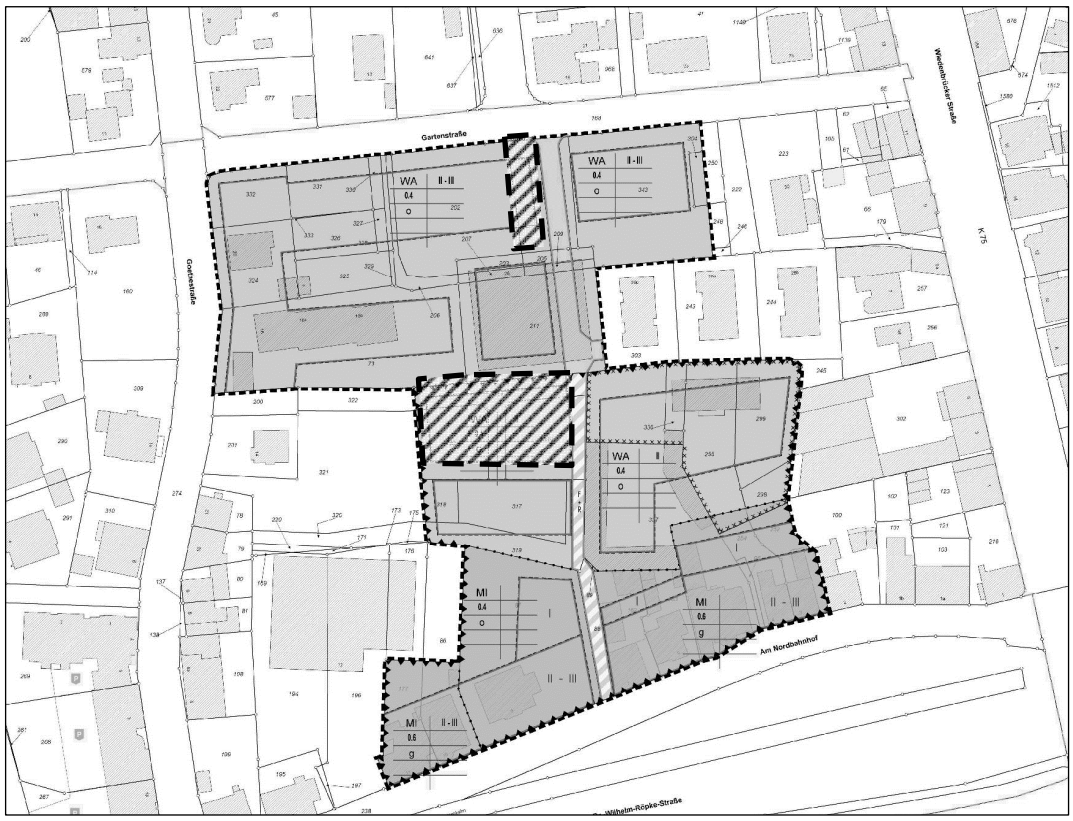
STADT**LIPP**STADT

Begründung
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 284
„Gartenstraße / An der Redoute“

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

1 Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche umfassen die schräg schraffierten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 284, wie sie in der Abbildung dargestellt ist:



2 Planverfahren

Da die beantragten Änderungswünsche die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berühren und die Planung städtebaulich vertretbar ist, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.

In der Zeit vom 24.04-13.05.2013 wurden die Betroffenen zu der beantragten Änderung beteiligt. Anregungen oder Bedenken zu Planungsinhalten wurden nur von einem angrenzenden Nachbarn vorgetragen. Im Rahmen der Abwägung wurde diesen Bedenken jedoch nicht entsprochen.

3 Änderungsinhalte und ihre Auswirkungen

Das Architekturbüro Neuhoff beantragte für die HA-GA GmbH&Co.KG die Änderung des Bebauungsplanes in 2 Teilbereichen:

1. Westlich der geplanten Erschließungsstraße soll die Baugrenze um etwa 1,5 m nach Osten verschoben werden, damit die für dieses und das südlich geplante Gebäude vorgesehene gemeinsame Tiefgarage ohne Versatz errichtet werden kann.

   Da bereits für die südlich entlang der neuen Erschließungsstraße geplante Neubebauung ein geringerer Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist und andere Belange durch die Verschiebung der Baugrenze nicht betroffen sind, wurde diesem Änderungswunsch entsprochen.
   Eine zusätzliche Verdichtung ist nicht gegeben, da die zulässige bauliche Dichte unverändert geblieben ist.

2. Auf dem südlichen Teil der Grundstücksfläche sind 2 Penthäuser geplant. Da diese im obersten Geschoss jedoch 81% der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen - zulässig wären 75% - ist das Geschoss als Vollgeschoss zu werten. Es wird daher beantragt, wie auf den nördlich angrenzenden Flächen die 3-Geschossigkeit zuzulassen.

   Die beiden geplanten Penthäuser weisen nur einen geringen Unterschied (81%) zwischen der Wohnfläche des Dachgeschosses im Vergleich zum Untergeschoss auf. Da die Bebauung bei einer entsprechenden Vergrößerung der unteren Geschossfläche, zulässig wär und die geplanten Gebäude nur eine geringe Baudichte mit einer GRZ von 0,28 aufweisen (zulässig ist eine GRZ von 0,4), wurde dem Änderungswunsch eine Dreigeschossigkeit zuzulassen, entsprochen.

   Die bisherigen Festsetzungen lassen eine wesentlich höhere bauliche Nutzung als sie durch die nun konkret geplanten Gebäude bewirkt werden,
   Mit der Änderung werden keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bewirkt.

Lippstadt, den 06.06.2013
gez. Wille
Dipl.-Ing.