

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 88 'Schlachthofgelände'

Der Planbereich wird begrenzt:

im Norden	durch die Eisenbahnstrecke der Westf. Landes-Eisenbahn (Gemarkung Lippstadt Flur 18 Flurstück 15),
im Süden	durch die Beckumer Straße,
im Osten	durch den Bruchbäumer Weg,
im Westen	durch die Bastionstraße.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10. Mai 1980 stellt im Planbereich ausschließlich gemischte Bauflächen dar.

Da im Bebauungsplan beabsichtigt ist, für Teile ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, hat der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Lippstadt am 24. Januar 1983 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 16. Februar 1983 einen entsprechenden Beschluß gefaßt.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 11 Overmannstraße vom 22. Juli 1965 setzt für den Planbereich ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bauweise fest.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 30. März 1981 beschlossen, für den o.g. Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 11 Overmannstraße einen neuen selbständigen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Planbereich befand sich der ehemals städtische Schlachthof, der aus städtebaulichen Gründen - insbesondere wegen der Nähe umliegender Wohnbebauung - an dieser Stelle aufgegeben wurde.

Die Betreiber des neuen - heute privaten - Schlachthofes haben im Gewerbegebiet 'Am Wasserturm' einen neuen Betrieb errichtet. Auch die anderen hier ansässigen Betriebe beabsichtigen zum Teil, schon bevor der Bebauungsplan Nr. 88 Rechtskraft erlangt, ihren Standort zu wechseln.

Ziel des neuen Bebauungsplanes ist es, nach Abbruch der Schlachthofgebäude den Bereich nördlich der Beckumer Straße städtebaulich zu ordnen. Bestehende Baulücken im Bereich der Beckumer Straße sollen aufgefüllt werden. Weiter vorgesehen ist, durch eine neue Erschließungsstraße zwischen der Beckumer Straße und der Eisenbahnlinie der WLE eine zusätzliche Wohnbebauung und die Anlage eines Spiel- und Ballspielplatzes zu ermöglichen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Bauflächen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Bestand nach handelt es sich bei der Bebauung der Beckumer Straße und der Bastionstraße um ein Mischgebiet. Im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des Bestandes für eine Zone entlang der Beckumer Straße und der Bastionstraße Mischgebiet, für den Hinterbereich bis zur Bahnstrecke der WLE allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude entlang der Beckumer Straße und Bastionstraße sind überwiegend zweigeschossig, wobei vereinzelt eine hohe Ausnutzung der Grundstücke durch den Ausbau der Dachgeschosse erreicht worden ist.

Dem Bestand entsprechend soll hier eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Durch einen Drempel sowie eine steile Dachneigung soll der wirtschaftliche Ausbau der Dachgeschosse gefördert werden.

Um eine gute Ausnutzung der Grundstücke durch eine hohe Grundflächen- und Geschosflächenzahl zu ermöglichen, wurden die Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im Mischgebiet wurden zusätzlich im Hinterbereich Bauflächen für eingeschossige gewerbliche Anbauten festgesetzt. In diesen Anbauten sollen Wohnungen jedoch nicht zulässig sein.

Im Bereich der Bastionstraße und Beckumer Straße sollen vorhandene Baulücken geschlossen werden. Daher ist hier eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Südlich und westlich der Planstraße soll ebenfalls eine geschlossene Bebauung realisiert werden.

Nördlich der Planstraße ist, um eine ausreichende Besonnung der Hausgärten zu erreichen, eine Doppelhausbebauung festgesetzt worden.

Zur Begrenzung des Straßenraumes bzw. der Blockkanten wurden entlang der Beckumer Straße und der Planstraße A Baulinien und im übrigen Planbereich Baugrenzen festgesetzt.

Durch die vorgegebenen Versprünge in den Baulinien soll erreicht werden, daß sich die Neubebauung dem Bild der westlich angrenzenden Beckumer Straße, der durch Traufgassen gegliederten Fassadenabwicklung anpaßt.

3.2 Grünflächen

Im östlichen Planbereich ist für den Baublock nördlich der Beckumer Straße bis zur Bahnstrecke der WLE ein Kleinkinderspielplatz von ca. 400 qm Größe vorgesehen. Er ist in seiner Funktion lt. Erlaß des Innenministers von Nordrhein-Westfalen vom 31.07.1974 und 29.03.1978 dem Spielbereich C zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder Hausgruppe). Dieser ist vorzugsweise für Kleinkinder und jüngere Schulkinder bestimmt und dient dem Einzugsbereich zwischen der Beckumer Straße und der Eisenbahnlinie der WLE.

Weiterhin ist eine ca. 1300 qm große Mehrzweckgrünfläche vorgesehen, die als Ballspielplatz - nicht als Bolzplatz - von kleineren Kindern genutzt werden kann. Diese Grünfläche dient der Versorgung des Baugebietes nördlich der Beckumer Straße bis hin zur Barbarossastraße außerhalb des Planbereiches. Dieser Spielbereich ist nach dem v.g. Erlaß des Innenministers in seiner Funktion der Kategorie B zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich).

3.3 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Baugebietes ist ausgehend von der Beckumer Straße eine Planstraße mit beidseitigen Bürgersteigen vorgesehen. Die Planstraße soll vor der Verschwenkung nach Westen und der Einmündung des in östlicher Richtung verlaufenden Weges - verkehrsberuhigt - als eine Wohnstraße ausgestaltet werden. Es wird angestrebt, diese Straße als Mischfläche auszubauen, da diese den geplanten wohnlichen Charakter des Baugebietes noch unterstützt. Der Stellplatzbedarf der verdichteten geschlossenen Bebauung am Beginn der Planstraße soll zum Teil durch einen Garagenhof im nördlichen Planbereich abgedeckt werden, um die rückwärtigen Grundstücksteile möglichst für Freiraumnutzungen freizuhalten. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Planstraßen A und B ausgewiesen.

An der Overmannstraße ist eine private Stellplatzanlage vorgesehen, die den Stellplatzbedarf der östlich an der Beckumer Straße liegenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe abdecken soll.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt bzw. VEW und Bundespost.

Die Entwässerung des Planbereiches ist über die vorhandenen Leitungen in der Beckumer Straße gesichert.

Leistungsfähigkeitsnachweise für offene Vorfluter sind nicht erforderlich.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Die Abfallbeseitigung erfolgt nur auf den nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlagen.

3.5 Umweltschutz

Die vorhandene und geplante Bebauung im Plangebiet wird belastet durch die Emissionen aus dem Bereich der Beckumer Straße - geplante Nordtangente - und die Emissionen, verursacht durch den Fahrbetrieb der WLE-Strecke (Westf. Landes-Eisenbahn).

Zur Planung der Nordtangente hat die Stadt Lippstadt ein schalltechnisches Gutachten durch die Arbeitsgemeinschaft für Verkehrsplanung in Aachen (AGEVA) erarbeiten lassen, das unter Berücksichtigung des vorhandenen und geplanten Gebietscharakters (Mischgebiet) zu folgendem Ergebnis kommt:

"Lärmschutzmaßnahmen werden im gesamten Untersuchungsreich nicht erforderlich. In keinem der untersuchten Fälle werden die jeweils zugrunde zu legenden Grenzwerte erreicht oder derart überschritten, daß im Hinblick auf die Verkehrsbelastung für den Endausbau des Lippstädter Straßennetzes die Zumutbarkeitsgrenze oder eine nicht vertretbare Pegelsteigerung zu erwarten ist."

Die Belastung durch den Fahrbetrieb auf der WLE-Strecke beträgt an Werktagen maximal 20 Züge in der Zeit von ca. 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen wie auch Sonnabends wird der Fahrbetrieb täglich mit durchschnittlich 2 Zügen aufrechterhalten.

Eine überschlägliche Berechnung auf der Grundlage des Entwurfes der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vom April 1976 ergab an den der Bahnlinie nächst gelegenen bzw. geplanten Gebäuden (15 m bis zur Mittelachse der Gleise) einen Mittelungspegel von ca. 50 dB(A) (zulässig im WA-Gebiet 55 dB(A) als Tagwert). Bei dieser Berechnung wurde von Werten ausgegangen, die bei Straßenbahnen und U-Bahnen zugrundegelegt werden, da auf diesem Gleisabschnitt mit verminderter Geschwindigkeit (ca. 30 km/h) gefahren wird.

Da der Fahrbetrieb in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfindet, wird die Nachtruhe im Wohngebiet nicht gestört. Passive sowie aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2a Bundesbaugesetz

Ein Bürgergespräch zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 88 fand am 2. Juli 1981 statt. Die anwesenden Bürger sprachen sich in der Diskussion um die vorgestellten Planalternativen für einen Vorschlag aus, der im östlichen Planbereich eine große Spielanlage vorsieht. Den Anregungen der Bürger entsprechend ist ein Spielflächenkonzept in den Plan eingearbeitet worden, das dem Bedarf des Baublocks selbst Rechnung trägt sowie dem Freiflächendefizit des Wohngebietes zwischen der Beckumer Straße und der Barbarossastraße außerhalb des Planbereiches.

5. Flächenbilanz

<u>Art der Fläche</u>	<u>insgesamt in qm</u>	<u>in %</u>
Wohnbaufläche (WA-Gebiet)	ca. 7.830	27,7
Mischbaufläche (MI-Gebiet)	ca. 15.260	53,9
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 3.300	11,7
öffentl. Grünfläche	ca. 1.730	6,1
Versorgungsfläche	ca. 180	0,6
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 28.300 qm	100 %

6. Überschlägige Kostenermittlung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Der Ausbau der Planstraßen A und B und der Fußwege wird voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

a) Bau der Schmutzwasserkanäle	90.000 DM
b) Bau der Regenwasserkanäle	55.000 DM
c) endgültiger Straßenausbau einschl. Beleuchtung	260.000 DM
d) Anlegung des Ball-Spielplatzes	40.000 DM
e) Anlegung des Kleinkinder-Spielplatzes	25.000 DM
	<u>470.000 DM</u>
	=====

Die Kosten für den Abbruch des Schlachthofes sind in der vorstehenden Aufstellung nicht enthalten. Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz werden voraussichtlich in Höhe von rd. 280.000 DM eingehen.

7. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff Bundesbaugesetz erforderlich.

8. Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen

I. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Zusammenhängende Gebäude

a) Doppelhäuser

Die Fassaden der Doppelhäuser sind einheitlich in hellem Putz auszuführen. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer mit einer Neigung von 30° auszuführen und mit roten Dachpfannen zu decken.

Drempel sind nicht zulässig.

Es kann von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften im Rahmen der nachfolgend unter 2. und 3. genannten Materialien und Abmessungen abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser, insbesondere bezüglich der Sockel und Traufenhöhe, Dachneigung, Material- und Farbwahl für Dach und Fassade öffentlich-rechtlich gesichert ist.

b) Garagenhof

Der Garagenhof ist für die Anlieger der Planstraße A bestimmt.

Die 4 Umfassungswände sind einheitlich in einer Höhe von 2,50 m - gemessen über OK Straße - zu erstellen und einheitlich in hellem Putz oder Farbanstrich zu versehen. Unterbrochen dürfen die Umfassungswände lediglich durch eine Einfahrt von 6,0 m Breite an der westlichen Seite der Südwand.

Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer auszuführen. Sie dürfen die Umfassungswände nicht überragen.

Es kann von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften abgewichen werden, wenn alle Garagen einheitlich in ihren Abmessungen und der Farb- und Materialwahl erstellt werden und die östliche und westliche Umgrenzungswand ihrer Traufhöhe entspricht.

2. Dächer

a) Dacheindeckung

Die Dachflächen und Gaubenabdeckungen sind mit Dachpfannen in roter oder brauner Farbe und unglasierter Oberfläche einzudecken, soweit ihre Neigung es zuläßt.

b) Drempel, Dachüberstände

Drempel sind mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Mauerwerksaußenkante zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Oberkante

Dachsparren gemessen.

Dachüberstände und -gesimse sind zur Giebelseite (Ortgang) bis max. 0,20 m und zur Traufseite bis max. 0,30 m, jeweils zur Außenkante Fassade gemessen, zulässig.

c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

In der Summe darf die Länge der Dachaufbauten (z. B. Gauben) und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte, z.B. Loggien und Dachflächenfenster zum öffentlichen Straßenraum hingewandt, sind unzulässig. Die zulässigen Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Bebauungsplan Nr. 88 festgelegt.

SD = Satteldach

KWD = Krüppelwalmdach

z.B. 40° - 50° = Dachneigung



= Hauptfirstrichtung

3. Außenwände

a) Sockel

Im Mischgebiet sind Sockel mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Sie sind zu verputzen oder mit Naturgestein zu verblenden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sockel bis 0,50 m Höhe zulässig.

Die Sockelhöhe wird zwischen der Oberkante Straße und der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses gemessen.

b) Materialien

Außenwände sind zu verputzen. Zulässig sind ausschließlich helle Farbtöne.

Unzulässig sind an Außenwänden, die vom öffentlichen Verkehrsraum einzusehen sind:

- glatte, (auch metallisch) glänzende Oberflächen wie insbesondere reflektierende Metallplatten und -rahmen, glasierte Keramikplatten oder Glasbausteine.
- Betonornamentsteine und Materialimitationen wie z.B. Holzdekor.

c) Fenster, Türen, Tore

Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Fenstergruppen durch fassadenbündige Elemente so gegliedert sind, daß die einzelnen Fenster das stehende Format erhalten.

Öffnungen haben von Ecken und Seiten der Gebäude einen Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten. Dies gilt sinngemäß für Gebäudeunterteilungen durch Vor- und Rücksprünge. Tragende Stützen oder Wandscheiben im Bereich

des Erdgeschosses sind in der Fassade sichtbar anzuordnen. Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen zulässig.

d) Erker, Balkone, Loggien

Zum öffentlichen Straßenraum hingewandte Loggien und Balkone sind nur im Ausnahmefall zulässig, jedoch nicht an der Beckumer Straße. Ihre Breite darf in diesem Fall 1/3 der Gebäudebreite bzw. des vor- oder rück-springenden Gebäudeteiles nicht überschreiten. Erker sind mit einer Tiefe von max. 0,80 m und einer Breite von max. 1/3 der Breite eines Gebäudes oder eines Gebäudeabschnittes, der gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie verspringt, zulässig. Bei Ecksituationen sind hinsichtlich der Tiefe Ausnahmen möglich.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet zulässig. Sie sind oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses unzulässig. Schilder, Beschriftungen, Bemalungen und Lichtwerbungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

II. Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen

Die Vorgärten im WA-Gebiet entlang der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen dürfen nur mit Hecken in einer Höhe von max. 0,70 m eingefriedigt werden. In Verbindung mit den Hecken sind hinterstehende Zäune in gleicher Höhe zulässig.

Die Privatgrundstücke entlang der Eisenbahn sind mit einem Maschendrahtzaun von mind. 1,60 m ohne Durchlässe zum Bahnkörper hin einzufriedigen.

Die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze westlich der Overmannstraße ist nach Norden, Süden und Westen mit Sträuchern und Bäumen von mind. 2,00 m Höhe (Endzustand) und mind. 2,00 m Breite lückenlos zu umpflanzen.

9. Begründung zu den Gestaltungsvorschriften

Die Bebauung entlang der Beckumer Straße, zum Teil um 1900 entstanden, wird durch Gestaltungselemente wie steile Satteldächer mit vorwiegend roter und brauner Pfannendeckung, durch helle Putzfassaden und in der Ausnahme durch rotes Ziegelmauerwerk geprägt. Die einzelnen Gebäude sind vielfach durch Traufgassen bei einer Frontbreite zwischen ca. 7 m und ca. 19 m getrennt. Die im Erdgeschoß zu Wohnzwecken dienenden Gebäude stehen zum Teil auf Sockeln bis ca. 1,0 m über der Straßenoberkante. Als weitere Gestaltungselemente sind Erker, Dachgauben und Fenster, die im Format als stehende Rechtecke in Erscheinung treten, charakteristisch für eine Vielzahl dieser Gebäude. Loggien und Balkone zur Beckumer Straße hin waren in diesem Bebauungsplanbereich nicht vorhanden. Erst in jüngster Zeit wurde ein Gebäude mit Loggien zur Beckumer Straße hin erstellt.

. . .

Um das Straßenbild entlang der Beckumer Straße mit diesen typischen Gestaltungselementen weitgehend zu erhalten, beabsichtigt die Gestaltungsvorschrift eine Neubebauung oder bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, diese in wesentlichen Zügen dem Bestand anzupassen. Dies gilt für die äußere Form des Baukörpers, des Daches, der Fassadengestaltung sowie der Material- und Farbwahl.

Eine Untergliederung bei langen Baukörpern soll durch kleine Versprünge der Baulinie erreicht werden, die den Eindruck von Einzelgebäuden hervorrufen sollen.

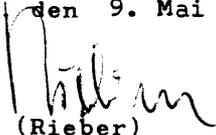
Balkone und Loggien zur Beckumer Straße hin wurden auch aus Gründen der vorhandenen und durch die geplante Nordtangente zu erwartenden Immissionen durch den Kfz-Verkehr im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Das nördlich anschließende WA-Gebiet soll nach den gleichen Prinzipien wie das v.g. MI-Gebiet gestaltet werden, um einen Bruch innerhalb dieses kleinen Gebietes zu vermeiden. Die Dachform, die Dachneigung und die zulässige Drempehhöhe wurde so gewählt, daß ein Dachausbau möglich ist. Dadurch können Hausgrundrisse zugunsten eines höheren Freiflächenanteils je Grundstück verkleinert werden.

Bei einer Einfriedigung der Vorgartenbereiche dürfen, um eine Einheitlichkeit in diesem kurzen Straßenzug zu erzielen, nur Hecken angepflanzt werden.

Der Garagenhof soll durch die Gestaltungsvorschrift insgesamt als ein geschlossener Baukörper im Gesamtbild der hinteren Bebauung nicht störend hervortreten.

Lippstadt, den 9. Mai 1983


(Rieber)
Techn. Beigeordneter


(Wollesen)
Dipl. Ing.