

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 'Gorch-Fock-Straße/Gellertstraße'**

#### **1. Änderungsanlass und Planungsziel**

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 ist beiderseits der Gellertstraße bislang noch nicht bebaut worden. Nachdem nun im vergangenen Jahr die Gellertstraße im Änderungsbereich als Baustraße angelegt worden ist, ist in Kürze mit der Beantragung von Bauvorhaben zu rechnen. Da im Planbereich von verschiedenen Eigentümern bzw. Bauinteressenten Änderungswünsche hinsichtlich bestimmter Festsetzungen vorgetragen wurden als auch der Eigentümer einer außerhalb an den ursprünglichen Planbereich angrenzenden Fläche den Antrag stellte, diese mit in den Bebauungsplanbereich einzubeziehen, beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss diesen Anträgen zu entsprechen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 'Gorch-Fock-Straße/Gellertstraße' durchzuführen.

Durch die Änderung soll sowohl den geänderten städtebaulichen Vorstellungen entsprechen als auch der Planbereich arrondiert werden.

#### **2. Flächennutzungsplanung**

Die Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 43 'Gorch-Fock-Straße / Gellertstraße' sind im Flächennutzungsplan von 1980 als Wohnbauland dargestellt. Im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, soll die bisherige Wohnbaulandfläche um ca. 0,35 ha westlich der geplanten Stormstraße erweitert werden. Hierdurch kann der Wohnsiedlungsbereich zwischen der Gorch-Fock-Straße und der Gellertstraße arrondiert werden und die Erschließung durch die Stormstraße wirtschaftlicher gestaltet werden, da sie nunmehr beidseitig Bauflächen erschließt.

#### **3. Bauleitplanung**

Für den östlich der Stormstraße gelegenen Planbereich wurde bisher die planungsrechtliche Zulässigkeit durch den Bebauungsplan Nr. 43 geregelt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt in diesem Bereich folgende Änderungsziele:

- Für die südlich an die Gorch-Fock-Straße angrenzende noch unbebaute Grundstücksfläche soll die bisher festgesetzte zwingende achtgeschossige Bebauung auf eine drei- bis viergeschossige Bebauung reduziert werden.
- Für die nördlich der Gellertstraße gelegenen Grundstücksflächen wird die bisher zwingend dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise in eine zwingend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise geändert.  
Die gestaffelten, im mittleren Grundstücksbereich angeordneten überbaubaren Flächen werden nunmehr parallel zur Straße mit einem Abstand von 7,5 m zu ihr angeordnet. Die bisher festgesetzten Stellplatzflächen entfallen zugunsten der überbaubaren Fläche.

- Südlich der Gellertstraße werden die bisher zurückgesetzten überbaubaren Flächen der Eckgrundstücke bis in die Flucht der übrigen im Straßenverlauf gelegenen überbaubaren Flächen vorverlagert. Hierdurch werden die hinteren Gartenzonen vergrößert. Bei der bisher festgesetzten Lage wären übergroße Vorgartentiefen von ca. 10 - 12 m entstanden; bei etwa gleich großen hinteren Gartenzonen.

Mit der Änderung der Geschossigkeit und der Änderung der überbaubaren Flächen erfolgt jedoch keine Änderung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl. Die zulässige Baudichte bleibt unverändert, somit ergeben sich durch die Änderungen im Bereich östlich der Stormstraße auch keine Änderungen hinsichtlich der Eingriffsbewertung.

Für die Bauflächenerweiterung westlich der Stormstraße ist analog zu den Festsetzungen für die Bauflächen nördlich der Gellertstraße ein Reines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt worden. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wurde entsprechend übernommen. Durch die Festsetzung von Mindest- und Höchstgrenzen für die Traufhöhen in der zwingend zweigeschossigen Bauweise soll der Rahmen für eine homogene Höhenentwicklung der zulässigen Bebauung vorgegeben werden. Somit werden stark divergierende Höhenentwicklungen, die ohne diese Festsetzung im Rahmen der zwingenden Zweigeschossigkeit möglich wären, auf einen engeren Bereich begrenzt. Für die südlich der Gellertstraße gelegenen Grundstücke, für die eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt ist, wurde die zulässige Traufhöhe auf 4,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt. In diesen Flächen ist somit das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die zukünftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung der bereits entlang dieser Straßen vorhandenen Gebäude anzugleichen. Der Bestand ist überwiegend geprägt durch eingeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Im Zusammenhang mit der Vorschrift über die zulässige Dachform und -neigung wird hierdurch der Rahmen für ein homogenes Erscheinungsbild entlang der Gellertstraße und Rüdenuhle vorgegeben.

#### **4. Verkehrsflächen**

Die vorhandenen bzw. festgesetzten Verkehrsflächen verbleiben unverändert. Der Ausbau von Gellertstraße, Stormstraße und Rüdenuhle soll in Abstimmung mit den Anliegern in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Da in diesen Straßen keine Regenwasserkanäle vorhanden sind bzw. eine Ableitungsmöglichkeit für anfallendes Regenwasser besteht, ist vorgesehen, dieses innerhalb der Verkehrsfläche in begrünten Mulden zu versickern. Die hierfür erforderlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sind gegeben.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt über die Stadtwerke.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das Versorgungsnetz der Stadtwerke sichergestellt. Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die vorhandenen geologischen und hydrologischen Verhältnisse lassen eine für die anfallenden Wassermengen ausreichende Versickerung zu.

Bei den entlang den Rüdenuhle vorhandenen Gebäuden sind bereits entsprechende Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen worden.

## **6. Kosten**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erschließung der Bauflächen.

Die Baukosten für die Gellertstraße und die Stormstraße betragen incl. der Kanalbaukosten, der Begrünung und Beleuchtung ca. 490.000,00 DM. Teilkosten für die bereits vorhandene Baustraße sind bereits durch Vorausleistungen der Anlieger finanziert worden.

## **7. Städtebauliche Werte**

### **7.1 Flächenbilanz**

#### **I Reines Wohngebiet**

- Gesamtfläche	ca. 18.293 qm
- davon bereits bebaut	ca. 3.673 qm
- noch bebaubare Flächen	ca. 14.620 qm

planungsrechtlich zusätzlich geschaffene Bauflächen (gegenüber B-Plan Nr. 43)	ca. 4.422 qm
---	--------------

<b>II Verkehrsflächen</b> (innerhalb des Planbereiches)	ca. 2.374 qm
--	--------------

### **7.2 Baukapazität**

Auf den noch unbebauten Grundstücken ist bei der Realisierung der Bebauung mit ca. 60 Wohneinheiten zu rechnen. Hierbei ist davon ausgegangen worden, dass entlang der Stormstraße und Gorch-Fock-Straße Mehrfamilienhäuser und beiderseits der Gellertstraße sowie an der Rüdenuhle Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichtet werden.

## **8. Natur- und Landschaft**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 führt durch die Erweiterung der Bauflächen westlich der Stormstraße zu einer Vergrößerung der Eingriffswirkung. Nicht eingriffsrelevant hingegen sind die Änderungen der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43.

Die für die Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellte Bewertung des Eingriffs zeigt im Vergleich zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, dass der durch die Planung bewirkte Eingriff im Plangebiet nicht vollständig kompensiert wird. In der vorgegebenen Planungssituation wird durch die Erweiterung ein bestehendes Baugebiet arrondiert. Die bisher nur östlich bebaubare Seite der festgesetzten Stormstraße wird nunmehr beidseitig bebaubar. Die Erweiterung erfolgt zum einen aus wirtschaftlichen Erwägungen, da die entstehenden Straßenbaukosten auf die beidseitig angrenzenden Baugrundstücke verteilt werden können. Darüber hinaus sind für die erweiterten Baumöglichkeiten keine weiteren Versiegelungen durch öffentliche Erschließungsflächen erforderlich. Eine Reduzierung der Bauflächen mit dem Ziel eines vollständigen Ausgleichs würde in der vorhandenen Grundstückssituation dazu führen, dass eine Bebauung auf der Erweiterungsfläche nur zu ca. 30 % möglich wäre. Über den Bereich hinausgehende Planerweiterungen müssten vorgenommen werden, um die für einen vollständigen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Bebauung vorzusehen.

Die westlich angrenzenden Flächen sollen mittelfristig einer Nordstadt-Erweiterung dienen. Die Vorarbeiten hierfür wurden begonnen, sind aber noch nicht soweit gediehen, dass heute bereits Flächen für derartige Maßnahmen bezeichnet werden können bzw. Aussagen über die zukünftige Nutzung für die an die geplanten Bauflächen angrenzenden Flächen getroffen werden können. Zur Zeit wird für diese Planung erst der Auftrag für eine ökologische Bestandsaufnahme vergeben.

Da auf den vorgesehenen Erweiterungsflächen kurzfristig Wohnungsbau - u.a. auch sozialer Wohnungsbau - vorgesehen ist, soll in der vorgegebenen Situation unter dem Gesichtspunkt flächensparender Siedlungserweiterungen und der damit einhergehenden Schonung von Außenbereichsflächen mit ihren naturräumlichen Qualitäten die vorgesehene Bauflächenerweiterung durchgeführt werden.

Hierdurch wird eine wirtschaftliche Ausnutzung von Verkehrsflächen erzielt, allerdings mit der Konsequenz, dass der mit der Bebauung verbundene Eingriff trotz Unterschreitung höchstzulässiger Grundflächenzahlen und Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung und Einfriedigungen nur zu etwa 78 % ausgeglichen wird.

Lippstadt, den 9. Mai 1996

(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.