

B e g r ü n d u n g

Z u m

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 83 Virchowstraße

Planbereich:

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch das Grundstück der Stadtgärtnerei
im Süden	durch die Robert-Koch-Straße, Virchowstraße und die Nordgrenze der Grundstücke Gemarkung Lippstadt Flur 29 Flurstücke 288 - 291
im Westen	durch die Mastholter Straße
im Osten	durch die Nord-Westgrenze der Grundstücke Gemarkung Lippstadt Flur 29 Flurstücke 292 u. 293

1. Bauleitplanung

a) Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt für den nördlichen Bebauungsplanbereich "Flächen für die Landwirtschaft", für den südlichen Bereich Wohnbauflächen dar.

Für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren zugunsten von Wohnbauflächen durchgeführt worden.

b) Bebauungspläne

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 16 Robert-Koch-Straße vom 28.12.1965 ist für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes ein Mischgebiet der eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 (neu) Robert-Koch-Straße vom 13.03.1976, der den südlichen Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 Virchowstraße abdeckt, ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Für Teilbereiche der Bebauungspläne der Stadt Lippstadt Nr. 16 und 16 (neu), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 83 liegen, wird ein Aufhebungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes u. Planungsziel

Wegen der städtebaulich unerwünschten Nachbarschaft des Speditionsbetriebes Wöstemeier zur Wohnbebauung an der Virchowstraße/Robert-Koch-Straße wurde durch eine Punktisanierung der Betrieb in das Gewerbegebiet "Am Wasserturm" ausgelagert. Die vorhandene Hofbefestigung und die aufstehenden Gebäude würden

im Hinblick auf eine Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche unverhältnismäßig hohe Rekultivierungskosten nach sich ziehen. Daher ist es aus stadtwirtschaftlichen Gründen und aus städtebaulicher Sicht erwünscht, hier als Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges ein Wohngebiet auszuweisen. Zwischenzeitlich hat die Lebenshilfe e.V. Lippstadt das Grundstück erworben, um hier für heranwachsende Behinderte Wohnungen zu errichten.

Die Nachfrage nach Garagen, wie sie im Bebauungsplan Nr. 16 (neu) ausgewiesen sind, ist in diesem Umfang nicht vorhanden. Es soll deshalb auf einen Teil dieser Gemeinschaftsanlage zugunsten einer Wohnbebauung verzichtet werden.

Ziel und Zweck ist es, eine geordnete städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu erreichen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Zulässigkeit des Bauvorhabens der Lebenshilfe e.V. zu gewährleisten, ist nach der Baunutzungsverordnung ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll den südlich angrenzenden bestehenden Wohngebäuden entsprechend in der max. 2-geschossigen offenen Bauweise ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl soll mit ihren Höchstwerten nach der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden, um hier vor allem dem Wohnzentrum der Lebenshilfe eine möglichst hohe Ausnutzung zu ermöglichen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Mastholter Straße und durch die Virchowstraße sowie Robert-Koch-Straße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

3.2.2 Innere Erschließung

Die Reihenhausbauung wird durch eine 7,50 m breite Anliegerstraße (Mischfläche) erschlossen. Die Wendemöglichkeit am Ende dieser Anliegerstraße soll im Straßenkörper selbst und auf einer Teilfläche der Garagenvorflächen erfolgen. Die hierfür erforderliche private Fläche soll mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Die Erschließung des Flurstückes 418 der Flur 29 Gemarkung Lippstadt (Wohnhaus des ehemaligen Speditionsbetriebes) soll über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für den Anlieger über das Grundstück der Lebenshilfe gesichert werden. Das Grundstück der Lebenshilfe selbst soll durch die vorhandene Zufahrt von der Mastholter Straße aus an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden.

Der ruhende Verkehr für die Reihenhausbauung wird in der östlich der Erschließungstichstraße gelegenen ausgewiesenen Garagenzeile untergebracht.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch eine Buslinie an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Umweltschutz

Auf die geplante Reihenhausbauung sowie auf das geplante Wohnzentrum der Lebenshilfe e.V. im Bebauungsplanbereich wirkt Verkehrslärm ausgehend von der Mastholter Straße. Die Bemessung des Lärmschutzwalles erfolgt nach den Richtlinien der DIN 18005 (Entwurf 1976). Nach der Lärmschutzberechnung wird der zulässige Lärmwert nachts um 8 d B (A) überschritten.

Als Lärmschutzmaßnahme ist ein Lärmschutzwall und eine Wand von 2,0 m Höhe nur im Bereich der Reihenhausbauung wegen des geringen Abstandes der Lärmquelle zu den Gebäuden sowie zu den intensiv genutzten Gartenbereichen und wegen des Sichtschutzes festgesetzt.

Durch die Zufahrt zum Lebenshilfe-Grundstück von der Mastholter Straße aus muß - sollte auch hier der Lärmschutzwall durchgebaut werden - im Zufahrtsbereich der Wall unterbrochen werden. Die Lärmabschirmung ist dadurch erheblich gemindert. Es wird deshalb auf die Festsetzung eines durchgehenden Walles verzichtet. An den Gebäuden der Lebenshilfe soll dem Lärm begegnet werden durch passive Maßnahmen wie das Einbauen von Schallschutzfenstern mit Schalldämmlüftern sowie durch geschicktes Anordnen der Gebäude und deren unterschiedlicher Nutzung.

Aufgrund des geringen Schutzabstandes zwischen der geplanten Wohnbauung und dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb wurde eine gutachtliche Untersuchung der Immissionssituation im dortigen Bereich in Auftrag gegeben. Der gutachtlichen Stellungnahme ist zu entnehmen, daß es beim Umfang der jetzigen Tierhaltung nicht zu Geruchsbelästigungen im geplanten Wohngebiet kommt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. durch die VEW und Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Das Schmutzwasser des Plangebietes wird in die vorhandene Kanalisation der Virchowstraße geleitet. Die Anschlußkanäle für Schmutz- und Regenwasser sind bereits verlegt. Das Schmutzwasser muß über das Pumpwerk an der Robert-Koch-Straße in die städt. Kanalisation der Herderstraße übergepumpt werden und wird von dort der Kläranlage am Hellinghauser Weg zugeführt. Das Regenwasser fließt über Regenwasserkanäle in der Robert-Koch-Straße dem Bastertgraben zu. Der Vorfluter Bastertgraben ist leistungsfähig genug, um die zusätzlich anfallenden Regenwassermengen aufzunehmen.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a Bundesbaugesetz

In dem Bürgergespräch am 06.11.1980 wurde ein Konzept mit einer Einfamilienhauswohnbebauung vorgestellt, alternativ ein Wohnzentrum für Behinderte der Lebenshilfe e.V. Durch den Verkauf des Grundstückes der Stadt Lippstadt an die Lebenshilfe e.V. wird das Alternativkonzept Wohnzentrum Inhalt des Bebauungsplanes

5. Flächenbilanz

	m ²	%
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 14.300	100
Verkehrsfläche	ca. 360	2,5
Fläche für den ruhenden Verkehr	ca. 1.540	10,8
Nettobauland	ca. 12.400	86,7

6. Überschlägige Kostenermittlung

Die Gesamtkosten für den endgültigen Ausbau der Helmholzstraße betragen nach heutigen Tiefbaupreisen ca. 36.000 DM. Die Erschließung ist durch einen gesonderten Erschließungsvertrag gesichert.

7. Gestaltungsvorschriften

Gestaltung der Gebäude

a) Dächer / Dachaufbauten

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° für den südlichen Planbereich, für den nördlichen Planbereich als Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung von 45° - 50° auszubilden und mit roten oder schwarzen Dachpfannen bzw. schwarzem Schiefer einzudecken. Der Dremmel ist bis maximal 0,60 m zulässig.

SD = Satteldach

PD = Pultdach

z.B. 30° = Dachneigung

b) Fassaden

Für die Außenwände dürfen keine glänzenden oder reflektierenden Materialien verwandt werden.

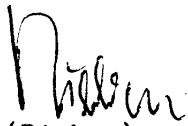
c) Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.

8. Begründung der Gestaltungsvorschriften

Die Siedlung an der Robert-Koch-Straße und der Virchowstraße ist in ihrem Erscheinungsbild heute stark unterschiedlich gestaltet. Um einen Bruch zwischen der nördlichen Randbebauung und der künftig geplanten zu vermeiden, sollen die geplanten Gestaltungsvorschriften im wesentlichen die Gestaltung der Baumassen zum Ziel haben. Deshalb wurden hier die zulässigen Dachformen und Dächneigungen vorgeschrieben. Darüber hinaus wurde der zulässige Drempel beschränkt, um die Bauhöhe dem städtebaulichen Bestand anzugleichen. Die Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung lassen ein breites Spektrum von Gestaltungsmöglichkeiten offen und schließen nur einige ortsuntypische Materialien aus.

Lippstadt, den 25. November 1982



(Rieber)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl. Ing.