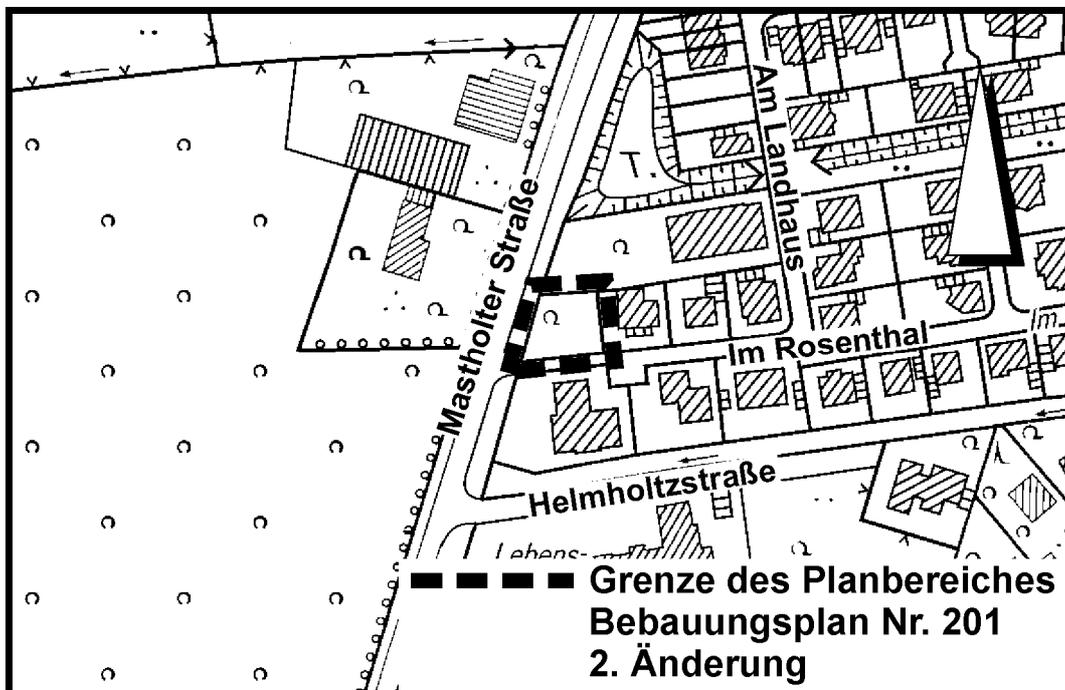




2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Stadtgärtnerei“

Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	2
2	Planverfahren	2
3	Änderungsinhalte	2
3.1	Bauliche Nutzung.....	2
3.2	Verkehrliche Erschließung	3
3.3	Artenschutzbelange	3
4	Ver- und Entsorgung	3
5	Kosten	3

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Stadtgärtnerei" ist aus dem Titelblatt ersichtlich.

Der Planbereich umfasst eine Fläche nördlich des Verbindungsweges von der Mastholter Straße zur Straße „Im Rosenthal“.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Stadtgärtnerei“ im Jahr 1999 befand sich östlich des Änderungsbereiches ein altes Wohngebäude, für das das Unterschutzstellungsverfahren nach dem Denkmalrecht vorgesehen war. Das westfälische Amt für Denkmalpflege regte sogar im Beteiligungsverfahren an, das Gebäude als Denkmal im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Dieser Anregung wurde jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht entsprochen, da eine nachrichtliche Kenntlichmachung nur erfolgen kann, wenn das Unterschutzstellungsverfahren abgeschlossen ist. In der Erwartung, dass das Gebäude als Denkmal unter Schutz gestellt würde, wurden die überbaubaren Flächen in diesem Bereich eng an den Gebäudebestand angelegt. Der westlich dieses Gebäudes befindliche Baum- und Strauchgehölzbestand, der nicht durch die damals noch verbindliche Baumschutzsatzung geschützt war, wurde durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Hierdurch sollte das vorhandene Ensemble aus denkmalwertem Gebäude mit zugehörigem großzügigem Gartenbereich erhalten werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes führte das denkmalrechtliche Verfahren für das Gebäude nicht zur Unterschutzstellung nach Denkmalschutzgesetz. Es wurde abgebrochen und an dem Standort ein Wohnhaus mit geringeren Ausmaßen als das abgerissene Gebäude errichtet. Es ist nunmehr beabsichtigt, diesen Gartenbereich, der heute ein eigenes Grundstück in einer Größe von ca. 500 m² darstellt, für ein Wohngebäude zu überplanen und die am Rand des Grundstückes bestehende Strauch- und Baumbepflanzung zu schützen.

2 Planverfahren

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 des Baugesetzbuches für die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt ist.

3 Änderungsinhalte

3.1 Bauliche Nutzung

Für den Änderungsbereich wird lediglich die überbaubare Fläche erweitert und die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträucher flächenmäßig auf die vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Sträucher beschränkt. Weiterhin entfällt die Fläche, in der die Garagen für das abgerissene Haus errichtet werden sollten.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung zum Immissionsschutz verbleiben unverändert.

In einer ersten Beteiligung der Betroffenen führte die Beteiligung zu Kritik an der wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten maximal 2-geschossigen Bauweise für die erweiterten

Bauflächen. Um in der gegebenen engen Situation die durch Bebauung erzeugten Verschattungen auf das östlich angrenzende Grundstück so gering wie möglich zu gestalten, wurde die bisher zulässige 2-Geschossigkeit auf ein Geschoss beschränkt. Wie bei den angrenzenden Grundstücken ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes kann sowohl von der Mastholter Straße als auch von der Straße „Im Rosenthal“ erfolgen.

3.3 Artenschutzbelange

Die Fläche des Änderungsbereiches ist bereits als nicht überbaubarer Teil eines Baugrundstückes festgesetzt. Es ist aufgrund der umliegenden Nutzung und der Nähe zur Straße nicht als Lebensstätte planungsrelevanter Arten geeignet. Bereits 1996/97 wurde für die geplante Erweiterung der Siedlungsflächen im nördlichen Stadtbereich ein ökologisches Gutachten erstellt. Ein Abgleich der damals erhobenen Daten hinsichtlich bedrohter Tier- und Pflanzenarten mit den Angaben des Naturschutzfachinformationssystems der LANUV (2010) ergab für diesen Teilbereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Pflanzen- und Tierarten.

Das Vorhaben ist sicherlich mit Lebensraumverlust und Störungen für die vorhandenen Arten verbunden. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass es bei planungsrelevanten Arten zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) kommt. Einzelne Vogel- und Fledermausarten werden die Flächen des Änderungsbereiches zur Nahrungssuche nutzen. Die Fläche ist jedoch keine essenzielle Nahrungsfläche und in unmittelbarer Umgebung stehen Flächen in besserer Qualität zur Verfügung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung keine Verletzungen von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz verbunden sind.

4 Ver- und Entsorgung

Alle für eine Bebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

5 Kosten

Durch die Änderung der Planung entstehen für die Stadt Lippstadt keine Folgekosten. Die entstehenden Kosten für das Änderungsverfahren tragen die Eigentümer des Grundstückes.

Lippstadt, den 30.08.2012

gez. Stöcker

Dipl.-Ing.