

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt, Lipperbruch Nr. 46 Heidewinkel/Försterweg

1. Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 Heidewinkel/Försterweg.

Der Änderungsbereich wird im Süden/Westen durch die Flurstücke 576, 571, 44 und 43, im Norden von der Straße "Heidewinkel" und im Osten durch die "Mastholter Straße" begrenzt.

2. Anlass der Änderung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 sollen zwischen der Straße "Heidewinkel" und der Kath. Kirche in Lipperbruch neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, um zwei unter Denkmalschutz stehende Eichen erhalten zu können und in reduzierter Baumasse Wohngebäude auf zur Zeit unbebauten Flächen errichten zu können.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sowie der Rat der Stadt Lippstadt haben sich mit dieser Angelegenheit befasst und grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

3. Ausgangssituation und Planungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 46 Lipperbruch "Heidewinkel/Försterweg" aus dem Jahre 1976 setzt südlich der Straße Heidewinkel und westlich der Mastholter Straße ein allgemeines Wohngebiet und eine zweigeschossige offene Bauweise fest.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - im nördlichen Bereich - befinden sich zwei Eichen, die als Naturdenkmale erhalten werden sollen. Deshalb sieht der Änderungsentwurf in diesem Teilbereich keine überbaubaren Flächen mehr vor. Ersatzweise werden diese nun entlang der südlichen Plangrenze ausgewiesen.

Die von der Änderung betroffenen Flächen, die für eine zusätzliche Bebauung zur Verfügung gestellt werden sollen, sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 teilweise als nicht überbaubare Grundstücksfläche und als Fläche für Garagen festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt nun südlich der Straße Heidewinkel entlang der südlichen Grenze des Planbereiches Bauflächen fest mit dem Ziel, Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

4. Festsetzungen

Die Wohnbauflächen im o. g. Planbereich werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die wenig leistungsfähige Erschließungsanlage und den Baumbestand sollen im Änderungsbereich nur eingeschossige Gebäude mit jeweils max. 2

Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein. Der festgesetzten Geschossigkeit entsprechend wurde die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,5 herabgesetzt. Mit dem Ziel, die Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung einzugrenzen wurde die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens sowie eine Traufhöhe festgesetzt.

Der südliche Planbereich soll durch eine Privatstraße ausgehend von der Straße Heidewinkel erschlossen werden. Angrenzend an diese Privatstraße und die vorgesehenen überbaubaren Flächen wurden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt mit dem Ziel, in den Gartenzonen, im Nahbereich der Hecke entlang der Mastholter Straße oder im Traufenbereich der Naturdenkmale zusätzliche Versiegelungen durch den Bau v. g. Anlagen auszuschließen. Ergänzend wurde aus diesem Grund festgesetzt, dass diese Anlagen nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

Die Baufläche entlang der Straße Heidewinkel wurde gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzten Fläche nach Westen verschoben und so eingeschränkt, dass der Kronentraufbereich zuzüglich einer Abstandsfläche von 1,50 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Neben der Festsetzung der zwei unter Denkmalschutz stehenden Eichen setzt der Änderungsentwurf eine private Grünfläche fest, auf der durch das Symbol "Spielplatz" ggf. private Spielangebote für den Nahbereich bereitgestellt werden können. Dies erfolgt mit dem Ziel, ggf. nach Landesbauordnung nachzuweisende Spielflächen an diesem Punkt konzentrieren zu können.

Darüber hinaus werden entlang der Plangrenzen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen zu erhalten, insbesondere die geschlossene Hecke entlang der Mastholter Straße.

Mit dem Ziel, den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in das Gelände zu mildern, wurde in den Gestaltungsvorschriften festgesetzt, dass Grundstückseinfriedigungen grundsätzlich nur durch Hecken vorgenommen werden dürfen. Darüber hinaus sollen Stellplätze, Zufahrten und sonstige Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

5. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan Nr. 46 weist westlich der "Mastholter Straße" eine festgesetzte überbaubare Fläche aus, in deren nördlichen Bereich sich zwei unter Denkmalschutz stehende Eichen befinden, die seit 1987 als Naturdenkmale geschützt werden.

Das im Änderungsplan vorgesehene Baurecht berücksichtigt diese Bäume und weist ersatzweise Bauflächen im südlichen Bereich des Planes aus.

Baudenkmale sind im Änderungsbereich und dessen Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

6. Altlasten

Die zu überplanenden Grundstücksflächen befinden sich im Bereich des ehemaligen Flugplatzes Lippstadt-Lipperbruch, der als Verdachtsfläche Nr. 4216/104 beim Kreis Soest registriert ist.

Es handelt sich bei der Altlastenverdachtsfläche um den ehemaligen Militär- und Verkehrsflugplatz Lippstadt (bis ca. 1945) mit Lagerplatz und Übungsplatz für Schieß- und Sprengübungen.

Generell kann eine Belastung durch Kampfmittel bzw. die Verfüllung von ehemaligen Bombentrichtern nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise für eine Belastung oder Verunreinigung des Geländes liegen derzeit jedoch nicht vor. Daher wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt, dass im Falle eines Belastungsverdacht der Kampfmittelräumdienst Arnberg das Gelände überprüft.

7. Bürgerbeteiligung

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der betroffenen Bürger(innen) und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Änderungsplanes wurde im Juni/Juli 1995 durchgeführt.

Lippstadt, den

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.