

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 50 Juchaczstraße

1. Planbereich

Der Planbereich befindet sich im südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 Juchaczstraße. Der Änderungsbereich wird im Norden/Osten durch Grundstücke mit den Flurstücksnummern 310, 331 und 335, im Westen von der Büchnerstraße, im Süden durch den Fuß- und Radweg "Galgenpfad" begrenzt.

2. Anlass der Änderung

Mit Schreiben vom 13.06.1994 beantragte Herr Dipl.-Ing. Lenhardt, für das Grundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 30, Flurstück 181, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegte Baugrenze an der Westseite des Grundstückes überschreiten zu dürfen, um in diesem Bereich ein weiteres Gebäude errichten zu können.

3. Ausgangssituation und Planungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50 setzt östlich der Büchnerstraße relativ großzügig bemessene Bauflächen fest. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um dem Bauherrn die Möglichkeit zu geben, das Gebäude in die Grundstückstiefe hineinzustellen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde allein durch Baugrenzen sichergestellt.

Mit Blick auf die überwiegend gute Südwest-Orientierung der Bebauung in diesem Bereich wurden im Zuge der Nachfrage einzelne Baugrundstücke geteilt. Die Erschließungsstraßen, die notwendig sind für die Anbindung der einzelnen Grundstücke, sind als Sackgassen mit Wendeanlagen ausgeführt worden.

Dagegen ist die Wendeanlage der Büchnerstraße seinerzeit in eine Stichstraße abgeändert worden. Die bestehenden bzw. noch zu errichtenden Gebäude werden durch die Stichstraße ausreichend erschlossen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzte Baugrenze an der Westseite des hier zu behandelnden Grundstückes orientierte sich am Umfang des aufgegebenen Wendehammers. Bei der damaligen Änderung des Bebauungsplanes, Wegfall der Wendeanlage, wurde die überbaubare Grundstücksfläche aber nicht nach vorne gerückt, da es angesichts der Himmelsrichtung (Westen) nicht sinnvoll schien und vor der überbaubaren Grundstücksfläche noch die Zufahrt zum Grundstück sowie die Garagen angeordnet werden sollten. Zudem wurde bei der Planung eine Einzelhausbebauung auf den großen Grundstücken vorausgesetzt.

Auf dem Eckgrundstück (ca. 1029 m²) kann bei dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Grundstück ist schon mit einem ca. 11 m x 11 m großen Einfamilienhaus bebaut) ein zusätzliches Gebäude errichtet werden, wenn die Baugrenzen entsprechend geändert werden. Durch den Wegfall des Wendehammers ist es möglich, auf dem o. g. Eckgrundstück eine Vergrößerung der überbaubaren

Grundstücksfläche festzusetzen. Die Verschiebung der Baugrenze um 4 m lässt die gewünschte Errichtung eines zusätzlichen eingeschossigen Wohngebäudes zu.

Gemäß einem früheren Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses sollen Garagen und Nebengebäude nicht ohne eine abschirmende Begrünung an öffentlichen Wegen errichtet werden.

Durch die Festsetzung eines 1,00 m breiten unüberbaubaren Streifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze, zwischen Fußweg und der geplanten Garage, wird dementsprechend eine Begrünung der Garagenwand erreicht.

Darüber hinaus befindet sich an der Südseite des o. g. Grundstückes, entlang des Fußweges "Galgenpfad", noch ein mehrstämmiger Baum, der zu erhalten ist.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Eigentümer wurden keine Bedenken bzw. Anregungen zu der geplanten Änderung vorgebracht.

Lippstadt, den 8. März 1995

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.