätzliche Bedenken gegen die Überplanung einer Grünfläche vorbrachten. Sie lehnten eine Wohnbebauung auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Lippstadt, Flur 29, Flurstück 387 ab. Die Anlieger sprachen sich für den vollständigen Erhalt der festgesetzten zusammenhängenden Grünfläche zwischen der Virchowstraße und der Robert-Koch-Straße aus.

Anschließend fasste der Planungs- und Umweltausschuss am 09.11.2006 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 16 gemäß o. g. Ziele zu ändern.

Lippstadt, 20. September 2007

gez. Stöcker