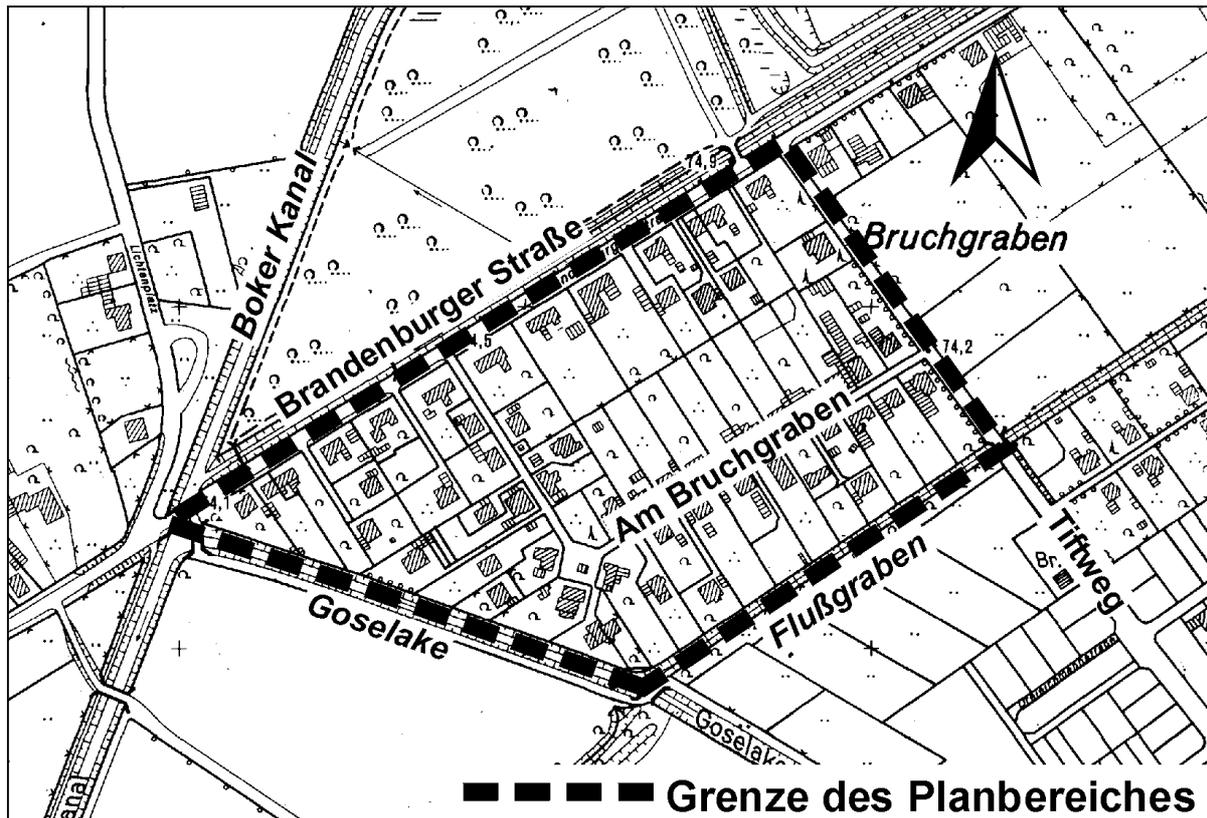


BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 85 'Triftweg'

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung ist aus der folgenden Planskizze ersichtlich:



2. Anlass und Planungsziel

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde für den bereits überwiegend bebauten Änderungsbereich das Ziel verfolgt, für diesen aus einer ehemaligen Nebenerwerbssiedlung entstandenen Wohnbereich die teilweise vorhandene Innenverdichtung städtebaulich zu ordnen.

Durch die Festsetzungen sollten Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung dieses Siedlungsbereiches vorgegeben werden.

In der Vergangenheit hat sich des Öfteren gezeigt, dass die vorgegebenen Neubau- und Erweiterungsmöglichkeiten zu eng und unflexibel sind. Sie orientieren sich sehr stark am vorhandenen Bestand und den damals vorhandenen Eigentumsverhältnissen. So sind häufig Vorstellungen für die Erweiterung bestehender Gebäude beantragt worden, die aus der individuellen Situation sinnvoll als auch städtebaulich vertretbar waren, aber durch die Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen nicht vorgesehen waren und nur durch Befreiung von der Festsetzung genehmigt werden konnten. Auch haben sich Veränderungen der Eigentumsverhältnisse ergeben, die sinnvollerweise eine Veränderung der überbaubaren Flächen erfordern.

Um für die Zukunft größere Spielräume für die Erweiterung vorhandener Gebäude sowie die Neubaubebauung zu schaffen, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

3. Begründung der Änderungsinhalte

3.1 Änderung der Baugebiete

Der Bebauungsplan Nr. 85 setzt überwiegend Reine Wohngebietsflächen fest, in denen ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Nur entlang der Haupterschließungsstraßen Triftweg, Brandenburger Straße und Niemöllerallee sollte durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Möglichkeit für die Aussiedlung von Nahversorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen war darüber hinaus auch eine Grundstückstiefe nördlich der Straße 'Am Bruchgraben' als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. In diesem vollständig bebauten Bereich ist ausschließlich eine reine Wohnnutzung vorhanden. Im Bürgergespräch wurde von den Eigentümern dieser Grundstücke angeregt, diesen Bereich als Reines Wohngebiet festzusetzen, um Entwicklungen, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet möglich sind, zu verhindern und die heutige Nutzungsstruktur zu sichern.

Südlich der Brandenburger Straße setzt der Bebauungsplan für die Vordergrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet und für die hinteren Grundstücke ein Reines Wohngebiet fest, in dem ausschließlich das Wohnen zulässig ist. Diese Festsetzung war getroffen worden, um die durch schmale Privatwege erschlossenen Flächen ausschließlich für Wohngebäude nutzen zu können.

In einem Teil dieses Bereiches befindet sich eine Gaststätte, deren Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet liegt, der im Sommer genutzte Terrassen- und Biergartenbereich hingegen befindet sich teilweise im Bereich der Reinen Wohngebietsflächen. Um der Gaststätte zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, die sich auch auf die Eigentumsflächen, die als Reines Wohngebiet festgesetzt sind, erstrecken können, ist vorgesehen, diese Flächen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die überbaubaren Flächen entsprechend zu modifizieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich angrenzende Mieter und Eigentümer gegen diese Änderungsabsicht ausgesprochen, da sie befürchteten, dass die Erweiterung der Gaststätte zu unzulässigen Beeinträchtigungen der Wohnruhe auf ihren im Reinen Wohngebiet befindlichen Grundstücken führen würde.

Mit der Erweiterung der Allgemeinen Wohngebietsflächen werden jedoch keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der zulässigen Emissionen zu Lasten der angrenzenden Grundstücke im Reinen Wohngebiet geschaffen. Die Gaststätte hat weiterhin die zulässigen Grenzwerte in den angrenzenden Reinen Wohngebietsflächen einzuhalten. Dies ist durch geeignete bauliche bzw. betriebliche Maßnahmen sicher zu stellen.

3.2 Änderung der überbaubaren Flächen

Die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen lassen nur in einem eng vorgegebenen Rahmen Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten zu. Sie orientieren sich darüber hinaus auch eng an den bei der Aufstellung vorhandenen Eigentumsverhältnissen.

In Teilbereichen haben sich zwischenzeitlich Veränderungen der Eigentumsverhältnisse ergeben, die sinnvollerweise eine Veränderung der überbaubaren Flächen erfordern.

Aus diesem Grund wurden die überbaubaren Flächen modifiziert, um zukünftig eine größere Variabilität bei Erweiterung vorhandener Gebäude als auch bei der Lage von Neubauten zu ermöglichen. Die Zusammenfassung einzelner überbaubarer Flächen zu Bändern erfolgt mit Rücksicht auf bereits erfolgte Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und eröffnet auch in anderen Bereichen Möglichkeiten für Veränderungen von Grundstückszuschnitten.

Dem Wunsch, in Teilbereichen eine Bebauung in dritter Reihe zu ermöglichen, soll jedoch nicht entsprochen werden, da dies zu einer nicht gewünschten zusätzlichen Innenverdichtung führt und verstärkt Verkehre in den Ruhezeiten der Grundstücke hervorruft.

Im Bereich der Gaststätte wurden die überbaubaren Flächen modifiziert, um statt der bisher vorgesehenen hinteren zusätzlichen Wohnnutzung bessere Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb zu schaffen.

3.3 Änderung der Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Vollgeschossen im Dachgeschoss

Der Bebauungsplan weist im Änderungsbereich die Festsetzung I + D auf. Diese Festsetzung sollte die Zulässigkeit von Dachgeschossen, die im bauordnungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoss sind, regeln.

Sie wurde getroffen, da viele Gebäude in diesem Bereich Dachgeschosse haben, die als Vollgeschoss anzusehen sind.

Die Form der Festsetzung wurde zwischenzeitlich durch die Rechtsprechung als unzulässig verworfen.

Die planerische Intention muss daher durch eine andere geeignete rechtssichere Form der Festsetzung erfolgen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der Festsetzung maximaler Trauf- und Firshöhen soll daher die bisherige Festsetzung ersetzt werden.

3.4 Wegfall der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen

Zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen festgesetzt worden, um die Erschließung der hinteren Bebauung zu ordnen und zu sichern.

Es hat sich jedoch in der Vergangenheit gezeigt, dass diese zur Ordnung und Minimierung privater Erschließungsflächen getroffene Festsetzung meist nicht durchsetzbar war.

Aufgrund dieser Erfahrung soll gänzlich auf eine Festsetzung dieser Flächen verzichtet werden.

Im Rahmen der Teilung von Grundstücken kann die erforderliche Erschließung der hinteren Baugrundstücke gesichert werden.

3.5 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990, Wegfall der Geschossflächenzahl

Dem Änderungsplan wird die Baunutzungsverordnung von 1990 zugrunde gelegt. Da in dieser Fassung die Anrechnung der Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss anders geregelt ist, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorgenommenen Planänderungen werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche und die damit verbundenen Eingriffe durch Gebäude und Nebenanlagen bleiben unverändert. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen schafft lediglich größere planerische Spielräume bei Erweiterungen des Bestandes und der Bebauung noch unbebauter Grundstücke.

Lippstadt, den 8. Mai 2000

(Wille)
Dipl.-Ing.