

STADTLIPPSTADT

Begründung

**zum Entwurf der 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 76
Lipperbruch „Ostlandstraße“
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel	3
2. Rahmen der Bauleitplanung	4
2.1 Flächennutzungsplan.....	4
2.2 Bebauungsplan.....	5
3. Städtebauliche Planungsziele	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4. Erschließung	6
4.1 Äußere Erschließung.....	6
5. Grünflächen	6
6. Flächenbilanzierung	7
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB	7

8. Ver- und Entsorgung	7
9. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
10. Immissionsschutz	8
11. Altlasten	8
12. Finanzielle Auswirkungen	8
13. Gestaltungsvorschriften	8
14. Planverfahren	9

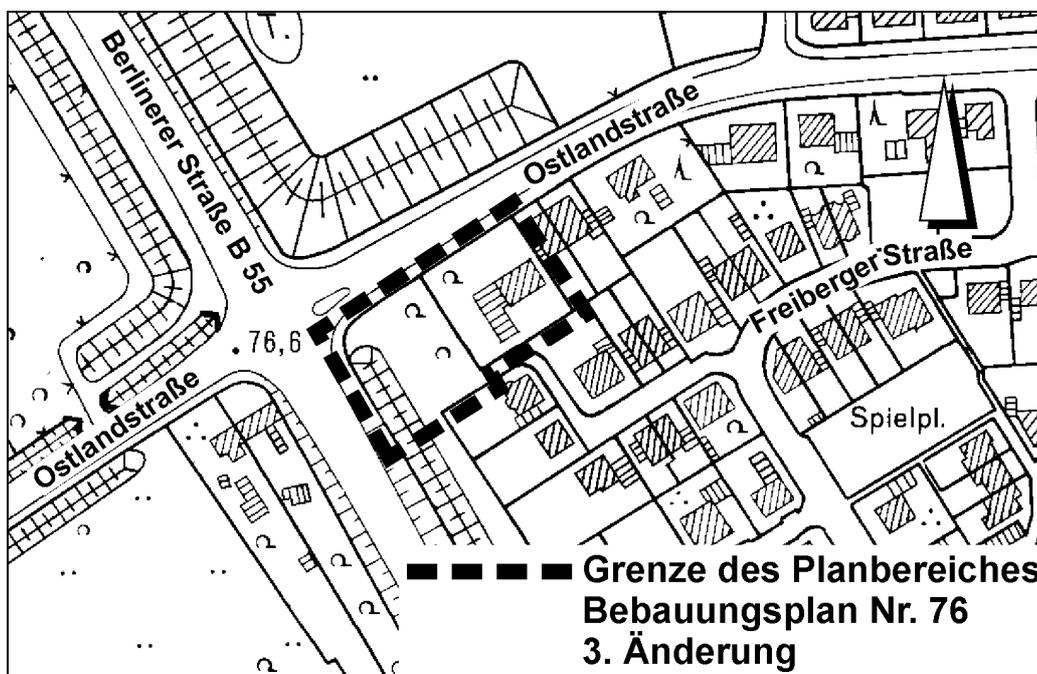
Stadt Lippstadt

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erfasst den nordwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 76 Lipperbruch „Ostlandstraße“, eine Grünfläche sowie ein Wohngebäude südöstlich der Kreuzung der Berliner Straße B 55 / Ostlandstraße.



1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Der Planungs- und Umweltausschuss hat sich in der Vergangenheit mehrfach mit der Frage befasst, wie mit dem Ziel der Reduzierung von Erschließungsinvestitionen Bauflächen entlang bereits ausgebauter Straßen und Wege ausgewiesen werden können. Die Stadt Lippstadt ist bestrebt, mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden besonders verantwortungsvoll umzugehen, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Bodenversiegelungen zu verringern und z. B. die Entwicklung der Siedlungstätigkeit in den nächsten Jahren besonders auf die Innenentwicklung und Abrundungsmaßnahmen zu konzentrieren. Die heißt im Kern, dass bereits erschlossene, aber nicht genutzte bzw. für eine öffentliche Nutzung entbehrliche Grundstücke durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollen.

Siedlungsformen mit einer sparsamen Erschließung haben nicht nur kostenentlastende Wirkungen. Sie tragen auch den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung eher Rechnung als flächenzehrende Baugebiete.

In der Folge sind eine Reihe von Bebauungsplänen ergänzt bzw. geändert und einige Satzungen zur Abrundung von Siedlungsbereichen erstellt worden.

Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten mit dem Ziel einer Innenverdichtung gesucht worden, um in den bestehenden Siedlungen Potenziale zu nutzen und unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Freiräume am Rand der Stadt zu begegnen.

Über das Instrument einer langjährigen kontinuierlichen Beobachtung der Baulückenentwicklung, ein Baulandkataster, wird zusätzlich die Nutzung dieser Innenreserven unterstützt.

In der Vergangenheit wurden mit diesen vorgenannten Zielen auch die städtischen Liegenschaften auf ihre Entbehrlichkeit hin überprüft. Bauleitplanverfahren wurden eingeleitet, um z.B. langfristig vorgehaltene Schulstandorte aber auch nicht mehr benötigte Spielplätze einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Im Rahmen dieser Aktivitäten, vor dem Hintergrund der o. g. städtebaulichen Ziele, hat der Rat der Stadt Lippstadt im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsprogramms am 20.02.2006 beschlossen, für weitere entbehrliche städtische Grundstücke Änderungsverfahren zugunsten verschiedener Bebauungspläne durchzuführen.

Auch das Grundstück am Ende der Freiburger Straße, im Bebauungsplan Nr. 76 mit Rücksicht auf die Nähe der Bundesstraße als Teil einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt, wurde in die v. g. Überprüfung einbezogen. Diese breite Grünfläche diene überwiegend dem Bau des Lärmschutzwalles und einem Unterhaltungsweg zwischen den privaten Gärten und dem Wall.

Es wurde empfohlen, ohne die Funktionalität des Lärmschutzwalles innerhalb der öffentlichen Grünfläche aufzugeben, diesen Bebauungsplan zugunsten einer zusätzlichen überbaubaren Wohnbaufläche zu ändern, um eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Lippstadt, Flur 25, Flurstück 783 für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Ziel einer besseren baulichen Ausnutzung wird am westlichen Rand die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an der Ostlandstraße verschoben – das Baufenster erweitert -, um hierdurch eine städtebaulich vertretbare Wohnbebauung am westlichen Rand der Freiburger Straße zu ermöglichen.

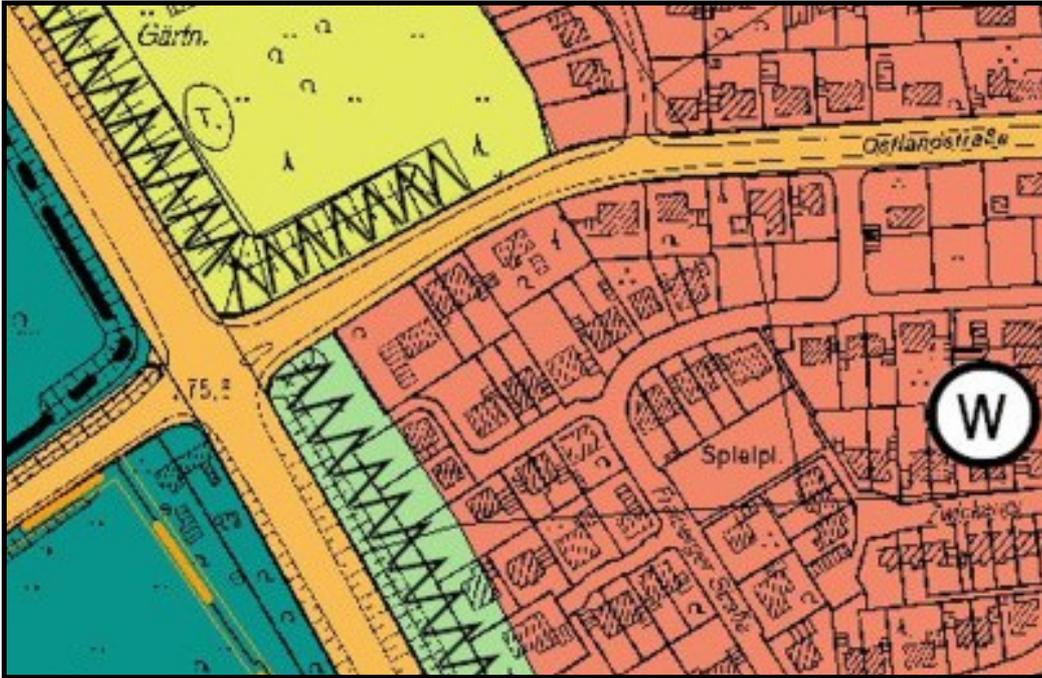
Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 ist es, unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für das Wohnen zu schaffen.

2. Rahmen der Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt in seiner 2. Änderung – Ratsbeschluss vom 14.06. 1982 – den Änderungsbereich überwiegend als Wohnbauflächen und entlang der Bundesstraße 55 eine ca. 35 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Zonen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen‘ dar.

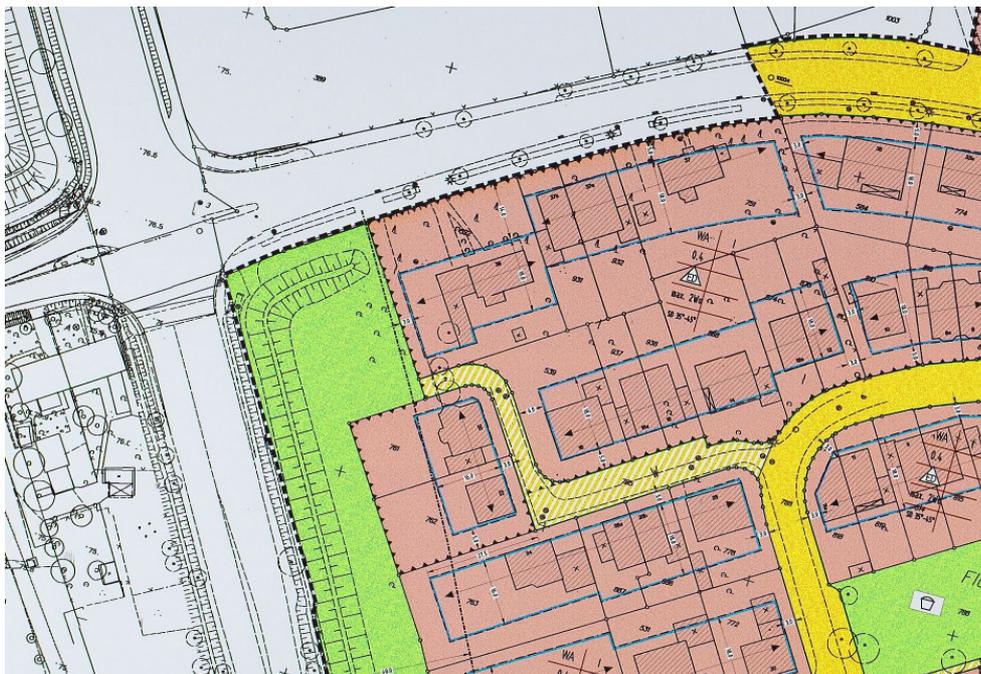
Der Planbereich für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes grenzt direkt an die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und befindet sich teilweise innerhalb einer ausgewiesenen Grünfläche. Durch die Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche – Flächengröße ca. 19 m x 23 m – zugunsten einer geplanten überbaubaren Grundstücksfläche wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 76.2 Lipperbruch „Ostlandstraße“ aus dem Jahre 2001 setzt ebenfalls in dem Änderungsbereich überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Grünfläche für einen Lärmschutzwall im Kreuzungsbe-
reich der Ostlandstraße mit der B 55 fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

3. Städtebauliche Planungsziele

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um auf einer Grundstücksfläche südlich der Ostlandstraße eine zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen werden die Baugrenzen so geändert, dass eine an die bereits vorhandenen baulichen Strukturen und die Nachbarschaft angepasste Wohnbebauung rechtlich gesichert wird. Hierzu wird das aus Baugrenzen bestehende Baufenster parallel zur Ostlandstraße vergrößert und nach Westen ausgedehnt.

Mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen wurden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes aus diesem Bereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise weitgehend übernommen.

Für die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine eingeschossige, offene Bebauung mit jeweils max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen. Auf dieser Fläche soll eine Wohnbebauung in Form eines Einzel- oder Doppelhauses realisiert werden.

Für das im Änderungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl -GRZ von 0,4- festgesetzt worden um sicherzustellen, dass sich die neue Wohnbebauung an den Bestand anlehnt und den geprägten Wohnsiedlungscharakter nicht beeinträchtigt.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde zur Dachgestaltung ein Satteldach festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Ostlandstraße und die Freiburger Straße ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

5. Grünflächen

In nordwestlicher Randlage wird gem. der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wie auch des Bestandes die bisher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche zugunsten eines Lärmschutzwalles ausgewiesene Fläche weiterhin für Lärmschutzmaßnahmen gesichert.

Der Lärmschuttwall wurde nach seiner Errichtung dicht bepflanzt und nachträglich durch das Aufsetzen einer Lärmschutzwand in seiner Schutzwirkung erhöht.

Die öffentliche Grünfläche wurde insgesamt breiter gewählt, um den vorgesehenen Lärmschuttwall aufnehmen zu können. Nach Konkretisierung der Planung fiel der Flächenanteil für die Errichtung des Lärmschutzwalles geringer aus, so dass innerhalb die-

ser Grünfläche zwischen den privaten Gärten und dem Wall ein Fußweg für Spaziergänger zugänglich ist. Die Anbindung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen.

6. Flächenbilanzierung

Größe des Änderungsbereiches insgesamt	ca. 3.066 m ² .
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.141 m ²
Verkehrsflächen	ca. 37 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.888 m ²
davon neu geschaffene überbaubare Grundstücksfläche	ca. 430 m ²

7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. Änderung nicht berührt. Nachdem das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ am 01.01.2007 in Kraft getreten ist, kann das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 76 als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der Größe und Lage des Änderungsbereiches innerhalb des im Zusammenhang bebauten Wohnsiedlungsbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m². Entsprechend wird in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht angewendet.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

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

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser soll durch Anschluss an den vorhandenen Kanal der öffentlichen Erschließungsstraßen sichergestellt werden.

9. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde, oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Herne anzuzeigen.

10. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist Lärmimmissionen ausgesetzt, die aus dem Straßenverkehrslärm der B55 und der Ostlandstraße resultieren.

Auf der Grundlage eines Gutachtens wurde in der Vergangenheit östlich der B55 eine Lärmschutzanlage errichtet. Dieser bestehende Lärmschutzwall mit einer zusätzlichen aufgesetzten Wand bewirkt eine Abschirmung der umliegenden Wohnbebauung.

Die Festsetzungen für den Änderungsbereich bleiben im Hinblick auf die Immissionssituation zum Straßenverkehrslärm unverändert. Um einen ausreichenden Schutz des Wohnens im Gebäude zu gewährleisten, setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

11. Altlasten

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Bereich des ehemaligen Flugplatzes Lippstadt- Lipperbruch, der als Altlastenverdachtsfläche Nr. 4216/104 registriert ist. Es handelt sich bei dieser Fläche um den ehemaligen Militär- und Verkehrsflugplatz Lippstadt mit Lager- und Übungsplatz für Schieß- und Sprengübungen.

Generell kann eine Belastung durch Kampfmittel bzw. die Verfüllung von ehemaligen Bombentrümmern nicht ausgeschlossen werden.

Um das Restrisiko einer Bodenkontamination abzudecken, ist vor Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Lippstadt zu beteiligen.

Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten Abfälle oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

12. Finanzielle Auswirkungen

Auf der Grundlage des Planentwurfes wurden die zu erwartenden Kosten überschlägig ermittelt.

Die Maßnahmen für die Herstellung der Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle belaufen sich einschließlich des Straßenausbaues nach Kostenschätzung auf insgesamt ca. 9.000 €.

13. Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 76.2 wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind so gefasst, dass eine gewisse gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses geprägten Wohnsiedlungsbereiches gewahrt bleibt. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale dieser Satzung wurden als Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen, um das einheitliche Siedlungsbild hier weiterzuführen.

Auf die Vorschrift hinsichtlich der zulässigen Hauptfirstrichtung wurde verzichtet. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für die individuelle Anordnung des Wohngebäudes auf dem Grundstück gegeben bleibt – insbesondere in Bezug auf den passiven Immissionsschutz – und dieses sich somit der benachbarten Wohnbebauung anpasst.

14. Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 14.02.2007 beschlossen, für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Lipperbruch „Ostlandstraße“ die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Lippstadt, 25. September 2008

gez. Stöcker