

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 91 Goselake/Grimmestraße

1. Planbereich

Der Planbereich befindet sich im westlichen Abschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 Goselake/Grimmestraße. Der Änderungsbereich wird begrenzt im Osten durch das Grundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 31, Flur 533, im Süden durch die öffentlichen Grünflächen entlang der Goselake, im Westen durch die "Grimmestraße" und im Norden durch die "Luhmannstraße".

Die genaue Umgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan zur Begründung zu entnehmen.

2. Anlass der Änderung

Der Eigentümer des Grundstücks Grimmestraße 12 – Gemarkung Lippstadt, Flur 31, Flurstück 531 – beantragt die überbaubare Grundstücksfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 91 Goselake/Grimmestraße nach Osten zu erweitern um auf den Freiflächen des Grundstücks die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

3. Ausgangssituation und Planungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 91 setzt für das Grundstück Grimmestraße 12 ein allgemeines Wohngebiet in zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgelegt.

Um sicherzustellen, dass an der Grimmestraße beidseitig zweigeschossige Baukörper entstehen, deren zweites Vollgeschoss in voller Höhe auch von außen ablesbar ist, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Mindesttraufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Bei der zweigeschossigen Bauweise sind max. drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 14 m x 20 m beschränkt der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Möglichkeiten der Bebauung des Grundstücks Grimmestraße 12 auf Flächen parallel zur Grimmestraße. Im hinteren Grundstücksbereich ist eine Fläche für Garagen ausgewiesen, die von der Luhmannstraße erschlossen wird.

Östlich hieran schließen sich parallel zur Luhmannstraße weitere Wohnbauflächen an. Die hier max. zweigeschossige Bauweise und die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 4,30 m soll dazu beitragen, dass bei einer höheren Ausnutzung der Charakter der im benachbarten Baugebiet vorhandenen eingeschossigen Bauweise gewahrt bleibt. Diese Bauweise ist auch gewählt worden um möglichst wenig zur Lärmquelle B 55 ausgerichtete Fensterflächen im Obergeschoss zu erhalten.

Die Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung soll die Möglichkeit eröffnen, hier auch Gebäude mit kleineren Grundstücken realisieren zu können.

Die Grundflächenzahl in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes ist auf 0,3 beschränkt.

Um auf den Grundstücksflächen des Antragstellers südlich der Luhmannstraße eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen nach Osten bis an die Bauflächen des Nachbargrundstücks erweitert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Garagen wird damit überplant.

Mit Rücksicht auf die östlich vorhandene Nachbarbebauung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus diesem Bereich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die max. zweigeschossige Bauweise und die max. Traufhöhe von 4,30 m auf die erweiterten Bauflächen übernommen.

Dies soll auch dazu beitragen, dass der Charakter der eingeschossigen Bauweise in der Luhmannstraße beibehalten wird.

In Anlehnung an diesen Bestand wird für den östlichen Änderungsbereich statt einer Einzel- und Doppelhausbebauung eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei beschränkt. Stellplätze und Garage sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für das Gebäude Grimmestraße 12 werden die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise, einer min. Traufhöhe von 5,5 m und der Zulässigkeit von max. 3 Wohnungen je Wohngebäude übernommen.

Mit dem Ziel, den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in das Gelände zu mildern, wird für die Erweiterungsflächen südlich der Luhmannstraße die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt.

Parallel zur südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (Goselake) wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt die auch dazu beitragen soll, die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen zu erhalten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je Grundstück min. ein hochstämmiger standortgerechter Baum anzupflanzen ist.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Eigentümer wurden keine Anregungen zu den Änderungen vorgebracht.

Lippstadt, 15. April 1999

(Stöcker)
Dipl.-Ing.