

STADT **LIPPSTADT**

Begründung

Bebauungsplan Nr. 267 Lipperode, Delbrücker Weg Nord

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

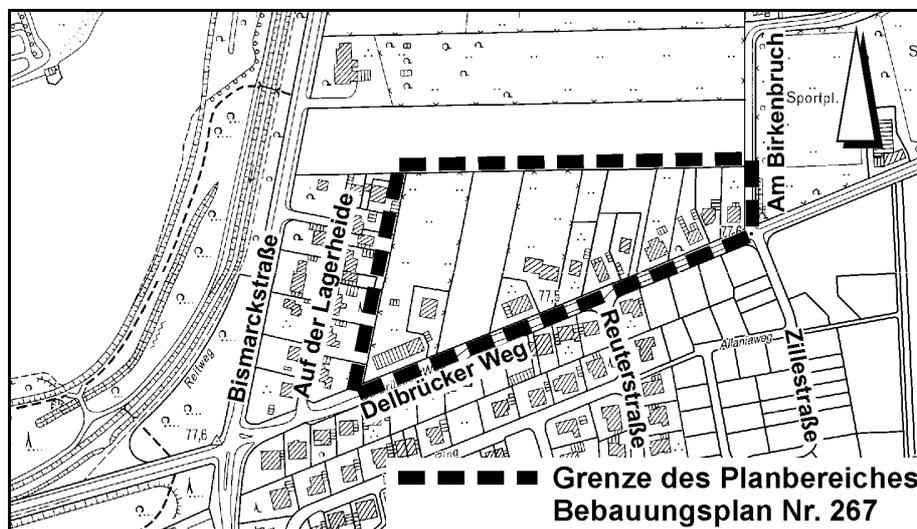
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planverfahren	2
1.3	Planerische Rahmenbedingungen	3
1.3.1	Flächennutzungsplan	3
1.3.2	Bebauungsplan	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1	Art , Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2	Stellplätze und Garagen	5
4	Erschließung.....	5
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.1.1	Äußere Erschließung.....	5
4.1.2	Innere Erschließung	6
4.1.3	Öffentlicher Nahverkehr	6
4.1.4	Versorgung	6
4.1.5	Schmutzwasserentsorgung	6
4.1.6	Regenwasserentsorgung.....	6
5	Immissionsschutz - Sportlärm.....	6
6	Ortsrandeingrünung.....	7
7	Artenschutz.....	7
8	Altlasten	7
9	Flächenbilanz.....	7
10	Bodenordnung.....	8
11	Hochwasserschutz	8
12	Wasserschutzgebiet.....	8
13	Kostenbilanz	8
14	Gestaltungsvorschriften	8

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Planung

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Abgrenzungsplan

1.2 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 13.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 Lippertode, Delbrücker Weg Nord beschlossen.

Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Fläche im Plangebiet ist durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt, so dass sie gem. § 13a BauGB in die Innenentwicklung einbezogen werden kann.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. §19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorlagen.

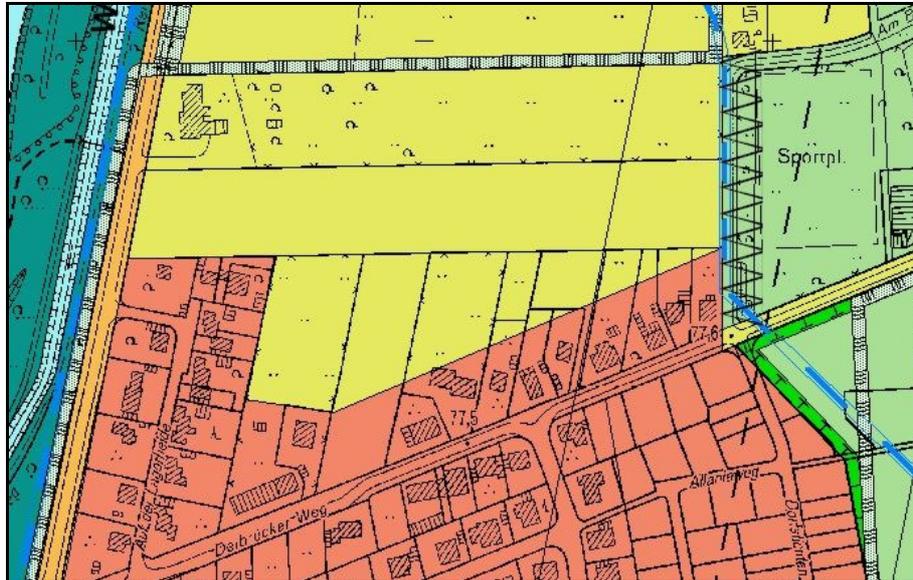
Die Planung wurde mit den Eigentümern abgestimmt. In der Zeit vom 30.06.2009 bis 07.08.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen ein, die zur Ergänzung der Planung führten. Ferner wurde aufgrund der Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde für den Planbereich eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 01. März 2010 bis 01. April 2010 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

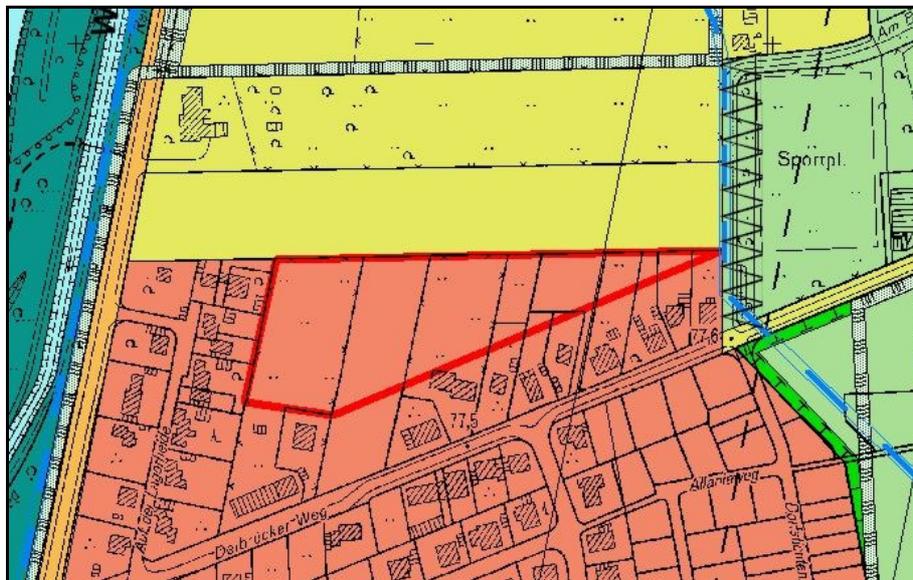
1.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Nach dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ wird für den Planbereich „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Planentwurfes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der Untersuchung zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes und daraus resultierender Ausweisung neuer Bauflächen in der Kernstadt und den Stadtteilen wurden für den Stadtteil Lipperode verschiedene Anträge auf Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gestellt.

Lipperode verfügt zurzeit – abgesehen von begrenzten Baulücken – über keine nennenswerten Bauflächenreserven. Im Hinblick auf das Ziel, die Anzahl der Einwohner des Stadtteils zu sichern, besteht somit ein Bedarf an Baugrundstücken zur Eigenentwicklung. Aufgrund dieser Nachfrage und dem Ziel der Stadtentwicklungsplanung, die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche zu arrondieren, sollen parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kurzfristig städtebaulich geeignete kleinere Flächen für eine Bebauung entwickelt werden. Hierzu sollen möglichst vorhandene Infrastrukturen (Straßen, Ver- und Entsorgung, etc.) genutzt werden.

Im Ortsteil Lipperode ist nördlich des Delbrücker Weges eine Fläche zur Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet. Nördlich der vorhandenen Bebauung soll der Siedlungsbereich zur offenen Landschaft um den zurzeit noch als Gartenflächen genutzten Bereich arrondiert werden. Die erforderliche Binnenerschließung der neuen Wohnbauflächen kann an den Delbrücker Weg angebunden werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art , Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wurde analog zur umgebenden Bebauung ein allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich wurden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung des Wohnbereiches führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte in benachbarten Siedlungsbereichen bzw. im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Für den Planbereich wurde analog zur umgebenden Bebauung eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die zulässigen Traufhöhen wurden auf 4,50 m - 6,50 m begrenzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Dach bzw. mit einem Vollgeschoss mit hohem Drempel und ausgebautem Dachgeschoss entstehen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.

Die Firsthöhe wurde auf max. 9,00 m über Straßenniveau begrenzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass zu den max. zulässigen zwei Vollgeschossen ein zusätzlich ausgebautes optimal genutztes Dachgeschoss errichtet wird, das sich hier gestalterisch und städtebaulich nicht einfügen würde.

Für den Planbereich wurde festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt.

Um im nördlichen Plangebiet nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde hier festgesetzt, dass nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den Planbereich wurde festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen. Durch die Festsetzung werden auch überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u. ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Ferner wurde festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche vor Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Delbrücker Weg“ an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

4.1.2 Innere Erschließung

Die erforderliche Binnenerschließung der neuen Wohnbauflächen kann an den Delbrücker Weg angebunden werden.

Die Erschließung des westlichen Bereichs erfolgt über eine öffentliche Erschließung als Schleife, die auch die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet.

Im östlichen Bereich erfolgt die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen über eine Stichstraße mit einem Wendehammer, der eine Wendemöglichkeit für Pkws zulässt. Die Müllentsorgung erfolgt vom Delbrücker Weg.

4.1.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Linie C5 des Stadtverkehrs Lippstadt an das ÖPNV – Netz angeschlossen. Die nächst gelegenen Haltestellen sind „Reuterstraße“ und „Einsteinstraße“.

Der Ortsteil Lipperode wird ferner von den Buslinien 563 und 539 des Regionalverkehrs angefahren. Die nächst gelegene Haltestelle ist "Moorkampstr."

4.1.4 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.

4.1.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt, zum Schmutzwasserkanal im Delbrücker Weg und dann weiter zur Zentralkläranlage geleitet.

4.1.6 Regenwasserentsorgung

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Planbereich aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal der Straße „Delbrücker Weg“ einzuleiten.

5 Immissionsschutz - Sportlärm

Auf die immissionsempfindliche Wohnbebauung wirken Emissionen aus dem nahegelegenen Sportgelände östlich der Straße „Am Birkenbruch“ ein.

Zur Beurteilung des Sportlärms wurde bereits 1990 im Zuge der Erweiterung des Sportgeländes um das westliche Rasenspielfeld eine gutachtliche Stellungnahme seitens des RWTÜV zum Immissionsschutz erarbeitet.

Als Ergebnis dieses Gutachtens ist zu erwähnen, dass in der sonntäglichen „Mittags-Ruhezeit“ von 13.00 Uhr – 15.00 Uhr mit einer Überschreitung der Anforderungswerte nach der 18. BImSchV zu rechnen ist.

Die Baugenehmigung für die Erweiterung der Sportanlage setzt daher fest, dass das westliche Rasenspielfeld an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13.00 Uhr – 15.00 Uhr nicht benutzt werden darf.

Weitere Lärmschutzmassnahmen für den Bebauungsplanbereich sind daher nicht erforderlich.

6 Ortsrandeingrünung

Durch die Erweiterung des Baugebietes nach Norden ergibt sich eine neue Abgrenzung zur freien Landschaft. Um hier im Bereich des neuen Ortsrandes ein städtebaulich und landschaftlich günstiges Bild zu erhalten wurde festgesetzt, dass entlang der nördlichen Plangrenze die vorhandene Bepflanzung zur offenen Landschaft in einer Breite von ca. 5,00 m erhalten bleiben muss.

Für die Grundstücke ohne Bepflanzung wurde festgesetzt, dass hier eine Heckenpflanzung in einer Breite von ca. 5,00 m aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen ist

7 Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz hat durch die Kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 ein stärkeres Gewicht erlangt. So müssen die Artenschutzbelange nunmehr bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden.

Da im Planbereich Gehölzbestand vorhanden ist, der Lebensraum für planungsrelevante Arten sein könnte, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aufgrund dieser Auswertung kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art durch die geplanten Maßnahmen zur Umsetzung des Wohngebietes am Delbrücker Weg - Nord erheblich beeinträchtigt wird bzw. die Verbotstatbestände nach § 19 oder § 42 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Aufgrund der Analyse zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet bleibt bezüglich der Auswirkungen des geplanten Wohngebietes die Beseitigung von Gehölzen, die potentiell als Horst- oder Höhlenbaum verschiedener Vogelarten bzw. als Quartierbaum von Fledermausarten dienen können, das wesentliche Problem bezüglich möglicher Verbotstatbestände.

Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen gibt es jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Quartierbäumen im UG.

Lediglich aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung sollte daher im Zuge der Umsetzung des Wohngebietes eine landschaftsökologische Baubegleitung erfolgen, die bei der Fällung oder Rodung entsprechender Bäume (die in den Wintermonaten von November bis Februar durchgeführt werden sollte) sicherstellt, dass etwaig doch betroffene Individuen planungsrelevanter Arten soweit möglich geschützt und ggf. umgesiedelt werden.

8 Altlasten

Im Planbereich sind, soweit bekannt, keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

9 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	26.016,00 m ²	94,54%
Verkehrsfläche	1.502,00 m ²	5,46%
Insgesamt	27.518,00 m ²	100,00%

10 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Planbereich nicht erforderlich.

11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

12 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zone III des Wasserschutzgebietes.

13 Kostenbilanz

Wird nachgetragen

14 Gestaltungsvorschriften

Auf die Festsetzung von Vorschriften für die äußere Gestaltung der Gebäude wurde verzichtet.

Lediglich durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel, ein optimal belichtetes zusätzliches Geschoss zu erhalten.

Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume in der ländlichen Umgebung wird überwiegend geprägt durch Heckeneinfriedigungen bis zu einer Höhe von 90 cm. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden.

Um die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wurde festgesetzt, dass abseits von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch Metallstab- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese ortsüblich begrünt werden.

Als Eingrünung zur offenen Landschaft wurde die Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen im Plan festgesetzt.

Lippstadt, den 17.06.2010

gez.

(Hartmann)
Dipl.-Ing.

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Firma LökPlan