

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 50 (neu) Juchaczstraße gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) (BGB1.I S.2256)

1. Geltungsbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Mastholter Straße,
- im Süden: durch den Galgenpfad und die Südgrenze der Flurstücke 593, 591, 592, 902, 1127, 1126 und 1015 der Flur 32 bis Grabenparzelle Nr. 60 in der Flur 30 der Gemarkung Lippstadt,
- im Westen: durch die Westgrenze der Grabenparzelle Nr. 60 und 98 in der Flur 30 der Gemarkung Lippstadt,
- im Norden: durch die nördliche Begrenzung der Grabenparzelle des Bastertgraben.

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der vom Rat der Stadt Lippstadt beschlossene und vom Regierungspräsident Arnsberg genehmigte Bebauungsplan Nr. 50 Juchaczstraße wurde am 27.06.1974 rechtskräftig. Da zu diesem Zeitpunkt ein Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet noch nicht aufgestellt war, galt o.g. Bebauungsplan als nicht entwickelt.

Der Rat der Stadt Lippstadt beschloß daher am 14.07.1975, den Bebauungsplan für den gesamten bisherigen Geltungsbereich im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Der Plan dient als Grundlage für die Erschließung und - soweit erforderlich - für bodenordnende Maßnahmen.

3. Städtebauliche Situation

Das Gelände des Plangebietes weist keinen Höhenunterschied aus. Die Altenwohnstätte sowie die Mietwohnungen und ein großer Teil der Einfamilienwohnhäuser sind bereits erstellt. Ebenso besteht schon der Kindergarten in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeindezentrum.

Störende Immissionen, die von dem in Nordwest unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Trockenmilchwerk ausgehen, ließen die Ausweisung von Wohngebieten im Störungsbereich nicht zu. Da von der Obstkelterei Brülle ebenfalls Störungen ausgehen, wurde sowohl für diesen Bereich als auch nördlich davon ein Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Betriebe ausgewiesen. Anschließend daran werden in den Randzonen des Störungsbereiches des Trockenmilchwerkes Flächen für den Schulsport und den Gemeinbedarf festgesetzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 10.05.1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für den Planbereich überwiegend Wohnbauflächen aus. Außerdem sieht der Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Gemeindezentrum), Flächen für den Schulsport und gewerbliche Flächen vor, die in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen worden sind.

5. Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf des Bebauungsplanes übernimmt weitgehend das Konzept des früheren Bebauungsplanes. Die im südwestlichen Planbereich bisher vorgesehene zweigeschossige Bauweise soll jetzt in eine eingeschossige Bauweise geändert werden. Das Grundstück des Altenwohnheimes (AWO) soll zukünftig dreigeschossig bebaut werden können. Aufgrund der vom Trockenmilchwerk ausgehenden störenden Immissionen sind im nordwestlichen Bereich und für den Bereich der Obstkellerei gewerbliche Flächen ausgewiesen.

6. Versorgung und Entsorgung

Die Einrichtung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) sind im wesentlichen in den Straßen und öffentlichen Flächen vorhanden. Die darüber hinaus notwendigen Versorgungsflächen sind im Plan dargestellt. Eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger ist erfolgt. Müllbeseitigung und Straßenreinigung obliegen der Stadt. Nach dem Gesamtentwässerungsplan, aufgestellt vom Ing. Büro Dahlem, landespolizeilich genehmigt am 23.04.1969, können die Grundstücke nach dem Trennsystem entwässert werden.

7. Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen, Gestaltungsvorschriften

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf weist im östlichen Bereich entlang der Mastholter Straße im Bereich der Altenwohnstätte sowie zwischen Uhlandstraße und Erwerbsgärtnerei (Sonnenau) und für die Flurstücke 105, 106 und 115 der Flur 30, südlich der Juchaczstraße gelegen, ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die übrigen Flächen für Wohnbebauung sind als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Zwischen den westlichen Gewerbeflächen für nicht störende Gewerbebetriebe und den Wohngebieten liegen die Flächen für den Gemeinbedarf sowie ein Schulsportplatz.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Geschosshöhen ist im Hinblick auf die geplanten Nutzungen differenziert erfolgt. Der nordöstliche Bereich, der Mietwohnungen vorsieht, läßt bis zu acht Geschosse zu. Der südliche Bereich mit der Altenwohnstätte und den Einfamilienhäusern ist ein- bis dreigeschossig zu bebauen.

Die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Werten des § 17 der Baunutzungsverordnung. Gegenüber dem alten Bebauungsplan wurde die Anzahl der insgesamt möglichen Wohneinheiten geringfügig erhöht.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bis auf den nordöstlichen Bereich ist für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise vorgeschrieben. Auf die Festsetzung von Baulinien konnte verzichtet werden, da die Stellung der Baukörper in städtebaulich wünschenswerter Weise allein durch Baugrenzen sichergestellt werden kann. Bis auf einen Teil des Bereiches für Reihen- und Einfamilienhäuser, an der Umlandstraße gelegen, sind Flachdächer vorgeschrieben.

7.4 Grünflächen

Im Bereich zwischen Gemeindezentrum und der Schule ist eine Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen. Im nordwestlichen Planbereich, an den Bastertgraben anschließend, ist der zur Schule gehörige Sportplatz im Plan festgelegt. Die im Bereich der Bebauung mit Miethäusern notwendigen Spielplätze liegen auf den betreffenden Privatgrundstücken.

7.5 Gestaltungsvorschriften

Da der Planungsbereich bis auf den südwestlichen Bereich bereits bebaut ist, wobei die unterschiedlichsten Farb- und Materialgebungen gewählt wurden, wurden nur für den noch nicht zusammenhängend bebauten Bereich Gestaltungsvorschriften erlassen. In diesem Bereich sind die Dächer der Wohngebäude als Satteldächer auszubilden und mit Ziegeln oder Betondachsteinen in dunkelbrauner und schwarzer Farbe zu decken. Die Fassaden sind im Feinputz mit hellem Anstrich oder rotbuntem unglasierten Verblendmauerwerk auszuführen. Die Giebeldreiecke können verschiefert werden. Die Firstrichtung ist festgelegt.

7.6 Erschließung - Verkehr

Die Verkehrsflächen befinden sich bis auf geringe Restflächen im Besitz der Stadt Lippstadt. Der an der Nordgrenze verlaufende Bastertgraben steht im Eigentum der Anlieger.

Das Erschließungssystem des früheren Bebauungsplanes wird beibehalten. Die innere Erschließung ist an drei Punkten an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden, wobei die Haupterschließung des Gebietes von der Mastholter Straße aus über die Juchaczstraße erfolgen soll.

Die Erschließungsstraßen, die notwendig sind für die Andienung der einzelnen Grundstücke, sind als Sackgassen mit Wendeanlagen vorgesehen.

Die Wendeanlage der Büchnerstraße ist in eine Stichstraße von 5,50 m Breite abgeändert worden. Die bestehenden bzw. noch zu errichtenden Gebäude werden durch die Stichstraße ausreichend erschlossen.

Für den geplanten Bereich des Mietwohnungsbaues als auch für die bestehenden Reihenhäuser sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Für die restlichen Grundstücke werden die Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachgewiesen.

Öffentliche Parkplätze sind als Stellplatzstreifen an den Erschließungsstraßen in ausreichender Zahl vorgesehen. Im Bebauungsplan wurden auch zwei Fußwege festgelegt, der erste liegt in der Fläche für Gemeinbedarf zwischen dem Gemeindezentrum und der Schule, der zweite führt entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes von der Uhlandstraße bis zur Juchaczstraße.

7.7 Flächenbilanz

Flächen/in ha	insgesamt	in %
Gesamtfläche des Plangebietes	16,43 ha	100
Straßenfläche	2,35 ha	14,3
Fußwege (nicht im Zusammenhang mit Verkehrsfläche)	0,17 ha	1,0
Öffentliche Grünflächen (incl. Schulsportplatz)	1,11 ha	6,8
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (2 Trafostationen)	70 qm	--
Netto-Wohnbauflächen	8,85 ha	53,9
Flächen für den Gemeinbedarf: Schule	1,2 ha	7,3
Gemeindezentrum	0,68 ha	4,1
Gewerbliche Flächen (GE(e))	1,79 ha	10,9
Wasserflächen (Bastertgraben und Graben entlang d. Grundstückes Brülle)	0,28 ha	1,7
Summe:	16,43 ha	100 %

8. Überschlägige Kostenermittlung und vorgesehene Finanzierung

Der Stadt Lippstadt werden durch die Erschließung des Plangebietes folgende Kosten entstehen:

Für die noch nicht abgerechnete Maßnahme im Rahmen dieses Bebauungsplanes entstehen an Kosten: (Stand 1980)

1. Schmutzwasserkanalisation	240.000,-- DM
2. Regenwasserkanalisation	150.000,-- DM
3. Hausanschlußleitungen	27.000,-- DM
4. Straßenbau einschl. Beleuchtung	1.047.000,-- DM
5. Anlage der Grünflächen und Spielplätze etc.	195.000,-- DM
	<hr/>
	1.659.000,-- DM
	=====

An Rückflüssen aus Erschließungsbeiträgen nach dem Bundesbaugesetz sind zu erwarten:

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	1.161.000,-- DM
Beitrag 90 % = ca.	1.044.500,-- DM

Der Beitragsfähige Erschließungsaufwand setzt sich zusammen:

2. Regenwasserkanal	75.000,-- DM	(50 % von 150.000,-- DM, da der Kanal gleichzeitig der Entwässerung der Grundstücke dient)
4. Straßenbau einschließlich Beleuchtung	1.047.000,-- DM	
5. Anlage der Grünflächen u. Spielplätze etc	39.000,-- DM	(Anteiliger Betrag aus 195.000,-- DM für Spielplatz und Grün entlang der Straßen. Der <u>nicht</u> umlagefähige Betrag von 156.000,-- DM entfällt auf den Spielplatz)
	<hr/>	
	1.161.000,-- DM	
	=====	

Kosten	1.659.000,-- DM
Rückflüsse	<u>1.044.500,-- DM</u>
verbleiben bei der Stadt	614.500,-- DM
	=====

9. Beteiligung der Bürger an der Planung

Zu der Bürgerversammlung gemäß § 2 a Bundesbaugesetz am 10.11.1977, 19.30 Uhr im Kreishaus in Lippstadt wurde durch öffentliche Bekanntmachung eingeladen. Darüber hinaus wurden die Grundstückseigentümer des Bereiches, soweit ihre Adressen verfügbar waren, schriftlich von der Versammlung benachrichtigt.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Baurechtliche Vorschriften und städtebauliche Pläne, die gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungspläne gelten, werden innerhalb des Planbereiches hiermit aufgehoben.

Im einzelnen handelt es sich hierbei um:

- a) einen Teil des Fluchtlinienplanes Nr. 34, festgestellt am 22.11.1951,
- b) einen Teil des Fluchtlinienplanes Nr. 3 a, festgestellt am 14.03.1904,
- c) den Bebauungsplan Nr. 50 (Rechtskraft am 27.06.1974).

Lippstadt, den 28. August 1980

Baudezernent


(Rieber)

Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt



(Hagemann)

Dipl. Ing.

Die Übereinstimmung der Kopie mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Lippstadt, den 28.10.1980

Der Stadtdirektor

Im Auftrage



