



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr.

499/2001

Planungsamt

in öffentlicher Sitzung

in nichtöffentlicher Sitzung

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Planungs- und Umweltausschuss

13.12.2001

Rat

17.12.2001

TOP

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 97 Poetenweg/Mörikeweg

hier: a) Ergebnis der Beteiligung der Betroffenen

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- a) Die Stellungnahme zu den Anregungen während der Beteiligung der Betroffenen gem. § 13 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 Poetenweg/Mörikeweg wird beschlossen.
- b) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 Poetenweg/Mörikeweg wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung vom 13.12.2001 (Anlage) wird zugestimmt. Sie wird dem Änderungsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Anlagen

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluss-Vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	---	---

Unterschrift

Finanzielle Auswirkungen ?		nein	
Gesamtausgaben der Maßnahme		Eigenanteil	
Haushaltsstelle			
Veranschlagung			
im Verwaltungshaushalt		mit	DM
im Vermögenshaushalt		mit	DM
Verpflichtungsermächtigung im Haushalt		i.H.v.	DM
Über-/außerplanmäßige Ausgaben		DM	Sichtvermerk Kämmerei
Deckung durch Mehreinnahmen bei			
Hhst.		DM	
Hhst.		DM	
Einsparungen bei			
Hhst.		DM	
Hhst.		DM	
Hhst.		DM	
Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt:	entfällt		

Sachdarstellung

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2001 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 Poetenweg/Möríkeweg als vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Herr Deppe beabsichtigt, auf seinem Baugrundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 32, Flurstücke 1513 und 1514 ein Mehrfamilienhaus einschließlich Büronutzung zu errichten. Das Bauvorhaben überschreitet nach Osten und Süden die festgesetzten Baugrenzen.

Die Bebauung entlang der Wiedenbrücker Straße und im Eckgrundstücksbereich zum Poetenweg ist als Einzelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise mit überwiegend hoher Dachgeschossausnutzung ausgeführt. Der Bebauungsplan setzt die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der vorhandenen Gegebenheit mit hohen Freiflächenanteilen fest.

Mit dem Abriss des vorhandenen Werkstattgebäudes und der beabsichtigten Neubebauung wird das Wohnumfeld verbessert. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf teils in einer Tiefgarage und teils auf den westlichen Freiflächen städtebaulich verträglich unterzubringen und den Gartenbereich von Stellplätzen freizuhalten, wird es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden und Osten zu verschieben. Die nicht benötigte überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Bereich wird entsprechend reduziert.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine zwingend zweigeschossige Bauweise (II + D) fest. Das Dachgeschoss darf aufgrund der zulässigen Dachneigung und Dachausbauten im bauordnungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoss sein. Im Rahmen einer Normenkontrollklage in einem gleichgelagerten Fall ist die v. g. Festsetzung vom Oberverwaltungsgericht Münster als unzulässig verworfen worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll daher eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe mit 83,60 m ü. NN (8,50 m) begrenzt wird. Mit dieser Festsetzung werden die maximalen Traufhöhen der benachbarten Gebäude nicht überschritten.

Vom 28.09.2001 bis 26.10.2001 wurde den betroffenen Grundstücksnachbarn gem. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Träger öffentlicher Belange werden von der Planung nicht berührt.

Während der Beteiligung der Betroffenen hat sich der Grundstückseigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks, Poetenweg 1 Herr Gausmann gegen die Planung ausgesprochen. Seine Bedenken richten sich gegen die Größe des geplanten Objektes, die Belichtungsverhältnisse sowie fehlende Abstandsflächen.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 wird das Baurecht für das Grundstück des H. Deppe hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) nicht erweitert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich nach Süden und Osten verschoben, im südlichen Anschluss an das Gebäude Poetenweg 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche reduziert. Dies hat zur Folge, dass der Standort des geplanten Mehrfamilienhauses im Vergleich zum bestehenden Baurecht die Belange des Nachbargebäudes begünstigt. Eine Verletzung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Das Wohngebäude Poetenweg 1 hält die erforderliche Abstandfläche zum Nachbargrundstück nicht ein. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen für das geplante Mehrfamilienhaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt für das Erfordernis von Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen sind die Beleuchtung und Belüftung. Die wissenschaftlichen Erkenntnisse hierzu wurden in das Abstandflächensystem eingearbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belüftungsmöglichkeit und Beleuchtung gegeben ist, wenn die erforderlichen Abstandsflächen und somit die Gebäudeabstände eingehalten werden.

Es wird empfohlen, den Änderungsbebauungsplan nunmehr als Satzung zu beschließen.

Der Planungs- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 13.12.2001 gebeten, dem Rat zu empfehlen, den vorstehenden Beschluss zu fassen.

Über das Ergebnis wird in der Sitzung mündlich berichtet.