STADTLIPPSTADT

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr.103 „Overmannstraße“

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

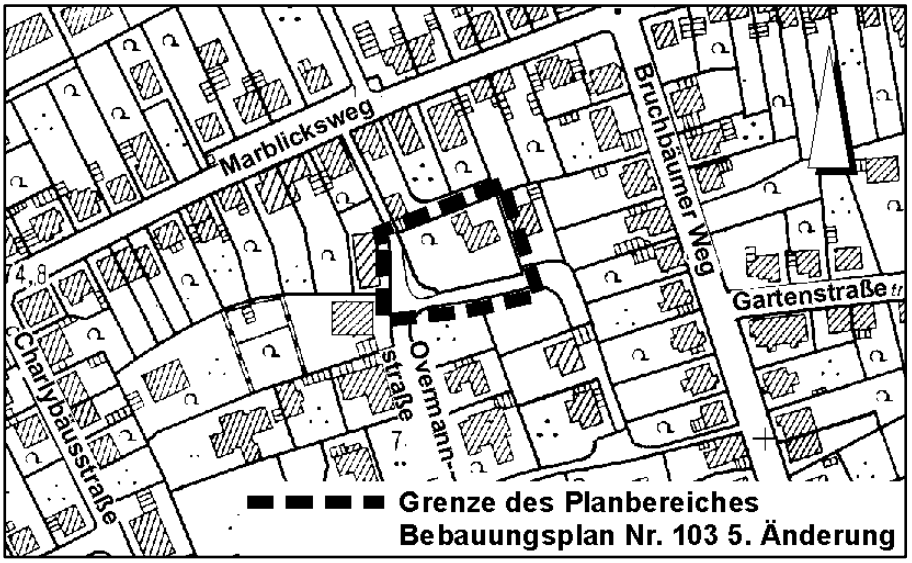
Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben……2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich……2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen……2
1.2.1 Flächennutzungsplan……2
1.2.2 Bebauungsplan……3
1.3 Planverfahren……3
2 Ausgangssituation und Planungsziel……4
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung……5
3.1 Art der baulichen Nutzung……5
3.2 Maß der baulichen Nutzung……5
4 Erschließung……6
4.1 Verkehrliche Erschließung……6
4.2 Ver- und Entsorgung……6
5 Denkmalschutz und denkmalpflege……6
6 Altlasten……6
7 Hochwasserschutz……6
8 Artenschutz……6
9 Kosten……7
10 Gestaltungsvorschriften……7

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

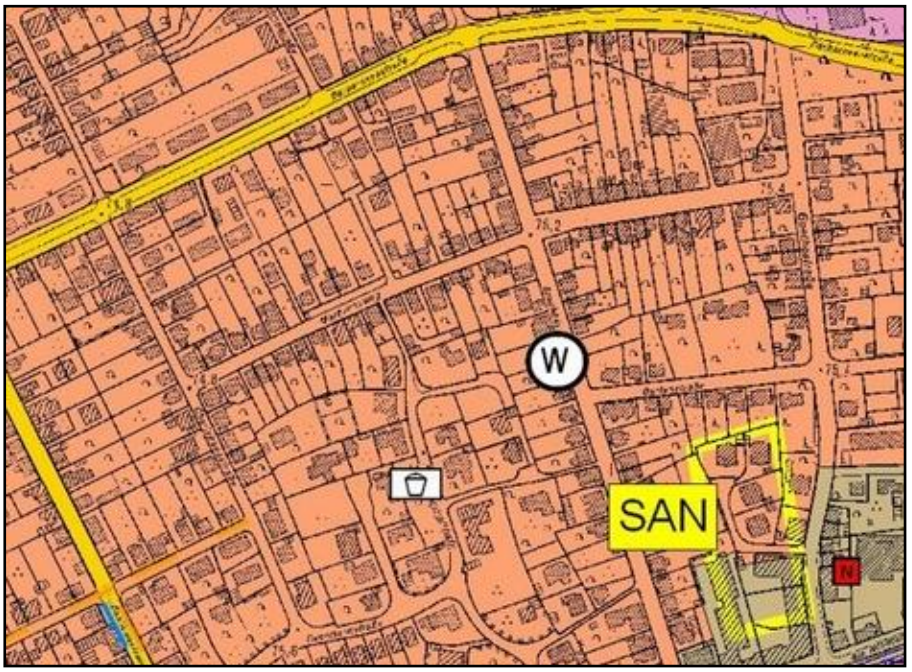
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Abschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 2. Änderung Overmannstraße inmitten eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereiches. Der Änderungsbereich wird im Norden/Osten durch die Grundstücke mit den Flurstücks Nummern 643,1039,1053 und 1161, im Süden/Westen durch die Overmannstraße mit ihren endenden Stichstraßen begrenzt.



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

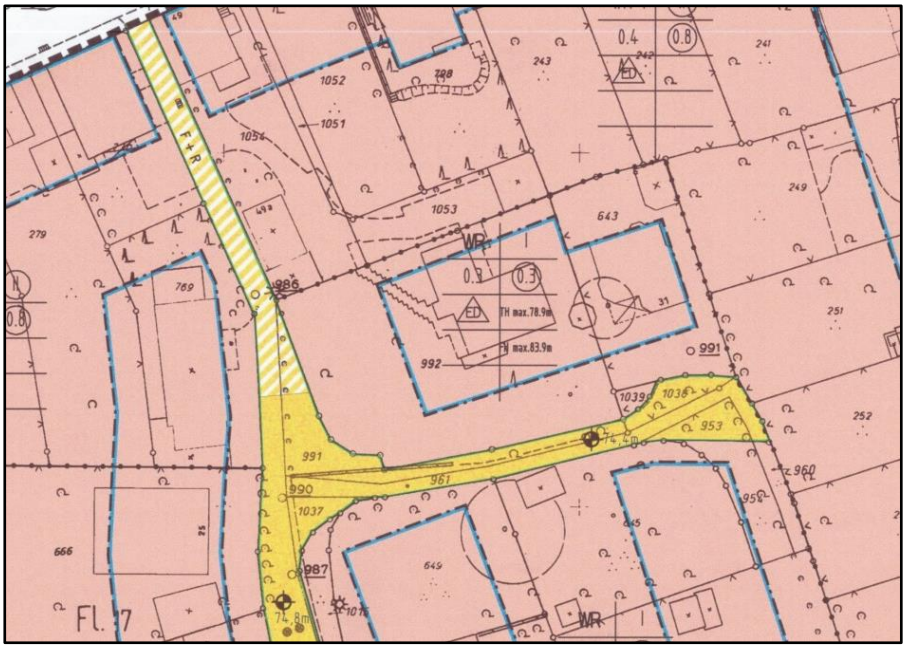
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Änderungsbereich ausschließlich Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 103 2. Änderung „Overmannstraße“ ist seit dem 24.09.1999 rechtsverbindlich und setzt für das Grundstück Overmannstraße 29 ein „Reines Wohngebiet“ in eingeschossiger offener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl ist auf 0,3 festgelegt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat bereits in seiner Sitzung am 15.09.2011 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.103 „Overmannstraße“ durchzuführen. Anlass war derzeit der Antrag des Grundstückseigentümers Herr Wolfgang Mai auf der westlichen unbebauten Grundstücksfläche des Grundstückes „Overmannstraße 29“ ein weiteres Wohngebäude errichten zu können.

Aufgrund einer gewünschten Bedenkzeit vom Grundstückseigentümer wurde anschließend das Änderungsplanverfahren zur Schaffung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche nicht weiter vorangetrieben. Da der Grundstückseigentümer ein Plankonzept jetzt konkretisiert hat, soll das Bauleitplanverfahren auf der Basis der vorgelegten Planung nun fortgeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den bereits vorhandenen Wohngebäuden schaffen.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche handelt erfolgt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.
Die Voraussetzungen, wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Form der Innenverdichtung (Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits bebauten Berei-

chen), weniger als 20.000 m² festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO, sind hier gegeben.
Entsprechend wird in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht angewendet.
Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.
Aufgrund der Einleitung des Verfahrens nach 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wie auch der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 19.08.2016 durchgeführt.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 sollte seinerzeit primär die zukünftige Bebauung auf den noch unbebauten Grundstücksflächen städtebaulich geordnet und die öffentlichen Verkehrsflächen und ihre Abmessungen bzw. ihre Ausbauart dem Charakter des Wohnsiedlungsgebietes angepasst werden. Der Bereich entlang der Overmannstraße mit ihren in Wendeanlagen endenden Stichstraßen ist von einer straßenseitigen Bebauung geprägt.
Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Diese straßenbegleitenden Bauflächen wurden im Bebauungsplan überwiegend als Bänder festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstückes Overmannstraße 29 –Gemarkung Lippstadt Flur 17, Flurstück 992 - beantragt die überbaubare Grundstücksfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 2. Änderung nach Westen zu erweitern um auf den Freiflächen des Grundstückes die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.
Darüber hinaus soll im Bereich des vorhandenen Gebäudes die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Realisierung eines Anbaues um ca. 2 m nach Norden verschoben werden.

Westlich angrenzend wird im Bebauungsplan eine großzügige Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche ist eine städtische Teilfläche – ca. 86 m²- entbehrlich und kann für eine Arrondierung des angrenzenden Grundstückes zur Verfügung gestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem o. g. Grundstück nach Westen zu erweitern, um hier nun eine gewünschte bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung erscheint es sinnvoll, in diesen Wohnsiedlungsbereich Bauflächen zu arrondieren und eine Wohnbebauung zuzuführen.

Entsprechend der Charakterisierung der umliegenden Bebauung soll der Änderungsbereich weiterhin als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.
Für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Lage des Vorhabens nicht gegeben.

Innerhalb der bisherigen städtischen Grundstücksfläche befindet sich ein Baum. Sollte dieser Baum abhängig sein, ist er entsprechend auszugleichen und durch einen standortgerechten hochstämmigen Baum zu ersetzen.
Diese Maßnahme soll im Rahmen des Grundstückskaufvertrages aufgenommen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nun unter Berücksichtigung der geplanten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Vorrausetzungen für eine offene Bebauung geschaffen werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche soll ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Deshalb wurde für den Änderungsbereich analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 2. Änderung „Overmannstraße“ ein ‚Reines Wohngebiet‘ gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. Abs. 3 werden wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen. Diese Beschränkung erfolgte, da von den übrigen Nutzungen unerwünschte Störungen insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen herbeigeführt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 2. Änderung aus diesem Bereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Für die neu zu entwickelnde überbaubare Grundstücksfläche sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,3 und eine eingeschossige, offene Bebauung vorgesehen. Auf dem Grundstück soll eine Wohnbebauung in Form eine Einzel- oder Doppelhauses realisiert werden.

Um sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung an den Bestand orientiert, in die Umgebung einfügt und den Wohnsiedlungscharakter nicht beeinträchtigt wurde entsprechend die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe begrenzt.
Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Änderungsbereich erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wurde auf zwei begrenzt, um eine nicht gewollte verdichtete Wohnnutzung auszuschließen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Overmannstraße und der Bastionsstraße problemlos an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom und Abwasser) ist durch bestehende Leitungen in der Overmannstraße gesichert.
Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke der Stadt Lippstadt sichergestellt.

5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).

6 Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.
Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

7 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

8 Artenschutz

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 103 2. Änderung ist seit dem 24.09.1999 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.
Der räumliche Änderungsbereich nördlich der Overmannstraße ist aufgrund seiner Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch den Menschen beeinflusst.
Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur wird das Grundstück im Änderungsbereich zurzeit als Garten- und Rasenflächen genutzt und entsprechend regelmäßig gemäht.

Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich.
An den Geltungsbereich des Änderungsbereiches grenzt vorhandene Wohnbebauung mit Ziergärten an. Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i. s. d. § 10 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

9 Kostenbilanz

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 Overmannstraße entstehen der Stadt Lippstadt keine Folgekosten.

10 Gestaltungsvorschriften

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 2. Änderung wurden Gestaltungsvorschriften nicht festgesetzt.
Im Änderungsbereich wurde aufgrund des heterogenen Wohnumfeldes auf weitergehende Vorschriften zur Gestaltung der Wohngebäude verzichtet. Hierdurch soll für das zu bebauende Grundstück unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmen eine vielfältige Möglichkeit der individuellen Gestaltung eröffnet werden.

Lippstadt, den 24.11.2016

Im Auftrag
gez. Stöcker
Dipl.-Ing.