



STADT **LIPPSTADT**

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr.222 Lipperode „Sandstraße/Moorkampstraße“

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	2
1.2.2	Bebauungsplan.....	3
1.3	Planverfahren.....	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4	Erschließung.....	6
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.2	Ruhender Verkehr.....	7
4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
5	Immissionsschutz.....	8
6	Denkmale.....	8
7	Altlasten.....	8
8	Hochwasserschutz.....	9
9	Artenschutz.....	9
10	Kosten.....	9
11	Gestaltungsvorschriften.....	9

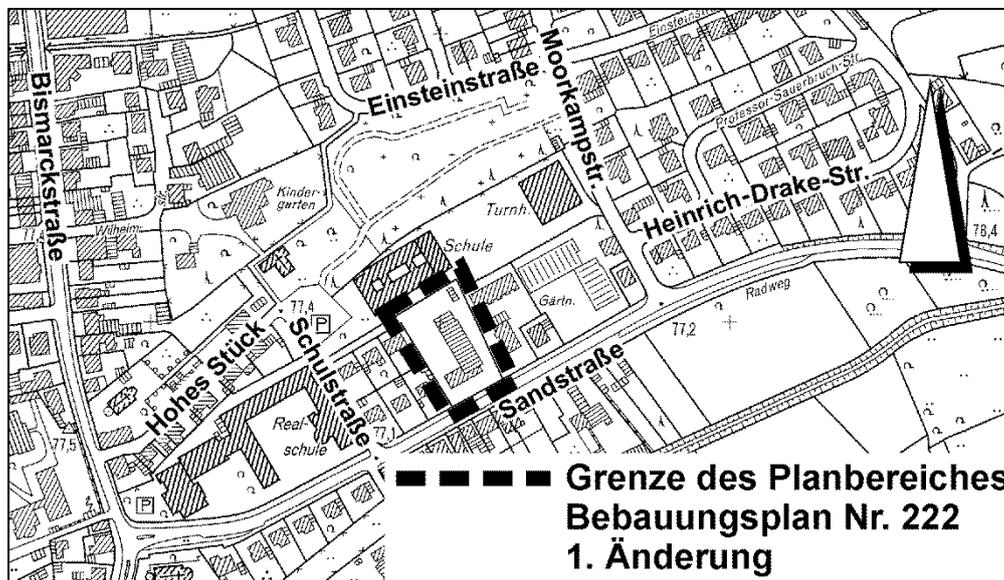
Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 / Stadtplanung und Umweltschutz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ganz das Grundstück Gemarkung Lipperode Flur 4, Flurstück 233 und wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von 3.314 m².

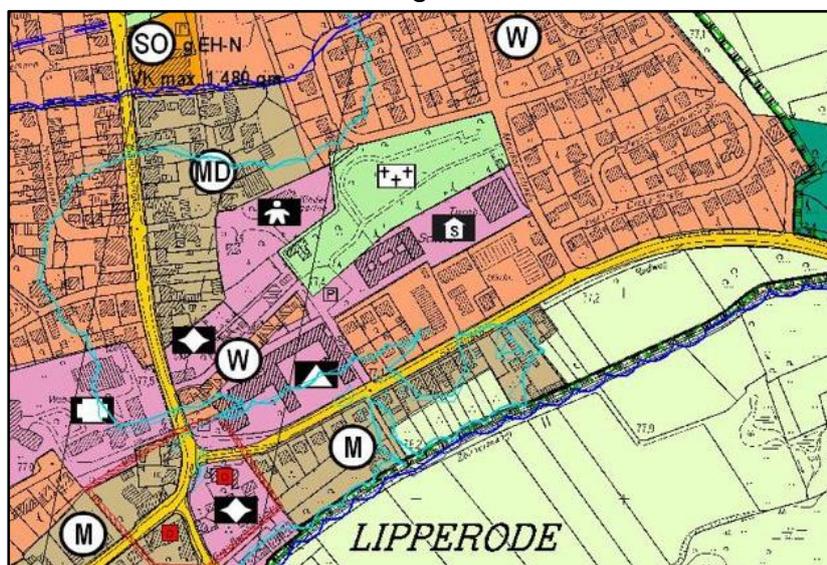


1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im Zuge der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 222 der Flächennutzungsplan geändert, um einerseits dem Bestand an Wohnnutzungen zu entsprechen, andererseits über die durchgängige Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes einen festen Rahmen für die zukünftige Nutzung des Gebietes nördlich der Sandstraße vorzugeben.

Diese Flächennutzungsplanänderung ist am 25.05.2002 wirksam geworden. Innerhalb des Änderungsbereiches werden statt der bisherigen Ausweisung von gemischten Bauflächen nun Wohnbauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

Aufgrund der Einleitung des Verfahrens nach 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Zwischenzeitlich hat ein Wechsel des Grundstückseigentümers stattgefunden. Da der jetzige Grundstückseigentümer ein Plankonzept erst jetzt konkretisiert hat, soll das Bauleitplanverfahren auf der Basis der vorgelegten Planung nun fortgeführt werden.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 sollten seinerzeit primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Es wurden in diesem Bereich überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die über eine mittig angeordnete Stichstraße erschlossen werden sollten.

Des Weiteren befindet sich an der Moorkampstraße Ecke Sandstraße ein Gartenbaubetrieb, der seine westlichen Betriebsflächen teilweise schon zugunsten einer zweigeschossigen Wohnbebauung aufgegeben hat.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Grundstücksflächen des Gartenbaubetriebes überplant. Diese Flächen sollten zukünftig auch für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Um auf der Grundstücksfläche des gegenwärtigen Antragstellers nördlich der Sandstraße eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, soll entsprechend das Maß der baulichen Nutzung erweitert werden.

Dieses Grundstück Gemarkung Lipperode Flur 4, Flurstück 233 wurde in der Vergangenheit von unterschiedlichen Betrieben genutzt.

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes ergab sich auch daraus, dass die gewerblich genutzten Gebäude auf dem o. g. Grundstück nicht mehr vorhanden sind.

Um nun eine gewünschte bessere bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan überarbeitet und in Teilbereichen eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen vorgenommen werden.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll nun für eine 3314 m² große Grundstücksfläche nördlich der Sandstraße Baurecht für die Errichtung von Stadthäusern geschaffen werden. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen sollen wie bisher zukünftig für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund der vorliegenden Nutzungsaufgabe besteht in diesem Bereich ein Umnutzungs- und Nachverdichtungspotential. Durch eine angemessene Nachverdichtung soll die Wohnfunktion im Innenbereich von Lipperode gestärkt werden.

Innenentwicklung heißt im Kern, dass bereits erschlossene, aber nicht genutzte Grundstücke durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 222 aus diesem Bereich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung übernommen. Entsprechend der Charakterisierung der umliegenden Bebauung soll der Änderungsbereich weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

In diesem Bereich soll nun eine zwei geschossige offene Bauweise für die Errichtung von Doppel-, Einzel- und Reihenhäusern festgesetzt werden, da bisher nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig waren.

Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Lage des Vorhabens nicht gegeben.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich zum einem aus der vorgesehenen konkreten Planung, zum andern aus der vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld.

Analog der nachbarschaftlichen Nutzung wird für die überbaubaren Grundstücksflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind auch die anderen allgemeinen zulassungsfähigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Dieses sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll integrierbar und werden auch wegen ihres Flächenbedarf und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung überwiegend übernommen.

Unmittelbar nördlich der Sandstraße soll die Errichtung von Stadthäusern realisiert werden. Für die Grundstücksausnutzung in diesem Bereich wird die Grundflächenzahl, entsprechend der zulässigen Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung

(BauNVO) mit 0,4 bestimmt und ermöglicht so die bauliche Überdeckung von 40% der Grundstücksfläche. Die in § 17 Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze wird somit eingehalten. Das durch die Änderung ermöglichte Maß der baulichen Nutzung entspricht den unmittelbar östlich angrenzenden Bauflächen.

Als Höchstgrenze wird in diesem Bereich eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um negative Beeinträchtigungen des Wohnsiedlungsbereiches durch zu hohe Baukörper zu vermeiden, wird darüber hinaus die bauliche Gestaltungsmöglichkeit durch eine festgesetzte Traufhöhe für Satteldächer bzw. Gebäudehöhe begrenzt. Diese sind auf einem definierten Bezugspunkt über NHN (im nördlichen Teil des Änderungsbereiches mit 77,40 m über NHN und im südlichen Änderungsbereich mit 76,90 m über NHN) eindeutig festgelegt. Durch die Festsetzung der max. Oberkante der Gebäude wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Änderungsgebiet genommen.

Die äußere Gestaltung der Gebäude wurde in diesem Bereich mit einer zulässigen Dachneigung von 10° bis 45° festgelegt, um so ggf. nach Bedarf eine gewünschte Dachform – Sattel- oder Pultdach – zu ermöglichen.

Für den hinteren Grundstücksbereich sollen weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Mit Rücksicht auf die westlich vorhandene Nachbarbebauung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus diesem Bereich in Bezug auf die max. zweigeschossige Bauweise übernommen. Entsprechend dieser vorhandenen Wohnsiedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt, wird eine max. zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt, bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über NHN. Hierdurch wird ermöglicht, dass nach Bedarf im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss und somit mehr Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Um in diesen Bereich eine Verdichtung der Bebauung auszuschließen wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei beschränkt.

Die Bebauung innerhalb des gesamten räumlichen Änderungsbereiches ist in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wurde verzichtet. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für die individuelle Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben bleibt und diese sich der benachbarten Wohnbebauung anpassen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Sandstraße ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung der geplanten neuen überbaubaren Grundstücksflächen soll über eine mittig angeordnete Stichstraße - mit einer ausreichenden Feuerwehrbewegungsfläche gem. DIN 14090 - zur Sandstraße erfolgen.

An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches wurde entlang der Sandstraße ein `Bereich ohne Ein- und Ausfahrt` festgesetzt, so dass die hier geplanten Wohngebäude verkehrsmäßig ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße erschlossen werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch die Anzahl von Zufahrten zu der Sandstraße Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses, der Möglichkeiten des Parkens und des Baumbestandes entlang der Straße auftreten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt, dadurch wird eine ausreichende Straßenbreite sichergestellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Der allgemein hohe Motorisierungsgrad und der unzureichende Nachweis an Stellflächen auf den privaten Grundstücken im Änderungsbereich erfordern Maßnahmen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen. So soll durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die Möglichkeit eines zusätzlichen Abstellplatzes vor den Garagen gesichert werden.

Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten und der Anlage von zusätzlichen Stellplätzen im Vorgartenbereich wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf.

Für Garagen und Stellplätze wird durch die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet, dass diese nicht direkt an Straßenverkehrsflächen angrenzen und durch Eingrünung in dem Vorgartenbereich integriert werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

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

Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal in den öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. noch für die Planstraßen zu erstellende Kanalisation abgeleitet werden. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Dies sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzerzwang vor.

Nach § 44 Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser ökologisch, ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit abzuleiten. Dies kann durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in das öffentliche Kanalnetz geschehen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung durchweg nicht möglich. Mit diesem Hintergrund sind das vorhandene Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Dachflächen den öffentlichen Anlagen zur Regenwasserbeseitigung zuzuleiten. Auf die sehr flache Lage der vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Sandstraße wird besonders hingewiesen.

Der Wendehammer der Stichstraße ist für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge nicht geplant worden.

Im Plangebiet sind daher für die Unterbringung der Müllstandorte zwei Sammelstellen festgesetzt, welche unmittelbar an die Sandstraße grenzen. Die Müllbehälter müssen zu Leerung an diese Straße gebracht werden.

Um den Wendehammer für die geplanten Wohneinheiten maßvoll gestalten zu können, wurde die o. g. Lösung als die allgemeinverträglichste gewählt.

5 Immissionsschutz

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Sandstraße (L 822), von der aufgrund ihrer vorhandenen als auch zu erwartenden Verkehrsbelastung Immissionen auf die geplanten Wohnbauflächen einwirken.

Seitens der Stadt Lippstadt wurde bereits für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Geräuschimmissionen in dem Planbereich berechnet, die durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Hauptverkehrsstraße verursacht werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch den Kfz-Verkehr auf der Sandstraße Lärm auf die angrenzende Bebauung einwirkt, der insbesondere an der Sandstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte für eine allgemeine Wohngebietsnutzung führt. Es wurden für die betroffenen Bereiche passive Schutzmaßnahmen festgesetzt, die eine ungestörte Nutzung im Gebäude gewährleisten.

Die Festsetzung für die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs1 Nr. 24 BauGB wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 222 entsprechend übernommen.

6 Denkmale

Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau- und Bodendenkmalen im Änderungsbereich liegen nicht vor. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

7 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Hinweise zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.

8 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

9 Artenschutz

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der räumliche Änderungsbereich südlich der Sandstraße ist aufgrund seiner Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch den Menschen beeinflusst. Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist der Änderungsbereich bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen.

Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich.

Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i. S. d. § 10 BNatSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

10 Kostenbilanz

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwässerungs- und Erschließungsplanung wurden die zu erwartenden Kosten überschlägig ermittelt.

1. Entwässerungsanlagen	
1.1 Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschl. Hausanschlussleitungen	ca. 43.500,00 €
2. Verkehrsflächen	
2.1 Straßenausbau / Beleuchtung	ca. 45.000,00 €
Gesamtkosten	ca. 88.500,00 €

11 Gestaltungsvorschriften

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der geplanten Vorhaben werden zusammen mit der Änderung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 222 festgesetzten Gestaltungsvorschriften werden überwiegend in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222 übernommen.

Im Sinne des Einfügens in die umgebende Bebauungsstruktur werden für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z. B. Dachformen, Dachneigung, Einfriedungen) festgesetzt.

Für den Bereich nördlich der Sandstraße ist eine Gestaltungsvorschrift festgesetzt worden, die unter anderem die Dachformen und -neigungen regelt.

Mit der Zulassung von Pultdächern soll die Vielfalt der Dachformen erweitert und somit den Ansprüchen der Bauherren nach individueller Gestaltung entsprochen werden.

Um zeitgemäße Dachformen zu ermöglichen, wird hier eine Festsetzung getroffen, die eine Dachneigung von 10° bis 45° (30°- 45° für Satteldächer; 10° - 20° für Pultdächer) ermöglicht. Weitere Dachformen sind unzulässig, damit keine ortsuntypischen Elemente die Dachlandschaft stören und eine zu große gestalterische Unruhe entstehen lassen. Mit der geringen Dachneigung von 10° wird auch der Nachfrage nach zeitgemäßen Hausformen wie den sogenannten „Stadthauptypen“ Rechnung getragen.

Für den nördlichen Grundstücksbereich werden in Anlehnung an die angrenzende vorhandene Wohnbebauung in der Schulstraße als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben.

Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten Mindestabstände zur Giebelwand sowie eine Begrenzung der gesamten Länge, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt.

Zur Erreichung eines harmonischen Ortsbildes sind Doppelhäuser im gleichen Profil - abgestimmte Gestaltung hinsichtlich der Materialien, Oberflächenstruktur und Farbe- auszuführen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Änderungsbereich werden in den Beschränkungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, dokumentiert.

Lippstadt, den 22.06.2017

Im Auftrag
gez. Stöcker
Dipl.-Ing.