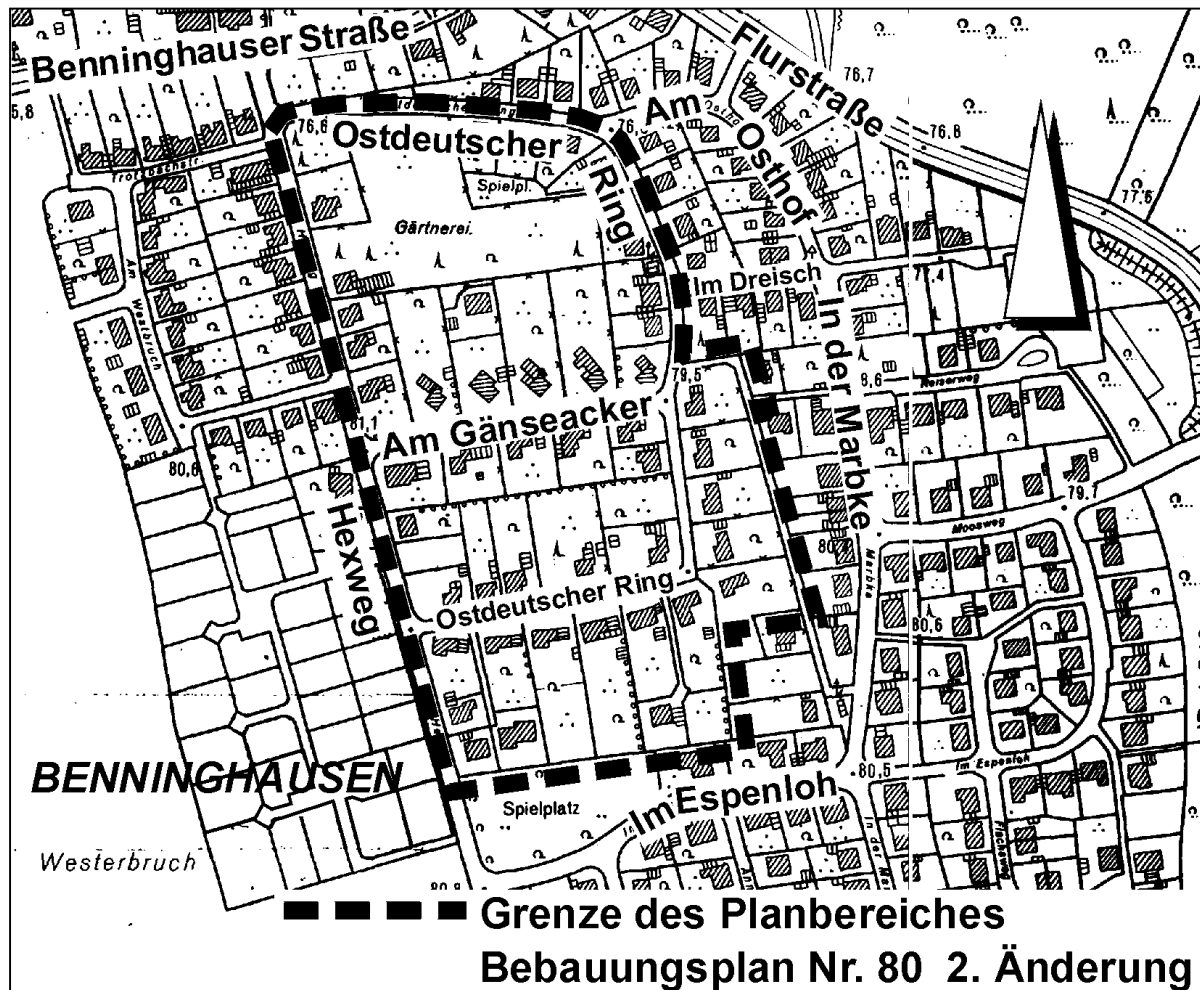


Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 80 Benninghausen Ostdeutscher Ring

Der Änderungsbereich umfasst – wie im Plan dargestellt – den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 insgesamt.



1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Darüber hinaus wird im westlichen Planbereich eine Richtfunktrasse mit einer Baubeschränkungszone dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 80 aus dem Jahr 1984 setzt für den Änderungsbereich ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Ebenfalls festgesetzt ist im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz.

2. Änderungsanlass und Planungsziel

Ziel des seit 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war es, den ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiet konzipierten Bereich mit seinen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen aufgrund von teils veränderten Nutzungen zu überplanen. Dem Wunsch einiger Siedler entsprechend, wurden auf ihren teilweise sehr tiefen Parzellen neue Wohnbauflächen im begrenzten Umfang ausgewiesen. Ebenfalls überplant wurde eine im nördlichen Blockinnenbereich gelegene Gärtnerei, deren Bereich nach der Betriebsaufgabe ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes war u. a. der Antrag von Anliegern nördlich der Straße 'Am Gänseacker', zusätzlich zu den vorhandenen überbaubaren Flächen auf den noch großen restlichen Grundstücksflächen neue Bauflächen auszuweisen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, u. a. auch unter der Prämisse des sparsamen Umganges mit der Ausweisung neuer Bauflächen im ländlichen Raum, den Bereich moderat zu verdichten. Parallel zu der beabsichtigten Verdichtung ist ebenfalls eine Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen geplant, um die Wohngebäude dem aktuellen Wohnstandard anpassen zu können.

Nach der sukzessiven Aufgabe der Nebenerwerbsstellen soll das ehemalige Kleinsiedlungsgebiet zum 'Allgemeinen Wohngebiet' umgewandelt werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 80 von 1984 setzt für den Planbereich auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und der damals in Teilbereichen noch vorhandenen Nutzungen ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen hat eine Entwicklung im Siedlungsgebiet zum Nutzungsschwerpunkt 'Wohnen' stattgefunden, die heute als abgeschlossen auszusehen ist. Aufgrund dieser Vorgaben soll der überplante Siedlungsbereich als 'allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt werden.

Innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' wurde abweichend von dem durch § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die Ansiedlung der unter Abs. 3 Nr. 3 – 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Da für Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Ortskern zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann hier auf deren ausnahmsweise Zulassung verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe, die in der Regel sehr flächenintensiv sind, finden innerhalb des kleinen Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen. Der mit ihnen verbundene Zu- und Abfahrtsverkehr kann hier ebenfalls zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in diesem und dem angrenzenden Wohngebiet führen. Daher wird auch die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die festgesetzten Werte der Geschossigkeit – hier: 1 – und der Grundflächenzahl – hier: GRZ 0,2 – am Bestand bzw. an den Vorgaben des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Ebenfalls dem Bestand und der vorgegeben Festsetzung entsprechend, wurde bei der Bauweise die 'offene Bauweise' festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Auf der Basis dieser Festsetzung soll der Vorgabe, trotz einer Nachverdichtung den Siedlungscharakter weitestgehend zu erhalten, Rechnung getragen werden.

Während der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan teils sehr differenzierte Bauflächen bis hin zu Einzelbauflächen vorsah, wurden in der aktualisierten Planung die straßenbegleitenden Bauflächen als Bänder festgesetzt. Sie wurden gegenüber der alten Planung moderat erweitert. Beide Maßnahmen sollen eine individuelle Grundstücksteilung und Gebäudeerweiterungen innerhalb des Bestandes erleichtern.

Die Bauflächen der hinteren Bebauung wurden abgesehen von dem mittleren und östlichen Baublock als eng begrenzte Bauflächen für Einzelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung soll in Verbindung mit der festgesetzten Einzelhausbebauung eine siedlungsuntypische Verdichtung der Hinterbereiche ausschließen.

4. Verkehrsflächen

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Hexweg mit der Anbindung an die Benninghauser Straße (L 636) ausreichend das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Siedlungsgebietes erfolgt über die ausgebauten Straßen 'Ostdeutscher Ring' und 'Am Gänseacker'.

Der Innenbereich des nördlichen Baublocks – heute noch Freifläche eines Gartenbaubetriebes – kann erst nach der Aufgabe dieser Nutzung erschlossen werden. Diese soll durch eine an den nördlichen 'Ostdeutschen Ring' anbindende Stichstraße mit Wendemöglichkeit erfolgen. Es ist beabsichtigt, diese Planstraße als Mischfläche auszubauen. Während die Straßenrandbebauung über die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen wird, soll die Erschließung der hinteren Bauflächen – soweit nicht schon vorhanden – über private Stichwege erfolgen. Um einer individuellen Regelung über die Lage dieser Erschließungsflächen nicht vorzugreifen, wurde auf eine Festsetzung dieser mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen verzichtet.

Im Rahmen der nachstehenden Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Grundstückseigentümer eine städtebaulich vertretbare Lösung der Erschließung aufzuzeigen.

Der Kinderspielplatz – heute durch nur einen Stichweg vom 'Ostdeutschen Ring' fußläufig erschlossen – soll mit dem Ausbau der Planstraße ebenfalls durch einen Fußweg an diese angebunden werden.

5. Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Planbereich ist ein Kinderspielplatz von ca. 800 m² vorhanden. Er ist in seiner Funktion lt. Erlass des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 dem Spielbereich C zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe). Dieser ist vorzugsweise für Kleinkinder und jüngere Schulkinder bestimmt und dient dem Einzugsbereich zwischen dem Hexweg und dem Ostdeutschen Ring.

Der Spielflächenbedarf für das südliche Plangebiet wird darüber hinaus durch den mehr als 5000 m² großen Spielplatz südlich des Plangebietes, nördlich der Straße 'Im Espenloh' abgedeckt. Er ist in seiner Funktion lt. o. g. Erlass des Innenministers dem Spielbereich A zuzuordnen (zentrale Versorgungsfunktion für einen Ort oder Ortsteil).

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Die Gasversorgungsleitung wird zurzeit im Bereich der Straße Hexweg für den Anschluss des Siedlungsgebietes 'Am Westbruch' verlegt. Der Anschluss des Siedlungsbereiches 'Ostdeutscher Ring' ist jedoch nur unter der Prämisse einer ausreichenden Anzahl von Interessenten vorgesehen.

6.2 Entwässerung

Der geplante Ortsteil Benninghausen wird im Mischsystem entwässert.

Nach dem Landeswassergesetz (§ 51a LWG NW) besteht jedoch eine generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Dieses ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses möglich ist.

Für das westlich des Hexweges gelegene Neubaugebiet wurde Mitte der 90er Jahre ein geohydrologisches Gutachten erstellt mit dem Ziel, die Sickerfähigkeit des Bodens zu untersuchen. Es wurde festgestellt, dass bei den vorgefundenen stark bindigen Böden eine Versickerung nicht zu empfehlen ist.

Dieses Untersuchungsergebnis ist auch auf den Siedlungsbereich 'Ostdeutscher Ring' anwendbar.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den westlich gelegenen Troitzbach – wie auch schon für das Wohngebiet Hexweg untersucht – ist u. a. aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls nicht möglich.

Der zentrale Abwasserbeseitigungsplan Benninghausen, der von der Bezirksregierung am 16.10.1989 genehmigt wurde, sieht für das Plangebiet eine Entwässerung im Mischsystem vor. Das zwischenzeitlich fertig gestellte Regenüberlaufbecken in Benninghausen wurde für das Mischwasserkanalnetz einschließlich Erweiterungsflächen dimensioniert.

Das vorhandene Kanalnetz innerhalb des Planbereiches Ostdeutscher Ring ist auch in Bezug auf die geplante Zunahme an Wohneinheiten noch ausreichend dimensioniert.

Um jedoch die Ableitung des Regenwassers zu minimieren und das vorhandene Rückhaltepotenzial des Bodens zu nutzen, wurde in der Gestaltungsvorschrift festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

Ebenfalls ist beabsichtigt, für den noch zu erstellenden Wohnweg eine Pflasterung mit hohem Versickerungsanteil zu wählen.

7. Flächenbilanz

Flächenart	ca. in m ²	ca. in %
Wohnbauflächen (WA)	69.500	91,6
Versorgungsflächen	110	0,1
Öffentliche Grünflächen	730	1
öffentliche Verkehrsflächen	5.500	7,3
Gesamtfläche	75.840	100

8. Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Das Siedlungsgebiet ist im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen fast vollständig bebaut. Auch konnten zwischenzeitlich auf den hinteren Bauflächen einige Vorhaben verwirklicht werden. Durch die Neuordnung der Bauflächen und eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Trotz der Nachverdichtung soll unter Übernahme der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 aus dem bisherigen Planungsrecht die lockere Siedlungsstruktur weitestgehend erhalten bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden daher keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, als das aufgrund des bisherigen Planungsrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 80 möglich war.

Es ist daher nicht erforderlich, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorzusehen.

9. Überschlägige Kostenermittlung

Die Straßen 'Ostdeutscher Ring' und 'Am Gänseacker' sind endgültig ausgebaut. Für die Planstraße die den nördlichen Bereich vom Ostdeutschen Ring aus erschließt, werden folgende Kosten anfallen:

a) Mischwasserkanal	ca. 70.000,00 DM
b) Straßenausbau als gepflasterte Mischfläche einschließlich Beleuchtung	ca. 185.000,00 DM
Gesamtkosten	ca. 255.000,00 DM =====

10. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung wurde am 16.03.2000 durchgeführt. Diese erklärten sich – unter der Voraussetzung einer differenzierten Bauflächenausweisung im Hinterbereich – grundsätzlich mit der Planung einverstanden. Geringfügige Korrekturen wurden lediglich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

11. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach § 34 ff. BauGB erforderlich.

12. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 80 aus dem Jahr 1984 wurden nicht in vollem Umfang übernommen, da diese heute nicht mehr zeitgemäß sind bzw. sich abweichend von diesen Vorschriften andere Gestaltungsmerkmale durchgesetzt haben.

Dies betrifft die Gebäude selbst, wie auch die Gestaltung der Aussenanlagen.

Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich weitestgehend am Bestand und beziehen sich im wesentlichen auf die Kubatur der Gebäude, wie hier auf die zulässigen Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte.

Auf die Vorschriften von Dach- und fassadenmaterialien sowie deren Farbgebung wurde verzichtet, da im Bestand bereits Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften von 1984 zu verzeichnen sind.

Die einzelnen Gestaltungsvorschriften sind im Bebauungsplan Nr. 80, 2. Änderung aufgeführt.

Lippstadt, den 25.01.2001

(Fiedler)