Gemeinde Lippetal

Bebauungsplan Nr. 14
- Alte Molkerei -

Begründung
zum Bebauungsplan
vom 08.02.2008

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 14 - Alte Molkerei - umfasst den Bereich Gemarkung Lippborg, Flur 37 zwischen:

- Herrenstraße,
- Bunte Straße, bis zur Nordgrenze des Flurstückes 263
- (Bunte Straße Hs.-Nr. 10)
- Nordgrenze des Flurstücks 263 und deren Verlängerung bis zur Ostgrenze des Flurstücks 232
- Ostgrenzen und Südgrenze des Flurstückes 232
- Ostgrenze des südlich der Herrenstraße verlaufenden Wirtschaftsweges

2. Anlass der Planaufstellung

Das Gebäude der alten Molkerei liegt brach. Ein Investor beabsichtigt in diesem Gebäude ein Wohn- und Geschäftshaus einzurichten.

Um das Planvorhaben realisieren zu können ist eine planerische Lösung für die Bebauung entlang der Straße Bunte Straße und die im rückwärtigen Bereich befindlichen Freiflächen wünschenswert.

Dies ist jedoch nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 - Alte Molkerei - Mischbauflächen dar.

Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im übergeordneten Flächennutzungsplan dargestellte Hochwasserschutzgrenze (HQ 100), die den Bebauungsplan im westlichen Teil tangiert, ist in den Bebauungsplan übernommen. Beeinträchtigungen der Hochwasserschutzgrenze treten durch den Bebauungsplan nicht ein.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan hat die Nachnutzung einer Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Gegenstand. Es handelt sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung, der aufgrund der bebaubaren Grundfläche deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt und somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden kann.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 14 - Alte Molkerei - umfasst bebaute und unbebaute Grundstücke, die einer Weiterentwicklung zugeführt werden sollen. Ausgehend von dem Gebäude der Alten Molkerei, die in ein Wohn- und Geschäftshaus umgebaut werden soll, bieten sich auch die rückwärtigen Grundstücksflächen zur Arrondierung des Siedlungsraumes an.
Hier wird auch die vorhandene Baulücke an der Herrenstraße einer geordneten städtebaulichen Fortentwicklung zugeführt.

Die vorhandenen Freiflächen zwischen der Herrenstraße, dem südlich der Herrenstraße verlaufenden Wirtschaftsweg und Bunte Straße werden ebenfalls städtebaulich geordnet, entwickelt und somit der Ortsrand planerisch abgerundet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Bereich zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Lippe. Hiervon sind teilweise die Flurstücke 13, 285 und 231 betroffen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen liegen außerhalb der Hochwassergrenze.
Durch die Ausweisung der neuen überbaubaren Flächen wird der vorhandene Siedlungsbereich entlang der Herrenstraße und der Bunte Straße abgerundet.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet wird von den Gebäuden der ehem. Molkerei dominant beherrscht. Entlang der „Bunte Straße“ wurden 1- bis 2-geschossige Wohngebäude mit Dachneigungen von 0° – 45° und an der Herrenstraße 2-geschossige Gebäude mit Dächern unterschiedlicher Dachneigungen errichtet.
Zwischen dem südlich der Herrenstraße verlaufenden Wirtschaftsweg und der Bunten Straße liegt eine ungenutzte Fläche, die nicht bewirtschaftet wird.
Das den Geltungsbereich umgebende Siedlungsgefüge im Norden und im Süden wird durch im Zusammenhang bebaute Wohngebiete, die überwiegend durch zweigeschossige Einzelhausstrukturen unterschiedlichster Bauformen besetzt sind, geprägt. An den westlichen Bereich grenzt eine Grünfläche bis zur offenen Landschaft. Den westlichen Planbereich tangierend, verläuft die Hochwasserschutzgrenze (HQ100), die von der zukünftigen Bebauung frei gehalten wird.

5.2 Verkehrliche Situation

Der Bebauungsplan grenzt an die Bunte Straße mit direkter Anbindung über die L 822 an die B 475.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in ca. 100 m fußläufig erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den Straßen Herrenstraße und Bunte Straße. Im Zuge der notwendigen Erschließung des Entwurfsgebietes werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie einer Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsbetriebe in Absprache mit den entsprechenden Trägern durchgeführt.

5.4 Emissionen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand einer wenig befahrenen Straße.

Die in der Umgebung vorhandenen Mischnutzungen prägen den Planbereich als allgemeines Wohngebiet. Für ein allgemeines Wohngebiet sind folgende Werte einzuhalten:
Tags 55 db(A) / nachts 45 db(A)

Bei den maßgeblichen Geräuschquellen handelt es sich im Bereich des Bebauungsplanes um den Straßenlärm der östlich verlaufenden Bunten Straße und nördlich verlaufenden Herrenstraße sowie östlich vorhandenen Geschäftsnutzung.

Es werden die Gebiete WA4, WA5 und WA6 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um die Störanfälligkeit mit den umliegenden Betrieben des Einzelhandels und Handwerks zu reduzieren.

5.5 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Jedoch wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ergänzung und Abrundung der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Bunten Straße, dem südlich der Herrenstraße verlaufenden Wirtschaftsweges und der Herrenstraße. Dabei sind folgende Schwerpunkte in ein Gesamtkonzept zusammengeführt worden:
A: Die Schaffung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen.
B: Die Erweiterung und Sicherung des Gebäudes der alten Molkerei.

6.1.1 Die Schaffung von neuen Wohnbauflächen

Das städtebauliche Konzept für die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht von einer Erschließung von der Planstraße A aus, die sich zu einer Wendeanlage aufweitet und als kleiner Quartiersplatz verstanden wird. In diesem Bereich können Einzelhäuser errichtet werden. Die Gebäudeausrichtung erfolgt nach Südwesten. Somit kann eine gute Nutzbarkeit der Privatflächen auch unter dem Gesichtspunkt der Ökologie und der Nutzung von erneuerbaren Energien (Sonnenkollektoren etc.) errichtet werden.

Bei aller Individualität wird ein harmonisches Gesamtbild angestrebt. Maßstäblichkeit, Orientierung und Vielfalt führen zu Unverwechselbarkeit dieses Wohngebietes. Von wesentlichem Einfluss auf den Charakter dieses Wohngebietes ist dabei die Steuerung der Gestaltungsvariablen „Gebäude" und „Stellung der Gebäude". Die wird durch die Platzierung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen garantiert.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Art der Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 14 ist ein Wohngebiet vorgesehen. Für das Plangebiet wird deshalb die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Nachverdichtung des Gebietes durch den Bebauungsplan sollen weitere gemäß § 4 (3) BauNVO zulässige Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden, damit der bestehende Charakter des Wohngebietes nicht überformt oder nachteilig beeinträchtigt wird. Die einzelnen Einschränkungen ergeben sich aus den Baufenstern WA1 bis WA6. Ziel ist es, die Schaffung zusätzlicher Wohnungsbereiche unter Ausschluss von störenden gewerblichen Bereichen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von kleinräumigen, homogenen Nachbarschaften soll verfolgt werden.

6.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Flächen am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt. Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.
Für den Bereich der 3-geschossigen Bebauung ist ein Wert von GRZ 0,5 festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur zu erhalten und zu sichern.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter anderem durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung der maximalen Oberkante fertiger Fußboden im EG (FFB) und der Firsthöhe bezogen auf NN geregelt.

Im Betrachtungsgebiet erfolgt eine differenzierte Festsetzung für die Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse. Das resultiert zum einen aus den Anforderungen der Planungen des Investors für das Geschäftshaus - Alte Molkerei - und zum anderen aus dem behutsamen Umgang mit dem angrenzenden Wohnungsbestand und der Einbettung der neuen Wohnbauflächen in die Umgebung des Quartiers.

Im Bereich der Bunten Straße, in der das Geschäftshaus entwickelt werden soll, wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt, die den Straßenrand betonen und eine klare Linie definieren wird.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 bis WA6 wird die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu 2 festgesetzt. Hierdurch soll Rücksicht auf die angrenzenden Anwohner genommen und eine Beeinträchtigung der Eigentümer durch eine dem Wohngebiet unverträglich hohe Bebauung ausgeschlossen werden.

Eine Gliederung erfolgt zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA2 und den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6. Das allgemeine Wohngebiet WA2 soll sich in die Bebauung der bereits bestehenden Strukturen einordnen. Es erfolgt eine Festsetzung der max. Dachneigung von 35 bis 45° der zu errichtenden Gebäude. Dies garantiert eine optimale Nutzbarkeit der Geschosse bei gleichzeitiger Einfügung in die Umgebung und den Straßenrand.

Um eine Überhöhung der Gebäude durch die Schaffung extrem hoher Geschossebenen zu unterbinden, werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA4 Festsetzungen zu den max. Gebäudehöhen (Firsthöhe) über NN festgesetzt.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus Baugrenzen gebildet. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, 2, 5 und 6 orientieren sich diese im Allgemeinen an den äußeren Gebäudekubaturen der vorhandenen Gebäude.

Für das neu zu entwickelnde Wohngebiet entlang der Planstraße A sind Baufenster festgesetzt die ein städtebaulich strukturiertes Gesamtbild sichern und ein zu starkes Vor- und Rückspringen der entstehenden Gebäude zu verhindern. Dennoch ist gewährleistet, dass sich die Gebäudekubatur bei vergleichsweise großer Variabilität entwickelt. Die Abgrenzung der Baugrenze ermöglicht es, flexibel auf die Anforderungen des Wohnungsbaus Rücksicht zu nehmen.

Städtebauliches Ziel ist es, das Baugebiet entsprechend seiner Lage zu entwickeln und dem gesamten Siedlungsbereich eine offene Struktur zu sichern. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur wird in allen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

In den überbaubaren Grundstücksflächen ist in allen allgemeinen Wohngebieten nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Dadurch soll der das Plangebiet umgebene städtebauliche Charakter in diesem Bereich fortgesetzt und einer dem Gesamtbild widersprechenden Verdichtung der Bebauung entgegen gewirkt werden.

6.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Anforderung an die Ausführung der Dächer (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW) sollen das städtebaulich harmonische Erscheinungsbild innerhalb des Wohnungsbaugebietes im inneren Bereich des Bebauungsplanes sicherstellen. Gleichzeitig soll durch Ausweisung der Dachneigung eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaubarer Dachgeschosse sowie eine moderne Architektur ermöglicht werden.

Großformatige Dachaufbauten und -einschnitte können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Aus diesem Grunde wird eine Festsetzung getroffen, die vorgibt, dass Dachaufbauten und Zwerghäuser bis zur halben Länge der zugehörigen Hauptdachfläche nicht überschritten werden dürfen, und ein seitlicher Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen muss.

Um die optische Einbindung der Gebäude in das Ortsbild zu sichern, werden Drempelhöhen festgesetzt. So sind bei Gebäuden mit 1-geschossiger Bauweise Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Gebäuden in 2-geschossiger Bauweise ist ein Drempel bis zu 0,50 m möglich.

6.3 Erschließung/Ruhender Verkehr

Das Wohngebiet wird durch die Planstraße A, die Herrenstraße und Bunte Straße erschlossen. Die Planstraße A soll als private Verkehrsfläche mit anschließender Wendeanlage ausgeführt werden.

Da die Müllfahrzeuge diese Straße nicht befahren können, werden die Mülleimer von den zukünftigen Eigentümern an die Bunte Straße zur Entsorgung transportiert.

Die für Neubauten erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Die Erschließung des Flurstückes 231 erfolgt von der Bunte Straße, über das Flurstück 189, südlich des vorhandenen Wohnhauses.

6.4 Grün- und Freiflächen

Westlich des Plangebietes schließen weitläufige Grünflächen an, die in dem Plangebiet ein hochwertiges Wohnumfeld schaffen.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

7.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom wird durch die Versorgungsbetriebe sichergestellt. Gegebenenfalls benötigte Anlagen (Trafostation), die der Versorgung dienen, können in der Wohnbaufläche, in Absprache mit den Eigentümern bzw. Investoren, errichtet werden. Um eine Flexibilität in der Errichtung einer derartigen Anlage zu ermöglichen, wird keine Fläche für die Versorgung im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen insbesondere Telekommunikationsleitungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

7.2 Entwässerung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

7.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Zur Sicherung der Ableitung des Abwassers in den Kanal der Bunten Straße ist zum einen ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe in einer Breite von 2,00 m, ausgehend vom Ende der Planstraße A in östlicher Richtung bis zur öffentlichen Erschließung in der Bunten Straße festgesetzt. In der Bunten Straße liegt ein Schmutzwasserkanal der das anfallenden Schmutzwasser aufnehmen kann und ausreichend dimensioniert ist.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Bebauungsplan anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal in der Planstraße A eingeleitet. Anschließend erfolgt eine Weiterleitung in den Regenwasserkanal in der Bunten Straße und der Herrenstraße.

Behandlungsbedürftigkeit:
Bei der Einleitung in oberirdische Gewässer gelten für verschmutztes Niederschlagswasser die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennsystem. Von einer Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann jedoch abgesehen werden, da aufgrund der Nutzungskonzeption weitere erhebliche Belastungen durch Sauerstoff zehrende Substanzen sowie Nährstoffe und Belastungen durch Schwermetalle und organische Schadstoffe nicht eintreten.

8. Immissionsschutz

Durch die ergänzende Wohnbebauung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ergibt sich keine immissionsrelevante Situation, die eine immissionsschutzrechtliche Prüfung erforderlich macht.

9. Eingriffsregelung

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach dem § 13a „ Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches durchgeführt. Danach gelten für Bebauungspläne, bei denen die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO unterhalb von 20.000 qm liegt, die Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Schließlich wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht im beschleunigten Verfahren abgesehen, die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden.

10. Hinweise

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

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/Gemeinde als untere Denkmalbehörde und / oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, 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 Monaten in Besitz zu nehmen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet ist im Eigentum weniger Einzeleigentümer. Öffentlich- rechtliche Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

12. Kosten

Es ist vorgesehen das Baugebiet im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu entwickeln. Dabei wird eine Regelung für alle Kosten, die im Rahmen der Erschließung dieses Baugebietes anfallen, vereinbart.

Lippetal, 01.08.08