



STADTLIPPSTADT

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 190 „Stirper Höhe“

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Änderungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Regionalplan.....	2
1.2.2	Flächennutzungsplan.....	3
1.2.3	Bebauungsplan.....	3
1.2.4	Planverfahren.....	4
2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	6
3.1.2	Mischgebiet.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Bauweise, Baugrenzen.....	11
3.4	Stellplätze und Garagen.....	11
4	Erschließung.....	11
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
4.2	Zu- und Abfahrverbot.....	12
4.3	Ver- und Entsorgung.....	12
5	Denkmale.....	12
6	Altlasten.....	12
7	Hochwasserschutz.....	13
8	Artenschutz.....	13
9	Gestaltungsvorschriften.....	13

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtkerns von Lippstadt im Eckbereich Curiestraße/Otto-Hahn-Straße.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:

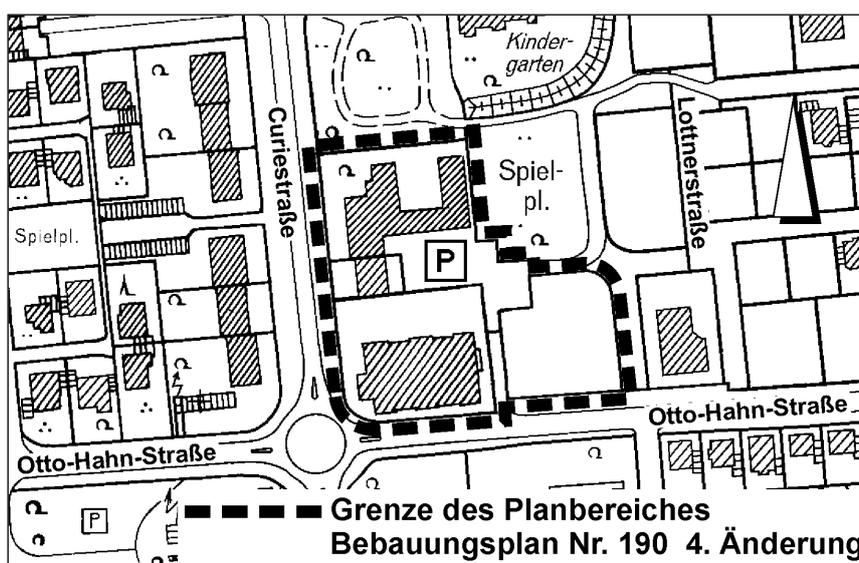


Abbildung 1: Grenze des Plangebietes

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

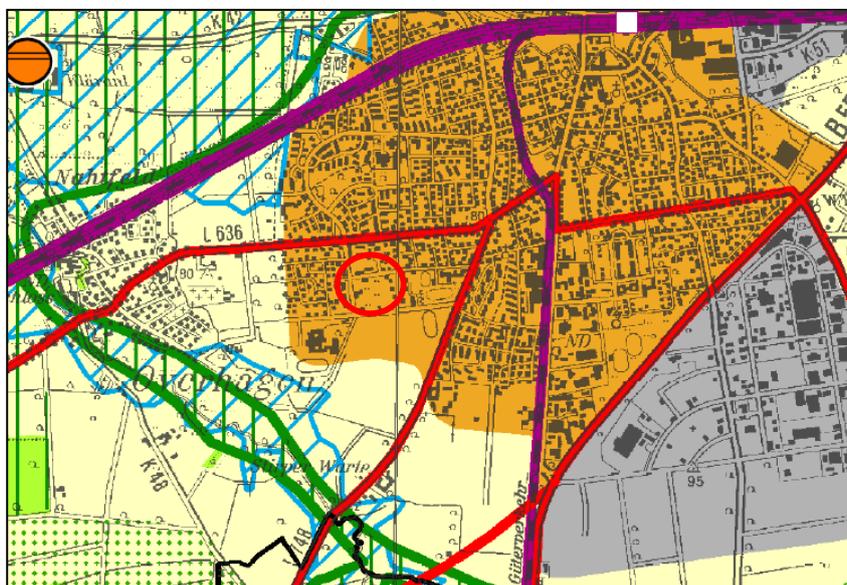


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Planbereich ausschließlich Flächen für ein Sondergebiet dar. Nach dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der Darstellung „Sondergebiet“ wird für den Planbereich „Wohnbauflächen“ bzw. „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

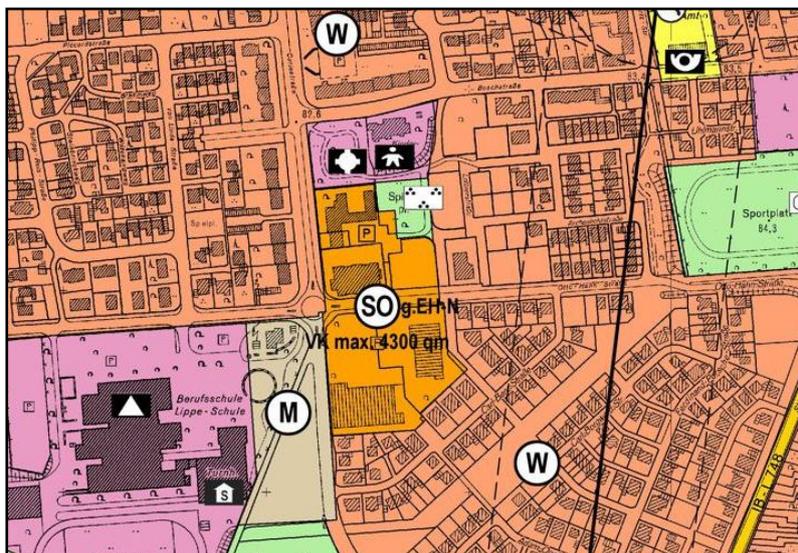


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“, der im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel / Nahversorgung“ festsetzt.

Das Plangebiet grenzt westlich der Curiestraße an den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 „Otto-Hahn-Straße“ an. Entlang dieser Straße wurden überbaubare Grundstücksflächen als Bänder festgesetzt. Entsprechend dem Bestand ist in diesem Bereich eine geschlossene zwingende dreigeschossige Wohnbebauung zulässig.

Nordöstlich angrenzend werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 145 „Boschstraße“ öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ festgesetzt.

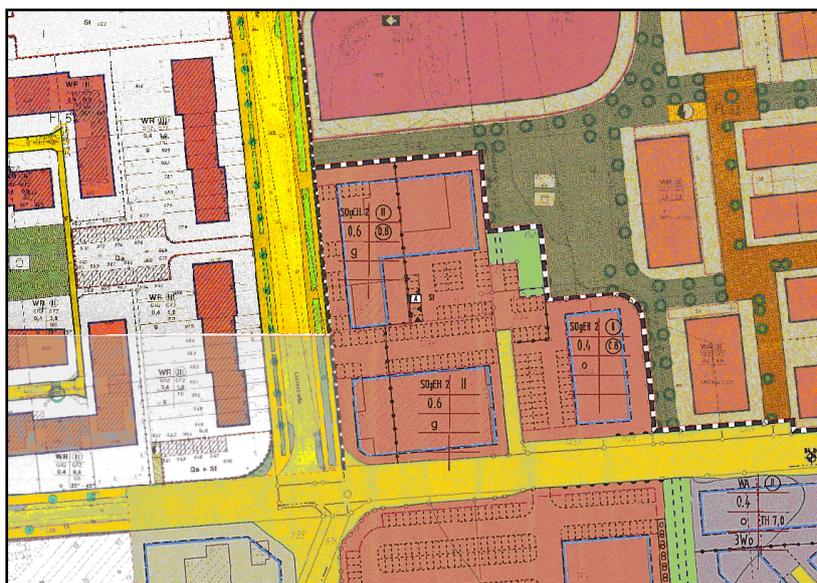


Abbildung 4: Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Stadt Lippstadt Nr. 190, 145 und 133

1.2.4 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 08.03.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 30.01.2019 bis zum 15.02.2019 stattgefunden.

Parallel wurden bis zum 26.02.2019 die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert und nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Die Voraussetzungen, wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Form der Innenverdichtung (Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits bebauten Bereichen sowie weniger als 20.000 m² festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO) sind hier gegeben.

Entsprechend wird in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht angewendet.

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.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Südwesten Lippstadts besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 190 „Stirper Höhe“. Dieser setzt nördlich der Otto-Hahn-Straße ein Sondergebiet fest. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als Sondergebiet dargestellt. Diese Grundstücksflächen waren vorrangig für Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende kleine Versorgungseinheiten wie Bäcker etc. vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat sich südlich der Otto-Hahn-Straße großflächiger Einzelhandel Lebensmittel/Nahversorgung aufgrund besserer Entwicklungsmöglichkeiten etabliert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ausgewiesenen Sondergebietsflächen nörd-

lich dieser Straße nicht mehr benötigt werden und somit entbehrlich sind.
Die Stadt Lippstadt beabsichtigt mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet“ dem anhaltenden dringend benötigten Bedarf an Wohnbauflächen somit gerecht zu werden.

Aufgrund der Aufgabe/Verlagerung von Einzelhandelbetrieben bietet sich anschließend im Eckbereich Curiestraße/Otto-Hahn-Straße statt eines Sondergebietes nun eine Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO an. Durch diese Festsetzung wird der bereits erkennbar vorhandenen mischgebietstypischen Nutzung der gewünschte Entwicklungsspielraum eingeräumt und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Betroffene Grundstückseigentümer haben nun in diesem Bereich für einzelne Grundstücksflächen einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Höhe“ gestellt. Es ist beabsichtigt, nach Beseitigung vorhandener Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten.
Durch die geplante Umwandlung des Sondergebietes in Wohnbauflächen ist in diesem Bereich die Umsetzung von „Großflächiger Einzelhandel“ nicht mehr gegeben.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt oder wenn es aus anderen im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche Entwicklung zu ordnen.

In diesem Zusammenhang sollen für eine weitere Wohnbebauung im o. g. Bereich angrenzende Nachbargrundstücke mit einbezogen werden.

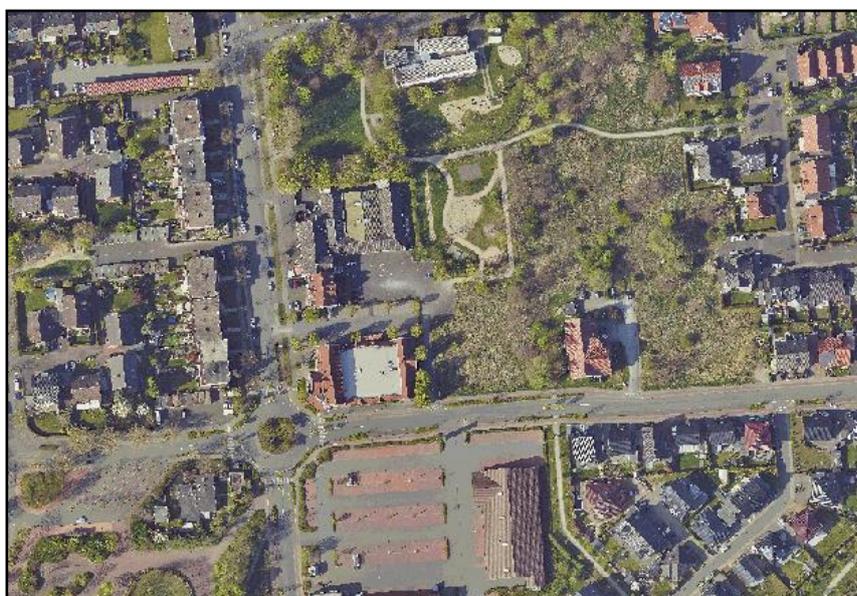


Abbildung 5: Luftbild

Aus Sicht der Stadtentwicklung erscheint es sinnvoll, vorrangig innerhalb des Stadtkernes Bauflächen zu arrondieren und diese einer Wohnbebauung zuzuführen.

Da die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen als Sondergebiet der Errichtung von geplanten Wohngebäuden entgegenstehen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 erforderlich. Der Bebauungsplan soll primär die planungsrechtliche Sicherung zum Neubau von Wohngebäuden gewährleisten.

Die vorgesehene Wohnbebauung ist als Nachfolgenutzung für den nicht mehr benötigten Großflächigen Einzelstandort vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Wohnsiedlungsbereiches.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Bebauungsplan zugunsten überbaubarer Wohnbauflächen zu ändern, um hier anschließend die Errichtung einzelner Wohngebäude zu ermöglichen. Die geplante zukünftige Wohnbebauung ist städtebaulich zu ordnen und dem Charakter des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches anzupassen.

Darüber hinaus soll weiterhin die Vervollständigung des bestehenden Nahversorgungsbereiches im Bereich Otto-Hahn-Straße ergänzt und weiter gesichert werden.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Größenordnung und der Lage der Vorhaben nicht gegeben.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt nördlich der Otto-Hahn-Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Diese Planung fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur aus überwiegender Wohnbebauung ein, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird. Darüber hinaus wird damit den östlich angrenzenden Wohngebieten Rechnung getragen. Diese Wohngebiete entsprechen in ihrem Charakter dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Der überplante Bereich wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sollen hier auch ergänzende Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störende Handwerksbetriebe bzw. dezentrale Einrichtungen zulässig sein.

Für das WA-Gebiet wurden daher gem. § 4 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

wurden ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung des Wohnbereiches führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Randbereich der Innenstadt 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 des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1.2 Mischgebiet

Das Büro BBE Handelsberatung hat ein Einzelhandelskonzept erarbeitet das die Einzelhandelssituation im Stadtgebiet von Lippstadt aufzeigt.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten Abgrenzungen und Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

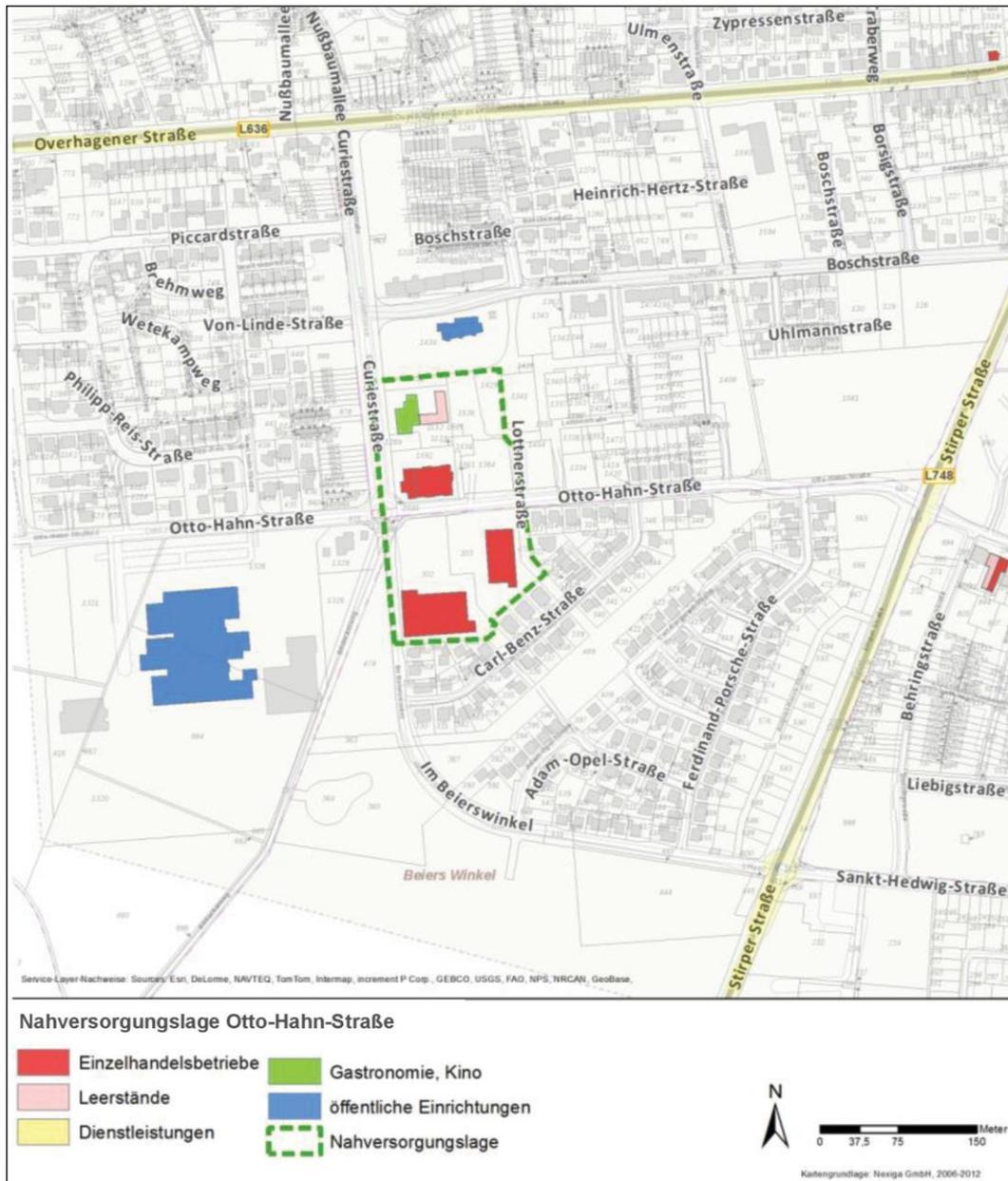


Abbildung 6: Nutzungsstruktur Geschäftsbereich Otto-Hahn-Hahn-Straße

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, gehören Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche, um dort damit verbunden eine verbrauchernahe Grundversorgung zu erfüllen.

Als wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen soll. Diese erfolgt neben den zentralen Versorgungsbereichen insbesondere über die festgesetzten Nahversorgungslagen.

In diesem Fall sind die Nahversorgungsanlagen, die einen Einzugsbereich mit nahversorgungsrelevanten Waren versorgen, der sich auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche bezieht. Ziel ist hier die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch Erhalt und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsangebotes.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Wegen des kurzfristigen Beschaffungsrhythmus sollen diese Waren möglichst verbrauchernah in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungslagen zur Verfügung stehen.

Im Bereich Otto-Hahn-Straße befindet sich eine Nahversorgungslage mit verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Mit den Lebensmittelmärkten Edeka und Aldi südlich dieser Straße übernimmt der Standort eine Versorgungsfunktion, die über die Versorgung des unmittelbaren Nahbereiches hinausgeht.

Demgegenüber sollen im Eckbereich der Curiestraße/Otto-Hahn-Straße Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie nicht der planungsrechtlichen Einschränkung nach § 11 Abs.3 unterliegen.

Ergänzt werden können die bestehenden Lebensmittelmärkte durch weitere Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die insgesamt den Nahversorgungsbereich nördlich der Otto-Hahn-Straße ergänzen. Zentrenrelevante Sortimente zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche werden ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen auch zur Bündelung der Verkehre auf die bestehenden Sonderstandorte konzentriert werden.

Die Flächen im Eckbereich der Curiestraße/Otto-Hahn-Straße sind durch eine gemischte Nutzung geprägt. Um diese bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln, wird in diesem Bereich die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die vorhandenen bestandsgeschützten Nutzungen sind weiterhin zulässig.

Es werden für das MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gem. nachfolgender Sortimentsliste. Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gem. nachfolgender Sortimentsliste sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Betriebe zulässig.
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Konflikträchtige bzw. mit dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter unverträgliche Nutzungen sollten nicht zugelassen werden.

Die nach der BauNVO (gem. § 6 Abs. 2) zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht sinnvoll integrierbar und werden demnach –auch wegen ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden verstärkten Verkehrsaufkommen- unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO in diesem Bereich ausgeschlossen.

Das Mischgebiet kann durch diese Gliederung damit weiterhin sinnvoll für eine gemischte Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Sortimentsliste:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016“, BBE Handelsvertretung Köln, Juni 2016 - Lippstädter Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Zentren relevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- elektronische Haushaltsware (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-nahversorgungsrelevante und / oder nicht- Zentren relevante Sortimente (nicht abschließend):

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf

- Vorhänge, Teppiche, Bodenbelege und Tapeten
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Kraftwagenteile und -zubehör

3.2 Maß der Baulichen Nutzung

Um eine zeitgemäße Bebauungsdichte zu erreichen wurden entsprechende Festsetzungen für die bauliche Nutzung bestimmt.

Für den Änderungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an den Wohnsiedlungsbereich zwischen der Boschstraße und Otto-Hahn-Straße überwiegend übernommen.

In Ableitung aus der vorhandenen Bebauung wurde für das allgemeine Wohngebiet/Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ wurde gewählt um sicherzustellen, dass die neue Bebauung sich an den Bestand anlehnt, in die Umgebung einfügt und die geprägte Wohnsiedlungsstruktur nicht beeinträchtigt.

Als Höchstgrenze wird im Änderungsbereich durchgängig eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Um negative Beeinträchtigungen durch zu hohe Baukörper zu vermeiden, wird darüber hinaus die Gestaltungsmöglichkeit durch festgesetzte Gebäudehöhen begrenzt.

Diese ist auf einem definierten Bezugspunkt über NHN (im Bereich der Verkehrsfläche mit 83,31 m über NHN) eindeutig festgelegt. Durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 11,50 m wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Änderungsbereich genommen. Um ein unerwünschtes Stapeln von Nicht-Vollgeschossen zu verhindern, wird darüber hinaus die Gestaltungsmöglichkeit durch eine festgesetzte Gebäudehöhe für Flachdächer - max. 9,00m - begrenzt. Mit diesen Festsetzungen wird insgesamt sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Die Höhenfestsetzungen dienen somit nicht etwa nur der Gestaltung der Baukörper, sondern sollen auch aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude im Eckbereich Curiestraße/Otto-Hahn-Straße gewährleisten. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für eine flexible Nutzung großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherrn ein größerer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem ausreichenden Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze stellt eine Vorgartenzone dar und sollte für die Begrünung freigehalten und entsprechend gestaltet werden.

3.4 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Änderungsbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus sind die Stellplatzanlagen zu begrünen, je 6 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,0 m betragen darf. Hierdurch sollen ein harmonisches Straßenbild und ein hoher Begrünungsanteil der Vorgärten erreicht werden.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Haupteerschließungsstraßen Curiestraße und Otto-Hahn-Straße ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung der geplanten hinteren neuen überbaubaren Grundstücksflächen soll über eine Stichstraße mit einer ausreichenden Feuerwehrbewegungsfläche - nach DIN 14090 - zur Otto-Hahn-Straße erfolgen. Sie dient dem Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Die Bewegungsfläche ist ständig freizuhalten. Das Parken innerhalb dieser Fläche ist nicht zulässig.

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

4.2 Zu- und Abfahrverbot

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurde entlang der Otto-Hahn-Straße ein `Bereich ohne Ein- und Ausfahrt` festgesetzt, so dass die hier geplanten Wohngebäude verkehrsmäßig ausschließlich über die Stichstraße erschlossen werden.

Hierdurch sollen Zufahrten durch Straßenbegleitgrün mit Baumbestand im Bereich der Otto-Hahn-Straße vermieden 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 Lippstadt sichergestellt.

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Diese Satzung sieht vor, dass das Abwasser grundsätzlich der städtischen Kanalisation zugeleitet wird (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und soll in die vorhandenen Kanäle in den öffentlichen Erschließungsstraßen Curiestraße/Otto-Hahn-Straße abgeleitet werden. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

Einzelne Wohngebäude befinden sich nicht an einer Erschließungsstraße, so dass die Müllabfuhr durch Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich ist.

Im Plangebiet ist daher für die Unterbringung der Mülltonnen ein Sammelstandort festgesetzt, welcher unmittelbar an den Wendehammer grenzt. Die Mülltonnen müssen am Tage der Müllabfuhr von den Anliegern zur Leerung an diesen Standort gebracht werden.

5 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.

6 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.

7 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

8 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 Änderungsbereich befindet sich im Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr.190 „Stirper Höhe“. Dieser ist seit dem 27.02.2006 rechtsverbindlich.

Der räumliche Änderungsbereich im Eckbereich Curiestraße/Otto-Hahn-Straße ist aufgrund seiner Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch Menschen beeinflusst.

Entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur ist der Änderungsbereich bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt durch überwiegend versiegelte Grundstücksflächen mit Rasenflächen.

Konflikte mit Artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Änderungsbereich nicht ersichtlich.

Aufgrund des intensiv genutzten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i. s. d. § 44 BNaSchG im Plangebiet nicht vorhanden sind.

9 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. 190 „Stirper Höhe“ festgesetzten Gestaltungsvorschriften werden überwiegend in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 übernommen.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel, ein optimal belichtetes zusätzliches Geschoss zu erhalten.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Änderungsbereiches nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 17° bis 40° sowie Flachdächer zulässig sind.

Weitere Dachformen sind unzulässig, damit keine untypischen Elemente die Dachlandschaft stören und eine zu große gestalterische Unruhe entstehen lassen.

Gemäß § 2 Abs. 6 BauONRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von min. 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer realen Gebäudehöhe (OK GH 11,50 m / OK FD 9,0 m) festgesetzt. Um ein harmonisches Ganzes zu erreichen soll das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) allseitig mindestens 1,0 m gegenüber der Fassade der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzt werden.

Die privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort zu ermöglichen.

Aus gestalterischen Gründen, aber auch um das gesamte Erscheinungsbild des Wohnsiedlungsbereiches zu erhalten, werden im Änderungsbereich entsprechende Anforderungen an die äußere Gestaltung von Einfriedungen gestellt.

Im Vorgartenbereich sind grundsätzlich Einfriedungen als Mauern, Metall- und Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Damit sollen die Belange des Orts- und Straßenbildes sowie auch Aspekte der Sicht bei Grundstückszufahrten berücksichtigt werden.

Für Einfriedungen im sonstigen Grundstücksbereich ist eine andere Höhe möglich. Um die Ruhezone der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können, wurde festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedungen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind. Diese Höhe ist auch zu den öffentlichen Grünflächen zulässig. Zaunanlagen aus Maschendraht oder Metallstabzäune sind nur in Verbindung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Lippstadt, den 16.05.2019

gez. Stöcker
Dipl.-Ing.