3.2 *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet sind keine planungsrechtlichen Festlegungen durch Satzungen bzw. Bebauungspläne vorhanden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt bisher nach § 34 BauGB.

3.3 *Planverfahren*

Im Rahmen eines Bürgergespräches wurden verschiedene Vorschläge für eine Regelung der Bebauung der hinteren Grundstücksflächen vorgestellt. Der Vorschlag eines Bauträgers, in einem Teil des Innenbereiches eine verdichtete Bebauung vorzusehen, wurde von den anwesenden Bürgern kritisiert. Sie forderten eine max. eingeschossige Bebauung, die im Hinblick auf Nutzung und Größe der vorhandenen Hinterbebauung entspricht. Darüber hinaus sprachen sie sich für eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten für die zukünftige Bebauung dieses Innenbereiches aus.

4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 *Art der baulichen Nutzung*

Der gesamte Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Während für die Flächen entlang der Beckumer Straße und des Böbbingweges keine Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 BauNVO vorgenommen wurden, ist für die hinteren Grundstücksflächen durch Gliederung des Gebietes die Zulässigkeit auf Wohngebäude beschränkt worden. Hierdurch sollen die von den übrigen zulässigen Nutzungen üblicherweise ausgehenden Störungen insbesondere durch Zu- und Abfahrtsverkehre unterbunden werden. Aus dem gleichen Grunde wurde auch die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt, um Zu- und Abfahrtsverkehre in den Gartenzonen möglichst gering zu gestalten und einer nicht gewollten verdichteten Wohnnutzung entgegen zu wirken.

4.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus dem Bestand für die straßenangrenzenden Grundstücksflächen die Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um einerseits einer Verdichtung des inneren Bereiches zu begegnen, andererseits aber auch eine angemessene Bebauung der teilweise kleinen hinteren Grundstücke zu ermöglichen, wurde für diese Flächen eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

4.3 *Bauweise, Geschossigkeit und Firsthöhe*

Abgeleitet aus der bestehenden Bebauung wurde für das WA1-Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Für die WA2-Fläche (Blockinnenbereich) wurde die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Während für die Baugrundstücke entlang der Beckumer Straße und des Böbbingweges eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt wurde - hier sind heute überwiegend zweigeschossige, vereinzelt aber auch eingeschossige Gebäude vorhanden - wurde für den Innenbereich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem bereits vorhandenen

Bestand. Um dem Wunsch der Anlieger in diesem Bereich entsprechen, dass die hintere Bebauung nicht durch hohe Sockel- und Drenpelausbildung zu einer ungewünschten Höhenentwicklung führt, wurde eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Im Rahmen dieser Beschränkungen sind somit übliche eingeschossige Wohngebäude mit ausbaubaren Dachformen realisierbar.

4.4 Überbaubare Flächen und Baugrenzen

Die Größe und Anordnung der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, dass die künftige Innenbebauung nicht zu nah an den Bestand herangerückt errichtet werden kann. Insbesondere im östlichen Planbereich hätte bei einem Zulassen einer Entwicklung gem. § 34 BauGB die Möglichkeit bestanden, dass unter Zugrundelegung der hier vorhandenen hohen Grundstücksausnutzungen eine ungewünschte Nähe von Gebäuden entstehen könnte. Nunmehr wird durch Anordnung der überbaubaren Flächen westlich der bebauten Grundstücke entlang des Böbbingweges gewährleistet, dass das angrenzende Gartengrundstück nur für die Erweiterung des Bestandes genutzt und nicht eigenständig mit weiteren Gebäuden bebaut werden kann. Hierdurch soll einer ungewollten Verdichtung begegnet werden und die Möglichkeit geschaffen werden, die sehr kleinen Wohngebäude angemessen zu erweitern und dem Siedlungscharakter entsprechende Gartenbereiche zu sichern. Da auch aus dem Bestand keine eindeutigen Baufluchten abgeleitet werden konnten, wurden in der gegebenen Situation keine Baulinien festgesetzt. Alle überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen umgrenzt worden und lassen somit unter Berücksichtigung der Größe der überbaubaren Flächen geringfügige Vor- und Rücksprünge der Gebäudekörper zu.

5 Erschließung

5.1 Äußere und innere Erschließung

Während die Grundstücke entlang der Beckumer Straße und des Böbbingweges durch diese Straßen erschlossen werden, sollen die hinteren Gartenflächen durch private Wege über die vorderen Grundstücksflächen erschlossen werden. Eine Festlegung dieser Erschließung durch Fahr- und Gehrechtsflächen erfolgte nicht, da es den Eigentümern freigestellt bleiben soll, die Lage der privaten Erschließungsflächen auf ihrem Grundstück frei zu wählen. Im Rahmen der Teilung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens ist die Erschließung der hinteren Grundstücke zu sichern. Teilflächen der Gartenzonen sind über die Straße Im Krane erschlossen.

5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Nördlich des Gebäudes Beckumer Straße 155 ist eine Bushaltestelle vorhanden. Die hier verlaufende regelmäßig verkehrende Buslinie ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

6 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Beckumer Straße, dem Böbbingweg und der Straße Im Krane bereits vorhanden.

7 Naturschutz

Da im gesamten Planbereich eine bauliche Entwicklung auf den Gartenflächen durch die bereits vorhandene Hinterbebauung gem. § 34 BauGB möglich war, werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bewirkt. Im Plangebiet sind keine schützenswerten standortgerechten Gehölze und Bäume vorhanden.

8 Immissionsschutz

Durch den Verkehr auf der Beckumer Straße und dem Böbbingweg wirkt Lärm auf die hier vorhandene Straßenrandbebauung ein, der insbesondere an der Beckumer Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte für eine allgemeine Wohngebietsnutzung führt. Abgeleitet aus der Lärmberechnung wurden für die betroffenen Bereiche passive Schutzmaßnahmen festgesetzt, die eine ungestörte Nutzung im Gebäude gewährleisten. Hierbei ist bei der Bemessung des Schallschutzes die höhere Überschreitung des Nachtwertes maßgebend gewesen, um eine ungestörte Nachtruhe in den Schlafräumen zu gewährleisten. Erforderlich ist für alle Räume, deren Fenster Sichtverbindung zu den Immissionsquellen haben, der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719. Dies wird heute bereits von handelsüblichen Fenstern erfüllt. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen zusätzlich eine schalldämmte Dauerlüftung erforderlich, um eine ungestörte Nachtruhe bei notwendiger Lüftung sicherzustellen.

9 Flächenbilanz / Baulandkapazität

WA1-Fläche	7.978 m ²
WA2-Fläche	7.419 m ²
Gesamtfläche	15.397 m ²

Im Plangebiet können noch ca. 10 Wohngebäude mit bis zu 20 Wohnungen errichtet werden.

10 Kosten

Durch den Bebauungsplan fallen keine zusätzlichen Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen an.

Lippstadt, 07. August 2001

(Wille)
Dipl.-Ing.