Anlage 5

STADT**LIPP**STADT

Begründung

zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 Qualenbrink

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Planung

Inhalt **Seite**

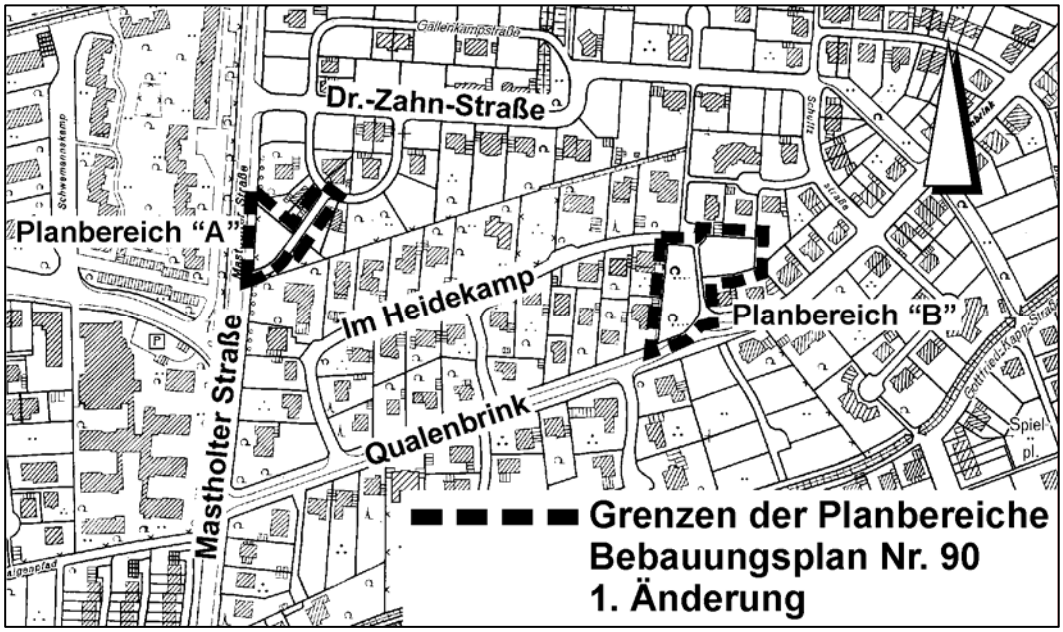
1. Allgemeine Planungsvorgaben.....3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich……..3
1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel……3
2 Rahmen der Bauleitplanung.....4
2.1 Flächennutzungsplan……..4
2.2 Bebauungsplan……5
3 Städtebauliche Planungsziele……6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung……6
3.1.1 Planbereich „A“……..6
3.1.2 Planbereich „B“……..7
4 Erschließung……...7
4.1 Äußere Erschließung…… 7
4.2 Fuß- und Radwege……..8
4.3 Stellplätze und Garagen……..8
5 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB……8
6 Grünflächen……..8
7 Ver- und Entsorgung……9
8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege……9
9 Altlasten…….....9
10 Gestaltungsvorschriften……..9
11 Kostenbilanz……9
12 Planverfahren……..9

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 „Qualenbrink“ liegt im Nordosten der Stadt Lippstadt zwischen der Mastholter Straße im Westen und der Berliner Straße -B 55- im Osten.

Innerhalb des beschriebenen Geltungsbereiches befinden sich zwei abgegrenzte Planbereiche „A“ und „B“ der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, in denen Änderungen der bisher verbindlichen Festsetzungen vorgesehen sind.
Die 1. Änderung erfasst das Grundstück östlich an der Mastholter Straße (Planbereich A) Gemarkung Lippstadt, Flur 29, Flurstück 650 und das Grundstück südlich der Straße Im Heidekamp (Planbereich B) Gemarkung Lippstadt, Flur 29, Flurstück 736.



1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Der Planungs- und Umweltausschuss hat sich in der Vergangenheit mehrfach mit der Frage befasst, wie mit dem Ziel der Reduzierung von Erschließungsinvestitionen Bauflächen entlang bereits ausgebauter Straßen und Wege ausgewiesen werden können.
Die Stadt Lippstadt ist bestrebt, mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden besonders verantwortungsvoll umzugehen, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Bodenversiegelungen zu verringern und z. B. die Entwicklung der Siedlungstätigkeit in den nächsten Jahren besonders auf die Innenentwicklung und Abrundungsmaßnahmen zu konzentrieren. Dies heißt im Kern, dass bereits erschlossene, aber nicht genutzte bzw. für eine öffentliche Nutzung entbehrliche Grundstücke durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden.
Flächensparende Siedlungsformen mit sparsamer Erschließung haben nicht nur kostenentlastende Wirkungen. Sie tragen auch den Anforderungen der Umwelt besser Rechnung als flächenaufwendige Baugebiete.

In der Folge sind eine Reihe von Bebauungsplänen ergänzt bzw. geändert und einige Satzungen zur Abrundung von Siedlungsbereichen erstellt worden.
Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten mit dem Ziel einer Innenverdichtung gesucht worden, um in den bestehenden Siedlungen Potenziale zu nutzen und unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Freiräume am Rand der Stadt zu begegnen.
Über das Instrument einer kontinuierlichen Beobachtung der Baulückenentwicklung (seit 1993) wird die Nutzung dieser Innenreserven unterstützt.
Letztlich wurden mit diesen vorgenannten Zielen auch die städtischen Liegenschaften auf ihre Entbehrlichkeit hin überprüft. Bauleitplanverfahren wurden eingeleitet, um z.B. langfristig vorgehaltene Schulstandorte aber auch nicht mehr benötigte Spielplätze einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Im Rahmen dieser Aktivitäten, vor dem Hintergrund der o. g. städtebaulichen Ziele, hat der Rat der Stadt Lippstadt im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsprogramms am 20.02.2006 beschlossen, für weitere entbehrliche städtische Grundstücke Änderungsverfahren zugunsten verschiedener Bebauungspläne durchzuführen.

Auch die Grundstücke im Bereich der Mastholter Straße/Im Heidekamp, im Bebauungsplan Nr. 90 als Grünanlage festgesetzt, wurden in die v. g. Überprüfung einbezogen. Es wurde vorgeschlagen, diesen Bebauungsplan zugunsten zusätzlicher überbaubarer Wohnbauflächen zu ändern, um hier die Errichtung einzelner Wohngebäude zu ermöglichen.
Aufgrund der Größe der Grundstücke und des ausreichenden Abstandes zur umgebenden Wohnbebauung ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar auf diesen Grundstücken weitere überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Stadt Lippstadt möchte nun als Grundstückseigentümer diese innerstädtischen Flächen in einer Größe von 656 qm - Planbereich „A“- und ca. 500 qm - Planbereich „B“ - für eine Bebauung zur Verfügung stellen.

Das Wohnsiedlungsgefüge mit einer offenen Bauweise soll durch die Lage der geplanten ergänzenden überbaubaren Grundstücksflächen nicht nachteilig beeinflusst werden. Die Einbeziehung der Erweiterungsflächen dient ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden und wird entsprechend der vorhandenen Nutzung gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

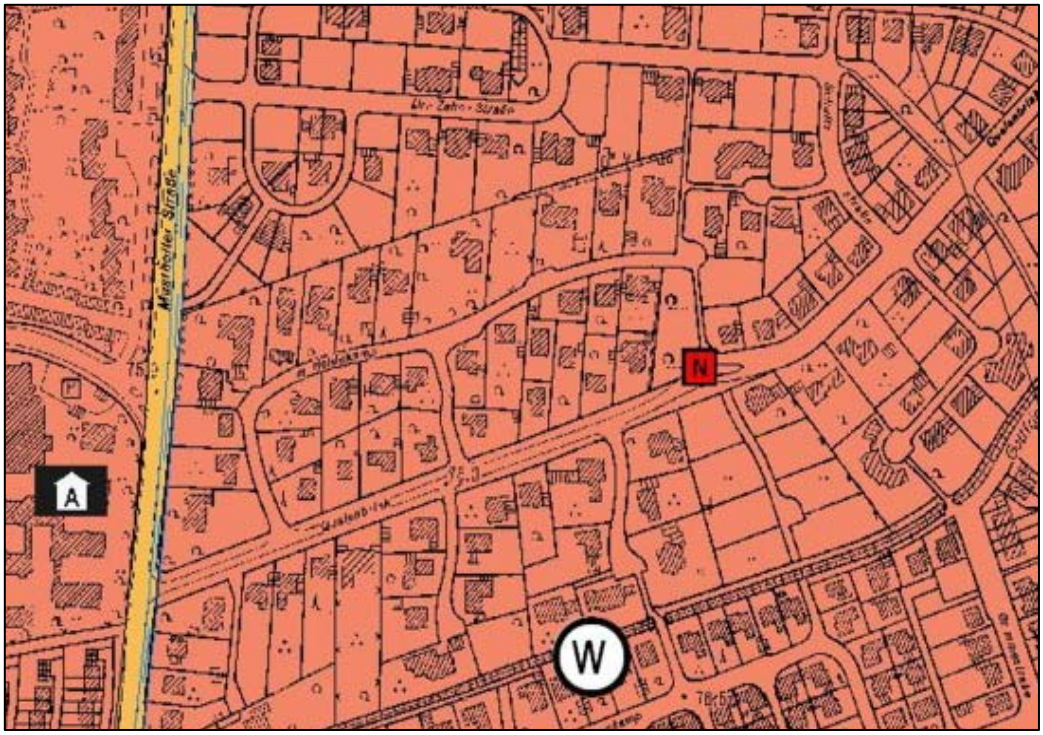
Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den heute unbebauten Grundstücksflächen mit der Anpassung des Planungsrechts an die geltende Baunutzungsverordnung.

2 Rahmen der Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für die Änderungsbereiche Wohnbauflächen dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

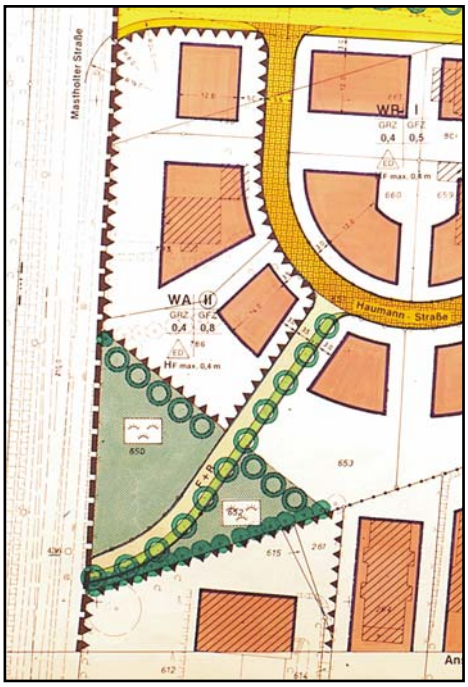
2.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 „Qualenbrink“ aus dem Jahre 1991 setzt für den Planbereich „A“ überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

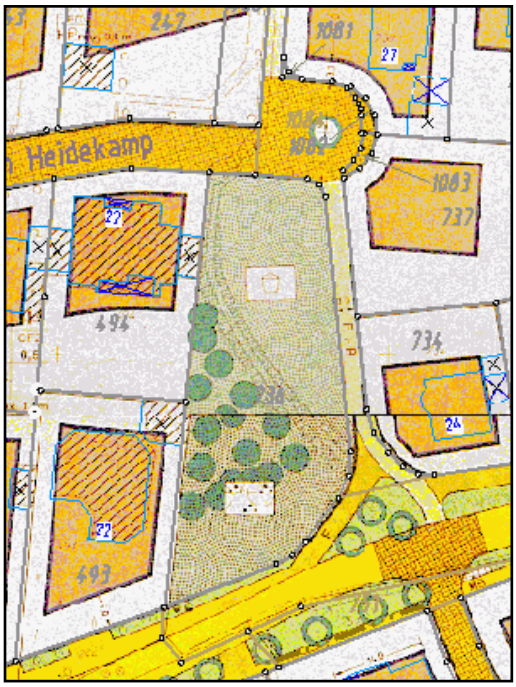
Der Planbereich „B“ südlich der Straße Im Heidekamp wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Parkanlage festgesetzt. Darüber hinaus sind die gekennzeichneten Bäume innerhalb dieser Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

Unmittelbar angrenzende überbaubare Grundstücksflächen entlang der Mastholter Straße setzt der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet fest und im inneren Bereich als Reines Wohngebiet fest.

Planbereich „A“



Planbereich „B“



Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

3 Städtebauliche Planungsziele

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Planbereich „A“

Der Planbereich „A“ wird heute durch die Immissionen des Verkehrs auf der Mastholter Straße belastet.
Daher wurde abgeleitet aus dem Bebauungsplan Nr. 90 entlang der Mastholter Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 1-5 ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung führen würden.
Aufgrund der Lage des Grundstückes – Form eines Dreieckes- ist für die neu zu entwickelnde Wohnbaufläche eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer Traufenhöhe über NN festgesetzt, um ggf. im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss errichten zu können.

Entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Einzelhäuser wurde die Grundflächenzahl von 0,4 in diesem Bereich übernommen.
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

3.1.2 Planbereich „B“

Zur Anpassung der Planungsziele an der Straße Im Heidekamp werden für den Planbereich „B“ die Baugrenzen so geändert, dass eine an die vorhandene Nachbarschaft eingefügte Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert wird.
Hierzu wird das aus Baugrenzen bestehende Baufenster parallel zu der vorhandenen Verkehrsfläche entsprechend vergrößert und auf das unbebaute Grundstück ausgedehnt.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird die vorhandene straßenbegleitende Bebauung an dieser Straße ergänzt.

Das Umfeld des Planbereiches „B“ setzt sich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde für die geplante Wohnbebauung mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung der umgebenen Bebauung ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Für die geplante überbaubare Grundstücksfläche, die sich aufgrund ihrer Lage und Zuschnitts für die Realisierung eines Einzelhauses eignet, sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus diesem Bereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und Bauweise wurden weitgehend übernommen.
Als Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wurde eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer max. zulässigen Traufenhöhe über NN festgesetzt, um so ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss und somit mehr Wohnbaufläche errichten zu können.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

4 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches „A“ erfolgt über die Mastholter Straße. Die Anbindung der Baufläche ist über die Haumannstraße und einer östlich vorhandenen Verkehrsfläche vorgesehen.
Der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg zwischen der Mastholter Straße und Haumannstraße soll teilweise zu einem Wohnweg umgewandelt werden, um hier eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

Die Planbereich „B“ ist über die v. g. Straßen ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Fuß- und Radwege

Der Bebauungsplan setzt zwischen der Wendeanlage der Straße „ Im Heidekamp“ und der Straße Qualenbrink innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Wegeverbindung fest.
Um die Möglichkeit zu geben, eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche eines Nachbargrundstückes festzusetzen, soll entsprechend der Fuß- und Radweg verlegt werden.
Über den westlich verlaufenden Fuß- und Radweg werden somit weiterhin die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

4.3 Stellplätze und Garagen

Für die Planbereiche wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.
Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Gartenzonen von Störungen durch Kfz-Verkehr freigehalten werden.

5 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Nachdem der Deutsche Bundestag in seiner Sitzung am 09. 11 2oo6 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.
Aufgrund der Größe und Lage der Änderungsbereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Wohnsiedlungsbereiche und der vorgesehenen Planungsinhalte 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. 90, 1. 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 Grünflächen

Nördlich der Straße Qualenbrink ist wie bereits im Bebauungsplan Nr. 90 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
Innerhalb dieser Grünfläche wurde der Bestand der Stieleichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt.

Aufgrund ausreichender Spielflächen in diesem Wohnsiedlungsbereich ist gegenüber der damaligen Planung die Grünfläche im Bereich südlich der Straße Im Heidekamp um eine festgesetzte Spielfläche verkleinert worden.

7 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den v. g. Straßen bereits vorhanden.

8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht bekannt.
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde, oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Herne anzuzeigen.

9 Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Geltungsbereich der Planbereiche „A“/“B“ Altlasten befinden. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.
Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen Bauarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens ergeben, so ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

10 Gestaltungsvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschlossenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauNVO wurden um folgende Festsetzung erweitert:
Die Höhe der Einfriedigung ist im Bereich der Zugänge und Zufahrten der Vorgärten aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

11 Kostenbilanz

Auf Grundlage des Entwurfes für den Planbereich „B“ wurden die zu erwartenden Kosten überschlägig ermittelt.
Die Maßnahme für die Herstellung des geplanten Fuß- und Radweges belaufen sich einschließlich der Beleuchtung nach Kostenschätzung auf rd. 14.000,00 €.

12 Planverfahren

In einem vorgezogenen Bürgergespräch am 29.08.2006 wurden die Planungsabsichten für eine zukünftige Wohnbebauung unbebauter städtischer Grundstücke für die Bereiche östlich der Mastholter Straße und südlich der Straße Im Heidekamp vorgestellt.
Als Ergebnis ist festzuhalten, dass betroffene Grundstücksnachbarn grundsätzliche Bedenken gegen die Überplanung einer Grünfläche vorbrachten. Aufgrund der Besonderheit dieser Grünfläche mit dem ortsbildprägenden Baumbestand aus Eichen lehnten sie eine Wohnbebauung auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Lippstadt, Flur 29, Flurstück 736 ab.

Anschließend fasste der Planungs- und Umweltausschuss am 09.11. 2006 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 90 gemäß o. g. Ziele zu ändern.

Lippstadt, 20. September 2007

gez. Stöcker