Anlage 5

STADTLIPPSTADT

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 129 „Josefstraße / Am Schwibbogen“

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

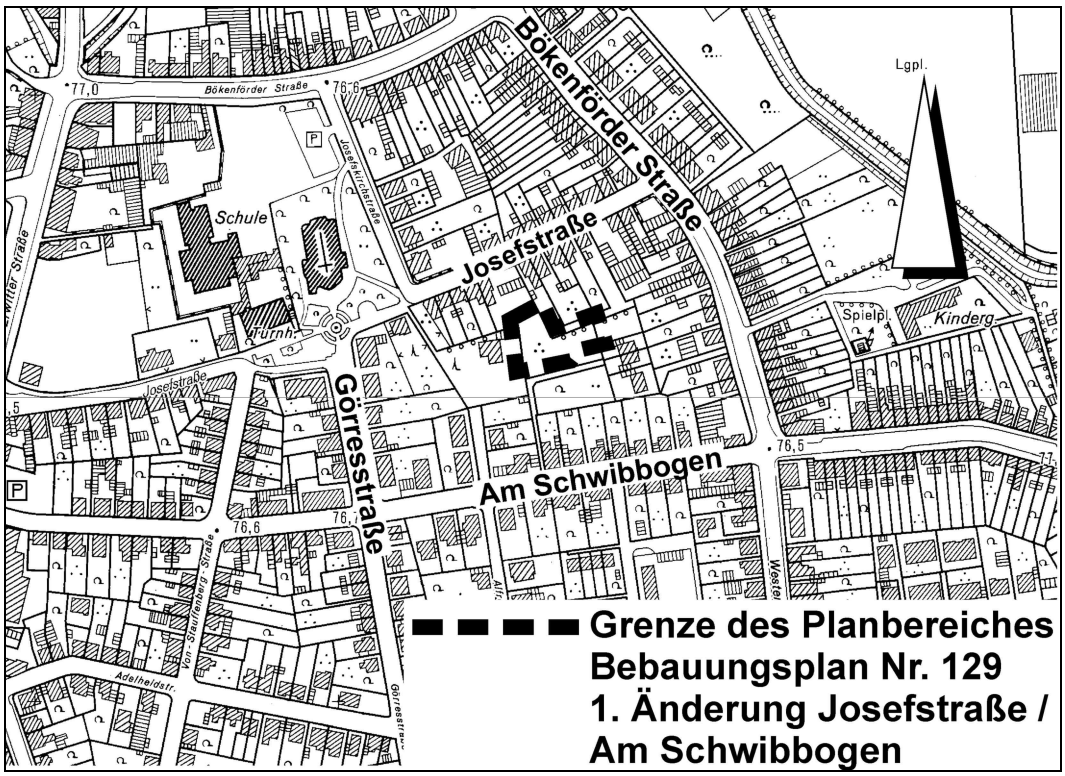
Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planvorgaben 2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 2
1.2.1 Flächennutzungsplan 2
1.2.2 Bebauungsplan 2
2 Anlass und Ziel der 1. Änderung 2
3 Ergebnis der Betroffenenbeteiligung 3
4 Änderung der Festsetzungen 4
4.1 Bauflächen 4
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 4

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

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

1.2.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 129 Josefstraße / Am Schwibbogen“, der seit dem 20.08.2003 rechtsverbindlich ist.

2 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Ausgangssituation und Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 129 waren nach Aufgabe eines Gartenbaubetriebes sowie eines Viehhandelsbetriebes die frei gewordenen Blockinnenflächen zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Erschließung der östlichen Bebauung des Blockinnenbereiches erfolgt über ein Vorderliegergrundstück an der Bökenförder Straße durch einen privaten Wohnweg.

Die größeren Flächen werden über die Verlängerung des vorhandenen Stichweges von der Straße Am Schwibbogen aus erschlossen. Die Teilung der inneren Erschließungsanlagen wurde vorgenommen, da die Eigentümer die Realisierung der Blockinnenbebauung in unterschiedlichen Zeiträumen vollziehen wollten.
Die über den Privatweg erschlossenen Bauflächen sind inzwischen vollständig bebaut. Im westlichen Bauabschnitt an der Stichstraße sind bis auf eine kleine Fläche nördlich der Stichstraße ebenfalls alle Flächen bebaut.

Am Ende der öffentlichen Stichstraße ist eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge in einem Abstand von 1,0 m zu den östlich angrenzenden Grundstücken im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Die östlichen Grundstücke mit Anschluss an die Bökenförder Straße sind dadurch nicht zusätzlich erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Bauabschnitt wurden – um eine mögliche hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen entlang der zuvor genannten Stichstraße zu erreichen – bis zu einem Bauwichabstand von 3,0 m an die westliche Grundstücksgrenze der Bebauung des östlichen Bauabschnittes festgesetzt.
Im rechtverbindlichen Bebauungsplan sind Anlagen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch sind bauliche Anlagen und/oder Einfriedungen bis 2,0 m Höhe im Grenzbereich im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Durch die Planung von zwei Einzelhäusern sowohl nördlich als auch südlich im Bereich der Wendeanlage der Stichstraße konnte die Privaterschließung bei Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen anders ausgerichtet werden. Den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs entsprechend konnte daher auf der Grundlage des § 125 Abs. 3 Ziff. 1 BauGB hinter den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zurück geblieben werden. Damit verbunden ist ein kostengünstigerer Ausbau sowie können laufende Unterhaltungen und Instandsetzungen geringer gehalten werden. Positiv wirkt sich dies auf das Flächenverhältnis Baufläche zu Verkehrsflächen aus.

3 Ergebnis der Betroffenenbeteiligung

Die Betroffenenbeteiligung fand in der Zeit vom 15.04.2010 bis 07.05.2010 statt.
Im Ergebnis sprachen sich die östlich an die festgesetzte Stichstraße – Wendeanlage – angrenzenden Nachbarn gegen oder auch für die Reduzierung der Verkehrsfläche aus, wenn auf den Freiflächen keine Grenzgebäude wie Garagen / Carports zugelassen werden. Hierdurch sollen optische Beeinträchtigungen von baulichen Anlagen bzw. durch deren Verschattungen der Grundstücke ausgeschlossen werden.

Weitere Anregungen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung zur Gestaltung der nördlich der Stichstraße noch freien Grundstücke bezogen sich auf die Anzahl der Geschosse, die maximale Höhe der Gebäude sowie die Vergrößerung und Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des Josefa-Gosselke-Weges.

4 Änderung der Festsetzungen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2010 beschlossen, dem Rat zu empfehlen, die 1. Änderung ausschließlich auf die Flächen nördlich der im rechtverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu beschränken.

4.1 Bauflächen

Den Beschlüssen des Stadtentwicklungsausschusses folgend, soll neben der eingeschossigen Bebauung auch die Realisierung von zweigeschossigen Gebäuden im Blockinnenbereich ermöglicht werden. Das Nebeneinander zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist stadtgestalterisch vertretbar wenn wie nachfolgend aufgeführt bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten werden. Aus Sichtschutzgründen zu den Nachbargrundstücken sowie einer Höhenanpassung an die eingeschossigen Gebäude der Blockinnenbebauung sollen bei einer zweigeschossigen Bebauung Dachgeschossausbauten nicht zugelassen werden. Um dies einzuhalten wurde festgesetzt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze, eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m sowie unterschiedliche Dachneigungen für die ein- bzw. zweigeschossige Gebäude.
Um einen größeren Spielraums für Gebäudestellungen zu ermöglichen soll geringfügig die nördlich des Josefa-Gosselke-Wegs festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um ca. 1,5 m nach Westen erweitert werden.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind wie im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 129 grenzständige Gebäude wie Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Lippstadt, 20.12.2010

gez. Plack
Dipl.-Ing.