



STADT **LIPPSTADT**

1.
Begründung

**4. Änderung des Bebauungsplanes
der Stadt Lippstadt Nr.72
Bökenförde „Auf'm Ohre“**

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

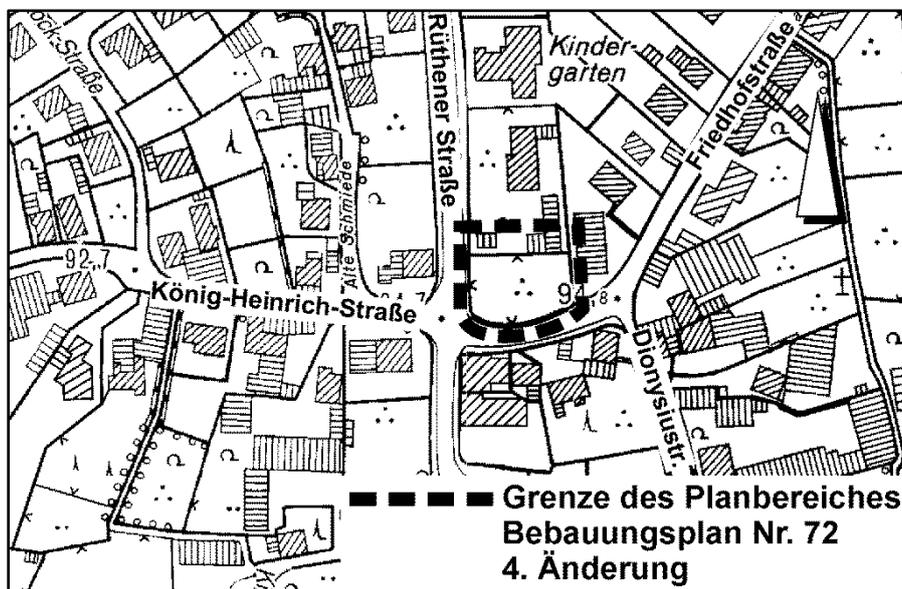
Inhaltsverzeichnis

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.....	5
4	Erschließung.....	5
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.2	Ver- und Entsorgung.....	5
5	Denkmalschutz und denkmalpflege.....	6
6	Altlasten.....	6
7	Hochwasserschutz.....	6
8	Artenschutz.....	6
9	Kosten.....	7
10	Gestaltungsvorschriften.....	7

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich im westlichen Randbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 Bökenförde Auf'm Ohre und wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt



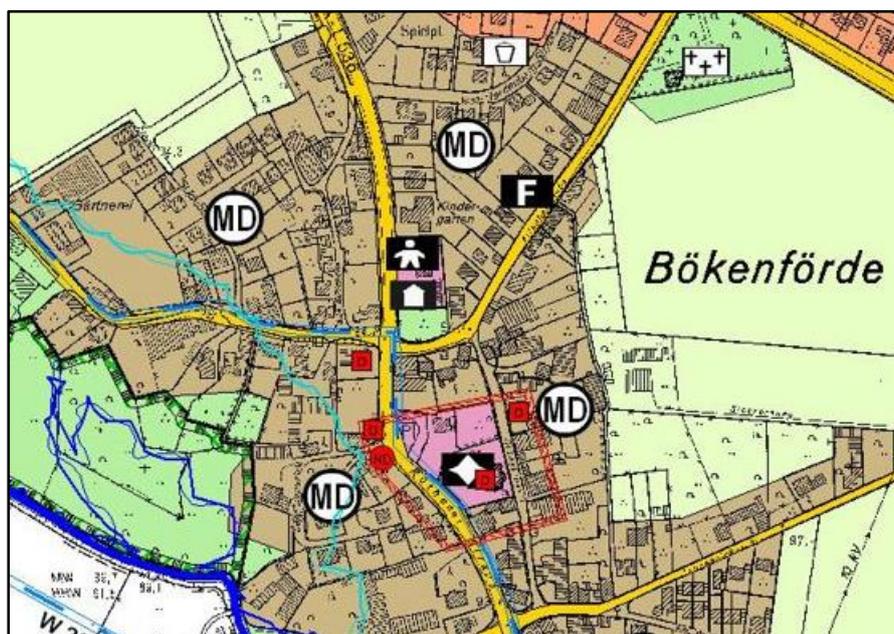
1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Änderungsbereich ausschließlich als öffentliche Grünflächen dar.

Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie westlich und östlich Dorfgebiete dar.

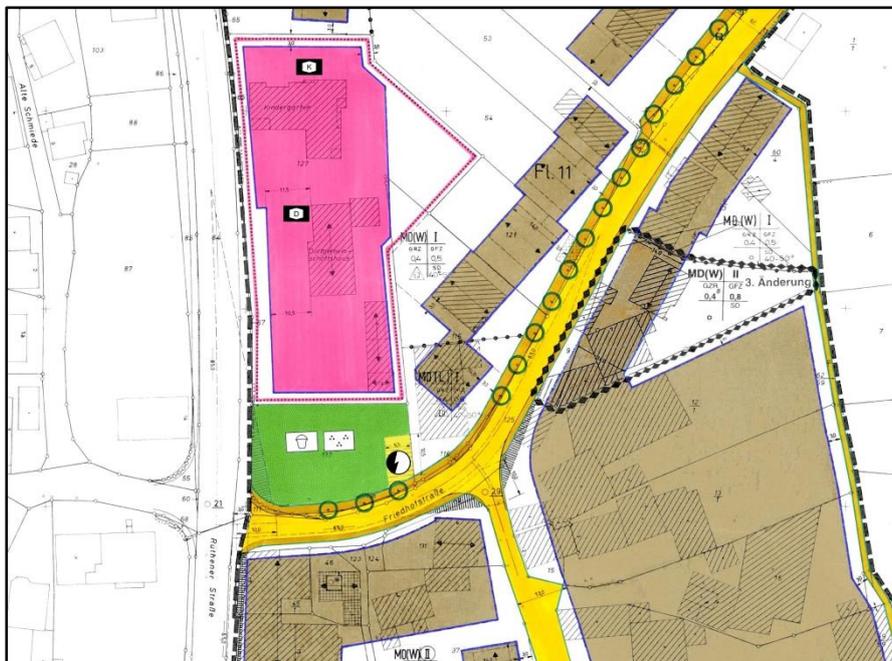
Der Flächennutzungsplan ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 72 „Auf'm Ohre“ ist seit dem 13.10.1983 rechtsverbindlich und setzt für den Planbereich überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage fest. Darüber hinaus wird im südöstlichen Planbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.72 Bökenförde „Auf'm Ohre“ durchzuführen.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche handelt erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Die Voraussetzungen, wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Form der Innenverdichtung (Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits bebauten Bereichen), weniger als 20.000 m² festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO, sind hier gegeben.

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.

Der Bebauungsplanentwurf soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den bereits vorhandenen Gebäuden schaffen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) wie auch der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 72 Bökenförde „Auf'm Ohre“ setzt nördlich der Kreuzung Rüthener Straße – Friedhofstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz/Parkanlage fest. Diese Fläche war in der Vergangenheit primär als funktionale Ergänzung des Kindergartens vorgesehen. Sie sollte verschiedenen Funktionen dienen, wie dem Kinderspiel oder als Treff- und Verweilort. Da für den Spielbereich des Kindergartens in diesem Bereich keine Dringlichkeit zur Realisierung bestand, wurde dieser geplante Spielplatz bis heute nicht angelegt.

Darüber hinaus wird im südöstlichen Bereich entlang der Friedhofstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die im Geltungsbereich dargestellte unbebaute Fläche wird entsprechend der westlich angrenzenden Nutzung bereits als Grünfläche genutzt.

Nachdem in diesem Bereich die Errichtung einer Umformer Station (Elektrizität) nicht mehr notwendig wurde, ist diese Fläche entbehrlich geworden. Eine Umnutzung der „Flächen für Versorgungsanlagen“ zugunsten einer Erweiterung der „Flächen für den Gemeinbedarf“ ist somit möglich geworden.

Die Stadt Lippstadt möchte nun als Grundstückseigentümer die unbebaute Grundstücksfläche im Eckbereich der Rüthener Straße/Friedhofstraße - Gemarkung Bökenförde Flur 11, Flurstück 273 - für eine Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung stellen. Der geplante Anbau ist vor allem für die Unterbringung von zwei Feuerwehreinsatzfahrzeugen vorgesehen.

Beim Feuerwehrgerätehaus im Stadtteil Bökenförde besteht ein dringender baulicher Handlungsbedarf, da der vorhandene Gebäudebestand zum einen dringend saniert werden muss und es des Weiteren an bestimmten benötigten Räumlichkeiten gänzlich mangelt, so gibt es dort z. B. keine Umkleidemöglichkeiten und auch keine sanitären Anlagen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Lage des Vorhabens nicht gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 72 Bökenförde soll nun im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geändert werden. Ziel ist die Darstellung zusätzlicher Flächen für den Gemeinbedarf.

Um in der Zukunft eine weitere bauliche Entwicklung der Feuerwehr zu ermöglichen, wird die Gemeinbedarfsfläche unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zur Straßenverkehrsfläche gefasst.

Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem o. g. Grundstück nach Süden zu erweitern, um hier nun eine gewünschte bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nun unter Berücksichtigung der geplanten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene Bebauung geschaffen werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die Festsetzung zu der baulichen Nutzung ergibt sich zum einem aus der vorgesehenen konkreten Planung, zum anderen aus der vorhandenen Bebauungsstruktur des Grundstückes.

Deshalb wurde für den Änderungsbereich entsprechend der nördlich angrenzenden nachbarschaftlichen Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Für die neu zu entwickelnde überbaubare Grundstücksfläche wurde im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der geplante Anbau orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung und hält die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen ein.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Erweiterung an den Bestand orientiert, in die Umgebung einfügt und den Wohnsiedlungscharakter nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Änderungsbereich erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Rüthener Straße ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser soll in den vorhandenen Kanal in den öffentlichen Erschließungsstraßen abgeleitet werden. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Es wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).

6 Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt sind für den Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten.

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

7 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

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 Bebauungsplan Nr. 72 ist seit dem 13.10.1983 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Der räumliche Änderungsbereich im Kreuzungsbereich der Rühthener Straße/ Friedhofstraße ist aufgrund seiner Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch den Menschen beeinflusst.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur wird das Grundstück im Änderungsbereich zurzeit als Rasenfläche genutzt und entsprechend regelmäßig gemäht.

Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich.

An den Geltungsbereich des Änderungsbereiches grenzen vorhandene Bebauung bzw. Straßenverkehrsflächen an. 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. Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Änderungsbereich nicht ersichtlich.

8 Kostenbilanz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Bökenförde „Auf'm Ohre“ entstehen keine Erschließungskosten.

9 Gestaltungsvorschriften

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung des geplanten Vorhabens werden zusammen mit der Änderung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Gestaltungsvorschriften werden teilweise in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 übernommen, um das einheitlich entstandene Siedlungsbild hier weiterzuführen.

Das Siedlungsbild des Ortskerns von Bökenförde ist ländlich geprägt. Dem Bestand entsprechend ist als Dachform das Satteldach vorhanden.

Im Sinne des Einfügens in die umgebende Bebauungsstruktur werden für den Änderungsbereich demnach örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung wird somit als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben.

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

Lippstadt, den 24.11.2016

Im Auftrag
gez. Stöcker
Dipl.-Ing.