



STADT **LIPPSTADT**

Begründung

Bebauungsplan Nr. 264 Garfeln, Morra

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planverfahren.....	2
1.3	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
4	Fläche für die Landwirtschaft	4
5	Erschließung.....	4
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	4
5.1.1	Innere und äußere Erschließung	4
5.1.2	Öffentlicher Nahverkehr.....	4
5.2	Ver- und Entsorgung	4
5.2.1	Versorgung.....	4
5.2.2	Schmutzwasserentsorgung	4
5.2.3	Regenwasserentsorgung.....	4
6	Immissionsschutz.....	4
7	Naturschutz- und Landschaftspflege	5
8	Altlasten	6
9	Flächenbilanz.....	6
10	Bodenordnung	6
11	Hochwasserschutz	6
12	Kostenbilanz	6

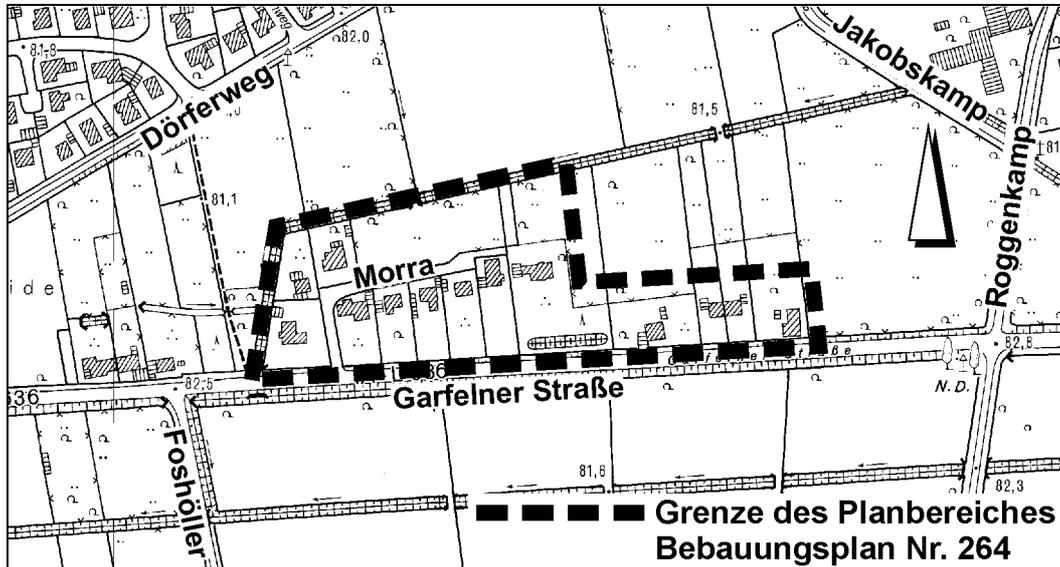
Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Abgrenzungsplan

1.2 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 08.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.264 Garfeln „Morra“ beschlossen. Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet sind durch die baulich genutzte Umgebung und die geordnete Erschließung hinreichend als Siedlungsfläche geprägt, so dass die noch unbebauten, aber bereits erschlossenen Flächen in die Innenentwicklung einbezogen werden können. Bei der Planung handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

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

Nach erlangter Rechtkraft des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB Abs.2 Nr.2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Statt der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ soll für den Planbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgen.

Der landesplanerische Anpassungsvermerk gem. § 32 LPIG NRW zu der mit der Planung verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eingeholt.



Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Siedlungsansatz entlang der Straße „Morra“ ist in den 50-er Jahren von der Gemeinde Garfeln als Siedlungsgebiet geplant worden. Die ursprünglich vorgesehene Ausdehnung dieses Siedlungsbereiches ist hingegen nie erreicht worden.

Im Rahmen der Untersuchung zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes und der daraus resultierenden Ausweisung neuer Bauflächen wurden für den Stadtteil Garfeln verschiedene Anträge auf Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gestellt.

Garfeln verfügt zurzeit – abgesehen von wenigen Baulücken – über keine nennenswerte Bauflächenreserve. Im Hinblick auf das Ziel, im Stadtteil Wohnbauland zur Eigenentwicklung vorzusehen, sollen neben dieser Fläche auch die westlich angrenzenden Flächen zwischen Dörfelweg und Garfeler Straße im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Um vorhandene Wohnsiedlungsbereiche zu arrondieren, sollen im Vorgriff bzw. parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kurzfristig kleinere städtebaulich geeignete Flächen für eine Bebauung entwickelt werden. Hierbei sollen möglichst vorhandene Infrastrukturen (Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) genutzt werden.

Die unbebaute Fläche im Planbereich eignet sich daher insbesondere für eine sinnvolle Arrondierung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches entlang der Straße „Morra“.

3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wurde in Ableitung der bestehenden Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

ausgeschlossen, da diese üblicherweise mit großen Flächenansprüchen und hohen Verkehrsbelastungen verbunden sind, die in diesen Siedlungsbereich nicht integrierbar sind.

Da für diese Nutzungen geeignete Standorte ausreichend im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen hier verzichtet werden.

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

Ebenso wurde aus dem Bestand abgeleitet festgesetzt, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen umgrenzt und verlaufen im Bereich der Straße „Morra“ straßenbegleitend als Bänder.

Im östlichen Planbereich wurde für die von der Garfelner Straße erschlossenen vorhandene Bebauung einzelne überbaubare Flächen vorgesehen, die eine Erweiterung des Bestandes vorsehen, aber keine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich ermöglichen sollen.

4 Fläche für die Landwirtschaft

Im nordöstlichen Planbereich, nördlich des Hauses Morra 14, wurde eine Fläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese soll im Einvernehmen mit dem Eigentümer von einer baulichen Nutzung freigehalten und auch zukünftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Innere und äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße „Morra“ erschlossen und ist über die Garfelner Straße (L 636) an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

5.1.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Garfeln ist an das Netz der RLG, Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH angeschlossen und wird durch die Linie R 64 im Stundentakt angefahren. Die nächst gelegene Haltestelle ist im Dörferweg.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 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.

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird im Freigefällekanal gesammelt, zum Schmutzwasserkanal in der Garfelner Straße und dann weiter zur Zentralkläranlage geleitet.

5.2.3 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. in den nördlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Graben eingeleitet. Das im Straßenbereich anfallende Oberflächenwasser wird in seitlichen begrünten Mulden versickert.

6 Immissionsschutz

Auf den Planbereich wirkt der Lärm der Verkehre der Garfelner Straße (L 636) ein. Für die Berechnung der Lärmbelastung wurden die Daten der Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 für die Zählstelle 4316 1300 vom Landesbetrieb Straßen NRW abgefragt. Diese Zählstelle der L 636 befindet sich östlich des Plangebietes unmittelbar hinter der Stadtgrenze. Da jedoch vom Untersuchungsbereich bis zu dieser Zählstelle aufgrund unbedeutender Wegeanbindungen und Verkehrsquellen nur untergeordnete Veränderungen der Belastung entstehen

können, wurde die hier gezählte Verkehrsmenge (DTV: 4374 Kfz/24h, SV: 173 Fz/24h) dieser Lärmberechnung zugrunde gelegt.

Hieraus ergeben sich im Abstand von 25 m Lärmbelastungen von 62,7 dB(A) am Tag und 54,0 dB(A) in der Nacht. Die Ergebnisse zeigen, dass die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte bei den Straßenfassaden der Häuser an der Garfelner Straße vorliegen. Aber auch die Südfassaden der südlich der Straße „Morra“ gelegenen Häuser weisen noch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Arrondierung des Siedlungsbereiches erfolgt hingegen nördlich der Straße „Morra“. Auf den hier für eine weitere Bebauung vorgesehenen Freiflächen werden die Orientierungswerte eingehalten, so dass für die neuen Gebäude keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Berechnungen ergeben sich für die an die Garfelner Straße direkt angrenzende Bebauung für die Südfassaden Schallschutzanforderungen entsprechend der Lärmpegelbereiche II-IV der DIN 4109. Für die Ost- und Westfassaden der Gebäude ergeben sich jeweils Anforderungen des nächst niedrigeren Lärmpegelbereiches.

Bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III werden keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung gestellt, da diese bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern in Verbindung mit der üblichen Massivbauweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Wand zu Fenster erfüllt werden.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum ist für Schlafräume, deren Fenster sich in den Lärmpegelbereichen II-IV befinden, sicherzustellen, dass eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist.

7 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiete. Es befinden sich auch keine Landschaftsschutzgebietsflächen im Nahbereich des Plangebietes. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde vom Kreis Soest angeregt, entlang des an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Grabens den hier stellenweise vorhandenen guten Gehölzbestand durch entsprechende Festsetzung zu schützen. Südlich des Grabens sind im westlichen Bereich erhaltenswerte Kopfweiden vorhanden. Im östlichen Bereich hingegen sind schlagreife Pappeln vorhanden, die in Kürze entfernt und durch entsprechende standortgerechte Neuanpflanzungen ersetzt werden sollen. Um einerseits den schützenswerten Bestand zu sichern und andererseits erforderliche Pflege- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten, wurde entlang des Grabens auf den für eine weitere Bebauung vorgesehenen WA-Gebietsflächen ein 3 m breiter Streifen mit folgender Festsetzung versehen:

„Innerhalb der umgrenzten Fläche ist der Umbruch von Dauergrünland verboten und der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Bäumen zu ersetzen.“

Zu dieser geplanten Ergänzung des Bebauungsplanes wurde der betroffene Eigentümer beteiligt. Von ihm wurden keine Bedenken gegen die geplante Ergänzung geltend gemacht.

Für die östlich anschließenden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen entlang des Grabens wurde auf diese Festsetzung verzichtet, da hier für die Uferrandstreifen die Regelungen des § 90a des Landeswassergesetzes greifen, die über den Schutz der Bepflanzung und des Uferrandes auch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regeln.

8 Altlasten

Altlastverdachtsflächen und Altlasten sind im Plangebiet oder auch im Nahbereich nicht bekannt.

9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	20.423 m ²	75,38%
davon Planung	4.512 m ²	
davon Bestand	15.911 m ²	
Fläche für die Landwirtschaft	1.434 m ²	5,29%
private Grünflächen	4.001 m ²	14,77%
Verkehrsfläche	1.236 m ²	4,56%
Insgesamt	27.094 m ²	100,00%

10 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Planbereich nicht erforderlich.

11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

12 Kostenbilanz

Die Straße ‚Morra‘ ist bereits endgültig ausgebaut. Weitere öffentliche Kosten fallen durch die Planung nicht an.

Lippstadt, den 12. Februar 2009

gez. Wille
Dipl.-Ing.