B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 98.1 'Schillerstraße'

1. Planungsrechtliche Vorgaben

1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbauland dar. Nördlich, östlich und westlich grenzen an den Planbereich gewerbliche Bauflächen, nach Süden hin wiederum Wohnbauflächen an.

1.2 Bebauungsplan

Der Planbereich ist ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 98 Schillerstraße / Juchaczstraße, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nördlich des neuen Planbereiches wird durch den Bebauungsplan die Grundlage für den Durchbau der Juchaczstraße geschaffen. Für die beiderseits der Schillerstraße festgesetzte Wohnbebauung trifft dieser Bebauungsplan eine Festsetzung bezüglich der Geschossigkeit (I+D), die gestalterische Überlegungen mit einbezieht. Diese Kombination aus Festsetzung und Gestaltungsvorschrift ist jedoch nach heutiger Rechtsauffassung nicht durch das Baurecht gedeckt.

2. Planungsanlass

Im Rahmen einer Normenkontrollklage in einem gleichgelagerten Fall ist die v.g. Festsetzung vom Oberverwaltungsgericht Münster als unzulässig verworfen worden.
Aus Gründen der Rechtssicherheit soll daher durch den Bebauungsplan Nr. 98.1 für diesen betroffenen Bereich diese fehlerhafte Festsetzung ersetzt werden.

3. Planungsziele

Die vorhandene Bebauung, die überwiegend aus den 50er Jahren stammt, ist aufgrund ihrer Dachform in einigen Fällen nicht mehr eingeschossig sondern zweigeschossig im Sinne der BauO NW. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bebauung fest und regelt die vorhandenen und zulässigen Gebäudehöhen über die Festsetzung einer Traufhöhe bis zu 4,2 m und die zulässigen Sockelhöhen über die Gestaltungsfestsetzungen.

Der Planbereich ist bis auf ein Baugrundstück vollständig bebaut. Die vorhandene Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen.
Aufgrund der angrenzenden hinsichtlich des Emissionsgrades eingeschränkten Gewerbenutzungen als auch der Emissionen der westlich gelegenen Wiedenbrücker Straße ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Es sind jedoch keine Störungen bekannt, die besondere Schallschutzmaßnahmen erfordern.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt worden. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Ausprägung dieses Bereiches sind jedoch die im Allgemeinen Wohngebiet aus-

nahmsweise zulässigen Nutzungen im Bebauungsplanbereich ausgeschlossen worden.
Diese Nutzungen sind aufgrund ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes als auch wegen der mit ihnen verbundenen Auswirkungen in diesem Plangebiet nicht als integrierbar angesehen worden. Ziel dieses Planes war es, die vorhandene Struktur im Rahmen der allgemeinen zulässigen Nutzungen zu gewährleisten.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Schillerstraße an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Wiedenbrücker Straße und Mastholter Straße angebunden.
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sieht der Bebauungsplan Nr. 98 die Verlängerung der Juchaczstraße als Verbindung von der Wiedenbrücker Straße zur Mastholter Straße vor.
Das Plangebiet ist durch die auf der Wiedenbrücker Straße verlaufenden Buslinien mit Haltestellen am Evangelischen Krankenhaus und am Satro-Milchwerk an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. Telekom. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage, das Regenwasser dem Bastertgraben zugeführt.

6. Flächen- und Kostenbilanz

a) Gesamtfläche	=	9925 qm	= 100 %
davon Allgemeines Wohngebiet	=	9075 qm	= 85,6 %
davon Verkehrsfläche	=	850 qm	= 14,4 %

b) Kosten für Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet fallen nicht mehr an, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

7. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, als dies aufgrund des bisherigen Planungsrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 98 möglich war.
Daher ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Plangebiet vorzusehen.

Lippstadt, den 27.04.1995

(Wollesen)
Dipl.-Ing.