



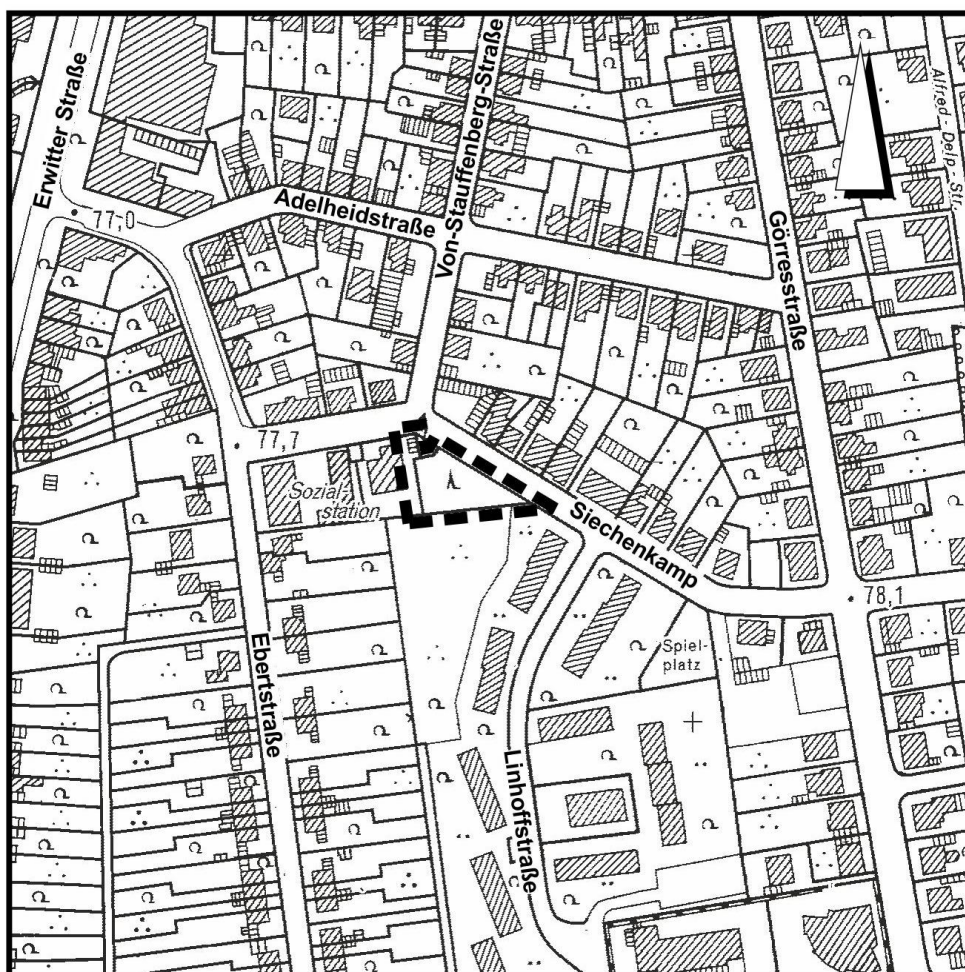
STADT **LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 105 – 3. Änderung „Ebertstraße/Erwitter Straße“

Begründung

Verfahrensstand:

Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planvorgaben	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
1.2.1	Regionalplanung	3
1.2.2	Flächennutzungsplan	4
1.2.3	Geltendes Planungsrecht	5
2	Ausgangssituation und Planungsziel	5
2.1	Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung.....	5
2.2	Anlass und Beschreibung des Vorhabens	7
2.3	Planungserfordernis und Planungsziel	8
2.4	Planverfahren	8
3	Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Stellplätze.....	10
3.5	Verkehrsflächen	10
4	Gestaltungsvorschriften	11
5	Belange und Auswirkungen der Planung	11
5.1	Äußere Erschließung	11
5.2	Innere Erschließung	11
5.3	Öffentlicher Nahverkehr.....	11
5.4	Ver- und Entsorgung	11
5.5	Denkmalschutz.....	12
5.6	Bodenschutz	12
5.7	Hochwasserschutz	12
5.8	Umwelt und Artenschutz.....	12
5.9	Bodenordnung.....	14
6	Flächenbilanz.....	14
7	Kosten	14

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 – „Ebertstraße/Erwitter Straße“ wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt.

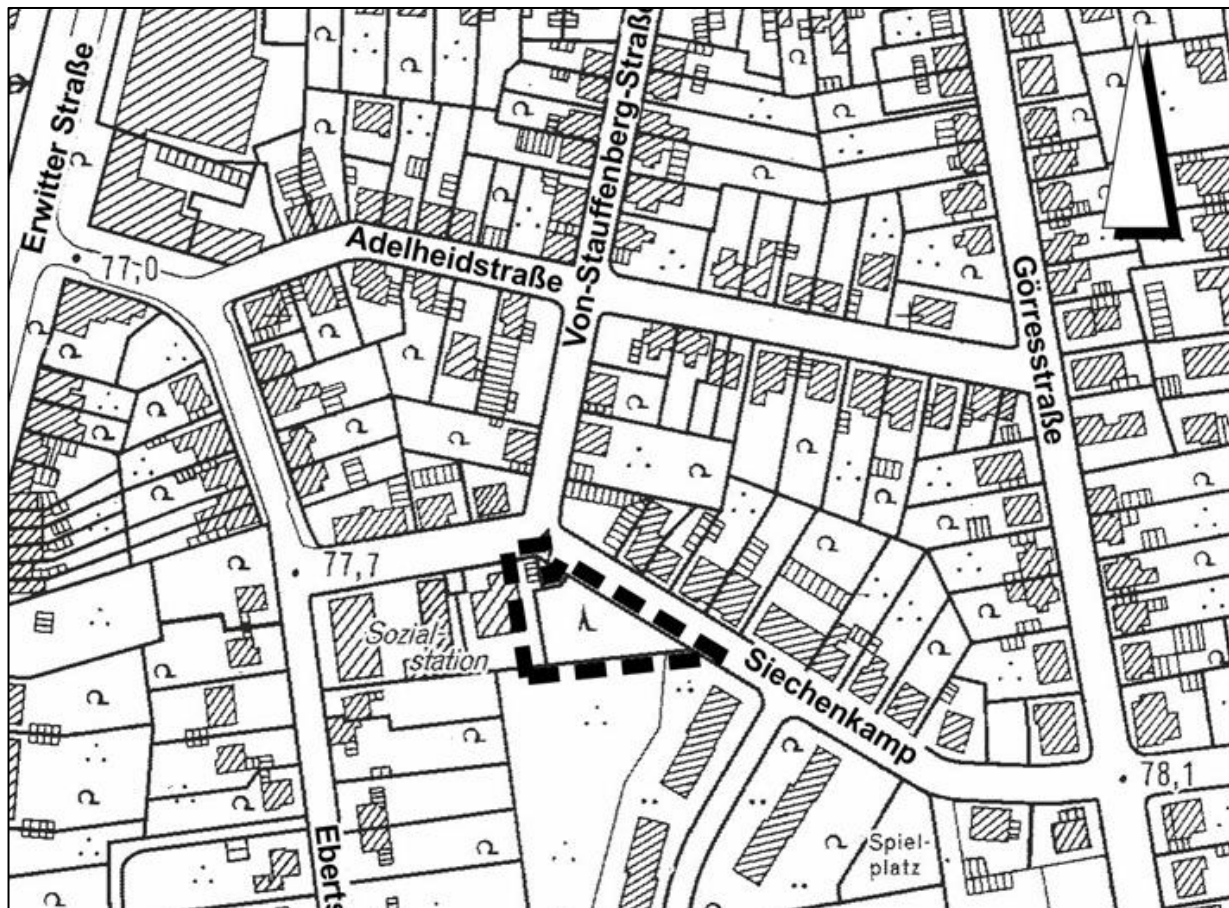


Abbildung 1: Abgrenzung

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg (Stand: März 2012) ist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

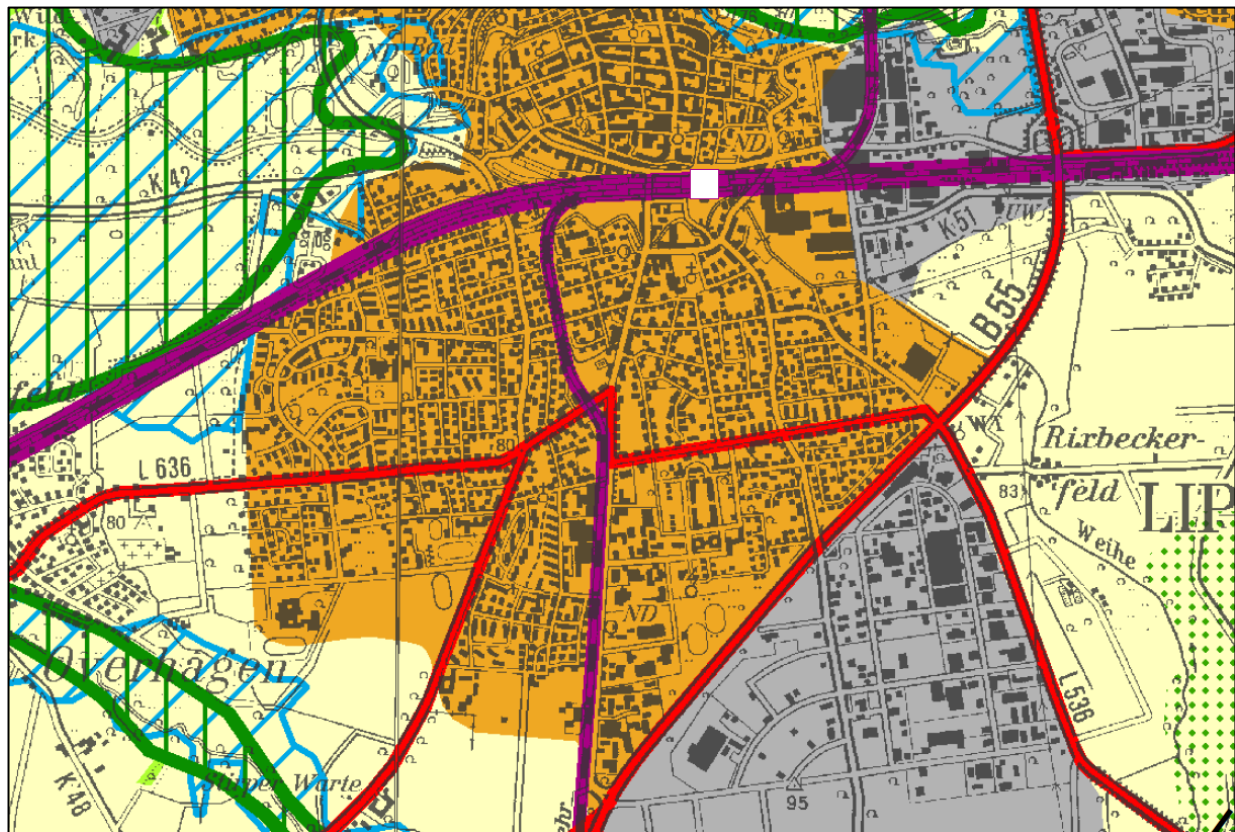


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar.

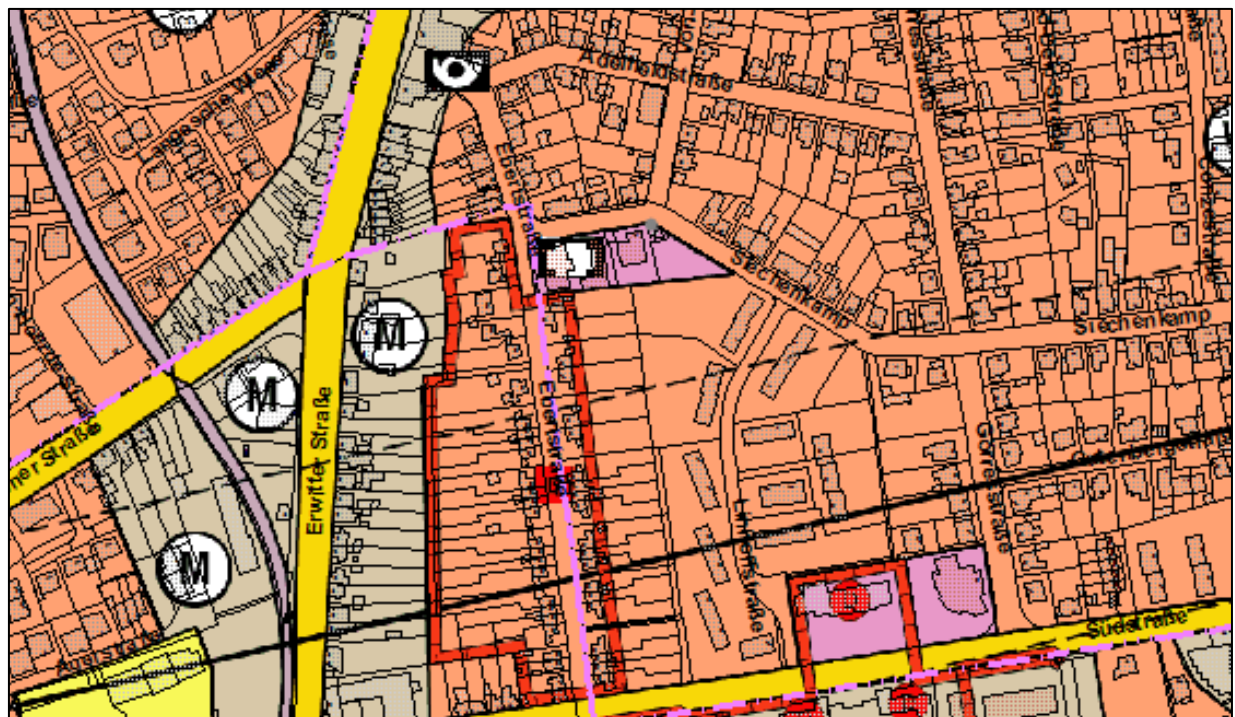


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.3 Geltendes Planungsrecht

Der Bereich des geplanten Bauvorhabens befindet sich im Gebiet des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 „Ebertstraße/Erwitter Straße“. Dieser setzt für das betreffende Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus fest. Derzeit befindet sich das Grundstück außerhalb des überbaubaren Bereichs. Im westlich angrenzend dargestellten Baufeld wird eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45° festgeschrieben.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105

2 Ausgangssituation und Planungsziel

2.1 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Süden Lippstadts, innerhalb des großräumigen, zusammenhängenden Siedlungsbereichs zwischen der Bökenförder Straße im Norden und Osten, der Südstraße im Süden und der Erwitter Straße im Westen. Es grenzt im Nordosten an die Straße „Siechenkamp“, im Süden an eine Kleingartenanlage und im Westen an bestehende Gebäude im Eigentum des Sozialwerks St. Georg. Diese werden als stationäre Einrichtung der Eingliederungshilfe für Klienten des Sozialwerks genutzt. Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch eine Grün- bzw. gärtnerisch genutzte Anlage mit vereinzeltem Strauch- und Baumbestand.



Abbildung 5: Lage des Plangebiets

Schräg gegenüber des Plangebiets befindet sich auf dem Eckgrundstück „Siechenkamp / Von-Stauffenberg-Straße“ ein mit einer Mauer eingefriedeter Garagenhof. Die nähere Umgebung wird allerdings überwiegend durch Wohngebäude bzw. -nutzungen geprägt. Es kommen sowohl kleinteilige Einheiten als auch Geschosswohnungsbau – z.B. in der prägnanten Form entlang der Linhoffstraße vor, der sich in seiner Ausprägung an die Zeilenbauweise anlehnt. Von besonderer städtebaulicher und zeitgeschichtlicher Bedeutung ist die Bebauung beidseitig der südlichen Ebertstraße. In Anrechnung ihrer Bauzeit ab 1922 ist die sogenannte Kolonie „Phönix“ als Bauleistung in der Fortsetzung der gartenstädtischen Bewegung zu sehen, und in dieser geschlossenen Form einzigartig für Lippstadt und die weitere Umgebung. Die Kolonie „Phönix“ wurde seinerzeit als Beamten- und Arbeiterwohnsiedlung konzipiert. Die Beamtenwohnhäuser, in Form von Einfamilienhäusern, unterscheiden sich dabei deutlich von den Hausgruppen der Arbeiterwohnhäuser, welche mit je 3-4 aneinander liegenden Wohneinheiten die Bebauung nach Süden hin fortsetzen. Als prägnante gemeinsame Merkmale gelten u.a. die langgestreckten, sehr großzügigen Gärten sowie die zu jeder Wohneinheit gehörenden, damals als Stallungen gedachten, Anbauten. Der Bebauungsplan Nr. 105 „Ebertstraße/Erwitter Straße“ setzt hier einen Erhaltungsbereich fest, mit dem Ziel, dieses städtebauliche Ensemble möglichst in seinem Ursprungszustand zu bewahren. Das Plangebiet der 3. Änderung wird von dem Erhaltungsbereich nicht erfasst.

In Bezug auf die Höhenentwicklung finden sich in der näheren Umgebung 1-2-geschossige Gebäude, z.T. mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite sind Gebäudehöhen von 12 bis 13 Metern zu verzeichnen.

Insgesamt betrachtet, handelt es sich bei der Umgebung des Plangebiets um einen heterogenen, zwar kernstädtisch geprägten, aber dennoch aufgelockerten und begrünten Siedlungsbereich. In diesem Kontext ist auch die sich direkt südlich an das Plangebiet anschließende Kleingartenanlage anzuführen.

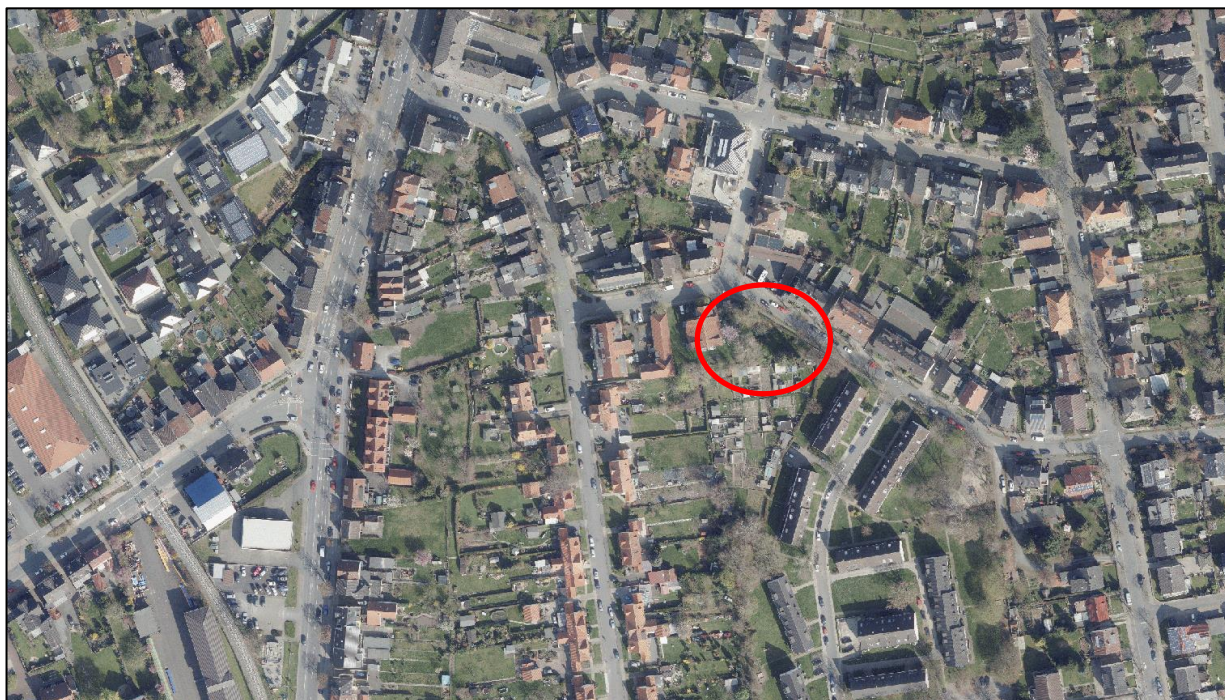


Abbildung 6: Auszug Luftbild (2019)

2.2 Anlass und Beschreibung des Vorhabens

Der eingetragene Verein Sozialwerk St. Georg beabsichtigt auf seinem Grundstück an der Straße „Siechenkamp“ (Gemarkung Lippstadt, Flur 47, Flurstück 761), unmittelbar angrenzend an seine Bestandsgebäude (Siechenkamp 37-41), die Errichtung eines Gebäudes nach dem Standard der Wohnraumförderbestimmungen (WFB). Als Zielgruppe des Bauvorhabens gelten Personen mit Anrecht auf den Wohnungsberechtigungsschein. Das Vorhaben soll somit der Wohnraumbeschaffung auf dem Sektor des sozialen Wohnungsmarkts dienen.

Vorgesehen ist die Realisierung eines 3-geschossigen Gebäudes mit einem Kellergeschoss für Technik- und Gemeinschaftsflächen sowie zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ($\leq \frac{3}{4}$ der Bruttogeschossfläche) für Wohnraum. Insgesamt soll das Bauvorhaben 12 Wohneinheiten auf 3 Geschossebenen beinhalten. Auf jeder Ebene sollen sich drei Einzimmer- und eine Zweizimmerwohnung befinden. Die Wohneinheiten sollen über eine zentrale Treppe und einen Aufzug erschlossen werden.

Das Gebäude ist in der offenen Bauweise konzipiert und soll straßenseitig um ca. 1,00m von der Grundstücksgrenze eingerückt werden. Dies soll einerseits die Ausschachtungsarbeiten erleichtern, andererseits soll die Dachentwässerung auf dem Grundstück gewährleistet werden können.

Mit einer geplanten Traufhöhe von ca. 6,50m und einer Firsthöhe von ca. 11,00m sowie einem Satteldach mit einer Neigung von 35° soll das Gebäude in die gebaute Umgebung integriert werden.

Auf diesem sowie auf dem benachbarten Grundstück, welches sich ebenfalls im Eigentum des Sozialwerks St. Georg e.V. befindet, sind insgesamt 12 Pkw-Stellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen.

2.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Der bundesweit zu beobachtende bzw. an Zahlen ablesbare Trend des Rückgangs von Sozialwohnungen spiegelt sich auch in Lippstadt wieder. So ist der Bestand an preisgebundenen Wohnungen von ca. 1.500, Anfang der 2000er Jahre, auf 965 Wohnungen im Jahr 2018 gesunken. Seit 2013 stagniert er etwa auf diesem Wert. Als Erklärung für den Rückgang lässt sich zunächst die Loslösung von der Preisbindung anführen: Nach einer bestimmten Zeit – üblicherweise 30 Jahre – können seinerzeit mit staatlicher Förderung gebaute bzw. preisgebundene Wohnungen frei am Markt vermietet werden. Dazu kommt, dass der Umfang der Neubautätigkeit im Bereich der preisgebundenen Wohnungen regelmäßig geringer war, als die Anzahl der Wohnungen, deren Bindung entfiel.

Dieser Entwicklung ist der Bedarf an Sozialwohnungen in Lippstadt gegenüberzustellen. Der Bedarf richtet sich nach der Anzahl der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein bzw. Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf, z.B. aufgrund zu geringer Einkommen, nicht am freien Markt decken können.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren besteht für Lippstadt das Ziel den Bestand an preisgebundenen Wohnungen auf ca. 1.000 Wohnungen zu erhöhen und diese Anzahl dauerhaft zu halten.

Um diesen Wert bis zum Jahr 2030 zu erreichen, müssten, vor dem Hintergrund der in den nächsten Jahren auslaufenden Bindungen, pro Jahr durchschnittlich 22 neue preisgebundene Wohnungen den Bestand ergänzen. Da derzeit durchschnittlich 14 Objekte pro Jahr auf diesem Sektor entstehen, müsste dieser Wert rechnerisch um 8 zusätzliche Wohnungen ergänzt werden. Das entspräche ca. einem zusätzlichen Neubauprojekt. Defizite bestehen dabei insbesondere bei der Anzahl kleiner Wohnungen und Appartements sowie im Segment der Nachfragegruppe mit besonderem Wohnbedarf.

Das anvisierte Bauvorhaben des Sozialwerks St. Georg mit voraussichtlich 12 neuen, kleinteiligen Wohneinheiten kann demnach einen Beitrag zur Deckung der bestehenden Bedarfe leisten.

Zur Realisierung ist es jedoch erforderlich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 105 „Ebertstraße / Erwitter Straße“ zu ändern, da dieser für das betreffende Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festsetzt und somit der Planung eines Wohnbauvorhabens entgegensteht. Zudem besteht für die Parzelle Nr. 761 derzeit kein Baufeld. Wie oben dargelegt, liegt ein begründetes Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes vor. Der Belang „Wohnen“ wird in § 1 BauGB ausdrücklich benannt. Ziel ist es u.a. die bestehende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

2.4 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 beschlossen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.105 "Ebertstraße/Erwitter Straße" durchzuführen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die im Folgenden genannten Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB:

- die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 Quadratmeter

- der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

werden erfüllt.

Die Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB bietet diverse Verfahrenserleichterungen. Von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Infolgedessen ist kein Umweltbericht erforderlich. Ebenso kann auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Angelehnt an die in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gaststätte, soziale Einrichtungen) wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses soll vorwiegend dem Wohnen dienen, zulässig sind aber auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit kann zum einen das geplante Vorhaben des Sozialwerks realisiert werden, zum anderen bietet die Festsetzung aber auch Raum für potentielle künftige Nutzungen, die sich an dieser Stelle gebietsverträglich einfügen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da damit u.a. erhöhte Verkehrsbewegungen einhergehen, welche das Wohnen – als vorwiegende Nutzung – nicht unerheblich belasten könnten. Für derartige Nutzungen sind besser angebundene Standorte im Stadtgebiet vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 passt sich das Planvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an die Vorgaben des westlich angrenzenden Baugebiets an und setzt somit die Reihe fort. Mit der vorgesehenen GRZ von 0,4 kann eine optimale Ausnutzung des Grundstücks im Sinne des geplanten Bauvorhabens erreicht werden, gleichzeitig verbleiben noch entsprechende Bereiche zur Be- bzw. Eingrünung. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des Standortes, im engeren Kernstadtbereich, sind diese Ausnutzungskennziffern als angemessen und verträglich zu erachten.

Gleiches gilt für die Geschossfestsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen. Damit fügt sich das Vorhaben ebenfalls passend in die nähere Umgebung ein, der vorhandene Gebäudebestand im Eigentum des Sozialwerks wird optisch gut ergänzt.

Um die Kubatur und die Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung in gewisser Weise zu lenken bzw. zu begrenzen, wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan eine maximale Traufhöhe von 6,50m und eine maximale Firsthöhe von 12m festgesetzt. Diese Werte sind geeignet das geplante Wohnbauvorhaben des Sozialwerks abzubilden. Gleichzeitig kann

damit ein Einfügen der baulichen Anlage in die nähere Umgebung gewährleistet werden.

3.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Da die aufgelockerte Struktur der näheren Umgebung im Plangebiet wieder aufgegriffen werden soll, wird die offene Bauweise – ausschließlich in Form von Einzel- und Doppelhäusern – festgesetzt. Dies entspricht sowohl den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 „Ebertstraße/Erwitter Straße“ für die Gemeinbedarfsfläche als auch dem geplanten Bauvorhaben des Sozialwerks.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand einer Baugrenze definiert. Diese ist so bemessen, dass jeweils die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3 Metern zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden können. Davon ausgenommen ist der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Siechenkamp). Im Vergleich zur Bestandsbebauung soll in dem vorliegenden Fall auf den 3-Meter-Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden. Der Mindestabstand beträgt hier lediglich einen Meter, die erforderlichen Abstandsflächen bis zur Straßenmitte können jedoch eingehalten werden. Die „klassische“ Vorgartensituation wird dadurch – und nicht zuletzt auch durch die Festsetzung von Stellplatzflächen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche – nicht unerheblich reduziert. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Zusammenhang mit dem Grundstückszuschnitt bzw. der optimalen Ausschöpfung des vorhandenen Flächenpotentials ist dies jedoch zu billigen.

Durch den nach Süden abknickenden Straßenverlauf ist es zudem zu rechtfertigen, dass die ansonsten klare Bauflucht hier nicht aufgegriffen wird. Die Parzelle Nr. 761 besitzt somit gewissermaßen eine Sonderstellung. Die Bebauung auf der angrenzenden Parzelle Nr. 573 wird von der Linhoffstraße aus erschlossen und unterbricht die Regelmäßigkeit der „3-Meter-Bauflucht“ ebenfalls.

Zudem kann durch die relativ breite und großzügige Straßenraumgestaltung eine optisch bedrängende Wirkung verhindert werden.

Im Gegenzug zur baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks werden entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der unbefestigten Flächen sowie zur Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Aufstellflächen für Müllbehälter getroffen (vgl. Kapitel Gestaltungsvorschriften).

3.4 Stellplätze

Um eine zweckmäßige und zugleich harmonische Anordnung der erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung der verbleibenden Grün- und Ruhebereiche zu erwirken, werden die Flächen für Stellplätze explizit festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen getroffen (vgl. Kapitel Gestaltungsvorschriften).

3.5 Verkehrsflächen

Aufgrund der straßenbegleitenden Baumreihe, wird der Zufahrtsbereich zu den östlichen Stellplätzen entsprechend begrenzt. Bei den Straßenbäumen handelt es sich um eine in das Alleenkataster NRW eingetragene Allee, die einem besonderen Schutz unterliegt. Insofern muss die geplante Zufahrt genau mittig zwischen zwei Bäumen angelegt werden. Bei der Baumaßnahme ist das Wurzelwerk so gut als möglich zu schützen. Die einschlägigen DIN-Normen und Regelwerke zum Baumschutz sind anzuwenden.

4 Gestaltungsvorschriften

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung des vorherrschenden Orts- und Straßenbildes werden für den Planbereich spezielle Regelungen hinsichtlich der Dachgestaltung aufgenommen. Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45°. Diese Festsetzung eröffnet dem Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum, gleichzeitig kann dadurch eine harmonische Dachlandschaft der näheren Umgebung gewährleistet werden. Die Begrenzung der Dachaufbauten und -einschnitte sowie bei der Auswahl der Dacheindeckung erfolgt aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Des Weiteren werden diverse Vorschriften hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. des Vorgartens getroffen. Diese ergeben sich zum einen aus ökologischen, zum anderen aus städtebaulichen Gründen.

Ökologisch betrachtet, soll einer zu hohen Versiegelungsrate entgegengewirkt werden, da diese sich negativ auf das Mikroklima, auf die Artenvielfalt und nicht zuletzt auf die Niederschlagsabflussmenge auswirkt. Eine Begrünung/Bepflanzung von Freiflächen soll dagegen jedoch gefördert bzw. gefordert werden.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine naturnahe Gestaltung des Vorgartens zu begrüßen. Dieser lässt sich in gewisser Weise dem öffentlichen Raum zuordnen, er wirkt auf diesen ein und prägt seinen Charakter nicht unerheblich mit.

Die Einfriedungsvorschrift ist ebenfalls mit der Wirkung des Vorgartenbereichs auf den öffentlichen Raum zu begründen. Die angegebene Maximalhöhe trägt zum einen dem Einfriedungsbedürfnis Rechnung, zum anderen wird eine gewisse Öffnung zum Straßenraum gewährleistet und einer kompletten Abschottung entgegengewirkt.

5 Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Siechenkamp“. Hierüber ist das Plangebiet ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches ist keine gesonderte Erschließung notwendig.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Adelheidstraße“ an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die in etwa 250m fußläufiger Entfernung gelegene Haltestelle wird durch die Linie R66 angefahren. Sie verbindet den Lippstädter Busbahnhof mit dem Ortsteil Eickelborn.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Strukturen durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck ist ebenfalls durch die Stadtwerke sicherzustellen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Kanalisation. Bei einem Anschluss des Flurstücks an den Schmutzwasserkanal muss gegebenenfalls unter einem Ei-Profil 700/1050 (Baujahr 1937) ge-

kreuzt werden. Günstig wäre auf jeden Fall ein Anschluss im südlichen Teil des Grundstücks, weil dort der Schmutzwasserkanal näher am Grundstück liegt und damit der bauliche Aufwand und die Verkehrsbehinderung durch die Baumaßnahme geringer ist.

5.5 Denkmalschutz

Nach heutigem Stand liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau und Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Dennoch wird im Bebauungsplan vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).

5.6 Bodenschutz

Die Planung beinhaltet eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sowie Kampfmittelverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Werden bei Tiefbauarbeiten dennoch Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941 / 980-510), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921 / 30-2219) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

5.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg ist dieses nicht von Hochwasserereignissen betroffen.

5.8 Umwelt und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a, Absatz 2 Nr. 4. BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Pflanzen / Natur: Durch die Planung sind weder Schutzgebiete noch andere besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft betroffen. Allerdings kommt es zu einem Verlust von Baum- und Strauchbeständen. Dies ist aber vor dem Hintergrund der Potentialnutzung im Innenbereich unvermeidlich. Gemäß § 13a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch werden Begrünungsmaßnahmen als Gestaltungsvorschriften festgelegt.

Tiere / Artenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 15. März erfolgen muss, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG abschließend auszuschließen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (16. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine aktiven Bruten geschädigt werden. Vor dem Hintergrund dieser Maßnahmen und aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der ausreichend in der direkten Umgebung vorhandenen Ausweichmöglichkeiten (Gärten, Kleingärten) ist nicht von artenschutzrechtlichen Konflikten im Änderungsbereich auszugehen.

Fläche / Boden / Wasser: Durch das geplante Bauvorhaben kommt es kleinräumig zu einer Flächenversiegelung. Dies ist jedoch vor dem Ziel der erforderlichen Wohnraumbeschaffung unumgänglich. Über die festgesetzte Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Ergänzend werden Vorschriften zur nachhaltigen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. hinsichtlich der Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten) getroffen.

Dem Ziel des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird nachgekommen, indem durch die vorgesehene Nachverdichtung Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

Klima / Luft: Mit der Bebauungsplanänderung werden zum einen nur geringfügig bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Zur Minimierung der klimatischen Auswirkungen bzw. zur Begünstigung des Mikroklimas werden zudem entsprechende Festsetzungen und Vorschriften getroffen, die eine nachhaltige Nutzung des Baugrundstücks gewährleisten sollen. Dies betrifft u.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen, die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen sowie die Unzulässigkeit der flächigen Gestaltung des Vorgartens mit Materialien wie Stein, Kies oder Pflaster. Freiflächen sollen begrünt werden.

Im Blockinnenbereich sind ferner ausreichende Grün- und Freiräume, welche sich positiv auf das Kleinklima sowie den Temperatur- und Luftaustausch auswirken, vorhanden.

Insofern sind durch die geringfügige Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Mensch: Da es sich um ein Wohnbauvorhaben inmitten eines städtisch bebauten Raumes handelt, sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, der menschlichen Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Landschaft: Mit der geplanten Bebauung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

5.9 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße	Prozentanteil
Plangebiet	967,3 m ²	100,0 %
Überbaubare Fläche	293,8 m ²	30,4 %
Zusätzliche Stellplatzfläche	380,6 m ²	39,3 %

7 Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Lippstadt, Dezember 2019

gez. Köhne
Dipl.-Geogr. / M.Sc. Raumplanung