B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt
Nr. 131 Overhagen, Blidackerweg

1. Planbereich

Der Planbereich befindet sich im zentralen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 131 Overhagen, Blidackerweg. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Straße 'Neuer Weg', im Westen und Süden durch Grundstücke mit den Flurstücksnummern 353 und 628 und im Osten durch einen Fuß- und Radweg begrenzt.

2. Anlass der Änderung

Die Grundstückeigentümer haben den Antrag gestellt, für die nördliche Hälfte der Grundstücke Gemarkung Overhagen, Flur 9, Flurstücke 355 und 449 eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, um ein Wohngebäude errichten zu können. Hier befindet sich seit Jahren ein Kinderspielplatz, dessen Fläche gepachtet wurde.
Im Zuge der 3. Änderung soll nunmehr die nördliche Teilfläche, im Bebauungsplan Nr. 131 als öffentliche Grünfläche festgesetzt, in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.
Die südliche Hälfte soll im Zuge dieser Planänderung der Stadt Lippstadt übereignet weiterhin als Kinderspielplatz genutzt werden.
Die hierfür erforderlichen Grundstücksverträge hinsichtlich der Teilung der Flurstücke 355 und 449 wurden bereits abgeschlossen.
Diese Teilung der Flurstücke bedeutet eine Reduzierung des im Bebauungsplan Nr. 131 festgesetzten Spielplatzes von ca. 1.540 m² auf ca. 744 m².

3. Ausgangssituation und Planungsziel

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen und in nordöstlicher Richtung zum Roßbach hin eine ca. 55 m x 130 m große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Friedhof dar.
Der Änderungsbereich für die Errichtung eines Wohngebäudes grenzt direkt an die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'.
Durch die Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche (Flächengröße ca. 28 m x 29 m) zugunsten einer geplanten überbaubaren Grundstücksfläche, wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 131 setzt ebenfalls in dem Änderungsbereich nordwestlich der Straße 'Neuer Weg' eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' fest.
Bei dem Kinderspielplatz 'Neuer Weg' handelte es sich um einen insgesamt ca. 900 qm großen bestehenden Spielbereich, der vorzugsweise für Kinder aus dem angrenzenden Wohngebiet zur Verfügung gestellt wurde.
Eine vorgesehene Erweiterungsfläche (ca. 640 m²) wurde als Kleingarten genutzt.

Im Hinblick auf den Einzugsbereich bzw. die Flächengröße dieses Spielplatzes wurde er im Spielraumentwicklungskonzept der Stadt in die Kategorie B (Flächengröße mind. 400 m²) eingeordnet.
Mit der o. g. Änderung der Flächengröße des Spielplatzes von 900 m² auf 744 m² ist eine Neuanlage des Spielplatzes erforderlich. Die Einstufung des Spielplatzes in die Kategorie B bleibt aber bestehen, da die mind. Flächengröße von 400 m² nicht unterschritten wird.
Der Änderungsbereich wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 131 aus diesem Bereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise übernommen.
Die Festsetzung einer max. Traufenhöhe von 4,50 m soll dazu beitragen, dass bei einer höheren Ausnutzung der Charakter der in dem benachbarten Wohngebiet vorhandenen eingeschossigen Bauweise gewahrt bleibt.

Um auf den Grundstücksflächen auch Wohngebäude mit kleineren Grundstücken realisieren zu können, wird festgesetzt, dass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Baumaßnahme im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG statt, die auf Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 796 m² große Fläche, bei der es sich teilweise um Intensivrasen (Spielplatz) und Nutzgarten handelt, in Anspruch genommen.
Die Eingriffsbilanzierung (Anlage zur Begründung) wird nach einem vereinfachten Bewertungsverfahren durchgeführt.
Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Anordnung und Festsetzung einer Bepflanzung gegenüber dem Kinderspielplatz –dreireihige Hecke- und dem Fuß- und Radweg – einreihige Hecke- abgeschirmt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je Grundstück mind. ein hochstämmiger standortheimischer Baum anzupflanzen ist.

5. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen zu den Änderungen vorgebracht.

Lippstadt, den 10.06.1999

(Wollesen)