



STADTLIPPSTADT

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 84 Hörste „Bahnecke“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Verfahrensstand:

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 84 Hörste „Bahnecke“ liegt im Stadtteil Hörste. Er wird begrenzt durch die Hörster Straße (L636) im Norden, eine Wohnbebauung im Osten und Süden sowie die Straße „Bahnecke“ (L749) im Südwesten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücksflächen Gemarkung Hörste Flur 4, Flurstücke 289, 748, 817 und wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:

Im südöstlichen Planbereich ist ein Pumpwerk der Stadtentwässerung Lippstadt vorhanden. Diese Grundstücksfläche wurde in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um ihn sinnvoll abgrenzen zu können.

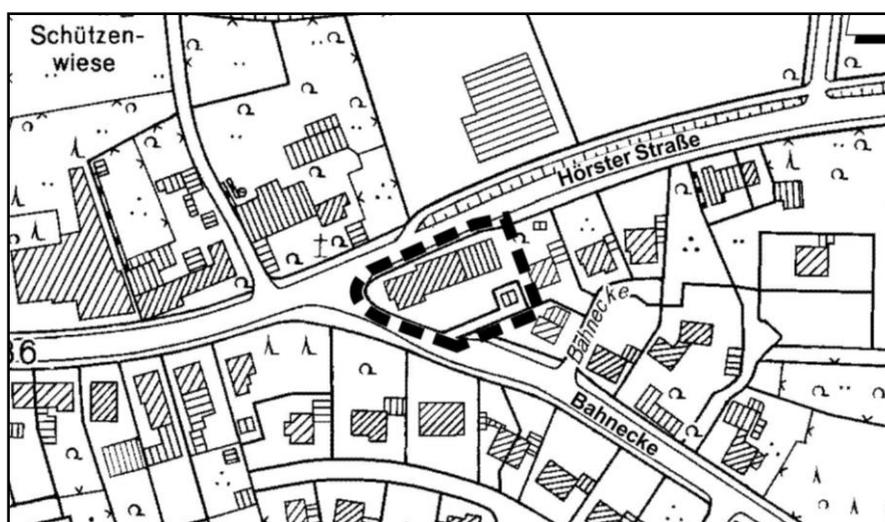


Abbildung 1: Grenze des Plangebietes

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Planbereich ausschließlich ein Dorfgebiet (MD) dar.

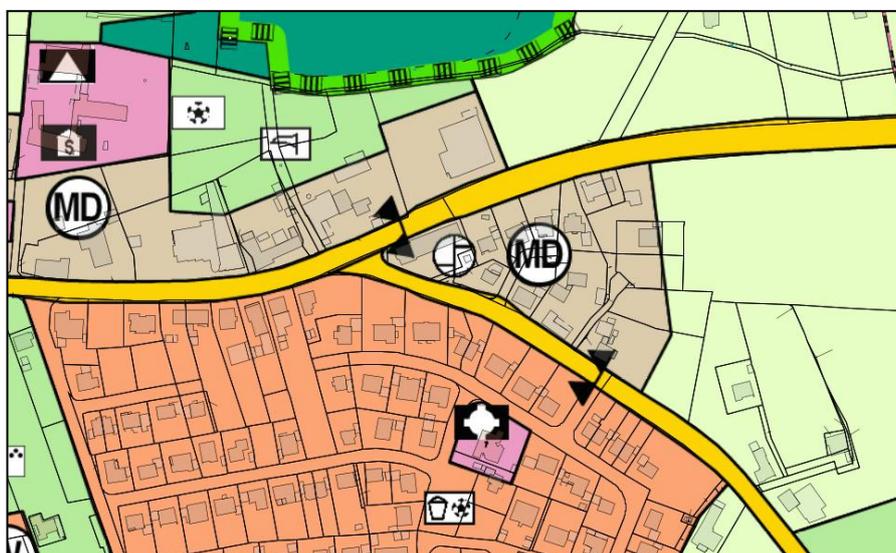


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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 „Dorfgebiete“ wird für den Planbereich „Wohnflächen“ dargestellt.

1.2.2 Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 84 Hörste „Bahnecke“, aus dem Jahre 1982, werden für die Grundstücke im Eckbereich Hörster Straße/Bahnecke - Gemarkung Hörste Flur 4, Flurstücke 289 und 817- keine überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Im Zuge der damaligen Planung wurde entlang der Hörster Straße (L 636) eine anbaufreie Zone in einer Entfernung bis 20 m festgesetzt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die Nutzungsart „Dorfgebiete“ mit einer offenen max. zweigeschossigen Wohnbebauung fest.

Südlich angrenzend ist an den o.g. Flurstücken eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ dargestellt.

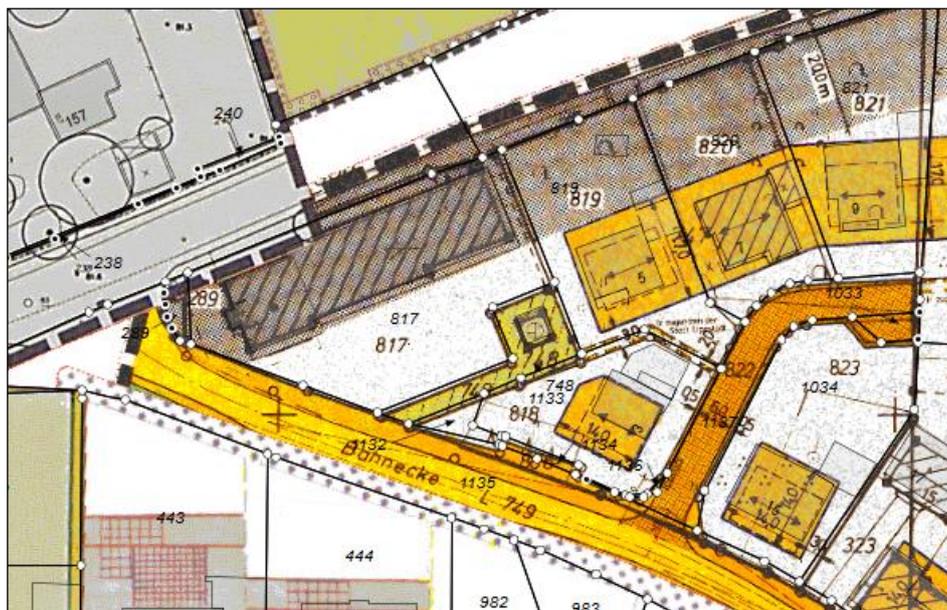


Abbildung 3: Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Stadt Lippstadt Nr.84

1.2.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat bereits in seiner Sitzung am 10.10.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung von Flächen für Wohnnutzungen im Innenbereich des Stadtteiles Hörste. Eine planungsrechtliche Sicherung über die Änderung des Bebauungsplanes ist hierfür erforderlich.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und es sich lediglich um eine Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 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), 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 sowie keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Plangebiet befindet sich eine vorhandene zweigeschossige Bebauung, welche von der Straße „Bahnecke“ erschlossen wird.

Das Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Hörste Flur 4, Flurstück 817 wird im westlichen Bereich als Wohngebäude genutzt. Im östlichen Bereich wurde das Gebäude in der Vergangenheit teilweise von unterschiedlichen Betrieben gewerblich genutzt. Nach Beseitigung der gewerblich genutzten Gebäude soll nun mittelfristig die frei werdende Grundstücksfläche ausschließlich einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Es ist beabsichtigt, dass westlich gelegene Wohngebäude weiterhin entsprechend zu nutzen und nach Beseitigung des dahinterliegenden Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das o. g. Grundstück keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt ist keine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 erforderlich.

Durch die Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch diese angemessene Nachverdichtung soll die Wohnfunktion im Innenbereich von Hörste gestärkt werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um das gewünschte Vorhaben realisieren zu können, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den bereits vorhandenen Wohngebäuden zu schaffen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen, soll nun eine effektivere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden.

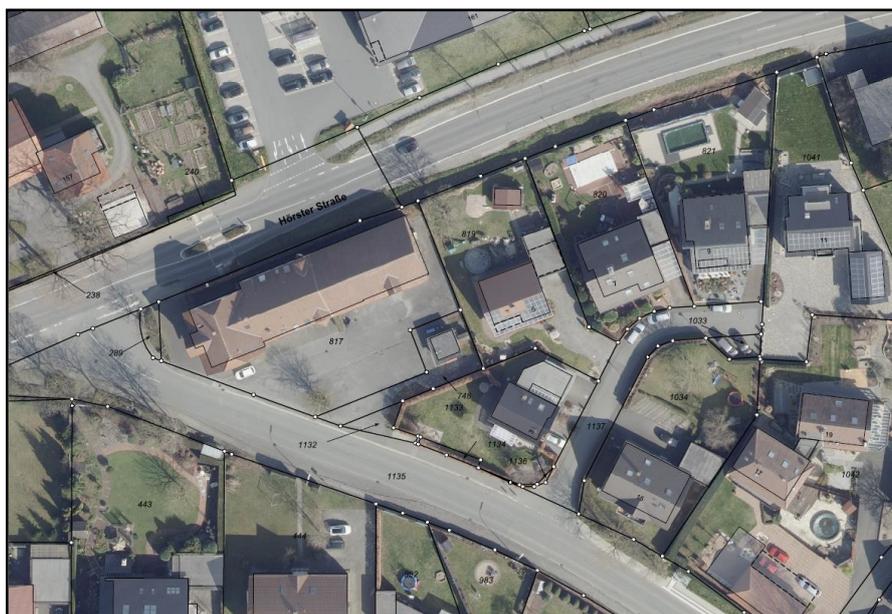
Die Stadt Lippstadt beabsichtigt mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ den anhaltenden benötigten Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Hörste gerecht zu werden.

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.

Das Gebiet entspricht heute dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Nach § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Das grundlegende Planungskonzept für das Plangebiet ergibt sich aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahnecke“. Die Grundzüge der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Ziele, insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung sollen beibehalten werden.

Für das Eckgrundstück Hörster Straße/Bahnecke soll eine zwei geschossige offene Bauweise festgesetzt werden. Da die derzeitigen Festsetzungen mit den Entwicklungszielen nicht übereinstimmen, muss die planungsrechtliche Sicherung bzw. die Realisierung geplanter Vorhaben über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 erfolgen.



3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 84 aus dem Jahre 1982 wird das gesamte Plangebiet als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung sollte seinerzeit den Emissionen der landwirtschaftlichen Betrieben nördlich der Hörster Straße Rechnung getragen werden.

Zwischenzeitlich sind landwirtschaftlich genutzte Betriebe im Nahbereich aber nicht mehr vorhanden. Daher wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nun als ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Diese Planung fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur aus überwiegender Wohnbebauung ein, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird. Darüber hinaus wird damit den westlich angrenzenden Wohngebieten Rechnung getragen. Diese Wohngebiete entsprechen in ihrem Charakter einem Allgemeinem Wohngebiet.

Der überplante Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp dient vorwiegend dem Wohnen. Neben der Wohnnutzung sollen hier aber auch ergänzende Nutzungen 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.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. *Anlagen für Verwaltungen.*
2. *Gartenbaubetriebe,*
3. *Tankstellen.*

wurden ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe finden bei der zur Verfügung stehenden geringen Grundstücksgröße nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen. Der Ausschluss einer Tankstelle begründet sich durch die zu erwartende Verkehrsproblematik im Eckbereich der Hörster Straße/Bahnecke. Deshalb sollen diese Nutzungen hier auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

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 die angrenzende Wohnbebauung überwiegend übernommen.

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.

Typisch für den Stadtteil Hörste sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Dementsprechend wird im Änderungsbereich als Höchstgrenze eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses möglich.

Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet ein Geschoss, das gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist. Für dieses Staffelgeschoss werden ebenfalls Höhenfestsetzungen vorgenommen.

Um negative Beeinträchtigungen durch zu hohe Baukörper zu vermeiden, wird darüber hinaus die Gestaltungsmöglichkeit durch festgesetzte Gebäudehöhen begrenzt. Die konkrete Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen:

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage über Normalhöhennull (NHN) der vorhandenen vorgelagerten Straßenverkehrsfläche. Diese ist für das Eckgrundstück auf einem definierten Bezugspunkt über NHN (im Bereich der Verkehrsfläche mit 81,20 m über NHN) eindeutig festgelegt.

TH (1) = maximale zulässige Traufhöhe beträgt 7,30 m

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand.

TH (2) = maximale zulässige Traufhöhe bei Staffelgeschossen beträgt 9,60 m

Die Traufhöhe von Staffelgeschossen ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand des Staffelgeschosses.

Ergänzend wurde die Errichtung von Staffelgeschossen mit der Auflage verbunden, dass sie umlaufend um mindestens 1.50 m von allen Dachrändern (Außenkante Attika) zurückspringen müssen, um hier den Charakter der 3-Geschossigkeit zu vermeiden.

FH = maximale zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m
Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Dachhaut First bzw. Oberkante der Dacheindeckung.

OKFF = Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
Aus Gründen der Hochwasservorsorge sind Höhenregelungen erforderlich.
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzunehmen.
Unterer Bezugspunkt für die Bemaßung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) ist die Höhe der Oberfläche der ausgebauten Straßenverkehrsfläche „Bahnecke“, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte „Sudhoffgraben“ im Hochwassergefahrenbereich des Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100 = 81,50 NHN). Um für die Erdgeschoßbereiche Schutz vor Überflutungen, beispielweise bei Starkregenereignissen zu bieten, soll die Fußbodenkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen entsprechend höher liegen. Es wurde somit bei der Festsetzung der OKFF ein Zuschlag von 0,50 m berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten von 12,00 m wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Änderungsbereich genommen. Mit dieser Festsetzung 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 der Gestaltung der Baukörper, sondern sollen aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude im Eckbereich Hörster Straße/Bahnecke 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

Im Änderungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Einzelbaufenster geregelt und durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die Bebauung innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches ist in offener Bauweise festgesetzt. In offener Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem ausreichenden Abstand zu 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 Carports und Stellplätze

Oberirdische Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes sollen dagegen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Bauliche Vorhaben, bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, dürfen gem. BauONW nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Größe hergestellt werden. Entsprechend wurde zur Sicherstellung einer Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Lage der privaten Stellplätze festgesetzt.

Für die geplanten Wohngebäude ist aus städtebaulichen Gründen die Ordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen vorwiegend im Zufahrtbereich der Straße „Bahnecke“ die Kraftfahrzeuge untergebracht werden. Ferner wurde festgesetzt, dass Zufahrten zu Carports und Stellplätzen eine maximale Zufahrtsbreite je Grundstück von 5,00 m nicht überschreiten dürfen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Haupteerschließungsstraßen „Bahnecke“ und Hörster Straße ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

4.2 Zu- und Abfahrverbot

Der Änderungsbereich grenzt nördlich an die Hauptverkehrsstraße L 636. In diesem Bereich sind durchgängig keine Zufahrten vorhanden. Darüber hinaus befindet sich bereits im Bereich in der Straßenverkehrsfläche eine Mittelinsel für die Querung für Fußgänger sowie auf der gegenüberliegenden Seite ein bestehender Zu- und Abfahrtsbereich eines Lebensmittelmarktes.

An der nördlichen Planbereichsgrenze wurde entlang der Hörster Straße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, so dass die hier geplanten Wohngebäude verkehrsmäßig ausschließlich über die Erschließungsstraße „Bahnecke“ erschlossen werden.

Hierdurch soll verhindert werden, dass durch weitere Zufahrten zur Hörster Straße zusätzliche Beeinträchtigungen des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs entlang der Straße auftreten.

4.3 Ver- und Entsorgung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird eine Nutzungsänderung vorbereitet. Erhebliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sind nicht erkennbar.

Alle wesentlichen Versorgungleitungen sind bereits in den umgebenden Straßen vorhanden.

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 im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der auf dem Grundstück des geplanten Wohngebäudes befindlichen Kanalisation angeschlossen und dem Pumpwerk an der Straße „Bahnecke“ zugeleitet. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

4.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplanentwurf setzt im südlichen Planbereich eine Fläche für Abwasserbeseitigung fest, die den heutigen Bestand des Pumpwerkes für Abwasser und deren Nebenanlagen erfasst.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dagegen liegt der Änderungsbereich aber innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes eines 100-jährigen Hochwassers. In der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Arnsberg (Stand: 12/2019) befindet sich der Änderungsbereich bei einem HQ 100 (mittlere Wahrscheinlichkeit) entsprechend im Hochwassergefahrenbereich.

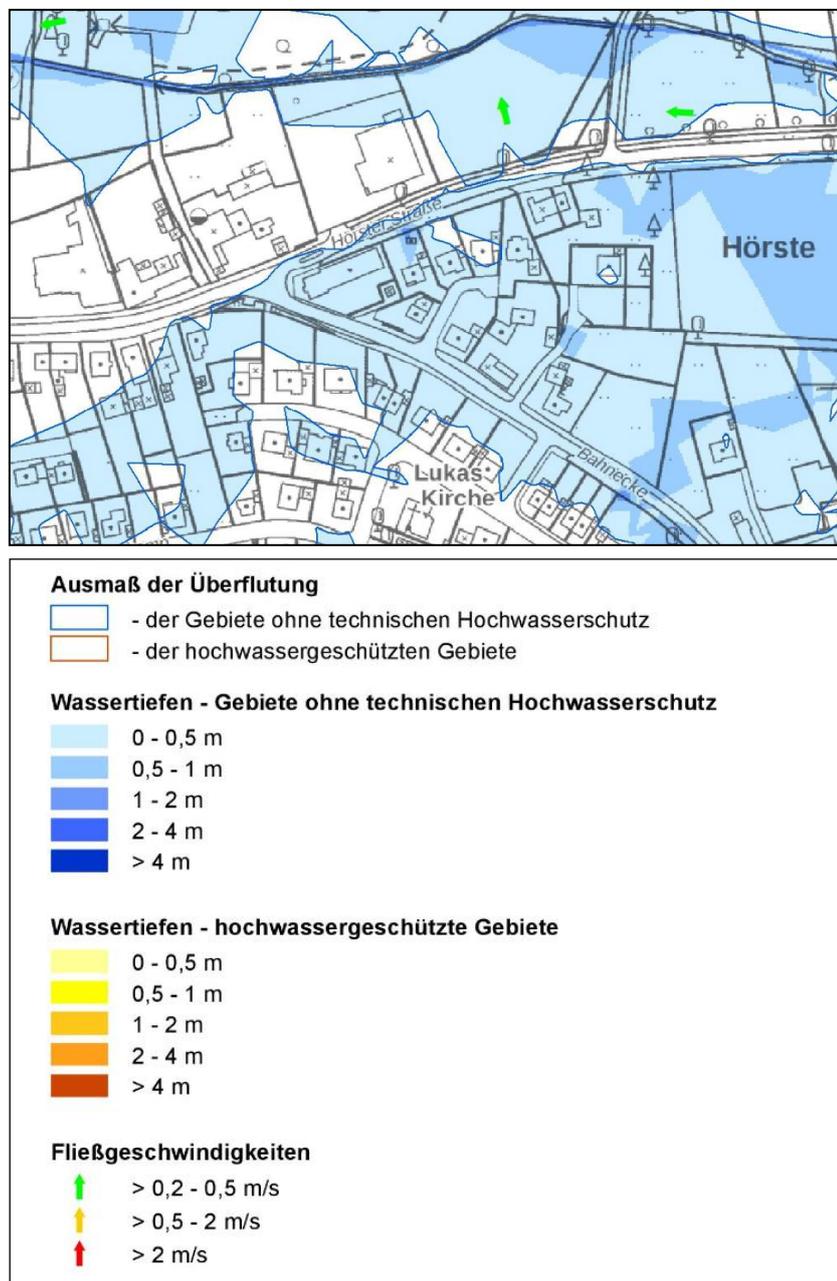


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte Sudhoffgraben.
Mittlere Wahrscheinlichkeit HQ 100 (100-jähriges Hochwasser)
Bezirksregierung Arnsberg

Die Hochwassergefahrenkarte informiert über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Hochwassergefahr. dabei wird dargestellt, wie das Ausmaß der Überflutung für ein häufiges, mittleres Hochwasserereignis zu erwarten ist. Das HQ 100 (100-jähriges Hochwasser) bezeichnet ein Gebiet, in dem ein Hochwasser statistisch gesehen alle hundert Jahre auftritt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Überschwemmungsgebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und

die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollten bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise geplant und errichtet werden.

Die Wasserstandshöhe für das 100-jährige Hochwasser des Sudhoffgrabens im Stadtteil Hörste liegt bei 81,50 m NHN.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 sicherzustellen, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF) eine Mindesthöhe von 82,00 m NHN erreicht. Hierdurch ist ein angemessener Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Um die Anforderungen des § 78b WHG abzudecken, werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

Des Weiteren gelten grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotenen allgemeinen Sorgfaltspflichten. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz besteht kein generelles Bauverbot.

Nähere Informationen zum Thema können der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Versorge des Bundes“ – (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013) entnommen werden.

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.

Die Grundstücksflächen im Eckbereich Hörster Straße/Bahnecke sind aufgrund ihrer Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt durch Menschen beeinflusst.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur ist der Änderungsbereich überwiegend durch versiegelte Grundstücksflächen mit Rasenflächen geprägt.

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind deshalb im Änderungsbereich nicht ersichtlich.

Aufgrund des 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.

9 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Orts- Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauONRW getroffen.

Im Sinne des Einfügens in die umgebende Bebauungsstruktur werden insbesondere nur bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die zur Erreichung eines Mindeststandards mit Wirkung auf den öffentlichen Raum und zur Sicherung der Planungsziele erforderlich sind.

Entsprechend des Ortsbildes sollen nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- und Walmdächern und einer Dachneigung von 23°- 45° zugelassen werden. Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten Abstände zur Giebelwand sowie eine Begrenzung der gesamten Länge, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt. Die Ansichtsbreite der Gauben darf entsprechend 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

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.

Um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten soll das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) allseitig mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzt werden.

Die Stellplätze und ihre Zufahrten 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.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind höchstens 1,20 m hoch bzw. im Eckbereich der Landstraße L 636 und L749 ausnahmsweise höchstens max. 2,00 m hoch zu errichten.

Um die Ruhezonen im sonstigen Grundstücksbereich gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können, wurde festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedigungen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind. Diese Höhe ist auch zu den Flächen für Versorgungsanlagen zulässig.

Es sollen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubhecken/-gehölze zugelassen werden. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht – oder Metallstäbe sind nur in Verbindung mit diesen Anpflanzungen zulässig.

Wegen Ihrer Bedeutung für das Ortsbild und den öffentlichen Raum sind Transparente Zaunanlagen nur in ihrer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedigungen in Form von Mauern bzw. Flechtzäunen sind unzulässig.

Lippstadt, den 09.03.2021

gez. Stöcker
Dipl.-Ing.