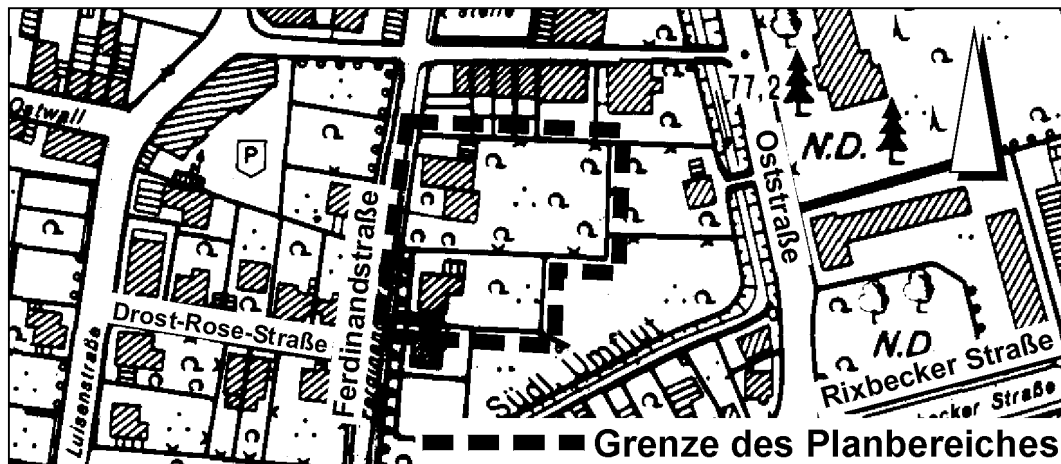


BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 118 Ferdinandstraße

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 2. Änderung ist aus der folgenden Planskizze ersichtlich:



2. Anlass und Planungsziel

Der am 30.12.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 118 Ferdinandstraße weist im Bereich der privaten Grundstücke südlich des Stichweges der Ferdinandstraße überbaubare Flächen aus, die stark am Bestand angelehnt nahezu keine Erweiterungsmöglichkeiten zulassen und keine zusätzlichen Baumöglichkeiten auf den großen Grundstücken vorsehen.

Die Eigentümer dieser sehr gering ausnutzbaren Grundstücke stellten Anträge auf verbesserte und zusätzliche Baumöglichkeiten, denen im Rahmen der nun vorgesehenen Änderung entsprochen werden soll.

Bereits 1998 wurde aus ähnlichen Beweggründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, um auf einem Grundstück nördlich des Stichweges eine der städtebaulichen Struktur dieses Innenstadtbereiches entsprechende Grundstücksnutzung für eine Altenwohnanlage zu ermöglichen.

Mit der 2. Änderung wird das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen eine maßvolle zusätzliche bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Bisher wird durch die auf diesen Grundstücken vorhandene Festsetzung überbaubarer Flächen jeweils nur eine Grundflächenzahl von ca. 0,12 ermöglicht. Dies entspricht bei weitem nicht den Dichtewerten anderer in diesem Stadtquartier gelegener Grundstücke.

3. Begründung der Änderungsinhalte

3.1 Änderung vorhandener Baumöglichkeiten, Festsetzungsinhalte für die zusätzlichen Baumöglichkeiten

Die bisher für das Haus Ferdinandstraße 7 festgesetzte überbaubare Fläche entspricht nahezu dem heute vorhandenen winkelförmigen Gebäudebestand. Da dieses Gebäude abgerissen werden soll, wurde die überbaubare Fläche nunmehr straßenbegleitend vorgesehen, so dass der geplante Neubau parallel und rechteckförmig entlang der Straße errichtet werden kann. Während diese überbaubare Fläche ebenso wie die übrigen überbaubaren Flächen in zwingend zweigeschossiger Bauweise zu bebauen ist, sollen die mit der Änderung vorgesehenen zusätzlichen beiden Bebauungsmöglichkeiten im Innenblockbereich lediglich in eingeschossiger Bauweise zugelassen werden. Diese bisher als Gärten genutzten Flächen grenzen an den Grünzug der südlichen Umflut an. Durch Begrenzung auf die Eingeschossigkeit kann sich die Bebauung wegen der bereits vorhandenen hohen Begrünung zur südlichen Umflut optisch nicht nachteilig auswirken. Darüber hinaus sollen die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf die Zulässigkeit von max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die ruhigen hinteren Gartenzonen der umliegenden Grundstücke keine wesentlichen Nachteile durch hohe Zufahrtsverkehre erfahren.

3.2 Reduzierung der Verkehrsfläche

Im Änderungsbereich ist vor dem Haus Ferdinandstraße 17 ein ca. 5,00 m breiter Streifen des Grundstückes als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche sollte für eine früher unter der Rixbecker Straße geplante Fuß- und Radwegunterführung dienen. Diese Planung wurde jedoch zwischenzeitlich aufgegeben. Somit kann die hierfür vorgesehene Verkehrsfläche im Änderungsbereich entfallen.

3.3 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990

Dem Änderungsbereich wird die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 zugrunde gelegt. Da in dieser Fassung die Anrechnung der Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss anders geregelt wurde als in der früheren Fassung, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden. Durch die Festsetzung von Geschossigkeit und Grundflächenzahl ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorgesehenen Planänderungen werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke und die damit verbundenen Eingriffe durch Gebäude und Nebenanlagen bleiben unverändert, auch wenn zusätzliche überbaubare Flächen im Änderungsbereich festgesetzt wurden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass außerhalb des Änderungsbereiches eine frühere gewerbliche Nutzung abgerissen und durch eine wesentlich geringere Baumasse für ein Wohngebäude ersetzt wurde.

Lippstadt, den 17. August 2000

(Wille)
Dipl.-Ing.