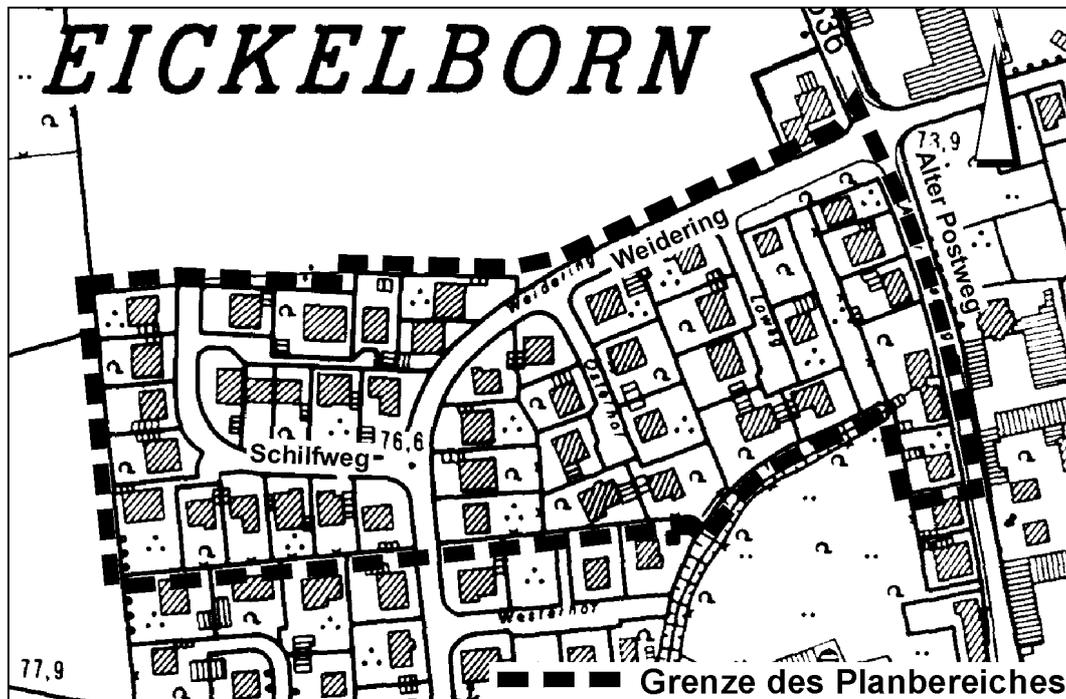


Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 228 Eickelborn, 'Auf dem langen Kamp'



Der Planbereich des Bebauungsplanes wird wie o. aufgezeigt begrenzt.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 Wohnbauflächen dar.

1.2 Bebauungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 überlagert den Bebauungsplan Nr. 3 Eickelborn 'Auf dem langen Kamp' gänzlich. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 228 trifft der Bebauungsplan Nr. 3 außer Kraft.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 3 Eickelborn wurde weit vor der kommunalen Neuordnung 1968 von der Gemeindevertretung Eickelborn als Satzung beschlossen. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahre 1971. Diese bezog sich auf die Geschossigkeit für einen Teilbereich des Plangebietes. Das überplante Gebiet war der erste Teilabschnitt eines neuen ländlich strukturierten Siedlungsgebietes westlich des alten Postweges und nördlich der Sundernstraße. Es wurde als 'Reines Wohngebiet' (WR) ausgewiesen, mit der Ausnahme einer Bauzeile entlang der Straße

Postweg, die als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt wurde. Aufgrund der Nähe zum Ortsmittelpunkt wurde hier neben dem Bestand eine Neuansiedlung von Läden gewünscht.

Der Planbereich ist erschlossen. Die Bebauung erfolgte in den 60er und 70er Jahren.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 war der Antrag eines Eigentümers in der Straße Loweg, sein Wohnhaus über die dort festgesetzte Baugrenze nach Westen zu erweitern. Das Baugebiet weist überwiegend – wie auch auf dem Grundstück des Antragstellers – überbaubare Grundstücksflächen von 14 m Tiefe auf und beschränkt in einigen Bereichen die Bauflächen so, dass eine Erweiterung der Baukörper zur Anpassung an heutige Wohnstandards nicht immer möglich ist.

Da der Vergleich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 – mit seinen an heutigen Standards gemessenen restriktiven Vorgaben – gegenüber dem Bestand teils deutliche Abweichungen aufzeigt, soll für den Bebauungsplan Nr. 3 neues Baurecht geschaffen werden.

Ziel des neuen Bebauungsplanes ist es daher, das Baurecht zu aktualisieren und die teils stark einschränkenden Festsetzungen den heutigen Standards unter Beachtung des bestehenden Gebietscharakters anzupassen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 setzt für den Planbereich die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 fest. Die Höchstwerte wurden entsprechend der gültigen BauNVO von 1990 übernommen und betragen bei der GRZ 0,4 und der GFZ 0,8 (zweigeschossige Bauweise).

Ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen wurden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen der Geschossigkeit.

Aufgrund dieser Vorgaben bzw. des Bestandes wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den differenzierten Bereichen auf max. eins bzw. zwei festgesetzt.

Die Bauweise orientiert sich am Bestand und wurde für den gesamten Planbereich als offene Bauweise festgesetzt.

Eine der Zielvorgaben des neuen Bebauungsplanes ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der alten Planung.

Diese erfassen nun auch den Bestand, der gegenüber den Vorgaben der alten Planung teils deutlich abwich.

Während der Bebauungsplan Nr. 3 teils sehr differenzierte Bauflächen bis hin zu Einzelbauflächen vorsah, wurden in der aktualisierten Planung überwiegend die Bauflächen als Bänder festgesetzt, deren Bautiefen gegenüber der alten Planung moderat erweitert wurden. Beide Maßnahmen wie auch eine weitestgehend am Bestand orientierte Verschiebung der straßenbegleitenden Baugrenzen sollen Gebäudeerweiterungen überwiegend in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Anpassung an die heutigen Wohnstandards ermöglichen.

Die Garagenstandorte sind entsprechend der alten Planung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie in den übernommenen eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen die überbaubaren Grundstücks-

flächen u.a. zur Sicherung des Bestandes oder bei Härtefällen um 1,5 m überschreiten, wenn nachbarliche Belange nicht entgegen stehen.

4. Verkehrsflächen

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Alter Postweg (L 636) ausreichend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Siedlungsbereiches ist abgeschlossen. Die zentrale Haupteerschließung erfolgt über die ausgebaute Straße Weidering, die an die Straßen Alter Postweg und Sundernstraße anbindet. Die weiteren Bereiche werden über die vom Weidering ausgehenden u. ebenfalls ausgebauten Stichstraßen 'Schilfweg', 'Osterhof' und 'Loweg' erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie ist u. a. durch die Stadtwerke Lippstadt gesichert.

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

Das Oberflächen- und Schmutzwasser wird nach dem Trennungssystem über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage bzw. Vorfluten zugeführt.

6. Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Das Siedlungsgebiet ist vollständig bebaut. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitestgehend am Bestand wie auch an zukunftsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde mit der Grundflächenzahl von 0,4 aus dem Bebauungsplan Nr. 3 Eickelborn übernommen.

Die Überplanung des Siedlungsbereiches stellt somit keinen qualitativen weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft dar, der eine Entscheidung nach § 8 a (1) BNatSchG notwendig macht.

7. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Südöstlich der Planbereichsgrenze verläuft der Abzugsgaben Graft, der von Süden in nördlicher Richtung verlaufend überwiegend zur Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Der baumbestandene nördliche Böschungsbereich liegt innerhalb des Planbereiches und ist Bestandteil der Gartenzonen der Anlieger. Um dieses markante dörfliche Element mit seiner positiven Auswirkung auf das Kleinklima und der Vernetzungsfunktion zur freien Landschaft zu erhalten, wurde gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, den Baumbestand im Böschungsbereich zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger an der Planung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 4.04.2000 durchgeführt. Als Hauptthematik kristallisierten sich während des Gespräches der Nachbarschutz im Bestand und die Gestaltungsvorschriften heraus.

Die Anregungen der Bürger führten jedoch zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsabsichten.

9. Denkmalpflege

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich wie auch in den angrenzenden Gebieten keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

10. Flächenbilanz

Flächenart	ca. in m²	ca. in %
Wohnbauflächen (WR)	28.239	71
Wohnbauflächen (WA)	4.592	12
Öffentliche Verkehrsflächen	6.577	17
Flächen für Versorgungsanlagen	42	0
Gesamtfläche	39.450	100 %

11. Überschlägige Kostenermittlung

Die Erschließungsanlagen sind vollständig ausgebaut. Durch die Überplanung des Siedlungsgebietes entstehen der Stadt Lippstadt keine Folgekosten.

12. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Jahr 1968 wurden nicht in vollem Umfang übernommen, da diese nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgemäß sind. Der Ausschluss von Dachgauben z. B. wirkt dem Ausbau der Dächer zugunsten größerer Wohnflächen entgegen. Deshalb soll er entfallen. Des Weiteren ist festzustellen, dass in der Vergangenheit teilweise von diesen Vorschriften abgewichen wurde. Dies betrifft die Gebäude selbst wie auch die Gestaltung der Außenanlagen.

Aufgrund dieser Vorgaben abgesehen von Vorschriften für die Gestaltung der Dächer wurde auf Festsetzungen bzgl. der äußeren Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen verzichtet.

Die Festsetzung der Dachformen als Sattel- und Pultdach sowie die maximale Drempehöhe entsprechen dem Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

Durch die Anhebung der zulässigen Dachneigung von max. 30° auf max. 45° wie auch durch die Zulässigkeit von Dachgauben und -einschnitten soll bei Neu- und Umbauten eine ökonomische Nutzung des Dachraumes möglich werden.

Lippstadt,

(Fiedler)