



STADT **LIPPSTADT**

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 Stirper Höhe

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.1.1	Flächennutzungsplan.....	2
1.1.2	Bebauungsplan.....	3
1.1.3	Planverfahren.....	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1	Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Stellplätze und Garagen.....	4
4	Erschließung.....	5
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.2	Zu- und Abfahrverbot.....	5
4.3	Ver- und Entsorgung.....	5
4.3.1	Versorgung.....	5
4.3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	5
4.3.3	Regenwasserentsorgung.....	5
5	Flächenbilanz.....	5
6	Kostenbilanz.....	5
7	Umweltbericht.....	6
8	Gestaltungsvorschriften.....	6

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61/Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

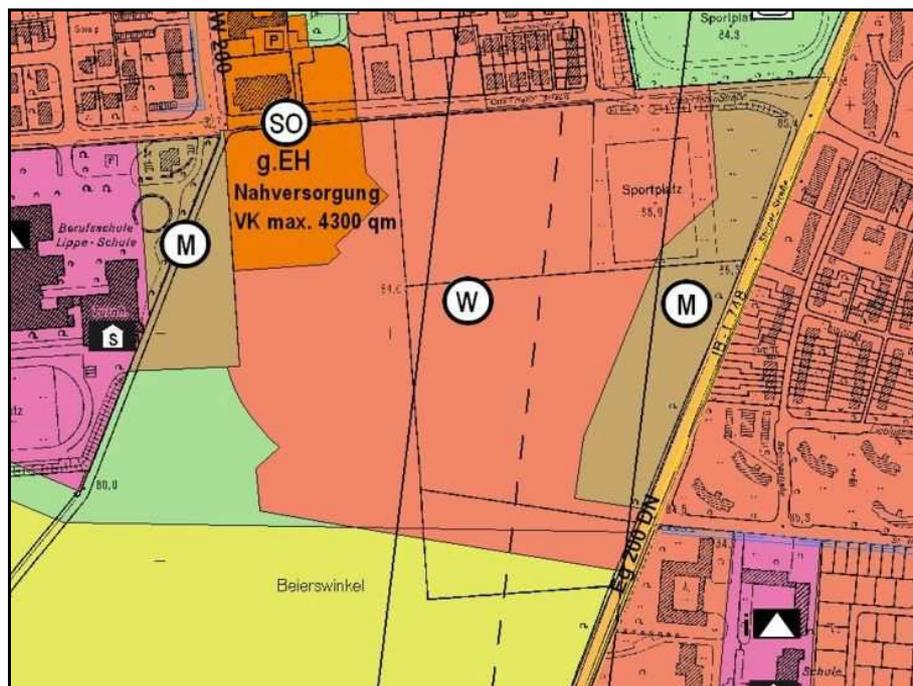
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

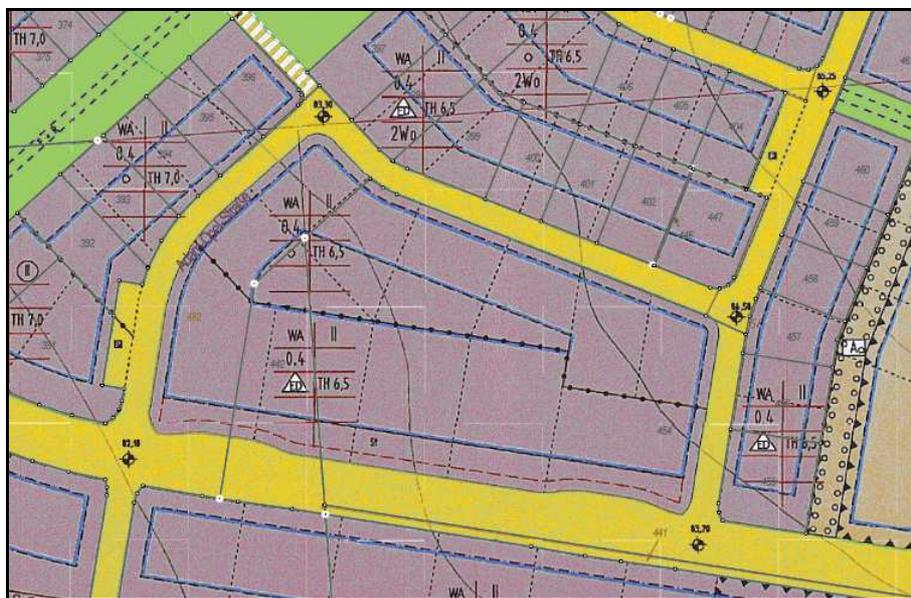
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.1.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 190 Stirper Höhe, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.1.3 Planverfahren

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Vorhaben zulässig, die zur Durchführung einer UVP verpflichten und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird daher als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 wurde am 02.3.2009 vom Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 190 setzt im Änderungsbereich eine bis zu zweigeschossige offene Bauweise fest. Um hier in erster Linie den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, wurden die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt und die Grundstückszuschnitte auf den Mehrfamilienhausbau abgestimmt.

Zwischenzeitlich ist der größte Teil der Grundstücke bereits verkauft. Überwiegend entstanden Ein- Zweifamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Da zur Zeit nur eine geringe Nachfrage nach Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau besteht, der Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau jedoch nicht mehr ausreichend nachgekommen werden kann, sollen die Grundstücke im Änderungsbereich ebenfalls hierfür zur Verfügung gestellt werden. Da die Grundstücke für eine Eigenheimnutzung relativ groß bemessen waren, soll der Innenbereich des Baublocks durch zwei Stichstraßen von Norden erschlossen werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 190 Stirper Höhe setzt für die Grundstücke im Änderungsbereich ein WA-Gebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest. Neben der Wohnnutzung sollen hier auch ergänzende Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein.

Für das WA - Gebiet wurden daher gem. § 4 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*
- 4. Gartenbaubetriebe,*
- 5. Tankstellen*

wurden auch weiterhin wie in der rechtsverbindlichen Planung ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 fest, die dem Höchstmaß der BauNVO entspricht, um auch auf relativ kleinen Grundstücken ein begrenzt verdichtetes Wohngebiet zu schaffen.

Für den überwiegenden Teil der Wohnbauflächen wurde eine offene Bauweise festgesetzt, um hier neben Einzel- und Doppelhäusern ggf. auch der Nachfrage nach Hausgruppen und Reihenhäusern nachkommen zu können.

Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden und Südwesten wird angestrebt, um eine gute Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Planbereich wurde festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen der benachbarten Gartenzonen führen. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u. ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen.

Ferner wurde festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche vor nach BauONW notwendigen Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die neue Haupteerschließungsstraße ‚Im Beierswinkel‘ an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung der inneren Grundstücke erfolgt über zwei Erschließungswege von Norden von der Adam-Opel-Straße.

4.2 Zu- und Abfahrverbot

Entlang der Straße ‚Im Beierswinkel‘ wurde in zwei Bereichen ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Im Bereich dieser Haupteerschließungsstraße werden hier im Straßenraum Fußgängerüberquerungshilfen angelegt. Hier soll auf Grundstückszufahrten verzichtet werden, da ein Abbiegeverkehr nicht ungefährdet erfolgen kann.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser der neuen Stichstraßen wird an den Schmutzwasserkanal in der Adam-Opel-Straße angeschlossen.

4.3.3 Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt, die für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und über ein Kanalnetz in den Straßen einem Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Baugebietes zugeleitet, dort zwischengespeichert und über den Graben entlang des Blidackerweges dem Roßbach zugeleitet.

Die Regenwasserkanäle der neuen Stichstraßen werden an den Regenwasserkanal in der Adam-Opel-Straße angeschlossen.

5 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	9.901,57 m ²	96,66%
Verkehrsfläche	342,09 m ²	3,34%
Insgesamt	10.243,66 m ²	100,00%

6 Kostenbilanz

Durch den Ausbau der beiden Stichstraßen entstehen ca. 25.000 € zusätzliche Erschließungskosten.

7 Umweltbericht

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Vorhaben zulässig, die zur Durchführung einer UVP verpflichten und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Deshalb wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

8 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften der rechtsverbindlichen Planung finden auch für den Änderungsbereich Anwendung.

Lippstadt, den 03. März 2009

(Hartmann)
Dipl.-Ing.