Anlage 2

STADT**LIPP**STADT

Begründung

zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a Hellinghäuser Weg / Tonhüttenweg

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Planung

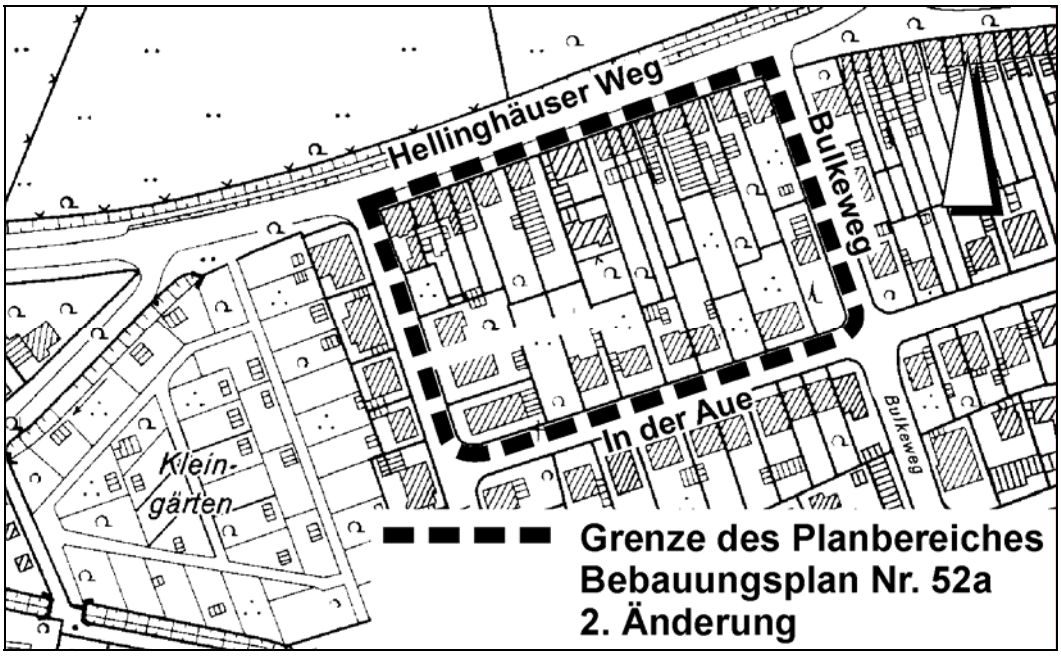
Inhalt **Seite**

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

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.52a Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch den Hellinghäuser Weg im Norden, den Bulkeweg im Osten, die Straße ‚In der Aue' im Süden sowie die Straße „Wachtelgarten" im Westen.



1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Ein Anlieger des Hellinghäuser Weges hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 52a zu ändern. Ziel der Änderung soll sein, durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Grundstück eine zusätzliche Baumöglichkeit zu schaffen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52a setzt entlang des Hellinghäuser Weges eine 20 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes fest.
Dagegen ist der Bereich, der als Baufläche für ein Wohngebäude in Frage kommt, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Ein geplantes Vorhaben auf diesem Grundstück würde eine Hinterlandbebauung darstellen und wäre somit unzulässig.

Die Antragsteller beabsichtigen in Anlehnung an den Bestand in diesem Bereich die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit Satteldach. Die Erschließung dieser Wohnbebauung soll vom Hellinghäuser Weg erfolgen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt oder wenn es aus anderen im öffentlichen

Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.
Die Stadt Lippstadt ist bestrebt, mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden besonders verantwortungsvoll umzugehen.
Deshalb ist es Ziel der Stadt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Bodenversiegelungen zu verringern z. B. durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich.
Innenentwicklung heißt im Kern, dass bereits erschlossene, aber nicht genutzte Grundstücke durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Flächensparende Siedlungsformen mit sparsamer Erschließung haben nicht nur eine entlastende Wirkung für den städtischen Haushalt. Sie tragen auch den Anforderungen der Umwelt besser Rechnung als Flächenzehrende Neubaugebiete.

Vorrausetzung für eine weitere Wohnbebauung auf dem o. g. Grundstück ist die Einbeziehung der angrenzenden Nachbargrundstücke, die zum größten Teil noch gärtnerisch genutzt werden.

Das Bauvorhaben der Antragsteller, das in zweiter Reihe verwirklicht werden und in seiner Position etwa dem östlich benachbarten Wohnhaus entsprechen soll, fügt sich in das vorhandene Siedlungsbild ein.

Die Realisierung setzt jedoch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Innenbereich zwischen dem Hellinghäuser Weg, Bulkeweg, der Straße In der Aue und der Straße Wachtelgarten und somit die Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Aus Gründen der Gleichbehandlung bei der Bebaubarkeit dieser Grundstücke sollen einerseits neue überbaubare Flächen dort ausgewiesen werden, wo sie die bestehenden rückwärtigen Wohngebäude –südlich Hellinghäuser Weg- mit einbeziehen. Andererseits werden die Grundstücke nördlich der Straße ‚In der Aue' mit dem Ziel der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. In diesem Bereich ist für eine mittel- bis langfristig angestrebte Bebauung eine gesicherte geordnete städtebauliche Erschließung erforderlich.

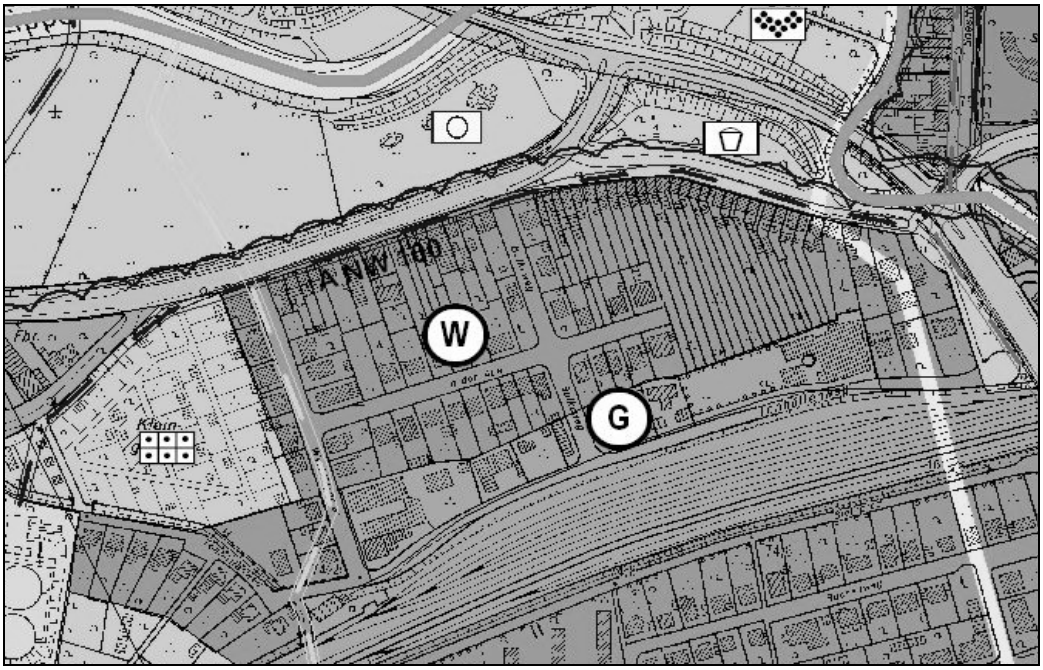
Der Planungs- und Umweltausschuss beriet am 07.09.2006 diese Thematik und fasste schließlich den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 52a zu ändern. Im Zuge der 2. Änderung soll nunmehr die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, im o. g. Innenbereich zusätzlich das Wohnen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen dieser 2. Änderung –zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen- mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52a, soweit sie nicht durch diese Änderung ergänzt werden, bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

2. Rahmen der Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

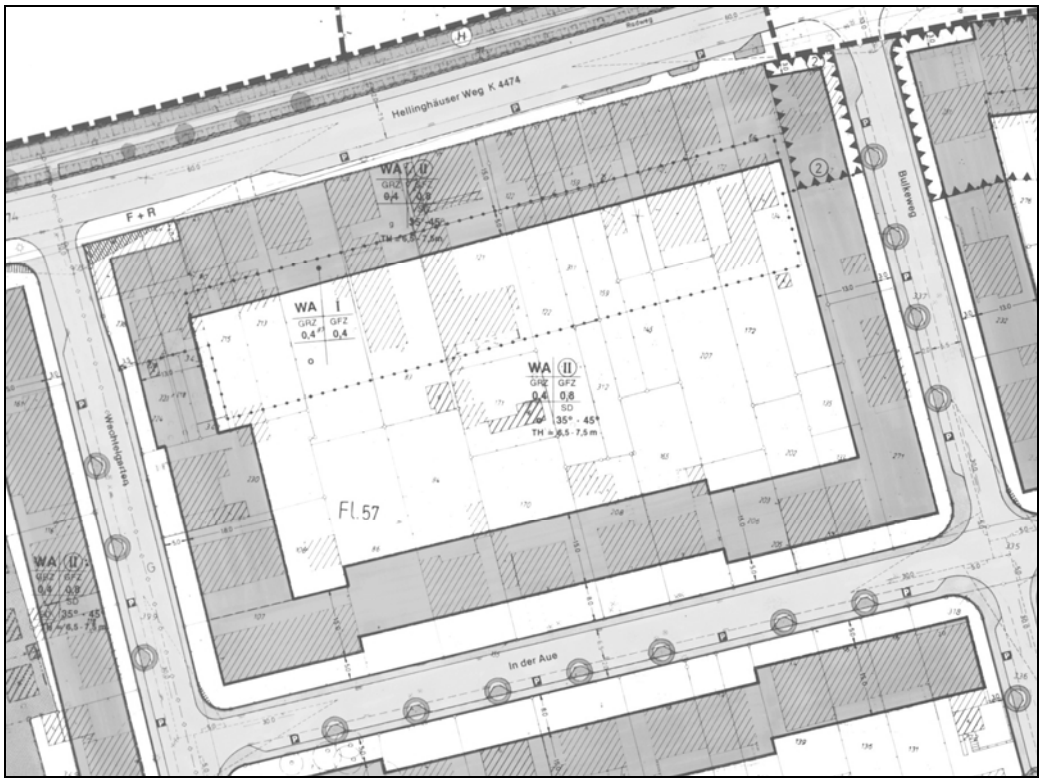
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Änderungsbereich südlich des Hellinghäuser Weges ausschließlich als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich zwischen dem Hellinghäuser Weg, Bulkeweg, der Straße ,,In der Aue'' und der Straße ,,Wachtelgarten'' besteht seit dem 02.04.1993 der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 52a ,,Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg''.
Dem Bestand entsprechend wurde hier eine zwingend zweigeschossige Bebauung in Form von Straßenbegleitenden Baufenstern festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

3. Städtebauliche Planungsziele

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Änderungsbereich wurde abgeleitet aus dem Bebauungsplan Nr. 52a ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des WA-Gebietes werden abweichend von dem durch § 4 vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die weniger verträglichen Nutzungsarten, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke gem. Abs.2 Nr. 3 werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese durch Verkehrsaufkommen wie auch die Lärmemissionen, die von den Anlagen ausgehen können, die Wohnruhe innerhalb des Wohngebietes stören.
Die Ergänzung zusätzlicher Bauflächen im Innenbereich soll in erster Linie der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachkommen. Die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohngebäude wurde auf max. zwei Wohnungen begrenzt, um einer nicht gewünschten verdichteten Wohnnutzung entgegen zu wirken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Gebäude entlang des Hellinghäuser Weges wurde neben der zweigeschossigen Bauweise im hinteren Bereich in einer Tiefe von 5m eine eingeschossige

Bauweise festgesetzt. Dieses soll ein zu starkes Verschatten der Grundstücke verhindern, deren Straßenbegleitende Gebäude nicht die volle Bautiefe von 15m erreichen.

Die bisher festgesetzte überbaubare Fläche lässt nur in einem begrenzten Rahmen Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten zu. Aus diesem Grund wurde in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche modifiziert, um zukünftig auf den rückwärtigen Grundstücken die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen.

Aufgrund der Tiefe der Grundstücke ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Innenbereich weitere überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.
Ziel und Zweck ist es, eine geordnete städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus dem Bestand und um einer Verdichtung des inneren Bereiches zu begegnen - für die neuen Bauflächen - eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen erfassen neben dem Bestand zweier Wohnhäuser auch derzeit größtenteils gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen.
Für den neu überplanten Innenbereich ist eine eingeschossige, offene Bebauung vorgesehen. Auf den ausgewiesenen Flächen soll eine Wohnbebauung in Form eines Einzel- oder Doppelhauses realisiert werden.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Größe und Anordnung der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, dass die künftige Innenbebauung nicht zu nah an den Bestand herangerückt errichtet werden kann.

4. Erschließung

4.1 Äußere und innere Erschließung

Während die Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung über die v. g. Straßen erschlossen werden, soll die geplante Hinterbebauung durch private Wege über die vorderen Grundstücksflächen erschlossen werden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist seitens der Grundstückseigentümer eine städtebaulich vertretbare Lösung der Erschließung der hinteren Grundstücke zu sichern.

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.

Da die vorliegende Änderungsplanung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Wohnsiedlungsbereiches durchgeführt werden soll 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. 52a, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m². 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. Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Hellinghäuser Weg, Bulkeweg, der Straße „In der Aue“ und der Straße „Wachtelgarten“ bereits vorhanden.

7. Immissionsschutz

Nördlich des Änderungsbereiches wirkt Lärm durch den Verkehr auf dem Hellinghäuser Weg auf die hier vorhandene Straßenbebauung ein.
Für das Eckgrundstück Hellinghäuser Weg/Bulkeweg bleiben die Festsetzungen im Hinblick auf die Immissionssituation zum Hellinghäuser Weg unverändert. Um einen ausreichenden Schutz des Wohnens im Gebäude zu gewährleisten, setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

8. 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.

9. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

10. Kostenbilanz

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

11. Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 07.09.2006 die Ausstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Hellinghäuser Weg/Tonhüttenweg“ beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.06.2006 als Bürgergespräch im Stadthaus, Ostwall 1 durchgeführt.
Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung erforderten.

Lippstadt, 19. April 2007

(Stöcker)
Dipl.-Ing.