



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr.

575/2000

Planungsamt

in öffentlicher Sitzung

in nichtöffentlicher Sitzung

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Planungs- und Umweltausschuss

14.12.2000

TOP

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 'Ostwall'

hier: Verzicht auf die Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

Inhalt der Mitteilung

Am 11.09.1997 ist im Planungs- und Verkehrsausschuss der Antrag der Fa. C.W. Lott GmbH auf Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Errichtung eines Verwaltungs- und Wohngebäudes am Ostwall vorgestellt worden.

Es war beabsichtigt, die Gebäude Ostwall 29 und 33 abzurechen und hier einen zweigeschossigen Neubau mit Büro-, Lager- und Abstellflächen im Erdgeschoss, Büroflächen im 1. Obergeschoss sowie Wohnungen im Dachgeschoss zu erstellen. Die Erschließung der Stellplätze im Tiefgeschoss sollte über einen eingeschossigen Baukörper an der Luisenstraße (Garagenteil mit Aufzug) erfolgen.

Das entworfene Gebäude hatte eine Gesamthöhe von 14,2 m und eine Traufhöhe von ca. 9,30 m. Das Baugrundstück ist 670 m² groß. Diese Fläche sollte durch das Gebäude und das Kellergeschoss annähernd vollständig überbaut werden.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 'Zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich der Stadt Lippstadt'.

Dieser einfache Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und steuert die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten in der Altstadt.

Der Bebauungsplan Nr. 136 setzt das o. g. Grundstück als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.

Für die Bebauung auf der Nordseite des Ostwalls (u. a. Ostwall 30 – 36) besteht der Bebauungsplan Nr. 147 Woldemei/Ostwall vom Dezember 1991, der hier durchgängig ein Kerngebiet festsetzt.

Beratungsergebnis

--

Unterschrift

Ergänzungsblatt

Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 war das 1997 geplante Bauvorhaben der Fa. C.W. Lott GmbH aus folgenden Gründen nicht genehmigungsfähig:

- die Abstandsflächen überschritten z. Teil das zulässige Maß,
- die zulässigen Werte für die Grundflächenzahl und für die Geschossflächenzahl der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete wurden überschritten.

Deshalb war vorgesehen, für das Vorhaben der Fa. Lott einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB – Maßnahmengesetz aufzustellen.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat diesem Projekt grundsätzlich zugestimmt und am 25.09.1997 auch der Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 'Ostwall'.

Der Ausschuss sprach sich darüber hinaus dafür aus, :

- die geplanten Gebäudehöhen an die vorhandene Bebauung nördlich und östlich der Straße Ostwall anzugleichen und auf den geplanten Gebäudesockel zu verzichten,
- die Stellplätze in einer vollwertigen Tiefgarage unterzubringen, um die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren,
- die geplante Zufahrt zur Tiefgarage von der Luisenstraße zu überprüfen unter dem Gesichtspunkt des Erhalts der Eiche auf dem Nachbargrundstück,
- auf eine geschlossene Bebauung entlang der Luisenstraße zu verzichten mit dem Ziel, die Eiche zu erhalten.

Vor dem Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 'Ostwall' durch den Rat der Stadt Lippstadt sollte das geplante Bauprojekt hinsichtlich der zuvor genannten Punkte konkretisiert und dem Ausschuss zur Beratung erneut vorgelegt werden.

Die Planungen wurden durch die Fa. C.W. Lott GmbH letztendlich jedoch nicht weiter verfolgt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück veräußert.

Der neue Eigentümer hat nun eine neue Planung eingereicht. Entlang der Straße Ostwall ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit 12 Wohneinheiten in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt an der Luisenstraße liegt. Dabei wird ein Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze und zum Baum auf dem Nachbargrundstück eingehalten.

Ergänzungsblatt

Im Vergleich zum Bauvorhaben von 1997 folgt das neue Projekt weitgehend dem v.g. Beschluss vom 25.09. So beträgt die Traufhöhe des geplanten Objektes ca. 7,50 m. Die Traufhöhen der vorhandenen Gebäude nördlich der Straße Ostwall betragen zwischen 6,0 und 8,0 m. Das Gebäude Ostwall 25 (Barmer Ersatzkasse) hat eine Traufhöhe von ca. 7,30 m.

Das geplante Gebäude hat mit einer Dachneigung von 45° eine Gesamthöhe von ca. 12,5 m.

Die Stellplätze werden in einer vollwertigen Tiefgarage untergebracht. Die geplante Zufahrt erfolgt von der Luisenstraße und ist wie oben bereits ausgeführt von der südlichen Grundstücksgrenze und der erhaltenswerten Eiche abgesetzt.

Die verbleibenden südlichen Grundstücksflächen werden als Grünflächen bzw. Spielflächen für die Bewohner des neuen Objektes hergerichtet.

Anzumerken ist, dass nach Informationen des Planungsbüros die Grundflächenzahl des geplanten Objektes einschließlich der Flächen der geplanten Tiefgarage und der überstehenden Balkone ca. 0,75 beträgt und damit die Obergrenze von 0,6 des § 17 BauNVO überschreitet. Gem. § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche jedoch durch die Grundflächen der Nebenanlagen (hier Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten) bis zu 50 von 100 überschritten werden. Die Grundflächenzahl darf insgesamt jedoch die 0,8 nicht überschreiten.

Zu berücksichtigen ist hier, dass sich die Grundflächenzahl nur aus der Größe des jeweiligen Grundstücks errechnen lässt, so dass - wie in diesem Fall bei etwa gleich großen Baukörpern - in dem Baublock die Grund- und Geschossflächenzahlen durchaus unterschiedlich sein können.

Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass sich an Stelle der Grundflächenzahl ein Vergleich mit der Größe der vorhandenen Baukörper anbietet, da auch die vorhandenen Gebäude in ihren Ausmaßen (Baumasse) Grundlage für eine Beurteilung abgeben können.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das nun geplante Vorhaben sich innerhalb des Rahmens bewegt, der durch die Objekte der Umgebung geprägt wird. Damit fügt es sich grundsätzlich in seine Umgebung ein.

Vorbehaltlich der abschließenden bauordnungsrechtlichen Prüfung und ggf. vorzunehmender Änderungen auch in der Fassadenansicht soll das Bauvorhaben daher gem. § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

Auf die Weiterentwicklung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Bereich Ostwall soll verzichtet werden.

Der Planungs- und Umweltausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlagen