

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 155 Eickelborn "Weidering"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Westseite der Straße "Alter Postweg" eine Mischbaufläche dar, nördlich der Straße "Weidering" sind "Flächen für Landwirtschaft"!

Es ist beabsichtigt, die Mischbaufläche am Alten Postweg aufzugeben und sie als "Fläche für die Landwirtschaft" darzustellen zugunsten einer Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Flächen am Weidering in Wohnbauflächen.

Ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

1.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 11.06.1990 beschlossen, für eine Bautiefe nördlich des Weideringes und entlang des Alten Postweges in Lippstadt-Eickelborn einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, unter dem Aspekt der jüngsten Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Wohnbauflächen an bereits ausgebauten Straßen auszuweisen. Es ist ebenfalls beabsichtigt, mit der Schließung der Baulücke am Weidering das vorhandene Siedlungsgefüge abzurunden und den Straßenraum nach Norden zu fassen.

Die Fläche westlich des Alten Postweges soll als Ausgleich für diese Maßnahme entgegen der Aussage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der hier "Dorfgebiet" darstellt - als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt werden.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung und unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird

der Planbereich entlang der Straße "Weidering" in einer Bauzeile als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden. Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Ortskern zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen in diesem Plangebiet, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepaßten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich vorhandenen Gebäude sind überwiegend eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.

Entlang des Weideringes wurden Einzel- und Doppelhäuser mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, um hier auch kostensparend kompaktere Baukörper auf kleinen Grundstücken nicht auszuschließen. Durch die hier festgesetzte max. Zweigeschossigkeit soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei steiler Dachneigung und der Anordnung von Dachgauben das Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BauO NW auszuführen, wenn die festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

Die Festsetzung der Traufhöhen soll aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander zwischen der geplanten und vorhandenen Bebauung gewährleisten und nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen ausschließen.

Um für dieses Gebiet eine unerwünschte Verdichtung zu verhindern, wurde für die Grundstücke im Planbereich die zusätzliche Festsetzung "max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude" getroffen.

In Anlehnung an den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich wurde für die Grundflächenzahl (GRZ) der Höchstwert von 0,4 gewählt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf den Wert von 0,7 begrenzt.

Hierdurch soll in Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe die Errichtung eines Obergeschosses als Vollgeschoß im Sinne der Baunutzungsverordnung und eine

bessere Ausnutzung der Bauflächen gegenüber einer rein eingeschossigen Bauweise ermöglicht werden.

3.2 Grünflächen

Der Übergang von den geplanten Wohnflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll durch eine Pflichtanpflanzung gemildert werden. Diese Abschirmung bzw. Einbindung der Bebauung in die Landschaft soll durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen, der mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, erfolgen.

3.3 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist über die Straßen "Alter Postweg" und "Weidering" ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt gesichert.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage geführt.

Das Regenwasser des Wohngebietes wird über die vorhandenen Regenwasser-sammler abgeleitet.

5. Ergebnis des Bürgergespräches gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 14.11.1990 durchgeführt. Dabei wurde seitens der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner Änderung der Planung.

6. Umweltschutz

Einwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe

Das geplante WA-Gebiet liegt im Einwirkungsbereich eines östlich gelegenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes.

Aufgrund der Art und des Umfangs der Tierhaltung - ca. 100 Sauen auf Fest- bzw. Flüssigmist - ist zwischen dieser geruchsmittierenden Stallanlage und einem emissionsempfindlichen WA-Gebiet ein Mindestschutzabstand von 100 m einzuhalten. Bezüglich der geplanten Wohnbebauung wird dieser Abstand eingehalten.

Das im Eckbereich Alter Postweg/Weidering vorhandene Wohngebäude unterschreitet mit ca. 70 m den geforderten Schutzabstand zum Betrieb. Hier gilt jedoch - wegen der vorhandenen Immissionslage - das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die dort Wohnenden haben dadurch ein höheres Maß an Immissionen hinzunehmen als das benachbarte neue WA-Gebiet.

Der landwirtschaftliche Betrieb weist bereits in hohem Maße Emissionsminderungsmaßnahmen aus und hält den heutigen Stand der Technik.

Durch die Lage des Güllebehälters an der Ostseite des Betriebes, die Schutzwirkung des zweigeschossigen, langgestreckten, geschlossenen Gebäudes und die für diese Region vorherrschende Hauptwindrichtungen West, Südwest und Nordwest ist für die geplante Wohnbebauung eine unzumutbare Geruchsbelastung nicht zu erwarten. Der Betrieb weist zur Hofseite ebenfalls keine geruchsintensiven Einrichtungen aus. Die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes wird durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt - Erweiterungs- bzw. Intensivierungsabsichten bestehen nicht -, da in ca. 100 m Abstand zum Betrieb südlich des "Weideringes" Wohnbebauung in größerem Umfang vorhanden ist, die der Rücksicht bedarf. Der Betriebsinhaber erklärte schriftlich, keine immissionsrelevanten Erweiterungen seines Betriebes vorzunehmen.

7. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand sind sowohl im Planbereich wie auch im angrenzenden Bereich keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

8. Flächenbilanz

<u>Art der Fläche</u>	<u>ca. in m²</u>	<u>ca. in %</u>
Wohnbauflächen	5120	58,9
Flächen für die Landwirtschaft	3580	41,1
Gesamtfläche des Plangebietes	8700	100,0

Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten, geschätzt: 8

9. Überschlägige Kostenermittlung

Kosten fallen nicht an.

10. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Lippstadt, den 14.01.1993

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.