

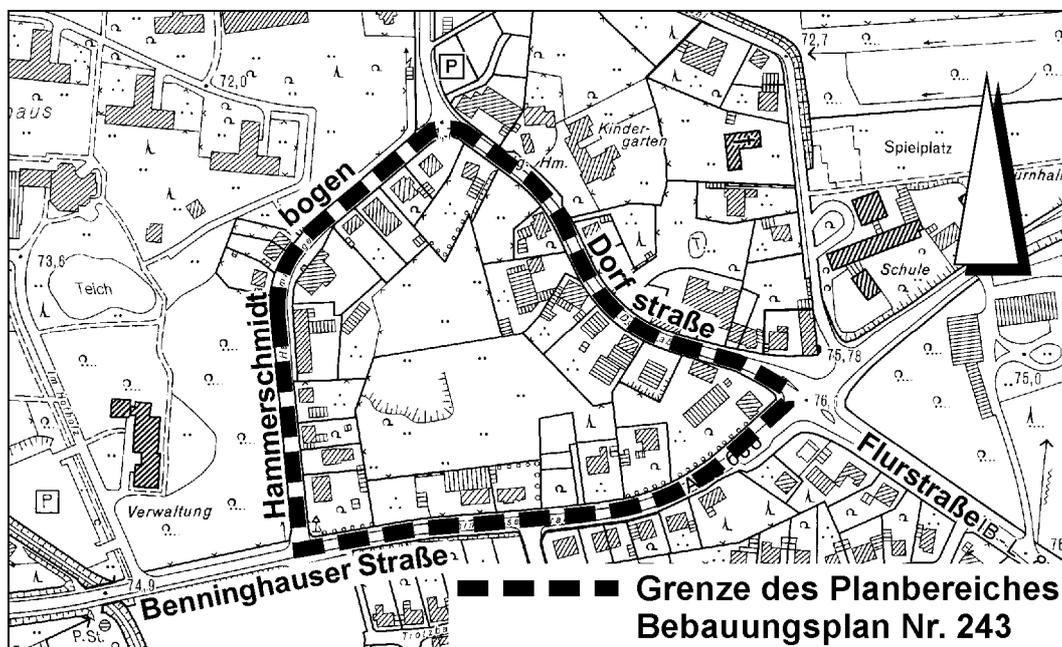
Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 243 Benninghausen, Ortsmitte

Verfahrensstand:
Rechtskraft

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 243 Benninghausen, Ortsmitte umfasst den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 243.



2. Anlass und Planungsziel

Um der Nachfrage nach Baugrundstücken in Benninghausen nachzukommen, wurde im Jahre 2004 der Bebauungsplan Nr. 243 aufgestellt. Am 25.09.2004 wurde der Bebauungsplan mit seinen Gestaltungsvorschriften rechtskräftig.

Seit dieser Zeit hat sich im Planbereich nahezu keine Veränderung ergeben, da eine Erschließung des Baulandes im Innenbereich bisher nicht erfolgt ist.

Die Firma Haus Kreativ hat nunmehr die Innenblockflächen erworben und mit der Erschließung des Baugebietes begonnen. Da für die Neubebauung eine starke Nachfrage nach Pult- und Zeldachformen besteht und die Gestaltungsvorschriften nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulassen, hat sie eine Änderung der Gestaltungsvorschriften beantragt.

Die ursprüngliche Gestaltungsvorschrift wurde unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt. Ziel war es, die wichtigsten gestaltgebenden Merkmale des Dorfmittelpunktes auf neue Bauvorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild im Planbereich zu erhalten.

Da das Siedlungsbild des Ortsteiles überwiegend durch Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer geprägt wird, wurden diese Dachformen als zulässige Dachformen für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

In den letzten Jahren sind bei Neubauten zunehmend Zelt- und Pultdachformen realisiert worden. Diese Dachformen sind im Bebauungsplanbereich und in seinem Umfeld bereits vereinzelt vorhanden und stellen somit keinen gestalterischen Fremdkörper im Ortskern von Benninghausen dar. Ebenso wie die bereits zulässigen Dachformen handelt es sich um geneigte Dächer, die Bestandteil des vorhandenen Formenkanons sind und somit dem Ortsbild entsprechen.

Um zukünftige Bauvorhaben mit diesen Dachformen nicht im Rahmen einer Befreiung und dem damit verbundenen Baugenehmigungsverfahren, sondern allgemein und damit im Rahmen der Freistellung zu ermöglichen, soll die Gestaltungsvorschrift des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren geändert werden.

3. Planverfahren

Am 24.09.2009 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss das Änderungsverfahren durchzuführen.

Der Entwurf der 1. Änderung wurde mit der Begründung vom 24.09.2009 in der Zeit vom 05.10.2009 bis 06.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Anregungen zu der geplanten Änderung der Gestaltungsvorschrift sind während der Offenlage nicht vorgebracht worden.

Am 22.02.2010 beschloss der Rat der Stadt Lippstadt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 243 Benninghausen Ortsmitte als Satzung.

Durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in der Tageszeitung „Der Patriot“ am 27.02.2010 trat der Bebauungsplan in Kraft.

4. Altlastensanierung

Im September 2009 erfolgte die Entsorgung der im Plangebiet vorhandenen Altlast. Der Abschlussbericht des Gutachters liegt inzwischen vor. Hiernach ist die Altlastverdachtsfläche saniert und kann für die geplante Wohnbebauung genutzt werden. Die bisher im Bebauungsplan vorhandene Kennzeichnung der Altlastenfläche und der damit verbundene Hinweis, dass erheblich umweltgefährdende Bodenbelastungen vorliegen, können daher im geänderten Bebauungsplan entfallen. Der offengelegte Entwurf wurde daher entsprechend geändert als Satzung beschlossen.

Lippstadt, 27. Februar 2010

gez. Hartmann
Dipl.-Ing.