

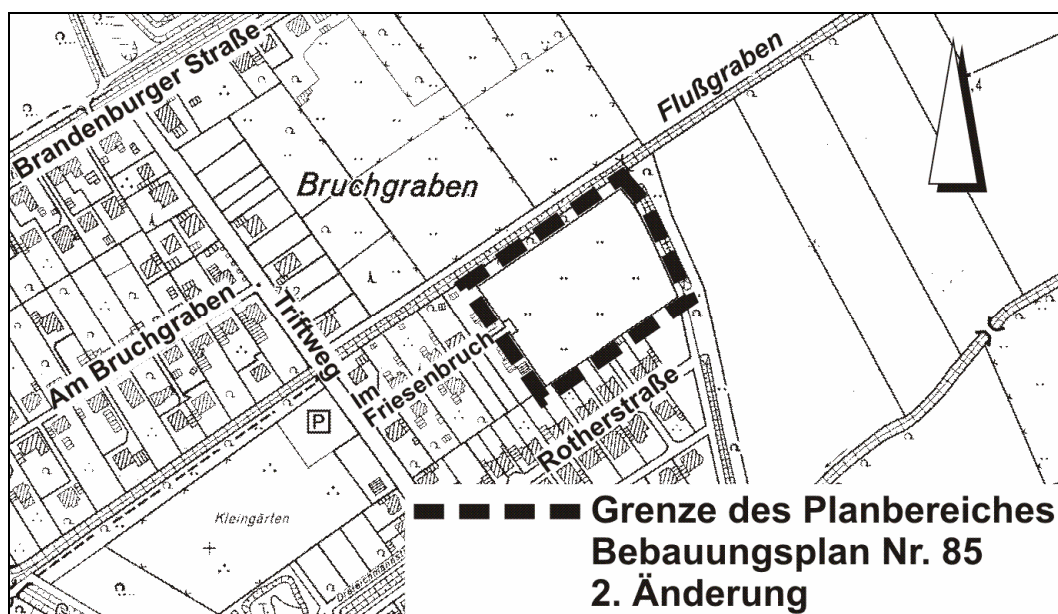


STADT **LIPP**STADT

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Triftweg“

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Ausgangssituation und Planungsziel	2
2	Planverfahren	2
3	Änderungsinhalte	3
3.1	Bauliche Nutzung	3
3.2	Verkehrliche Erschließung	3
3.3	Öffentliche Grünflächen	4
4	Natur und Landschaft	4
4.1	Landschaftsraum	4
4.2	Artenschutzbelange	5
5	Ver- und Entsorgung	5
5.1	Versorgung	5
5.2	Schmutzwasserentsorgung	5
5.3	Regenwasserableitung	5
6	Flächenbilanz	6
7	Kosten	6

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Triftweg" ist aus dem Titelblatt ersichtlich.

Der Planbereich umfasst eine Fläche östlich der Straße „Im Friesenbruch“, die bisher im Bebauungsplan Nr. 85 als öffentliche Grünfläche für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Triftweg“, der 1989 rechtsverbindlich wurde, sind zwei Flächen für Dauerkleingartenanlagen festgesetzt worden. Auf der größeren Fläche westlich des Triftweges wurde 1995 die Kleingartenanlage „Im Friesenbruch“ fertig gestellt. Sie ist die letzte Kleingartenanlage, die bis zum heutigen Zeitpunkt im Stadtgebiet realisiert worden ist. In den vergangenen Jahren wurde auf dieser Fläche provisorisch ein Bolzplatz angelegt. Dieser wird aber aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Altersstruktur in diesem Wohnbereich als solcher nicht mehr genutzt wird. Darüber hinaus ist eine Bolzplatznutzung der Fläche aufgrund der direkten Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung aus Immissionsgesichtspunkten problematisch und soll daher planungsrechtlich nicht festgeschrieben werden.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) bat als Eigentümer dieser Fläche um Prüfung, ob die Fläche als Wohnbauland im Flächennutzungsplan ausgewiesen und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden kann, um hier kurzfristig Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die GWL erhalte in jüngster Zeit entsprechende Anfragen nach Grundstücken im nördlichen Stadtgebiet und hier insbesondere im Bereich des Triftweges.

Da seit Jahren eine Nachfrage an Kleingartengrundstücken nicht mehr zu verzeichnen ist, beschloss der Stadtentwicklungsausschuss am 17.06.2010 die Fläche für die Arrondierung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches zu überplanen.

2 Planverfahren

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches für die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann somit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Berichtigung angepasst werden.

Statt der Darstellung „Grünfläche für Kleingärten“ wird für den Planbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgen.

Am 16.09.2010 wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung anhand eines Bebauungskonzeptes für die Fläche in einem Bürgergespräch informiert. Seitens der Anlieger der Straße „Im Friesenbruch“ wurden Bedenken gegen eine Planung vorgetragen, die zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung ihrer Straße führen, da aufgrund ihres geringen Querschnitts kein Begegnungsverkehr möglich ist. Weiterhin führten sie an, dass ihre Straße aufgrund des unzureichenden Unterbaus für das höhere Verkehrsaufkommen nicht geeignet ist.

Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes fand in der Zeit vom 27.12.2010 bis 28.01.2011 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen.

Von Anwohnern der Straße „Im Friesenbruch“ wurden ihre bereits im Bürgergespräch vorgetragenen Bedenken gegen eine zusätzliche Verkehrsbelastung ihrer Straße vorgebracht.

Da die von den Anwohnern gewünschte Verkehrsregelung nicht im Bebauungsplan verankert werden kann, fanden Gespräche mit dem Sprecher der Anlieger statt. Es wurde den Anliegern zwischenzeitlich durch den Bürgermeister schriftlich eine verkehrliche Regelung zugesichert, die ihren vorgetragenen Bedenken Rechnung trägt.

3 Änderungsinhalte

3.1 Bauliche Nutzung

Für das Plangebiet wird wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ein Reines Wohngebiet gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Da innerhalb des Änderungsbereiches wegen der schmal dimensionierten Erschließung nicht übermäßig verdichtet werden soll, setzt der Bebauungsplan für die Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 fest und bleibt damit unter der zulässigen Ausnutzung von 0,4. Als Bauweise wird die offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Weiterhin wird die bauliche Nutzung durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von 2 Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt.

Zusammen bewirken diese Festsetzungen die hier aufgrund der gering dimensionierten Erschließung und der Lage am Siedlungsrand gewünschte gering verdichtete Bebauung.

Da in den letzten Jahren zunehmend zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern ohne ausbaufähiges Dachgeschoss gewünscht werden, wurde abweichend von der in den angrenzenden Bereichen zulässigen eingeschossigen Bauweise eine bis zu zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m wird gewährleistet, dass die Höhe der neuen Gebäude nicht die der Gebäude in den benachbarten Siedlungsbereichen überschreitet.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die bisher für die Kleingartenanlage vorgesehene Anbindung von der Rotherthstraße. Eine Erschließung der Baugrundstücke über die Straße „Am Friesenbruch“ schied aufgrund der geringen Breite aus. So wurde auch aus diesem Grunde für die an die Wendeanlage am Übergang zur vorhandenen Bebauung angrenzenden Grundstücke ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Wendefläche festgesetzt. Die hier angrenzenden Grundstücke sollen nur über die Rotherthstraße angefahren werden können.

Zusammen mit der vorgesehenen Verkehrsregelung (Beschilderung, ggf. Poller), die ein Befahren der Straße „Am Friesenbruch“ aus dem Änderungsbereich unterbindet, soll sicher gestellt werden, dass aus dem neuen Baugebiet keine zusätzliche Belastung für die Straße „Im Friesenbruch“ entsteht.

Um jedoch die Müllabfuhr für das Neubaugebiet wie auch für die vorhandene Bebauung entlang des Friesenbruchs sicherzustellen, soll für Müllfahrzeuge das Durchfah-

ren von der Rothertstraße über den Friesenbruch zum Triftweg offen gehalten werden.

Würde diese Möglichkeit nicht eröffnet, könnte die Entsorgung des Neubaubereiches nur durch eine großflächige Wendeanlage geschaffen werden, ohne jedoch am Friesenbruch eine Entsorgung zu ermöglichen.

Darüber hinaus bietet die vorgesehene Verkehrslösung auch die Möglichkeit in Ausnahmesituationen, wie Bauarbeiten im Straßenbereich, die Erschließung der Grundstücke über den jeweils zugänglichen Straßenanschluss gewährleisten zu können.

Um für Müllfahrzeuge das Einbiegen in die Rothertstraße bzw. das Ausfahren in den Triftweg unbehindert zu ermöglichen, ist es jedoch erforderlich das vorhandene Baumbeet im Kreuzungsbereich der Rothertstraße als auch die Einengung des Triftweges nördlich der Einmündung des Friesenbruchs zu entfernen.

Im Einmündungsbereich des Anschlusses der Rothertstraße wurde in den Ausrundungsbereichen der Eckgrundstücke ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, damit gefahrenträchtige Grundstückszufahrten hier unterbunden werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist östlich der Wendeanlage der Erschließungsstraße ein Anschluss an den hier am Rand des Siedlungsbereiches „Triftweg“ verlaufenden Rad- und Fußweg vorgesehen. Darüber hinaus kann diese Anbindung für Pflegefahrzeuge zur Unterhaltung der Grünflächen genutzt werden.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind Erweiterungen der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünflächen vorgenommen worden. Die Erweiterung dieser Grünflächen erfolgt aus Gründen der Sicherung, Erhaltung und Pflege des vorhandenen und erhaltenswerten Baumbestandes. Darüber hinaus sollen hierdurch Beeinträchtigungen der Baugrundstücke und potentielle nachbarschaftliche Probleme durch überragende Äste vermieden werden.

4 Natur und Landschaft

4.1 Landschaftsraum

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes „Triftweg“. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan ausgewiesen. Im Norden und Osten der Fläche sind entlang der vorhandenen Gräben landschaftsprägende Baumreihen (überwiegend Eichen) vorhanden. Hieran schließen sich östlich Ackerflächen und nördlich Fettweiden an. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Flussgraben ist im Biotopkataster (BK-4316-532) als Vernetzungsbiotop mit hoher struktureller Vielfalt aufgeführt. Als Schutzziel wird hier die Erhaltung und Entwicklung eines Grabensystems mit Ufergehölzbeständen als Rückzug- und Vernetzungsraum aufgeführt.

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde entlang der Gräben eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg festgesetzt. Im Rahmen der Änderung wird diese Grünfläche zum Schutz und zur Pflege des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes noch erweitert.

4.2 Artenschutzbelange

Die Fläche des Änderungsbereiches wurde provisorisch als Bolzplatz angelegt und wird heute noch sporadisch als solcher genutzt. Sie ist aufgrund ihrer intensiven Pflege und Nutzung nicht als Lebensstätte planungsrelevanter Arten geeignet. Bereits 1996/97 wurde für die geplante Erweiterung der Siedlungsflächen im nördlichen Stadtbereich ein ökologisches Gutachten erstellt. Ein Abgleich der damals erhobenen Daten hinsichtlich bedrohter Tier- und Pflanzenarten mit den Angaben des Naturschutzfachinformationssystems der LANUV (2010) ergab für diesen Teilbereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Pflanzen- und Tierarten.

Das Vorhaben ist sicherlich mit Lebensraumverlust und Störungen für die vorhandenen Arten verbunden. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass es bei planungsrelevanten Arten zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG kommt. Einzelne Vogel- und Fledermausarten werden die Flächen des Änderungsbereiches zur Nahrungssuche nutzen. Die Vorhabensfläche ist jedoch keine essenzielle Nahrungsfläche und in unmittelbarer Umgebung stehen Flächen ähnlicher Qualität zur Verfügung.

Die Arten, die im angrenzenden Gehölzbestand brüten, werden im Planbereich rund 0,8 ha Nahrungsfläche (Grünland) verlieren. Da jedoch nördlich weiterhin große Grünlandbereiche zur Verfügung stehen, ist damit ein Ausgleich für diese Tierarten gegeben.

Die nördlich und östlich angrenzenden Freilandflächen sind im Flächennutzungsplan nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen und bleiben somit als Lebensraum dort vorhandener Tierarten gesichert. Die östlich angrenzenden Flächen sind darüber hinaus auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Es kann abschließend davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung keine Verletzungen von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz verbunden sind.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über Kanäle dem zentralen Schmutzwasserklärwerk zugeführt.

5.3 Regenwasserableitung

Das Regenwasser wird über einen Kanal an das vorhandene Regenentwässerungssystem einem Rückhaltebecken zugeleitet und von dort gedrosselt der Goselake zugeführt.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße		
Reine Wohngebietsflächen	6.891	m²	78,62%
Öffentliche Grünflächen	920	m²	10,50%
Verkehrsflächen	954	m²	10,88%
Gesamtfläche	8.765	m²	100,00%

7 Kosten

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

Lippstadt, den 28.01.2011
gez. Wille
Dipl.-Ing.