



Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 Lipperode, Delbrücker Weg

Verfahrensstand:
Rechtskraft gem. § 10 (4) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.1.1	Flächennutzungsplan	2
1.1.2	Bebauungsplan	3
1.1.3	Planverfahren.....	3
2	Anlass der Änderung	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
4	Erschließung	4
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	4
4.2	Zu- und Abfahrverbot.....	4
4.3	Ver- und Entsorgung	5
4.3.1	Versorgung	5
4.3.2	Schmutzwasserentsorgung	5
4.3.3	Regenwasserentsorgung.....	5
5	Kompensationsmaßnahmen	5
6	Flächenbilanz	6
7	Kostenbilanz	6
8	Umweltbericht	6
9	Gestaltungsvorschriften	6

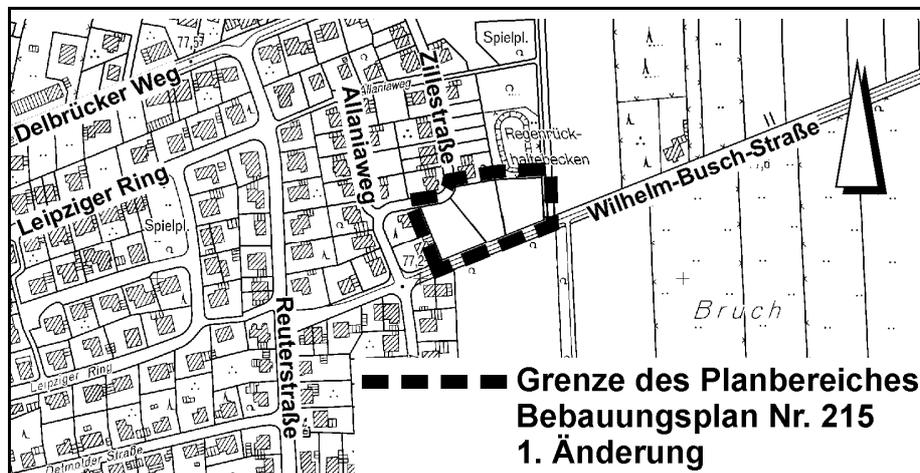
Stadt Lippstadt

Fachdienst 61/Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

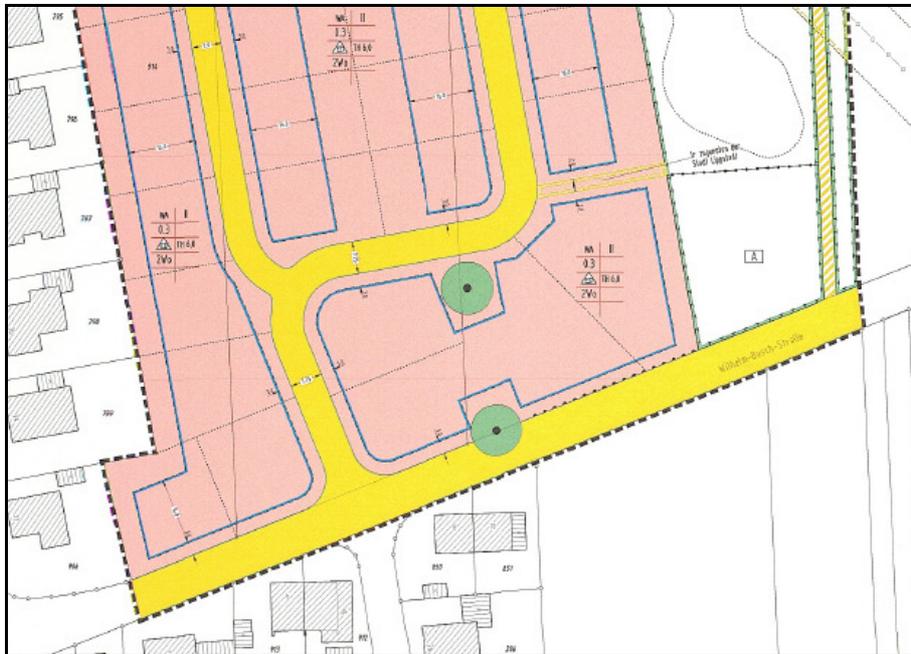
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Der östliche Bereich ist als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.1.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 215 Lipperode, Delbrücker Weg, der im westlichen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im östlichen Bereich setzt der Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahme die Anlage einer Obstwiese fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.1.3 Planverfahren

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Vorhaben zulässig, die zur Durchführung einer UVP verpflichten und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde daher als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung vom 24.09.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2009 bis 06.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Es gingen keine Stellungnahmen ein, die zur Änderung der Planung führten.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 22.01.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27. Februar 2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 in Kraft.

2 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 215 setzt im Änderungsbereich eine bis zu zweigeschossige Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser fest.

Die festgesetzte Wohnbaufläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt ca. 2460 m². Der Eigentümer dieser Fläche strebt an, hier 4 Einfamilienhäuser als Ein-

zelhäuser zu errichten und die rückwärtigen Grundstücke durch eine Stichstraße von Norden zu erschließen.

Da die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche über eine öffentliche Straße im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht steht, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan zwei erhaltenswerte Eichen fest.

Aufgrund der Höhenlage der vorhandenen Kanäle musste bei der Erschließung des Baugebiets das vorhandene Gelände aufgeschüttet werden, so dass die Erschließungsstraße nördlich der Grundstücke ca. 1,50 m über vorhandenem Geländeniveau liegt. Um die Grundstücke im Änderungsbereich zu bebauen, sollen diese ebenfalls auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

Da sich der Standort der nördlichen Eiche relativ nah an der Straße befindet, muss das Gelände hier ebenfalls um 1,50 m aufgefüllt werden. Durch diese Auffüllung ist der Erhalt der Eiche langfristig nicht mehr gewährleistet.

Bei Erhalt der Eiche müsste der gesamte Wurzelbereich freigehalten werden, somit können ca. 290 m² des Grundstücks nicht aufgefüllt werden. Dies würde die Bebauung des Grundstückes erheblich erschweren. Ferner stände die Eiche in einem „Loch“. Bei Regenfällen würde es daher im Bereich des Baumfußes zur Überschwemmung sowie zu Staunässe kommen, sodass die Eiche auf Dauer nicht zu erhalten wäre.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung wurden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen.

Im Bereich der entfallenen Eiche wurden die Baugrenzen analog zur Nachbarbebauung übernommen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Zillestraße erschlossen. Die Erschließung der südlichen Grundstücke erfolgt über einen 4,75 m breiten Wohnweg als Stichstraße, der an die Zillestraße angebunden wird.

4.2 Zu- und Abfahrverbot

Zum Schutz des südlich des Plangebietes verlaufenden Straßenseitengrabens wurde ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Versorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser der nördlichen Grundstücke wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Zillestraße entsorgt.

Das Schmutzwasser der südlichen Grundstücke soll über einen Schmutzwasserkanal in der neuen Stichstraße an den Schmutzwasserkanal in der Zillestraße angeschlossen werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit die südlichen auch an den Schmutzwasserkanal bzw. an die öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung in der Wilhelm-Busch-Straße anzuschließen.

4.3.3 Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt, die für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht.

Das Regenwasser der nördlichen Grundstücke wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Zillestraße entsorgt.

Das Regenwasser der südlichen Grundstücke soll über einen Regenwasserkanal in der neuen Stichstraße an den an den Regenwasserkanal in der Zillestraße und an das Regenrückhaltebecken östlich der vorhandenen Bebauung angeschlossen werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit die beiden südlichen Grundstücke an einen in der Wilhelm-Busch-Straße vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen.

5 Kompensationsmaßnahmen

Für den Entfall der Eiche innerhalb des Plangebietes werden seitens des Eigentümers Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die vorhandene Obstwiese östlich der Grundstücke wird um folgende Gehölze ergänzt:

2 Stck. Birnen (Gute Graue), H. 3xv.,m.Db. 16-18

2 Stck. Walnüsse, H. 3xv., m.Db. 16-18

2 Stck. Zwetschgen (Bühler Frühzwetschge), H. 3xv.,m.Db. 16-18

2 Stck. Kirschen (Büttners rote Knospelkirsche), H.,3xv., m.Db. 16-18

Die Bäume werden mit einem Dreibock, einem Stammschutz und einem Verbisschutz (Karnickeldraht) versehen und über 2 Jahre 2 mal im Jahr zu gepflegt und nach Bedarf zu gewässert.

6 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	2.324,17 m ²	63,17%
Verkehrsfläche	135,00 m ²	3,67%
Kompensationsfläche/Obstwiese	1.220,04 m ²	33,16%
Insgesamt	3.679,21 m ²	100,00%

7 Kostenbilanz

Durch den Ausbau der Stichstraße entstehen ca. 15.000 € zusätzliche Erschließungskosten.

8 Umweltbericht

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Vorhaben zulässig, die zur Durchführung einer UVP verpflichten und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Deshalb wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

9 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften der rechtsverbindlichen Planung finden auch für den Änderungsbereich Anwendung.

Lippstadt, den 27. Februar 2010

gez.

(Hartmann)
Dipl.-Ing.