

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 108a "Kurpark/Kurzentrum"**

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplanbereich und ist aus dem Titelblatt ersichtlich.

#### **1. Ausgangssituation und Planungsziel**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 108a "Bad Waldliesborn, Kurpark/Kurzentrum" trifft folgende Festsetzung:

"Es wird festgesetzt, dass neu zu errichtende Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Neu zu errichtende Garagen und Tiefgaragen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind neu zu errichtende Garagen und Stellplätze unzulässig."

Ziel dieser Festsetzung ist es, hier am Rande des Kurparkbereiches die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Nebengebäuden und versiegelten Flächen freizuhalten, um trotz der massiven Bebauung möglichst optisch große zusammenhängende Grünflächen zu erhalten.

Garagengebäude würden hier im Gartenbereich dem Ziel der großzügigen Grünfläche als Übergang in den Kurparkbereich widersprechen.

Im Zuge einer Baugenehmigung wurde den Eigentümern des Grundstücks Klinkhammerweg/Quellenstraße mit Hinweis auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes die Errichtung von Garagen im Gartenbereich abgelehnt.

Ein Antrag des Nachbarn, einzelne Stellplätze mit Carports zu überdecken, wurde ebenfalls nicht genehmigt.

Die durch die Bauleitplanung nicht gewünschte generelle Freigabe der Errichtung von Garagen in den Gartenzonen des Blockinnenbereiches auf den festgesetzten Stellplatzflächen würde zu einer ungeordneten Entwicklung der Baukörper in diesem Freiraum führen.

Die Errichtung solcher Baukörper sollte mit der notwendigen Eingrünung in Baugruppen geschehen, die insbes. wegen ihrer Entwicklungslänge bereits in der Vorplanung notwendige Abstände zu den Nachbargrundstücken berücksichtigen.

Im Hinblick darauf, dass infolge einer solchen Änderung auch die Nachbarn, deren Vorhaben zuvor abgelehnt worden sind, erneut Garagenbauten beantragen werden, wäre damit zu rechnen, dass der Grünbereich als Übergang zum Kurpark in seiner Gesamtwirkung erheblich eingeschränkt würde.

Mit Schreiben vom 24.03.1997 stellten die Eigentümer des Grundstücks Quellenstraße/Klinkhammerweg nun einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, um ihr Planungsziel durchzusetzen, Garagen im Gartenbereich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zuzulassen.

Ferner wird beantragt, zusätzliche Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Parzelle 784 an der Quellenstraße zuzulassen. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde an diesem Standort keine Fläche für Stellplätze festgesetzt, da sich hier erhaltenswerter Baumbestand befand.

Zwischenzeitlich wurden noch einmal Gespräche mit den Antragstellern geführt. Nach Erörterung der Sachlage erklärten sie sich bereit, auf die Anlage von Garagen zu verzichten, wenn ein Teil der Stellplatzanlage mit Stellplatzüberdachungen (Carports) ausgestattet werden kann.

Die Eigentümer des Gebäudes am Grünen Weg Nr. 5 äußerten ebenfalls den Wunsch, die vorhandenen Stellplätze überdachen bzw. einzelne Garagen zu errichten. Da durch den Bebauungsplan lediglich der Gebäudebestand durch Baugrenzen abgedeckt wurde, ist auch in diesem Bereich z.Z. die Errichtung von Carports rechtlich ausgeschlossen.

## **2. Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung**

Um den Interessen der Antragsteller entgegen zu kommen soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass auf den festgesetzten "Flächen für Stellplätze" teilweise Stellplatzüberdachungen (Carports) errichtet werden können. Die Errichtung von Garagen auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen soll auch weiterhin ausgeschlossen sein.

Um hier den Übergang zum Kurparkbereich nicht unangemessen zu beeinträchtigen, soll die Anzahl der zulässigen Carports begrenzt werden und Festsetzungen für die Gestaltung in ein einheitliches Erscheinungsbild der Carports untereinander und ein harmonisches Nebeneinander von Carports und Wohngebäude auf einem Grundstück sorgen. Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sollen den Eingriff in den Grünbereich kompensieren.

Da im Zuge der durchgeführten Baumaßnahmen auf dem Grundstück Quellenstraße/Klinkhammerweg der Baumbestand aufgegeben wurde, soll die festgesetzte "Fläche für Stellplätze" gem. des Antrages der Eigentümer um 5,00 m nach Norden erweitert werden.

Um den Anliegern des Gebäudes "Grüner Weg 5" die Errichtung von Carports bzw. Garagen auf der vorhandenen Stellplatzanlage zu ermöglichen, wird die nördliche Baugrenze um ca. 2,00 m bzw. 7,00 m nach Norden verschoben. Eine optische Beeinträchtigung der Freifläche ist hier nicht gegeben, da dieser Bereich weder von der Straße noch vom Kurparkbereich einsehbar ist.

## **3. Planverfahren**

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt werden.

Lippstadt, den 01.09.1997

(Hartmann)