



Begründung

Bebauungsplan Nr. 259 Overhagen, Im Nahtfeld

Verfahrensstand:

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

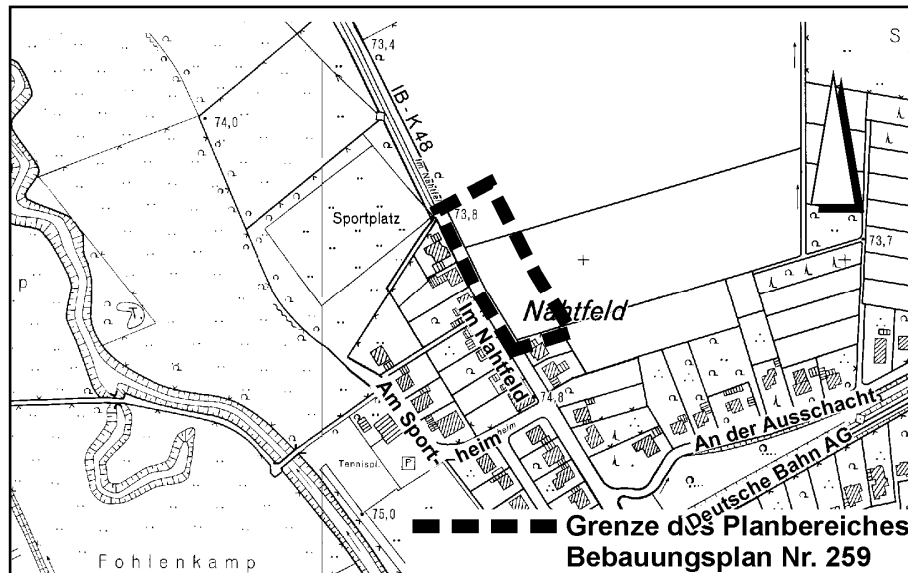
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planverfahren	2
1.3	Planerische Rahmenbedingungen	3
1.3.1	Flächennutzungsplan	3
1.3.2	Bebauungsplan	4
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Art , Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Stellplätze und Garagen	6
4	Fläche für die Landwirtschaft	6
5	Erschließung	6
5.1	Verkehrliche Erschließung	6
5.1.1	Äußere Erschließung	6
5.1.2	Öffentlicher Nahverkehr	6
5.2	Ver- und Entsorgung	6
5.2.1	Versorgung	6
5.2.2	Schmutzwasserentsorgung	7
5.2.3	Regenwasserentsorgung	7
6	Naturschutz- und Landschaftspflege	7
6.1	FFH-Gebiet	7
6.2	Landschaftsschutzgebiet	7
7	Altlasten	7
8	Flächenbilanz	8
9	Bodenordnung	8
10	Hochwasserschutz	8
11	Kostenbilanz	8

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Abgrenzungsplan

1.2 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 07.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 Overhagen, Im Nahtfeld beschlossen. Vorab wurden bereits die wichtigsten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung gehört. Hierzu wurde folgendes vorgebracht:

1. Schreiben des Kreises Soest

- die Fläche liegt im Bereich des Katasters über Altlastenverdachtsflächen des Kreises Soest
- die nördlichen Grundstücke liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet der Lippe
- die Fläche liegt in einer Entfernung von 150 m zum Naturschutzgebiet Lusebredder, hier handelt es sich um ein FFH-Gebiet. Es besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

In der Zeit vom 25.06.2007 bis 30.07.2007 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Seitens der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest wurde mitgeteilt, dass durch die geplante Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sowie eine Betroffenheit von prioritären Biotopen oder Arten nicht zu erwarten ist. Ferner wurde noch einmal auf die Altlastenverdachtsfläche verwiesen und die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung empfohlen.

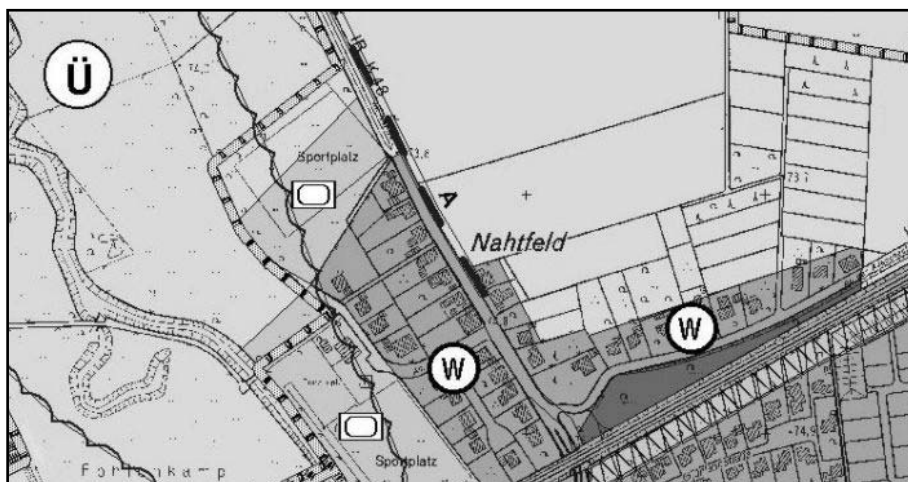
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche im Plangebiet ist durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt, so dass sie gem. § 13a BauGB in die Innenentwicklung einbezogen werden kann.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gem. BauGB v. 01.01.2007 gem. § 233 Überleitungsvorschriften als Verfahren gem. § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ weitergeführt.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

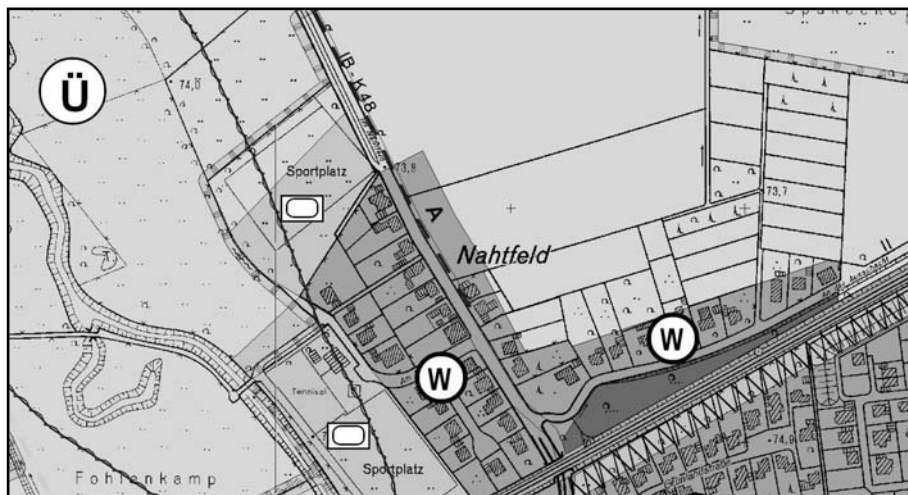
1.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB (2) 2. im Wege der Berichtigung angepasst. Statt der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ soll für den Planbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgen.

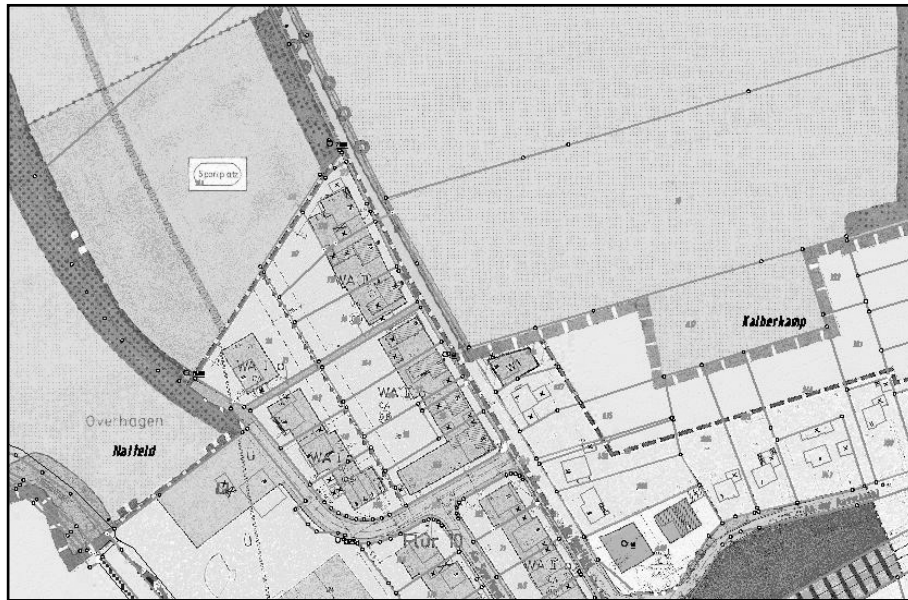


Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungsplan

Für den nördlichen Bereich des Planentwurfes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 77 Zentralkläranlage, der hier eine landwirtschaftliche Fläche festsetzt.

An den westlichen Planbereich grenzt der Bebauungsplan Overhagen Nr. 2 „Am Sportheim“, an den südlichen Planbereich grenzt die „erweiterte Abrundungssatzung Nr. 03 Overhagen“.



Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und der 34-er Satzung

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Rahmen der Untersuchung zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes und daraus resultierender Ausweisung neuer Bauflächen in der Kernstadt und den Stadtteilen wurden für den Stadtteil Overhagen verschiedene Anträge auf Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gestellt.

Overhagen verfügt zurzeit - abgesehen von begrenzten Baulücken - über keine nennenswerten Bauflächenreserven. Im Hinblick auf das Ziel, die Anzahl der Einwohner des Stadtteils zu sichern, besteht somit ein Bedarf an Baugrundstücken zur Eigenentwicklung. Aufgrund dieser Nachfrage und dem Ziel der Stadtentwicklungsplanung, die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche zu arrondieren, sollen parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kurzfristig städtebaulich geeignete kleinere Flächen für eine Bebauung entwickelt werden. Hierzu sollen möglichst vorhandene Infrastrukturen (Straßen, Ver- und Entsorgung etc.) genutzt werden.

Die Fläche im Planbereich eignet sich unter Beachtung der Restriktionen, die sich durch die Altlastverdachtsfläche, den notwendigen Abstand zur Kläranlage und zum angrenzenden Naturschutzgebiet Lusebreite ergeben, für eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches entlang der Straße „Im Nahtfeld“.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art , Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wurde analog zur gegenüberliegenden Bebauung ein allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich wurden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

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 in benachbarten Siedlungsbereichen bzw. 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.

Für den Planbereich wurde analog zur umgebenden Bebauung eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die zulässigen Traufhöhen wurden auf 4,50 m - 6,50 m begrenzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Dach bzw. mit einem Vollgeschoss mit hohem Drempe und ausgebautem Dachgeschoss entstehen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden.

Die Firsthöhe wurde auf max. 9,00 m über Straßenniveau begrenzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass zu den max. zulässigen zwei Vollgeschossen ein zusätzlich ausgebautes optimal genutztes Dachgeschoss errichtet wird, das sich hier gestalterisch und städtebaulich nicht einfügen würde.

Für den Planbereich wurde festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den Planbereich wurde festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen. Durch die Festsetzung werden auch überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u.ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Ferner wurde festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche vor nach BauONW notwendigen Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

4 Fläche für die Landwirtschaft

Im südlichen Planbereich wurde eine 8,50 m breite Fläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese dient als Zufahrt zu den rückwärtigen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ihre Breite wurde gewählt, um einerseits auch großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen, andererseits auch einen Straßenquerschnitt, der – über den Geltungszeitraum des in Arbeit befindlichen neuen Flächennutzungsplanes hinaus - mit einer Erschließung der östlich anschließenden Flächen zu Siedlungszwecken notwendig würde.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Nahtfeld“ an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

5.1.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Overhagen ist an das Netz der RLG, Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH angeschlossen und wird durch die Linie R 66 im Stundentakt angefahren. Die nächst gelegenen Haltestellen sind „Schloss“ und „Glockenweg“.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Versorgung

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.

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert. Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt, zum Schmutzwasserkanal im Nahtfeld und dann weiter zur Zentralkläranlage geleitet.

5.2.3 Regenwasserentsorgung

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Planbereich aufgrund des Hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal der Straße „Im Nahtfeld“ einzuleiten.

6 Naturschutz- und Landschaftspflege

6.1 FFH-Gebiet

Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von 150 m zum Naturschutzgebiet Lusebredde, hier handelt es sich um ein FFH-Gebiet, das gem. Anhang I der FFH-Richtlinie folgende Lebensräume aufweist:

- Fließgewässer mit Unterwasservegetation,
- natürliche eutrophene Seen und Altarme,
- Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen.

Das Gebiet hat darüber hinaus im Gebietsnetz Natura 2000 und/oder für Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie sowie für Arten der Vogelschutzrichtlinie Bedeutung wie für:

Steinbeißer, Wachtelkönig, Großer Brachvogel, Neuntöter, Grünschenkel, Waldwasserläufer, Baumfalke, Wespenbussard, Rotmilan, Schwarzmilan, Kornweihe, Teichrohrsänger.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sowie eine Betroffenheit von prioritären Biotopen oder Arten nicht zu erwarten.

6.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landschaftsplan 3 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar an den Planbereich an.

7 Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Planbereich die Altlastenverdachtsfläche „Verfüllung einer Bodensenke durch die Stadt Lippstadt – Im Nahtfeld (4315-2)“ registriert. Hier wurde vor ca. 50 Jahren in einer Bodensenke Hausmüll in einer Mächtigkeit von ca. 1 m verfüllt. Detaillierte Angaben über die genaue Lage und die Schadstoffbelastung liegen derzeit nicht vor. Seitens der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest wurde eine Gefährdungsabschätzung durch einen Altlastengutachter gefordert.

Am 10. September 2007 wurden mit dem Gutachterbüro Sowa im Bereich der geplanten Bebauung sieben Baggerschürfe durchgeführt. Kontaminationsverdächtige Abfälle oder altlastenrelevante Auffälligkeiten wurden bei keinem der Schürfe festgestellt. In Übereinstimmung mit dem Gutachterbüro bestehen daher keine Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche.

8 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	3.215,81 m ²	70,87%
Fläche für die Landwirtschaft	280,04 m ²	6,17%
Verkehrsfläche	1.041,51 m ²	22,95%
Insgesamt	4.537,36 m ²	100,00%

9 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Planbereich nicht erforderlich.

10 Hochwasserschutz

Die östlichen Gartenbereiche der Grundstücke liegen im Überschwemmungsgebiet der Lippe und im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Gieseler.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen jedoch keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung, wenn die geplanten Maßnahmen des Wasserverbandes Obere Lippe zum Hochwasserschutz der Gieseler realisiert sind und keine Geländeaufhöhungen im Überschwemmungsgebiet (östliche Gartenflächen der gepl. Bebauung) erfolgen.

Das festgesetzte ÜSG wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

11 Kostenbilanz

Die Straße ‚Im Nathfeld‘ ist endgültig ausgebaut, vor dem geplanten Baugebiet ist jedoch noch kein Gehweg vorhanden. Die Kosten für die Anlegung des Gehweges betragen ca. 25.000 €

Lippstadt, 08. November 2007

(Hartmann)
Dipl.-Ing.