



STADT **LIPPSTADT**

---

## Begründung

### 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr.23 „Lipperoder Straße“

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben.....</b>	<b>2</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	2
1.2.2	Bebauungsplan.....	3
1.3	Planverfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Planungsziel.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Stellplätze, Garagen und Carports.....	5
<b>4</b>	<b>Grünflächen.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>6</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
5.2	Ver- und Entsorgung.....	6
<b>6</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>7</b>

**Stadt Lippstadt**

Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

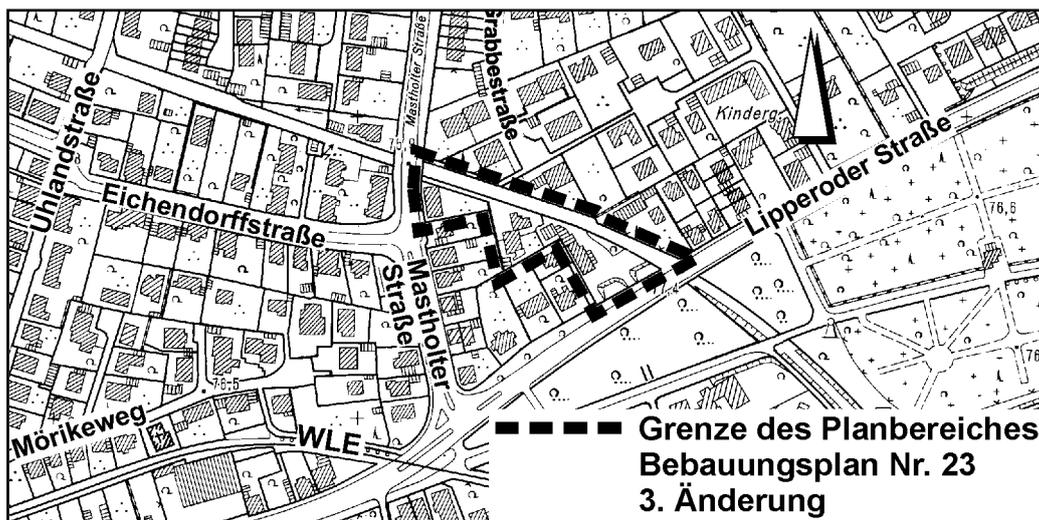
## 1 Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Stadt Lippstadt Nr. 23 „Lipperoder Straße“.

Der Änderungsbereich zwischen der Mastholter Straße und der Lipperoder Straße grenzt nördlich und südlich überwiegend an eine bestehende Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.

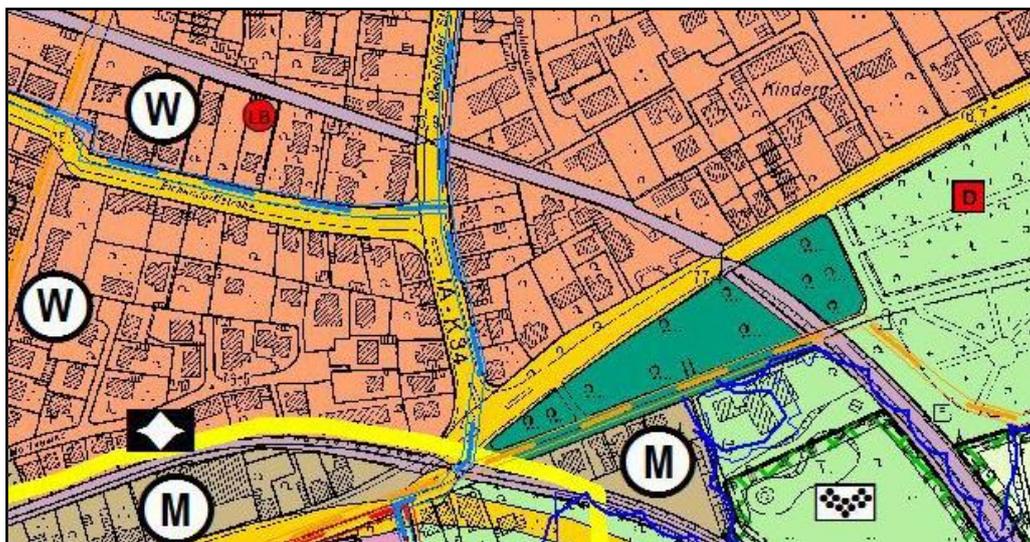


### 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

#### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Änderungsbereich als Wohnbauflächen sowie für die ehemalige Bahntrasse Flächen für Bahnanlagen dar.

Nach dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der Darstellung „Flächen für Bahnanlagen“ wird für den Planbereich der aufgegebenen Bahntrasse „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## 1.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 23 „Lipperoder Straße“ ist seit dem 05.05.1966 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich überwiegend ein „Allgemeines Wohngebiet“ und Flächen für die Westf. Landeseisenbahn fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

## 1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 17.01.2013 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 „Lipperoder Straße“ durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den bereits vorhandenen Wohngebäuden bzw. Neuanlage einer Carportanlage und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von ehemals versiegelten Bahnflächen, zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend wird in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht angewendet.

Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

Aufgrund der Einleitung des Verfahrens nach 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wie auch der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

## **2 Ausgangssituation und Planungsziel**

Als „Rhedaer Bahn“ wurde die ehemalige eingleisige Bahnstrecke von Rheda über Wiedenbrück, Langenberg, Bad Waldliesborn nach Lippstadt bezeichnet. Zwischenzeitlich wurde der Personen- und Güterverkehr eingestellt und die Gleise größtenteils abgebaut. Nur auf einer Reststrecke im Stadtgebiet Lippstadt führen vom Hauptbahnhof Lippstadt bis Kisker noch einige Güterzüge. Nachdem auch dieser Gleisanschluss der alten Brennerei Kisker aufgegeben wurde, ist die Bahntrasse ab dem Verzweigungspunkt im Grünen Winkel entbehrlich geworden. Die im Geltungsbereich gelegenen Bahnflächen sind derzeit unbebaut und liegen nach Aufgabe der Nutzung brach.

Eine Wiedernutzbarmachung der stillgelegten Bahntrasse erwies sich als schwierig. Auch die Planung eines durchgängigen Fuß- und Radweg auf der Bahntrasse anzulegen wurde aufgegeben. Die angrenzenden Grundstückseigentümer sprachen sich größtenteils gegen die Umnutzung der Bahnflächen zugunsten eines Fuß- und Radweges aus, da bereits eine ausreichende Fuß- und Radwegeinfrastruktur im nördlichen Stadtgebiet vorhanden ist. Darüber hinaus befürchteten sie Störungen ihrer Gartenbereiche durch eine öffentliche Wegenutzung.

Die für die Planung zur Verfügung stehenden Bahnflächen befinden sich zurzeit im Eigentum der Stadt Lippstadt. Diese für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigten Flächen sind nun für Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen und sollen zur Arrondierung der Privatgrundstücke weitergegeben werden.

Im Abschnitt zwischen der Lipperoder Straße und der Mastholter Straße möchten südlich angrenzende Grundstückseigentümer ehemalige Bahnflächen erwerben. Um diese Flächen jedoch nicht nur als Garten sondern auch baulich (z. B. Carportanlagen, Gebäudeerweiterung) nutzen zu können, ist es erforderlich, dass entsprechende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Größenordnung und der Lage der Vorhaben nicht gegeben.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzte wohnliche Nutzung wird auch in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 übernommen. Analog der nachbarschaftlichen Nutzung wird für die geplante Erweiterungsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind auch die anderen allgemein zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Dieses sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 orientieren sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung und halten die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen ein. Für den noch nicht bebauten Bereich – ehemalige Bahnflächen - wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Bebauung innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches ist in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

### **3.3 Stellplätze, Garagen und Carports**

Zur Schaffung eines geordneten Wohnsiedlungsbereiches, sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen bis zu 1,50m die Baugrenzen überschreiten.

Bauliche Vorhaben bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, dürfen gem. BauONW nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Größe hergestellt werden. Entsprechend wurde zur Sicherstellung einer Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Lage der privaten Stellplätze festgesetzt.

Für die geplante Gebäudeerweiterung im inneren Bereich ist aus städtebaulichen Gründen die Ordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich, deshalb sollen vorwiegend im Zufahrtsbereich der Mastholter Straße die Kraftfahrzeuge untergebracht werden. Zugunsten des Grundstückes Flur 164 wurden zusätzlich nördlich des Anliegerweges auf der ehemaligen Bahntrasse „Flächen für Carports“ ausgewiesen. Ferner wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine maximale Zufahrtsbreite je Grundstück von 5,00 m nicht überschreiten. Vorgartenbereiche - der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche - sowie rückwärtige Gartenzonen werden damit von Garagen und Carports freigehalten.

## **4 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, die der Freiraumnutzung dienen. Es wird lediglich zur Eingrünung der Carportanlagen eine Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Lipperoder Straße und die Mastholter Straße.

Die innere Erschließung erfolgt durch Festsetzung von privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Im westlichen Plangebiet wird ein bestehender Weg gesichert und entsprechend im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 164 belastet.

Dieser vorhandene Weg von der Mastholter Straße wird auf einer Länge von ca. 45m zu einem Anliegerweg erweitert und am Ende mit einer Wendeanlage versehen.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom und Abwasser) ist durch bestehende Leitungen und den vorhandenen Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

## **6 Altlasten**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden.

## **7 Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

## **8 Artenschutz**

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist weitestgehend mit Wohngebäuden bebaut; die dazugehörigen Freiflächen werden entsprechend als Gärten genutzt. Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i. S. d. § 10 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind. Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

## **9 Kosten**

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

Lippstadt, den 26.09.2013

Im Auftrag  
gez. Stöcker  
Dipl.-Ing.