



Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss/Rechtsverbindlichkeit gem. § 10 BauGB

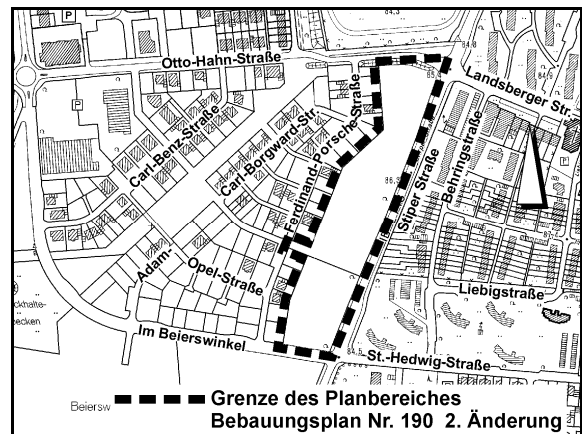
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	2
1.2.2	Bebauungsplan.....	2
1.2.3	Planverfahren.....	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der Baulichen Nutzung.....	4
3.3	Bauweise, Baugrenzen.....	5
3.4	Stellplätze und Garagen.....	5
4	Erschließung.....	6
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.2	Zu- und Abfahrverbot.....	6
4.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4.3.1	Versorgung.....	6
4.3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	6
4.3.3	Regenwasserentsorgung.....	6
5	Grünfläche.....	6
6	Nachrichtliche Übernahme	7
7	Flächenbilanz.....	7
8	Kostenbilanz	7
9	Immissionsschutz.....	7
9.1	Verkehrslärm.....	7
9.2	Sportlärm.....	8
10	Artenschutz.....	8
11	Hochwasserschutz	9
12	Bodenordnung.....	9
13	Umweltbericht.....	9
14	Gestaltungsvorschriften	9

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

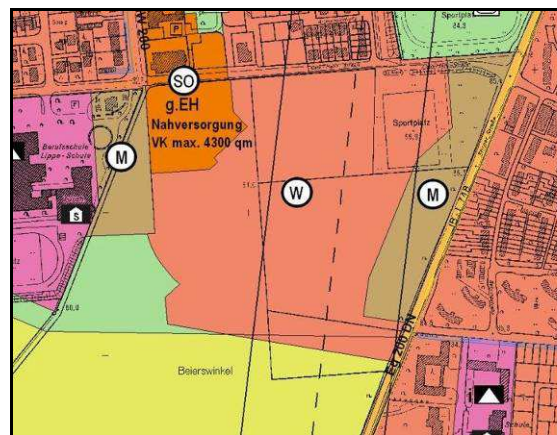
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

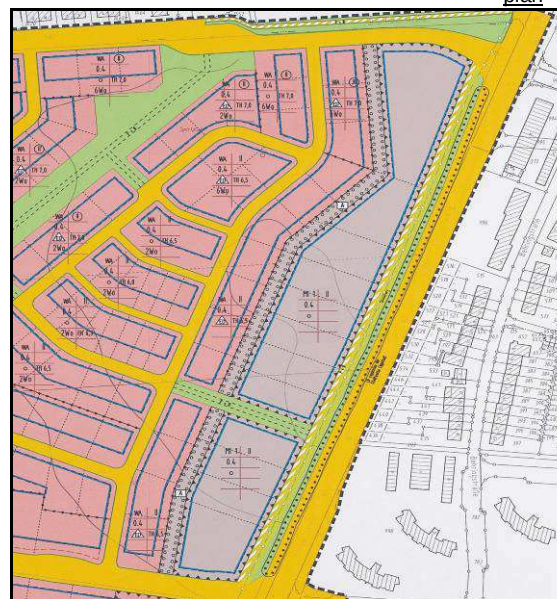
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar. Nach dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der Darstellung „gemischte Baufläche“ wird für den Planbereich „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“, der im Änderungsbereich ein Mischgebiet festsetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.2.3 Planverfahren

Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². 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.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 09.12.2010 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 durchzuführen.

In der Zeit vom 01.03.2011 bis 01.04.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen ein, die zur Überarbeitung der Planung führten.

In der Zeit vom 01.08.2011 bis 01.09.2011 wurde der überarbeitete Planentwurf öffentlich ausgelegt. Es gingen Stellungnahmen ein, die nicht zur Änderung der Planung führten.

Der Bebauungsplan wurde am 07.11.2011 vom Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen. Am 24.11.2011 wurde der Bebauungsplan mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in der Tageszeitung „Der Patriot“ rechtsverbindlich.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes entsprechend angepasst. Seitens der Bezirksregierung wurde am 11.03.2011 mitgeteilt, dass die Planung gem. § 34 LPLG NRW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Südwesten Lippstadts besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“. Dieser setzt westlich der Stirper Straße ein MI-Gebiet fest. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich gemischte Bauflächen dar.

Entlang der Stirper Straße sollte im Bereich des festgesetzten MI-Gebietes die Bebauung vorrangig aus nicht störenden Gewerbebetrieben mit angegliedertem Wohnen bestehen. Ferner sollten Möglichkeiten zur Ansiedlung von Kleingewerbe und für nicht zentrumsrelevanten Handel bereithalten werden. Diese Flächen sollten auch den Bedarf an Standorten für wohngebietsverträgliches Gewerbe mit angegliederter Wohnbebauung abdecken und auch wohngebietsnah zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

Diese relativ großen, von der Stirper Straße erschlossenen Grundstücke konnten entsprechend ihrer geplanten Nutzung bis heute nicht veräußert werden. Da ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen, im Süden Lippstadts besteht, soll die Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überplante Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sollen hier auch ergänzende Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störende Handwerksbetriebe bzw. dezentrale Einrichtungen zulässig sein.

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

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 ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung des Wohnbereiches führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Maß der Baulichen Nutzung

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

Entlang der Stirper Straße wurde eine zwingend 2-geschossige offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe der Gebäude wurde auf mind. 6,00 m bis max. 7,50 m festgesetzt um eine einheitliche Gebäudehöhe und somit ein harmonisches Gestaltungsbild entlang der Stirper Straße zu erreichen.

Hier soll bei Bedarf auch der Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wurde jedoch auf max. 6 WO beschränkt, da sich größere Gebäude hier in das kleinteilige Baugebiet nicht einfügen würden.

Im nördlichen Planbereich Stirper Straße/Otto-Hahn-Straße soll eine Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ entstehen.

Im Kern der Wohnsiedlung, der dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten sein soll, wurde ebenfalls eine max. 2-geschossige Bauweise mit einer Begrenzung der Traufhöhen auf max. 6,50 m über Straßenniveau zugelassen. Um hier im Planbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde für den gesamten Bereich festgesetzt, dass nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Die Höhenfestsetzungen dienen nicht etwa der Gestaltung der Baukörper, sondern sollen aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleisten. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wurde verzichtet, da bereits über die vorgegebenen max. Traufhöhen, die festgesetzte Geschossigkeit und die begrenzte Bautiefe eine ausreichende Eingrenzung gegeben ist.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für den gesamten Planbereich 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 werden 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.

Entlang der Stirper Straße wurde teilweise eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass das Gebäude im östlichen Bereich des Grundstücks errichtet wird und sich so die ruhebedürftige Gartenzone zum Westen, abseits der stark befahrenen Stirper Straße, orientiert.

3.4 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Planbereich wurde festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche 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 Haupteerschließungsstraßen Stirper Straße, Otto-Hahn-Straße und Im Beierswinkel an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße in einer Breite von 7,00 m mit Anbindung an die Stirper Straße und an die Straße Im Beierswinkel.

Das neue Wohngebiet wird über einen Fuß- und Radweg mit Anschluss an die Ferdinand-Porsche-Straße an das vorhandene Wohngebiet angeschlossen.

4.2 Zu- und Abfahrverbot

Entlang der Stirper Straße wurde im Bereich des neuen Wohngebietes ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Hierdurch soll eine Massierung überlanger Zufahrten durch die Grünfläche im Bereich der Stirper Straße vermieden werden.

Die Grundstücke im Bereich der Stirper Straße werden ausreichend über die neue Wohnstraße erschlossen.

Das nördliche Grundstück für die geplante Wohnanlage für „betreutes Wohnen“ soll zusätzlich auch von der Stirper Straße erschlossen werden können.

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 Wohnstraße wird im Süden an den Schmutzwasserkanal „Im Beierswinkel“ 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 Straße im Planbereich wird im Süden an den Regenwasserkanal „Im Beierswinkel“ angeschlossen.

5 Grünfläche

Parallel zur Stirper Straße verläuft eine ca. 6,00 m bis 9,00 m breite öffentliche Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche verlaufen eine Gashochdruckleitung (DN 250 Stka) sowie zwei 10-kV-Kabel der Stadtwerke Lippstadt.

Durch das Plangebiet verläuft ein Grünzug der einen Fuß- und Radweg aufnimmt. Dieser bildet einen Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet.

Entlang des Weges sollen beidseitig wechselständig Bäume gepflanzt werden, folgende Bäume werden vorgeschlagen analog zur Bepflanzung im übrigen Siedlungsgebiet:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Traubenkirsche)
- Aesculus carnea (Kastanie)

6 Nachrichtliche Übernahme

Parallel zur Stirper Straße verlaufen innerhalb des festgesetzten Fuß- und Radweges bzw. innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine Gashochdruckleitung (DN 250 Stka) sowie zwei 10-kV-Kabel der Stadtwerke Lippstadt. Diese Trasse wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan eingetragen und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lippstadt in einer Breite von mind. 4,00 m abgesichert. Die Anpflanzung von Bäumen ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

7 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	17.890,17 m ²	73,89%
Verkehrsfläche	3.118,93 m ²	12,88%
Grünfläche	3.203,86 m ²	13,23%
Insgesamt	24.212,96 m ²	100,00%

8 Kostenbilanz

Durch den Neubau der Wohnstraßen entstehen zusätzliche Erschließungskosten:

Baustraße	ca. 86.000 €
Straßenendausbau	ca. 162.000 €
Beleuchtung	ca. 22.000 €

9 Immissionsschutz

9.1 Verkehrslärm

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmemissionen aus dem Kfz-Verkehr der Stirper Straße ein. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebietsfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Aufgrund der städtebaulichen Situation kommt hier eine passive Schallschutzanlage nicht in Betracht. Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Änderungsbe- reich durch den Kfz-Verkehr auf der Stirper Straße beurteilt.

Für die Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 wurden die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ herangezogen.

Aufgrund der Ergebnisse der Berechnungen ergeben sich für die östlich der geplanten Erschließungsstraße zur Stirper Straße angrenzende Bebauung für die Ostfassaden Schallschutzanforderungen entsprechend des Lärmpegelbereiches III. Für die Süd- und Nordfassaden der Gebäude ergeben sich jeweils Anforderungen des niedrigeren Lärmpegelbereiches II. Bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III werden keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung gestellt, da diese bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern in Verbindung mit der üblichen Massivbauweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Wand zu Fenster erfüllt werden.

Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es nicht erforderlich im Bebauungsplan erhöhte passive Schutzmassnahmen vorzusehen. Auch wenn für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude keine Erforderlichkeit zur Festsetzung erhöhter Schallschutzmaßnahmen vorliegt, wird angeraten bei der Planung und Ausführung der Gebäude die bestehende Immissionsbelastung z. B. durch entsprechende Grundrissanordnung und höheren Anforderungen entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass gesunder Schlaf in den zur Lärmquelle orientierten Räumen schon bei Spaltlüftung nicht mehr gewährleistet ist.

Hier wird daher durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan das Vorsehen schallgedämmter Dauerlüftungen für die betroffenen Schlafräume gefordert.

Entlang der Stirper Straße wurde teilweise eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass das Gebäude im östlichen Bereich des Grundstücks errichtet wird und sich so die ruhebedürftige Gartenzone zum Westen, abseits der stark befahrenen Stirper Straße, orientiert.

9.2 Sportlärm

Nördlich der Otto-Hahn-Straße ist ein Sportplatz mit Leichtathletikanlagen und einer 400 m-Laufbahn vorhanden. Die Sportanlage wurde bis vor einiger Zeit vom Sportverein 'Viktoria Lippstadt' als Vereinssportanlage genutzt, einige Schulen der Umgebung nutzen die Anlage für den Schulsport.

Nach Umzug des Sportvereins Viktoria Lippstadt in die neu angelegten Sportanlagen des Wohnparks Süd, steht das Sportgelände an der Stirper Straße ausschließlich dem Schul- und Breitensport zur Verfügung.

Da auf der Anlage zukünftig kein regelmäßiger Spielbetrieb durch Vereinssport stattfinden wird ist davon auszugehen, dass übliche Lärmemissionen einer vereinsgebundenen Anlage durch den an- und abfahrenden Verkehr, durch die Zuschauer und den Betrieb der Anlage in Ruhezeiten, hier entfallen. Somit bewegen sich die Emissionen in einem Bereich, der nur bei seltenen Ereignissen den zulässigen Lärmpegel eines Allgemeinen Wohngebietes übersteigt.

10 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 190 ist seit

dem 27.02.2006 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde derzeit keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Es wurde daher nun durch die Stadt ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ für den Bebauungsplanänderungsbereich erarbeitet.

Es zeigt sich, dass die Lage des Planungsraums im Siedlungsrandbereich, die Abschirmung durch bestehende Bebauung, die unzureichende Habitatausstattung sowie die Störungen aus dem Siedlungsbereich und Straßenverkehr für viele der genannten planungsrelevanten Arten mit ihren speziellen Habitatpräferenzen die Nutzung als Lebensraum ausschließen.

Das Plangebiet wird nach Auswertung der vorliegenden Daten möglicherweise von einigen wenigen planungsrelevanten Greifvogelarten (Mäusebussard, Turmfalke, Sperber), als Teil ihres potenziellen Nahrungshabitates genutzt. Dieses wäre aber nur insofern planungsrelevant, wenn die Vorhabensfläche ein essentieller Bestandteil des Lebensraums wäre, was aber aufgrund der Habitatfaktoren eher unwahrscheinlich ist.

Bei keiner der genannten Arten ist eine erhebliche Störung zu prognostizieren, die einen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG darstellt oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.

11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich; die Fläche im Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Lippstadt.

13 Umweltbericht

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

14 Gestaltungsvorschriften

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

Die Vorschriften für die äußere Gestaltung der Gebäude wurden auf wenige Elemente beschränkt.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel, ein optimal belichtetes zusätzliches Geschoss zu erhalten.

Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume in der ländlichen Umgebung wird überwiegend geprägt durch Heckeneinfriedigungen bis zu einer Höhe von 90 cm, aber auch Holzzäune und Mauern sind in der näheren Umgebung anzutreffen. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden. Es wurde daher festgesetzt, dass neben Hecken auch Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m als Grundstückseinfriedigung zulässig sind.

Da sich die Ruhezonen der Grundstücke auch teilweise zur öffentlichen Grünfläche orientieren und um diese gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können, wurde festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedigungen Hecken im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind.

Als Einfriedigung zu der öffentlichen Grünfläche wurde eine Heckenpflanzung vorgeschrieben.

Lippstadt, den 24. November 2011

gez. Hartmann
Dipl.-Ing.