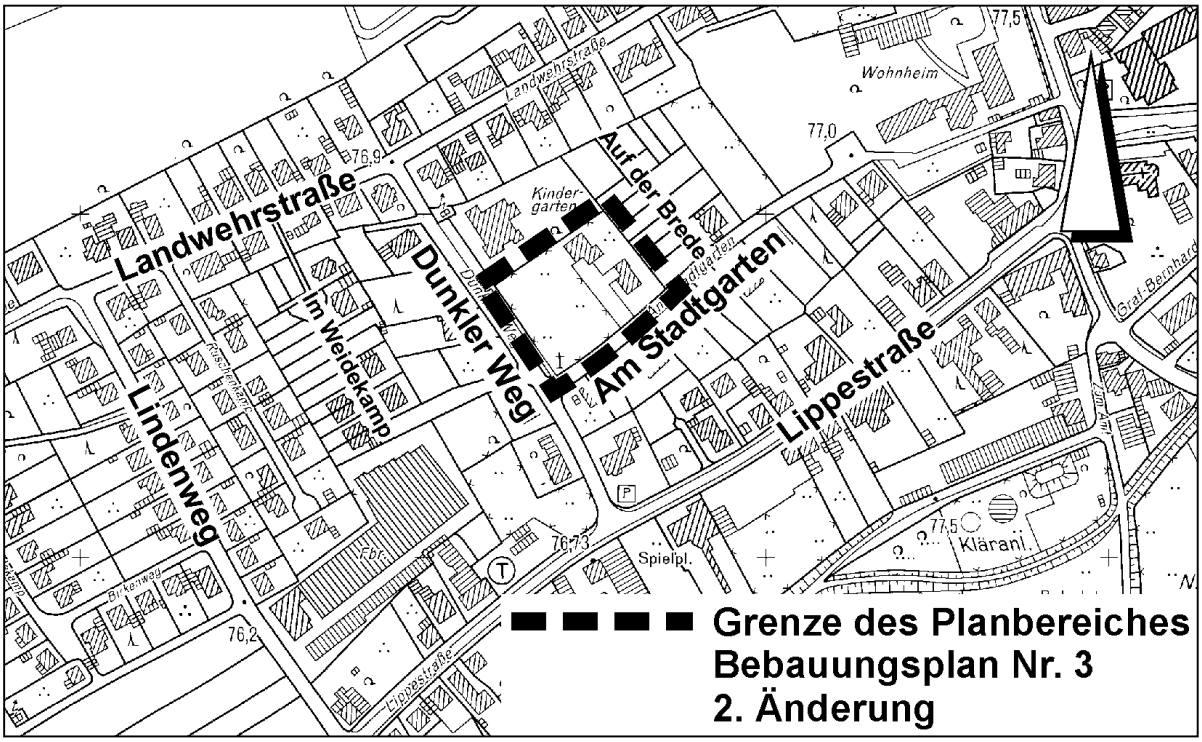
STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung
Lipperode, Am Stadtgarten/Landwehrstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Ausgangssituation und Planungsziel 3
2. Planerische Rahmenbedingungen 3
2.1 Flächennutzungsplan 3
2.2 Bebauungsplan 4
2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege 4
2.4 Altlasten 4
2.5 Planverfahren 4
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 4
3.1 Art der baulichen Nutzung 4
3.2 Maß der baulichen Nutzung 5
4. Erschließung 5
4.1 Äußere Erschließung 5
4.2 Ruhender Verkehr 6
5. Umweltbericht 6
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung 6
5.2 Ver- und Entsorgung 6
5.2.1 Versorgung 6
5.2.2 Schmutzwasserentsorgung 6
5.2.3 Regenwasserentsorgung 6
5.3 Natur- und Landschaftspflege 7
6. Flächenbilanz 7
7. Gestaltungsvorschriften 7

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Lipperode wird begrenzt durch den Kindergarten im Norden, eine Wohnbebauung im Osten, die Straße "Am Stadtgarten" im Süden sowie den Dunklen Weg im Westen.

Der Planbereich besteht zum überwiegenden Teil aus unbebauten und als Wiese genutzten Flächen.
Im östlichen Planbereich wurden ein Pfarrheim sowie ein Pfarrhaus errichtet. Sie werden in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um ihn sinnvoll abgrenzen zu können.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Östlich der Straße "Dunkler Weg" zwischen dem Kindergarten im Norden und der Straße "Am Stadtgarten" im Süden befindet sich eine ca. 3.100 m² große unbebaute Grundstücksfläche.

Die Kath. Kirchengemeinde Lipperode beabsichtigte hier in der Vergangenheit die Errichtung einer neuen Kirche, eines Gemeindezentrums und eines Kindergartens, wovon das letztgenannte Objekt zwischenzeitlich verwirklicht wurde.
Nachdem nun einerseits das Umfeld der Kirche St. Michael neu gestaltet wurde, somit ein Neubau einer Kirche nicht notwendig wurde, andererseits ein neues Gemeindezentrum im Bereich der Kirche St. Michael errichtet werden kann, ist diese Restfläche östlich des Dunklen Weges entbehrlich.

Auf Grund der Nachfrage nach zusätzlichem Bauland in Lipperode erscheint es aus der Sicht der Stadtteilentwicklung sinnvoll, vorrangig innerhalb des Ortsteiles Baulücken zu schließen bzw. Bauflächen zu arrondieren und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist es, u. a. die zukünftige Wohnbebauung im Eckbereich Dunkler Weg/Am Stadtgarten auf den heute noch unbebauten Flächen städtebaulich zu ordnen und dem Charakter des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches anzupassen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauflächen und dem Bestand im östlichen Planbereich eine offene Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Änderungsbereich ausschließlich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Kindergarten/-tagesstätte" dar. Östlich angrenzend wird im Flächennut-

zungsplan - durch die 87. Änderung des Flächennutzugsplanes - eine Wohnbaufläche dargestellt.
Um auf den v. g. Flächen die Errichtung von Wohngebäuden verwirklichen zu können, muss der rechtswirksame Flächennutzungsplan den geänderten Planungszielen angepasst werden.
Für den Planbereich wird parallel zu dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt mit dem Ziel, hier eine Wohnbaufläche darzustellen.

2.2 Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 Lipperode aus dem Jahre 1972 setzt im Änderungsbereich zum Dunklen Weg und der Straße "Am Stadtgarten" eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für die Kath. Kirche" fest.
Da diese Festsetzung nicht den neuen Planungszielen entspricht, soll dieser Bereich überplant und mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgehoben werden.

2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2.4 Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Planbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.
Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 16.10.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Lipperode, Am Stadtgarten/ Landwehrstraße beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.12.2003 als Bürgergespräch in der Graf-Bernhard-Realschule in Lipperode durchgeführt.
Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung zur Folge hätten.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf die angrenzende Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll der gesamte Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es dient vorwiegend

dem Wohnen, ermöglicht aber grundsätzlich eine Durchmischung mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter des Plangebietes nicht negativ zu beeinträchtigen und flächenintensive Betriebe aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vermeiden.
Das Wohnbaugebiet soll in erster Linie der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachkommen. Zudem wurde in dem Festsetzungskatalog die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt, um einer nicht gewollten verdichteten Wohnnutzung entgegen zu wirken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahlen geben gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO - an, wie viel m² Grund- und Geschossfläche je m² Baugrundstück zulässig sind.
Für das im Planbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl - GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl - GFZ von 0,8 festgelegt worden, um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung an den Bestand anlehnt, in die Umgebung einfügt und den geprägten Wohnsiedlungscharakter nicht beeinträchtigt.
Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde eine max. zulässige Traufhöhe über NN festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.
Im Rahmen dieser Beschränkung kann so ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden.
Abgeleitet aus der bestehenden Bebauung wurde für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
Sie wurden so festgelegt, dass sie in ihren Abmessungen bezogen auf die gebildeten Grundstücke entweder eine traufenständige bzw. giebelständige Bauform ermöglichen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für die individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt und diese sich somit der benachbarten Wohnbebauung anpassen.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Dunkler Weg und Am Stadtgarten sowie über die Lippestraße - L 822 - ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Während die Grundstücke im Eckbereich der Straßen Dunkler Weg/Am Stadtgarten durch diese Straßen erschlossen werden, erfolgt die verkehrliche Erschließung im östlichen Planbereich über eine Stichstraße, die im Süden an die Straße Am Stadtgarten anbindet.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die in der Lippestraße verlaufende Buslinie C5 im Taktverkehr mit der Innenstadt verbunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich im Bereich der Einmündung des Lindenweges.

4.2 Ruhender Verkehr

Der allgemein hohe Motorisierungsgrad und der unzureichende Nachweis an Stellflächen auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sowie der Parkdruck auf kostenlose Parkplätze in Straßenräumen der Wohngebiete erfordern Maßnahmen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen. So soll durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die Möglichkeit eines zusätzlichen Abstellplatzes vor den Garagen gesichert werden.
Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten und der Anlage von zusätzlichen Stellplätzen im Vorgartenbereich wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf.

5. Umweltbericht

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf Grund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Versorgung

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

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in separaten Kanälen gesammelt und in den vorhandenen Kanal der öffentlichen Erschließungsstraßen abgeleitet. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt.

5.2.3 Regenwasserentsorgung

Nach § 51 a Landeswassergesetz - LWG - ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Es ist davon auszugehen, dass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Lipperode, Am Stadtgarten/Landwehrstraße die gleichen Voraussetzungen über die Boden- und Grundwasserverhältnisse vorliegen, wie beim unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbaugebiet.
Es wird davon ausgegangen, dass im Planbereich der höchste Grundwasserstand bei 0,84 m unter Gelände liegt.
Bei diesem Grundwasserstand ist generell ein großflächiges Versickerungsverfahren anzustreben. Ein Mindestsohlabstand >0,6 m ist jedoch einzuhalten.

5.3 Natur- und Landschaftspflege

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Vergleich des vorhandenen zum neuen Planungsrecht keine gravierenden weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wurde für die neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen übernommen.
Mit dem Ziel, die negativen Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung der Flächen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.
Die Überplanung stellt somit keinen qualitativ weitergehenden Eingriff dar, der eine Entscheidung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG notwendig macht.

6. Flächenbilanz

1.	Allgemeines Wohngebiet	4.778 m²	93 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	357 m²	7 %
Gesamtfläche		**5.135 m²**	**100 %**

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 12

7. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefasst, dass eine gewisse gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses ländlich geprägten Siedlungsbereiches gewahrt bleibt.

Die Gestaltungsvorschriften regeln im Wesentlichen die beschränkte Zulässigkeit von Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitten.
Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Siedlungsbereichen eine Eingrenzung nicht erfordert. Es sind somit z. b. verputzte und verklinkerte Außenfassaden aber auch Holzhäuser zulässig.

Das vorhandene Wohngebiet ist ländlich geprägt. Die Baugrundstücke sind überwiegend durch eine Grünanpflanzung eingefasst.
Dieser durchgrünte Siedlungscharakter soll sich im Wesentlichen auch innerhalb des Planbereiches fortsetzen. Aus gestalterischen Gründen, aber auch mit Rücksicht auf

den Bestand, soll daher im Planbereich die Einfriedigung von Grundstücken grundsätzlich nur durch standortgerechte einheimische Laubgehölze zulässig sein.
Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht oder Metallstabzäune können jedoch innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.
Die privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort zu ermöglichen.

Lippstadt, den 16. September 2004

(Stöcker)
Dipl.-Ing.