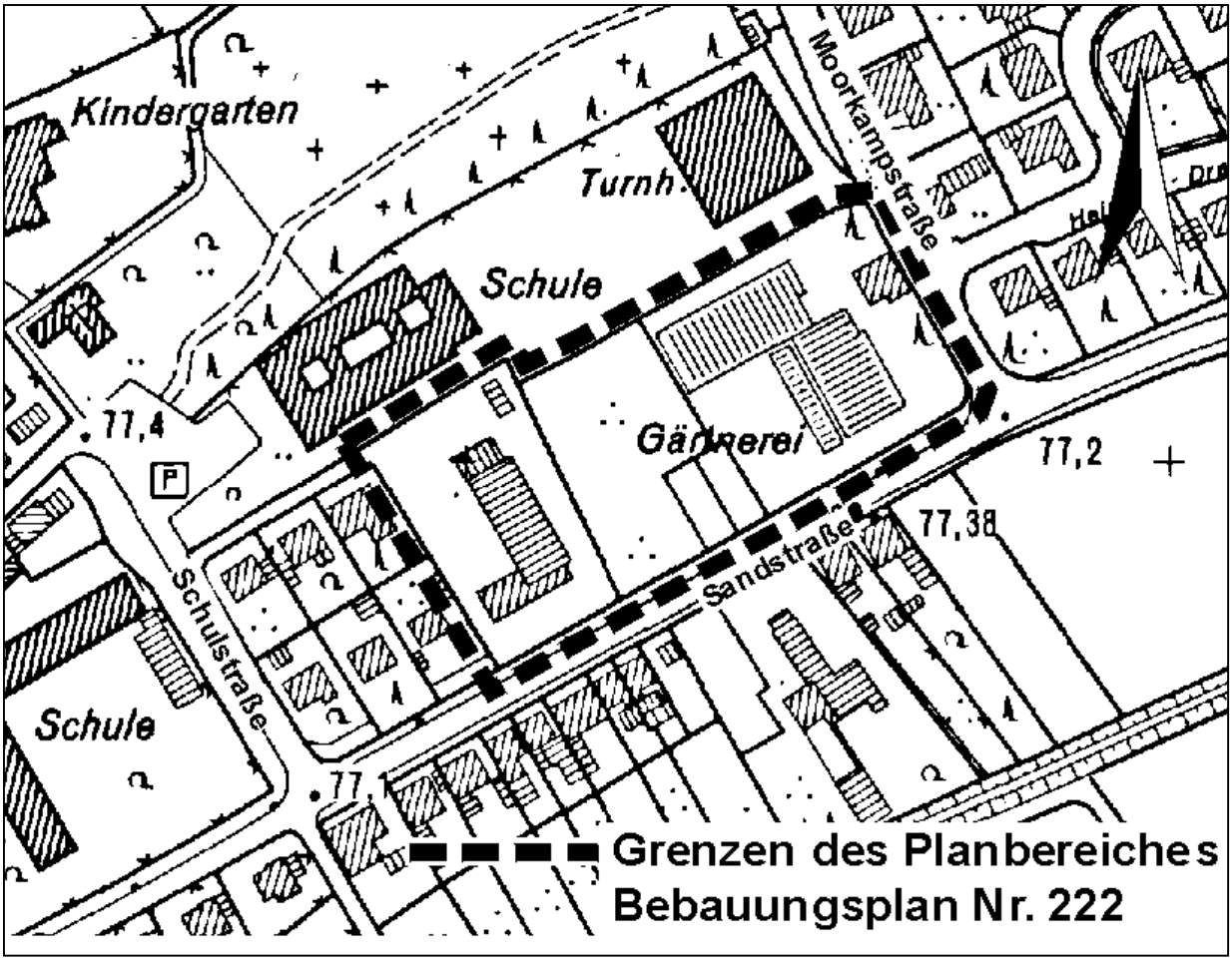
STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 222
Lipperode, Moorkampstraße/Sandstraße

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Bebauungsplan
2.3 Planverfahren

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.2.1 Bauweise und Baugrenzen

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung
4.2 Innere Erschließung
4.3 Öffentlicher Nahverkehr

5. Umweltbericht

5.1 Ver- und Entsorgung
5.1.1 Versorgung
5.1.2 Schmutzwasserentsorgung
5.1.3 Regenwasser
5.2 Naturschutz- und Landschaftspflege
5.3 Immissionsschutz

6. Flächenbilanz

7. Kostenbilanz

8. Gestaltungsvorschriften

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 Lipperode wird begrenzt durch die Grundschule im Norden, eine Wohnbebauung im Westen, die Sandstraße (L 822) im Süden sowie die Moorkampstraße im Osten.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Bereich nördlich der Sandstraße und westlich der Moorkampstraße hat sich in der Vergangenheit eine straßenbegleitende Wohnbebauung herausgebildet, die früher stärker als heute durch gewerbliche Betriebe durchsetzt war.
Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen stehen im Privateigentum.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde das Grundstück Gemarkung Lipperode Flur 4, Flurstück 233 in der Vergangenheit von unterschiedlichen Betrieben gewerblich genutzt.
Mit einem eingeschossigen Betriebsgebäude grenzt es im Süden an die Sandstraße und im Norden an das Schulgrundstück der Grundschule Lipperode und ist im Westen und Osten eng von Wohnbebauung umschlossen.

Des Weiteren befindet sich an der Moorkampstraße Ecke Sandstraße seit langer Zeit ein Gartenbaubetrieb, der seine westlichen Betriebsflächen teilweise schon zugunsten einer Wohnbebauung in zweigeschossiger Bauweise aufgegeben hat.

Die Wohngebäude an der Sandstraße/Ecke Schulstraße und in der Mitte des Planbereiches stellen heute überwiegend eine reine Wohnbebauung dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 Lipperode setzt im südwestlichen Bereich auf einer relativ großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche ein allgemeines Wohngebiet in zwingend zweigeschossiger Bauweise fest. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um dem Grundstückseigentümer der Gärtnerei die Möglichkeit zu geben, Gebäude in die Grundstückstiefe hinein zu setzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde allein durch Baugrenzen festgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 war der Antrag eines Grundstückseigentümers, im Eckbereich der Sandstraße/Moorkampstraße die überbaubare Grundstücksfläche nach Osten zu erweitern, um auf der Freifläche die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.
In diesem Zusammenhang sollen nun die Grundstücksflächen der o.g. Betriebe überplant werden. Nach Beseitigung der vorhandenen Baukörper (z. B. der Gewächshäuser) sollen diese Flächen mittelfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden.
Das Gebiet entspricht heute dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Nach § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u. a. allerdings auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes dem Gebietscharakter entsprechend eine Bebauung mit frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich zwischen der Schulstraße, der Sandstraße und der Moorkampstraße in Lipperode als gemischte Bauflächen dar. Nördlich und westlich dieser Bauflächen werden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung 'Schule und Sporthalle' dargestellt.
Im Zuge der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zum Bebauungsplanverfahren der Bereich der bestehenden Bebauung und der unbebauten Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden.
Die Umwandlung der gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen ist gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.09.2000 gem. § 20 LPlG NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2.2 Bebauungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 222 überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 2 Lipperode, Heinrich-Drake-Straße/Moorkampstraße. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt in dem o. g. Planbereich eine ca. 50 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche des Gartenbaubetriebes nördlich der Sandstraße als Allgemeines Wohngebiet fest. Da diese Festsetzung nicht den neuen Planungszielen entspricht, soll dieser Bereich überplant und mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 222 aufgehoben werden.

2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 15.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 Lipperode, Sandstraße/Moorkampstraße beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 8.02.2000 als Bürgergespräch in der Graf-Bernhard-Realschule in Lipperode durchgeführt.

Wesentlicher Diskussionspunkt war die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes.
Von den Bürgern wurden Anregungen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung zur Folge hätte, nicht vorgetragen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen. Vorgesehen wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Es dient vorwiegend dem Wohnen, ermöglicht aber grundsätzlich eine Durchmischung mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

nicht störenden Handwerksbetrieben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 gilt für den gesamten Planbereich die Baunutzungsverordnung von 1990.

Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO sollen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Für diese Nutzungen stehen geeignetere Standorte in Lipperode zur Verfügung. Weiter stehen diesen Nutzungen die siedlungsstrukturelle Prägung des Gebietes und die gewünschte kleinteilige Bebauung entgegen.

Einzelhandel, der nicht ausschließlich der Versorgung des umliegenden Wohngebietes dient, soll in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung und zu dem Schulgebäude nicht zugelassen werden. Diese Nutzung würde voraussichtlich auch Käufer aus einem größeren Umfeld anziehen und somit in diesem ohnehin schon stark verkehrlich belasteten Bereich für weitere hier nicht mehr vertretbare Immissionen sorgen.

Im Hinblick auf die geringe Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließungsstraßen trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass auf den neuen Grundstücken die Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt wird. Diese Festsetzung schließt eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größere Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich aus.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde überwiegend statt der Zahl der Vollgeschosse eine max. Traufhöhe festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.
Eine Traufhöhe von 4,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden wurde festgesetzt, um so ggf. nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche errichten zu können.
Dem gegenüber wurden die zulässigen Grundflächenzahlen entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung differenziert festgelegt.

Für die bestehende zweigeschossige Bebauung des allgemeinen Wohngebietes wurde eine Obergrenze von 0,4 für die GRZ und 0,8 für die GFZ festgelegt.
Für den Bereich der Neubebauung hingegen soll, um diesen Bereich nicht stärker zu verdichten, eine GRZ von 0,3 im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.2.1 Bauweise und Baugrenzen

Für die vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude wurde die Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Bebauungsplan Nr. 2 übernommen.
In den übrigen Teilbereichen wurde festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine weitere kompakte Bebauung in diesem Bereich auszuschließen. Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese straßenbegleitenden Bauflächen wurden im Bebauungsplan als Bänder festgesetzt.

Des Weiteren wurden die Bauflächen im Planbereich so festgelegt, dass sie in ihren Abmessungen bezogen auf die gebildeten Grundstücke entweder eine traufenständige bzw. eine giebelständige Bauform ermöglichen.
Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt und diese sich somit der benachbarten Wohnbebauung anpassen.

4 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich wird durch die Anbindung an die Sandstraße - L 822 - ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen ist eine gesicherte Erschließung, damit die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Feuerwehr und des Rettungswesens erreichbar sind.
Die innere Erschließung des geplanten neuen Wohngebietes soll über zwei mittig angeordnete Stichstraßen - öffentliche Straßen - zur Sandstraße erfolgen.
Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, sind innerhalb der Verkehrsflächen zusätzliche öffentliche Parkflächen für Besucher ausgewiesen.

An der südlichen Planbereichsgrenze wurde entlang der Sandstraße bis zur Moorkampstraße ein 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' festgesetzt, so dass die hier geplanten Wohngebäude verkehrsmäßig ausschließlich über die geplanten Erschließungsstraßen erschlossen werden.
Hierdurch soll verhindert werden, dass durch die Anzahl von Zufahrten zu der Sandstraße Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses, der Möglichkeiten des Parkens und des Baumbestandes entlang der Straße auftreten.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie 663 mit der Haltestelle 'Moorkampstraße' ausreichend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

5 Umweltbericht

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie und UVPG nicht erforderlich.

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Versorgung

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

5.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und über das Pumpwerk am Triftweg der Zentralkläranlage zugeführt.

5.1.3 Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund des anstehenden hohen Wasserstandes durchweg nicht versickert werden.
Das Niederschlagswasser im Stadtteil Lipperode wird in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet und über Vorfluter einem Gewässer zugeführt.

Aufgrund der Novellierung des Landeswassergesetzes gem. § 51a ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.1996 bebaut werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine weiter gehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.
Der Planbereich ist planungsrechtlich bisher größtenteils als Wohngebiet zu beurteilen gewesen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1972 weist für den zu überplanenden Bereich insgesamt höhere Versiegelungsmöglichkeiten auf, als dies nunmehr aufgrund des neuen Planungsrecht möglich ist.
Es ist beabsichtigt, nach der Beseitigung der vorhandenen Baukörper - z. B. Gewächshäuser - in weiterer Zukunft an dieser Stelle eine Wohnbebauung zu errichten.
Mit dem Ziel, den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in das Gelände zu mildern, wird für die neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen und östlichen Planbereich gegenüber dem bisherigen Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 2 die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt.
Die Überplanung stellt aus den o. g. Gründen somit keinen qualitativ weitergehenden Eingriff dar, der eine Entscheidung nach 8a Abs. 1 BNatSchG notwendig macht.

5.3 Immissionsschutz

Südlich des Planbereiches verläuft die Sandstraße (L 822), von der aufgrund ihrer vorhandenen als auch zu erwartenden Verkehrsbelastung Immissionen auf die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen einwirken.

Seitens der Stadt Lippstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Geräuschimmissionen in dem Planbereich berechnet, die durch den Kfz.-Verkehr auf der angrenzenden Hauptverkehrsstraße verursacht werden.

Durch den Verkehr auf der Sandstraße und der Moorkampstraße wirkt Lärm auf die hier vorhandene Straßenrandbebauung ein, der insbesondere an der Sandstraße 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 Schlaf-

räumen 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 schallgedämmte Dauerlüftung erforderlich, um eine ungestörte Nachtruhe bei notwendiger Lüftung sicherzustellen.

6 Flächenbilanz

Wohnbauflächen (WA)	10.363 m²	94,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	661 m²	6,0 %
Gesamtfläche	**11.024 m²**	**100,0 %**

7 Kostenbilanz

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwässerungs- und Erschließungsplanung wurden die zu erwartenden Kosten überschlägig ermittelt.

1.	Schmutz- und Regenwasserkanalisation mit Hausanschlüssen	ca. 110.000 DM
2.	Straßenausbau	ca. 105.000 DM
Gesamtkosten		**ca. 215.000 DM**

8 Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 Bau ONW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefasst, dass ein gestalterisches und städtebauliches Gesamtbild im Planbereich erreicht wird.
Dem Bestand entsprechend wird im Planbereich als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigungen werden so gewählt, dass ein Dachausbau möglich wird. Dabei soll durch die Beschränkung der Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten ein Aufreißen der Dächer in Richtung eines zusätzlichen Vollgeschosses ausgeschlossen werden.

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Regenwasser möglichst vor Ort zu ermöglichen.

Das vorhandene Erscheinungsbild des Straßenraumes der Sandstraße wird überwiegend geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Aus gestalterischen Gründen, aber auch mit Rücksicht auf den Bestand, soll daher im Planbereich die Einfriedigung von Grundstücken grundsätzlich nur durch Hecken zulässig sein.

Es sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht oder Metallstabzäune können jedoch innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.

Lippstadt, den 29.11.2001

(Stöcker)
Dipl.-Ing.