



STADT**LIPP**STADT

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr.1 Hörste „Kirchweg“

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	2
1.2.2	Bebauungsplan.....	3
1.3	Planverfahren.....	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.1.1	Reines Wohngebiet.....	4
3.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4	Grünflächen.....	6
5	Erschließung.....	6
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
5.2	Ruhender Verkehr.....	6
5.3	Ver- und Entsorgung.....	7
6	Altlasten.....	7
7	Hochwasserschutz.....	7
8	Artenschutz.....	7
9	Kosten.....	7
10	Gestaltungsvorschriften.....	8

Stadt Lippstadt

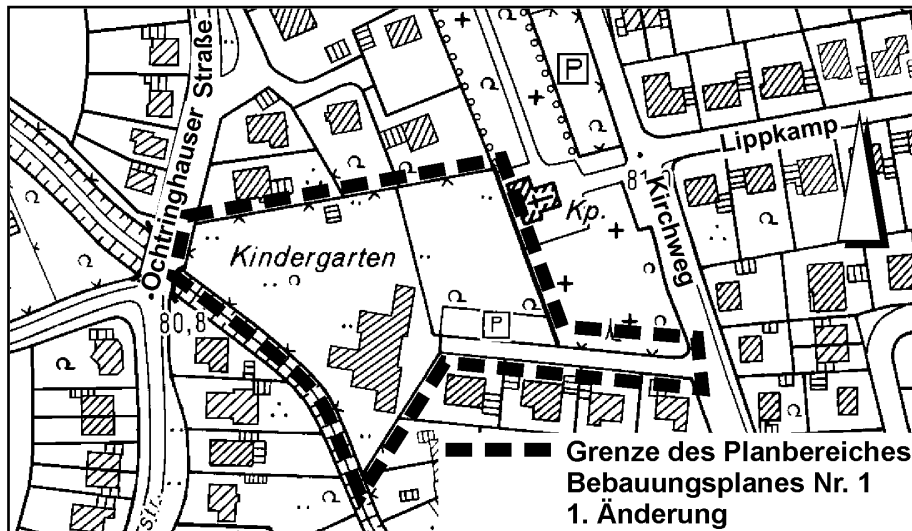
Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im westlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Stadt Lippstadt Nr. 1 Hörste „Kirchweg“.

Der Änderungsbereich zwischen der Öchtringhauser Straße und der Straße Kirchweg grenzt nördlich und südlich überwiegend an eine bestehende Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.

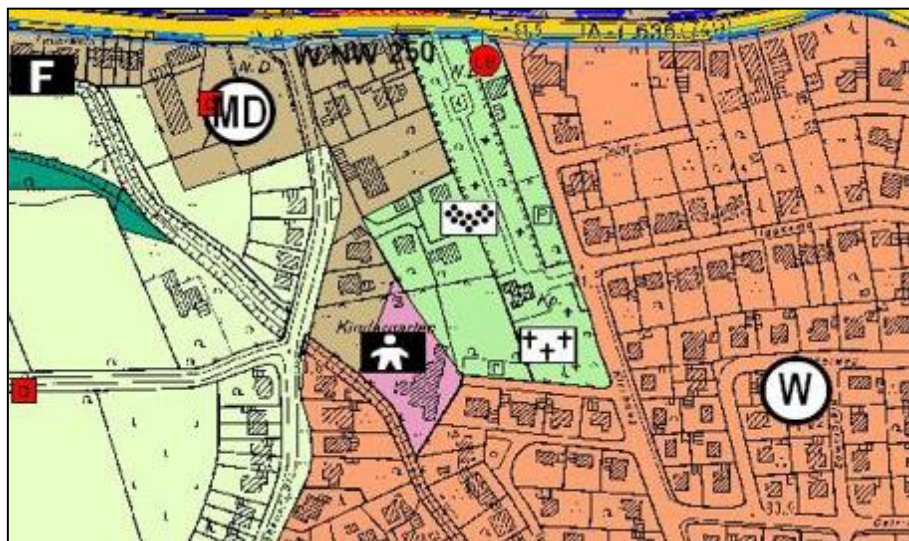


1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wird der Änderungsbereich mit unterschiedlichen Nutzungen wie Dorfgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

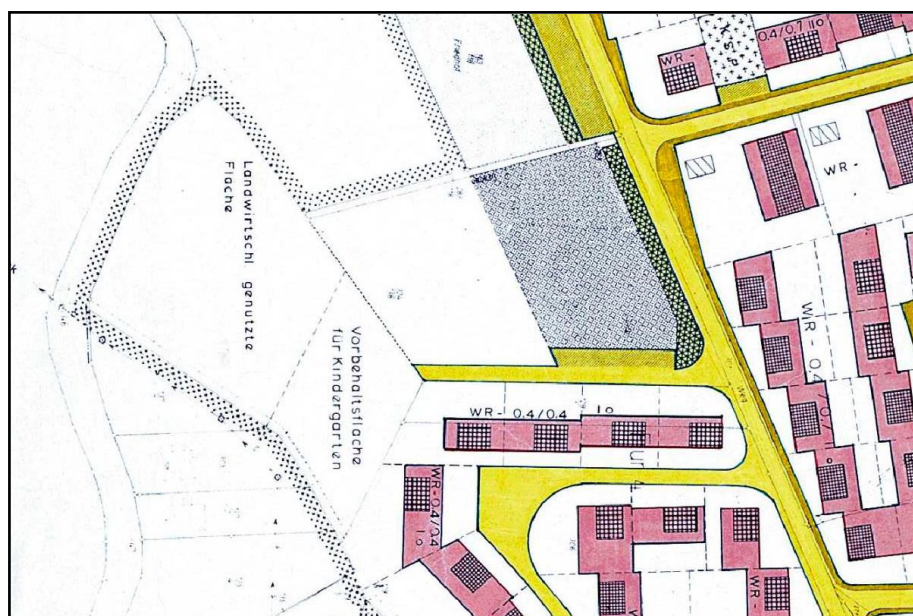
Nach dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der Darstellung „Grünflächen“ wird für den Planbereich zwischen Friedhof und dem Kindergarten „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 1 Hörste „Kirchweg“ ist seit dem 16.06.1967 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich derzeit Vorbehaltsflächen für Kindergarten sowie westlich des Friedhofes eine unbebaute Grundstücksfläche fest. Diese Fläche ist als ergänzende Fläche für den angrenzenden Friedhoff vorgehalten worden.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 06.11.2014 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Hörste „Kirchweg“ durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Maß und welcher Form eine Nachverdichtung im Bereich der Straße „Kirchweg“ möglich ist.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Schaffung von zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt weniger als 20.000 m². Entsprechend wird in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht angewendet.

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 vorliegen.

Aufgrund der Einleitung des Verfahrens nach 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll nun für eine ca. 2200 m² große unbebaute städtische Grundstücksfläche nördlich des Kirchweges Baurecht geschaffen werden. Die Fläche soll zukünftig für die Nutzung als reines Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ursprünglich war diese Fläche in der Vergangenheit als ergänzende Fläche für den Friedhof vorgesehen. Ein unmittelbarer Bedarf zur Nutzung dieser Fläche besteht aber nicht mehr. Aufgrund der Veränderungen im Bestattungswesen kann davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft diese Fläche nicht benötigt wird.

Die Stadt Lippstadt möchte nun als Grundstückseigentümerin diese unbebaute Fläche nördlich des Kirchweges für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Aufgrund der Nachfrage nach zusätzlichem Bauland im Stadtteil Hörste erscheint es aus Sicht der Stadtteilentwicklung sinnvoll, vorrangig innerhalb des Ortsteiles Bauflächen zu arrondieren und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Bebauungsplan zugunsten zusätzlicher überbaubarer Wohnbauflächen zu ändern, um hier die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Die zukünftige Wohnbebauung auf einer heute noch unbebauten Fläche ist städtebaulich zu ordnen und dem Charakter des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches anzupassen.

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

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Größenordnung und der Lage der Vorhaben nicht gegeben.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Reines Wohngebiet

Wesentliches städtebauliches Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Als Art der baulichen Nutzung wird daher für die Neubebauung innerhalb des Plangebietes ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Festsetzung WR wird gleichermaßen die städtebauliche Situation berücksichtigt und passt sich somit der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung an.

Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind auch die anderen allgemein zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 3 Abs. 2,3 und 4 BauNVO zulässig.

3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird der westliche und größere Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dies ermöglicht die Nutzung der Fläche durch den Kindergarten inkl. der notwendigen Frei- und Spielflächen. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird die öffentliche Nutzung langfristig gesichert.

Der Fußweg innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche, der als Verbindung zwischen der Öchtringhauser Straße und dem Kirchweg dient, soll geschaffen werden. Über diese Verbindung können bestehende Wohnsiedlungsbereiche - insbesondere auch zur Sicherheit für die Kinder - auf kurzem Wege erreicht werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das im Planbereich festgesetzte Reine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 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 Wohnsiedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wurde für den noch nicht bebauten Bereich eine max. zulässige Traufhöhe von 4,50 m über Straßenniveau festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Straße Kirchweg und der neuen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche -die in nördlicher Richtung verläuft- anzunehmen. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an die zu belastende Fläche grenzende Teil der Verkehrsfläche.

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 Reine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch Doppelhäuser wird der Eindruck von Verdichtung nur unwesentlich erhöht, so dass die geplante Offenheit der Baustruktur gewahrt bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche orientiert sich im Wesentlichen am Bestand.

Für die bestehende Bebauung wurden entsprechend als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt. Für die offene max. zweigeschossige Bebauung wurde ebenfalls eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für die individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt.

Um im Planbereich eine übermäßig verdichtete Wohnnutzung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens auszuschließen, wird für die Neubebauung die Zahl der max. Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt.

4 Grünflächen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 Hörste „Kirchweg“ wurde nördlich des Kirchweges ein Parkstreifen – Einstellplätze für Friedhofsbesucher – festgesetzt. Dieser wurde bis heute nicht angelegt, weil im Nahbereich ausreichende Parkplatzflächen zur Verfügung stehen.

Zwischenzeitlich wurde der o. g. Bereich bereits als Friedhofsfläche genutzt. Entsprechend dieser Folgenutzung soll in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt werden. Hierdurch wird eine vorhandene Friedhofsfläche für weitere Bestattungsmöglichkeiten gesichert.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hörster Straße und die Straße „Kirchweg“. Darüber hinaus ist ausgehend von der Straße Kirchweg nach Norden hin eine Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstückseigentümer der neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

5.2 Ruhender Verkehr

Für die geplante Wohnbebauung sowie für den Kindergarten ist aus städtebaulichen Gründen die Ordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich.

Durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zur Privatstraße zu errichten sind, wird die Möglichkeit geschaffen ein zusätzliches Kraftfahrzeug abzustellen. Auch wenn dies kein nachgewiesener Stellplatz sein kann, trägt diese Regelung zu einer entspannten Parksituation bei.

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.

Ein weiteres Ziel der Bauleitplanung ist die Errichtung von Stellplätzen für den westlich angrenzenden Kindergarten.

Um ausreichende Stellplätze in der Nähe des Kindergartens dauerhaft zur Verfügung zu stellen, soll nördlich entlang des Kirchweges eine einreihige Stellplatzreihe ausgewiesen werden.

Dieser Bereich mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ soll dauerhaft zugunsten des Kindergartens gesichert werden.

Innerhalb dieser festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich die Stellplätze für die Angestellten des Kindergartens sowie für Eltern vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom und Abwasser) sind für die neuen Baugrundstücke durch eine Verlängerung des vorhandenen Leitungsnetzes in der östlichen Straße „Kirchweg“ an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser ist gem. § 51a Landeswassergesetz grundsätzlich zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen oder einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Dies sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzerzwang vor.

Gem. des § 51a Landeswassergesetz sollte das Oberflächenwasser, sofern möglich, vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Gewässer zugeleitet werden. Bei diesen Maßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang zu stellen.

6 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden. 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.

7 Hochwasserschutz

Das vorhandene Gebäude „Kindergarten“ und die Grundstücksflächen für die Neubebauung liegen außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Jedoch befindet sich eine Teilfläche der Kindergarten-Freifläche im Vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Sudhoffgraben.

8 Artenschutz

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten des Stadtteiles von Hörste und ist aufgrund seiner Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch den Menschen beeinflusst.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen.

Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i. S. d. § 10 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

9 Kosten

Durch die Änderung der Planung entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Lippstadt.

10 Gestaltungsvorschriften

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der geplanten Vorhaben und zum Erhalt des Ortsbildprägenden Charakters von Hörste werden zusammen mit der Änderung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW regeln im Wesentlichen die beschränkte Zulässigkeit von Dachformen, -aufbauten und -einschnitten.

In Anlehnung an die angrenzende überwiegende vorhandene Bebauung werden Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten Mindestabstände zur Giebelwand sowie eine Begrenzung der gesamten Länge, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt.

Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet. Um ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild zu erhalten können die Gestaltungsmerkmale der angrenzenden Bebauung übernommen werden.

Es sollen somit z. B. verputzte und verklinkerte Außenfassaden aber auch Holzhäuser zugelassen werden.

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Die privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze sowie die Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort zu ermöglichen.

Das Erscheinungsbild der Straßenräume im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich wird überwiegend durch Heckeneinfriedigungen geprägt. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden. Aus diesem Grunde werden als Grundstückseinfriedigungen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubhecken/-gehölze zugelassen. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune können innerhalb dieser Anpflanzungen errichtet werden.

Die unterschiedlichen Höhenbeschränkungen erfolgen, um einerseits die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht durch 2 m hohe Hecken abschirmen zu können, andererseits sollen insbesondere die Gebäudezugänge von der mit Fahrrecht zu belastenden Fläche sichtbar bleiben.

Das an sich nur für innerstädtische Bereiche typische Element einer festen Einfriedigung in Form einer Mauer oder Wand sowie Holzflechtzäune sollte hier ausgeschlossen werden.

Lippstadt, den 08.09.2016

Im Auftrag
gez. Stöcker
Dipl.-Ing.