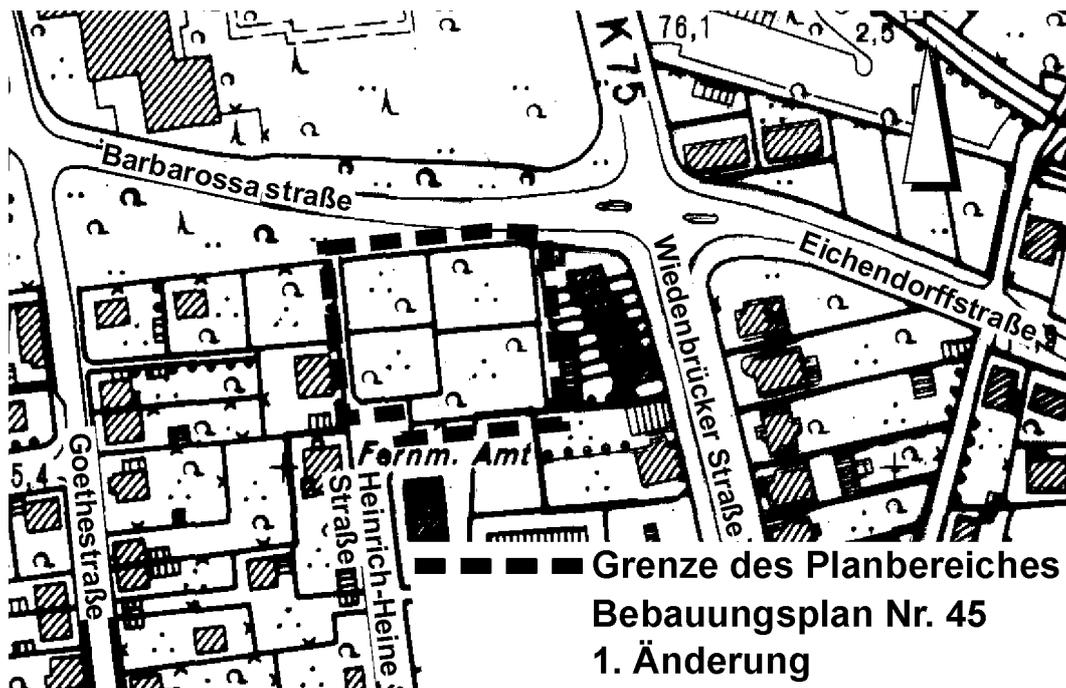


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 45 "Barbarossastraße/Eichendorffstraße"

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist aus dem unten dargestellten Übersichtsplan ersichtlich.



2. Anlass der Planänderung

Für die südlich der Barbarossastraße gelegenen Grundstücksflächen des Ev. Krankenhauses sieht der Bebauungsplan Nr. 45 bisher eine straßenbegleitende Bebauung in zwingend zweigeschossiger geschlossener Bauweise vor. Die für die Bebauung erforderlichen Garagen und Stellplätze waren mit Zufahrt von der Heinrich-Heine-Straße vorgesehen.

Nunmehr beabsichtigt das Ev. Krankenhaus, auf diesem Grundstück eine Altenwohnanlage zu errichten. Diese Planung erfordert eine Änderung der bisherigen Festsetzungen, da sowohl die bisherige Geschossigkeit als auch die überbaubaren Flächen überschritten werden.

3. Änderungsziele und -inhalte

Das Grundstück des Ev. Krankenhauses hat aufgrund seiner Größe und Lage Standortqualitäten, um der steigenden Nachfrage nach alten- und behindertengerechten Wohnungen entsprechen zu können. Eine derartige auch auf bedarfsgerechte Pflege ausgerichtete Anlage benötigt insbesondere auch unter betrieblichen Gründen eine bestimmte Größe. Es ist daher beabsichtigt, auf dem Grundstück ca. 30 alten- und behindertengerechte Wohnungen zu errichten.

Hierzu ist es erforderlich, die bisherigen Festsetzungen bzgl. der Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche zu ändern.

3.1 Geschossigkeit/Trauf- und Firsthöhe

Für die vorgesehene Bebauung soll eine zwei- bis dreigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt werden, um in flächensparender Bauweise das Nutzungskonzept für die Altenwohnungen auf dem Grundstück realisieren zu können. Durch die Festsetzung der Bauweise und Lage der überbaubaren Flächen wird gewährleistet, dass das Gebäude schallschützende Funktion für die südlich auf dem Grundstück verbleibenden Freiräume übernimmt und diese weitgehend von Verkehrslärm der Barbarossastraße freihält. Aufgrund der Lage auf dem Grundstück können die Wohnungen überwiegend zum ruhigen Innenbereich nach Süden und Westen orientiert werden, während die interne Erschließung zur emissionsbelasteten Nordfassade angeordnet werden kann.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Vergrößerung der überbaubaren Flächen ergeben sich Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung auf die östlich angrenzende Bebauung. Um diese in einem vertretbaren Rahmen zu halten, wurden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. So begrenzt die Firsthöhe von 86,2 m ü.NN. (ca. 11 m über Gelände) eine mögliche Neubebauung auf eine Firsthöhe, die der östlich angrenzenden Reihenhausbebauung bzw. dem westlich angrenzenden Wohnhaus (Heinrich-Heine-Str. 4) entspricht.

Somit wird die zukünftige Bebauung trotz zulässiger Dreigeschossigkeit nicht die Gesamthöhe des angrenzenden Bestandes überschreiten.

3.2 Erweiterung der überbaubaren Flächen

Die überbaubaren Flächen werden entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze nach Süden erweitert, um zwei nach Süden gerichtete Gebäudeflügel errichten zu können. Nur hierdurch wird die gewünschte Anzahl von ca. 30 Altenwohnungen auf dem Grundstück in dreigeschossiger Bauweise möglich. Damit der östliche Seitenflügel des geplanten Gebäudes auf die östlich angrenzende Bebauung und ihre Gartenzonen nur in einem vertretbaren Rahmen zu zusätzlichen Verschattungen führt, wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 7,00 m bzw. 9,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

3.3 Wegfall des Zu- und Abfahrtsverbotes und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

Entlang der nördlichen Grenze des Krankenhausgrundstückes und der östlich benachbarten Garagenzufahrt ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Barbarossastraße festgesetzt. Dieses war erfolgt, um hier in Nähe des Kreuzungsbereiches Gefährdungen durch Ein- und Ausbiegevorgänge zu unterbinden. Da sich in der Vergangenheit jedoch gezeigt hat, dass keine Gefährdungen im Bereich der überplanten vorhandenen Ausfahrt aufgetreten sind, sollen diese Festsetzungen entfallen. Dadurch besteht auch für die Altenwohnanlage eine Zufahrtsmöglichkeit von der Barbarossastraße. Diese kann z.B. für Anlieferverkehre und Taxen genutzt werden. Die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben werden hingegen von der Heinrich-Heine-Straße angefahren werden.

Das bisher festgesetzte Wegerecht entlang der Südgrenze des Krankenhausgrundstückes kann entfallen, da die Fläche insgesamt in einem Eigentum verbleibt.

3.4 Wegfall der Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 45 wurden Gestaltungsvorschriften erlassen, um bei den überwiegend kleinstrukturierten Eigentumsverhältnissen einen Gestaltungsrahmen für Einzelbauvorhaben vorzugeben. Da das geplante Objekt einen städtebaulichen und von der Nachbarbebauung abgegrenzten eigenständigen Bereich umfasst, sollen diese Vorschriften für den Änderungsbereich entfallen und aufgehoben werden.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zwar die bisher überbaubaren Flächen vergrößert, das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche hingegen bleibt unverändert. Der Eingriff aus der Summe von Hauptnutzung (Gebäude) und Nebenanlagen (Stellplätze/Garagen/Zufahrt) bleibt somit gleich. Somit ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine höhere Eingriffswirkung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden.

Lippstadt, den 30. März 2000

(Wille)
Dipl.-Ing.