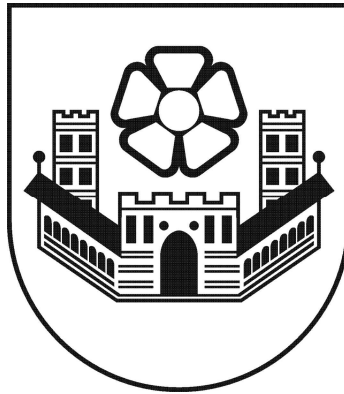




STADTLIPPSTADT

Begründung

**zum Entwurf der 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 101
„Nußbaumallee“
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
1 Allgemeine Planungsgrundlagen	2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel	2
2 Rahmen der Bauleitplanung	3
2.1 Flächennutzungsplan.....	3
2.2 Bebauungsplan.....	4
3 Städtebauliche Planungsziele	4
4 Flächen für Versorgungsanlagen.....	5
5 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	5
6 Planverfahren.....	5

Stadt Lippstadt

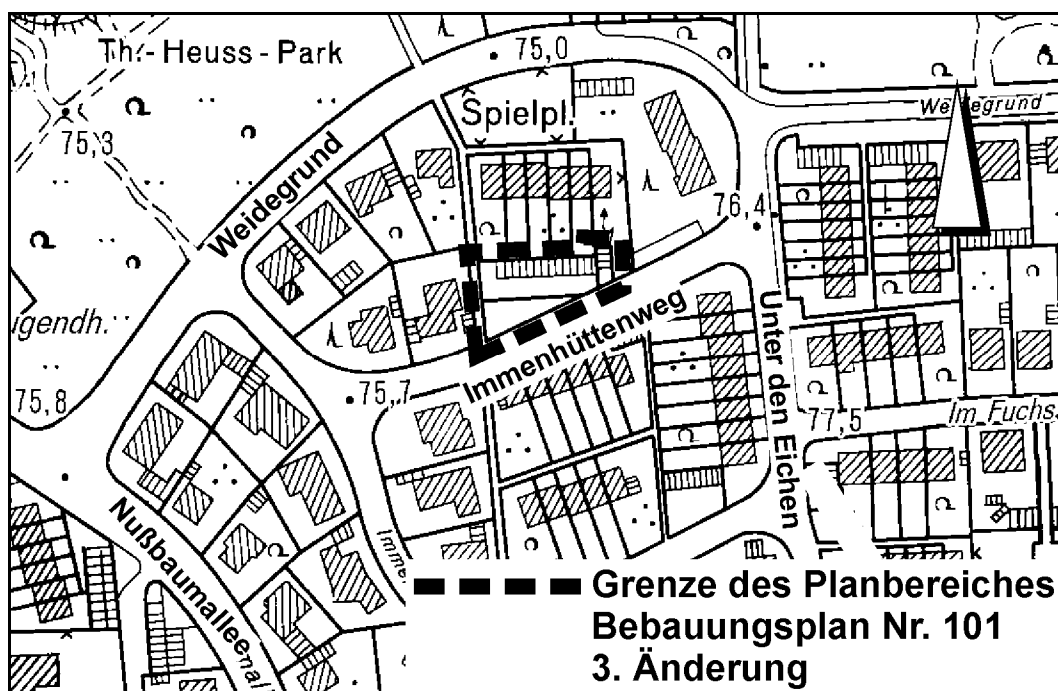
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird begrenzt durch den Immenhüttenweg im Süden, eine Wohnbebauung im Norden sowie einen Fußweg im Westen.



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. Das heißt im Kern, dass bereits erschlossene, aber nicht genutzte bzw. für eine öffentliche Nutzung entbehrliche Grundstücke durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollen.

Über das Instrument einer langjährigen kontinuierlichen Beobachtung der Baulückenentwicklung, ein Baulandkataster, wird zusätzlich die Nutzung dieser Innenreserven unterstützt. In der Vergangenheit wurden mit diesem vorgenannten Zielen auch die städtischen Liegenschaften auf ihre Entbehrlichkeit hin überprüft. Bauleitplanverfahren wurden eingeleitet, um z. B. nicht mehr benötigte Grünflächen einer städtebaulichen 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.

Die Stadt Lippstadt möchte nun als Grundstückseigentümer eine 254 m² große unbebaute innerstädtische Grundstücksfläche nördlich des Immenhüttenweges veräußern.

Aufgrund der Lage und Größe des Grundstückes ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, diese Grünlandbrache in die angrenzende Fläche für Garagen zu integrieren.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, auf dem Grundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 53, Flurstück 459 entlang des Immenhüttenweges eine zusätzliche „Fläche für Garagen“ festzusetzen.

In Anlehnung an die nördlich vorhandene Garagenanlage soll hier die im Bebauungsplan Nr. 101 festgesetzte öffentliche Grünfläche zugunsten der geplanten Errichtung von Garagen aufgegeben werden.

2 Rahmen der Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Bereich des Immenhüttenweges ausschließlich Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 101 „Nussbaumallee“ aus dem Jahre 1984 setzt im Änderungsbereich nördlich des Immenhüttenweges eine Fläche für Stellplätze und Garagen sowie eine öffentliche Grünfläche fest.

Die angrenzenden Bauflächen in diesem Bereich sind als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt worden.

Darüber hinaus ist in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

3 Städtebauliche Planungsziele

Als Folge der Untersuchung zur Mobilisierung entbehrlicher Grundstücke im Innenbereich soll am Immenhüttenweg eine unbebaute Grünfläche veräußert werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Fläche für die Errichtung von Garagen planungsrechtlich gesichert werden.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sieht die 3. Änderung eine Erweiterung der festgesetzten Flächen für Garagen vor.

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits eine Fläche für Garagen vorhanden. Im Hinblick auf die Wohnqualität im Wohnsiedlungsbereich sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Planänderung eine unerhebliche Vergrößerung des Garagenflächenanteiles vorsieht.

Garagen sollen nicht ohne eine abschirmende Begrünung entlang öffentlicher Fußwege errichtet werden. Deshalb wurde die Festsetzung der „Flächen für Garagen“ so

getroffen, dass entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze Flächen verbleiben, die zur Eingrünung der Garagen genutzt werden sollen.

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Pflanzfläche zu gestalten und zu pflegen. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche benutzt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen entsprechende Maßnahmen, verbleibende Freiflächen durch eine Grünanpflanzung zu gestalten, berücksichtigt werden.

Darüber hinaus soll zur Vermeidung überdimensionierte Garagenzufahrten an der südlichen Planbereichsgrenze ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt werden. Diese Maßnahme gewährleistet entlang des Immenhüttenweges den Abschluss zusätzlicher Zufahrten zu den Garagen.

4 Flächen für Versorgungsanlagen

Im östlichen Änderungsbereich befindet sich auf einer ca. 63m² großen Fläche eine 10 kV-Station. Grundstückseigentümer dieser Fläche sind die Stadtwerke Lippstadt. Entsprechend dem Bestand wird diese Liegenschaft als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

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

Nachdem das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ am 01.01.2007 in Kraft getreten ist kann von einer Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Da die vorliegende Änderungsplanung nicht zur Vorbereitung eines Vorhabens dient, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange bestehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

6 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 14.02.2007 beschlossen, für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Lippstadt, 25. September 2008

gez. Stöcker