

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 95 "Westfriedhof"**

Der Bebauungsplanbereich liegt südlich der Overhagener Straße, westlich und östlich der Straße "Auf dem Knappe" (von Overhagener Straße bis Otto-Hahn-Straße) zwischen den Bebauungsplangebieten "Overhagen Nr. 3 "Blidacker Weg" (im Westen) und dem Bebauungsplan Nr. 40 "Curiestraße" (im Osten). Auch die Ausbauplanung für die Overhagener Straße (L 636) - Teilabschnitt der freien Strecke zwischen den Ortsdurchfahrtsgrenzen der Kernstadt (Overhagener Straße Nr. 169/173) und des Stadtteils Overhagen (Overhagener Straße 170/213) - wird von dem Bebauungsplanbereich erfasst.

Im Einzelnen liegen folgende Grundstücke innerhalb des Planbereiches: Gemarkung Lippstadt, Flur 54, Flurstücke 7 tlw., 9 tlw., 10 tlw., 11 tlw., 40, 41, 44 - 50, 51 tlw., 52 tlw., 68 - 72, 74 - 78, 154 tlw., 155 tlw., 368, 492, 502, 509 und 513

#### **1 Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt ist im Planbereich südlich der Overhagener Straße - angrenzend an den vorhandenen Friedhof des Stadtteiles Overhagen - eine Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BBauG dargestellt, die teils als Friedhof, teils als Parkanlage ausgewiesen ist.

Im nördlichen Anschluss an das künftige Friedhofsgelände sollen auch Flächen für das friedhofsbezogene Gewerbe (Friedhofsgärtnerei, Steinmetzbetrieb) ausgewiesen werden. Da diese vorgesehene Nutzung jedoch nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, der Flächennutzungsplan an dieser Stelle aber Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Im Rahmen dieser 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zugleich die vorhandene Bebauung Overhagener Straße 113 - 117 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

#### **2 Ausgangssituation und Planungsziel**

Der Planbereich umfasst mit Ausnahme der Wohnhausgrundstücke Overhagener Straße 113 - 117 nur landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Westen durch den Roßbach begrenzt werden und nach Osten bis an den Siedlungsrand der Kernstadt reichen. Diese landwirtschaftlichen Flächen werden durch den Wirtschaftsweg "Auf dem Knappe", die "Otto-Hahn-Straße" und einen Wirtschaftsweg in Verlängerung der Stichstraße "Philipp-Reis-Straße" erschlossen. Zwei Gräben dienen der Entwässerung der bewirtschafteten Grundstücke.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 27.09.1982 beschlossen, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines neuen Friedhofes geschaffen werden, da der Friedhof an der Lipperoder Straße voraussichtlich bis zum Jahre 1987 voll belegt sein wird und an diesem Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Der neue Friedhof soll zunächst eine Größe von rd. 5 ha erhalten. Zusätzliche Erweiterungsflächen werden vorgehalten. Die Zufahrt zum Friedhofsgelände erfolgt von der Overhagener Straße über eine Stichstraße. Westlich dieser Stichstraße sind Flächen für ca. 180 Pkw-Stellplätze und vier Parkplätze für Busse ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Friedhofes befinden sich Flächen für das friedhofsbezogene Gewerbe (Friedhofsgärtnerei, Bildhauer). Die Friedhofskapelle liegt zentral auf dem Friedhof. Von hieraus wird das künftige Friedhofsgelände erschlossen.

### **3 Erläuterungen zum Bebauungsplan**

#### **3.1 *Friedhofsflächen***

Die Flächen für den Westfriedhof liegen abseits von den Lärmeinwirkungen der Overhagener Straße. Im Umkreis des Friedhofstandortes befinden sich ferner keine geräuschentwickelnden Betriebe. Die Friedhofsflächen sind schwach nach Westen (Roßbach) und Süden geneigt und liegen in freier Lage, so dass der Friedhof vom Wind gut durchlüftet und von der Sonne ausreichend bestrahlt werden kann.

Der geologische Aufbau der Friedhofsflächen ist relativ einfach. Im Liegenden stehenden Kalkmergel der Kreidezeit an. Darüber liegen glazigene Sedimente (Saaleiszeit), die z. T. durch Bodenfließen verlagert sind. Sie bestehen im wesentlichen aus lehmigen Schluff mit unterschiedlich mächtigen Zwischenlagen aus lehmigen Sand und Kies sowie sandigem Lehm.

Überlagert werden die glazigenen Sedimente von einer bis zu 2 m mächtigen Deckschicht aus Löß (schwach lehmiger bis lehmiger Schluff). Bodentypologisch haben sich aus den anstehenden Substraten Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pseudogleye entwickelt, die im tieferen Unterboden vom Grundwasser beeinflusst sind.

Die für die Bodenentwicklung typische Horizontausbildung zeigt ab ca. 50 cm unter Flur deutliche Merkmale einer zeitweise stärkeren Vernässung (Rostfleckung). Es handelt sich um Staunässe, die durch eine Verzögerung der Versickerung des Niederschlagswassers im lehmigen Schluff hervorgerufen wird.

Nach unten wird da Rostfleckenbild allmählich schwächer; hier herrschen in stärkerem Maße Reduktionserscheinungen vor. Dieser Farbumschlag fällt im wesentlichen mit der Entkalkungsgrenze zusammen. Es ist daher mit einer permanenten, zumindest jedoch mit einer sehr lange anhaltender Vernässung dieser Horizonten zu rechnen.

Die Beurteilung der Böden auf ihre Eignung für Bestattungszwecke erfolgt nach den Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen (RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales v. 21.08.1979 - V C 2 -0265.2- MBI. NWW. 1979 S. 1724 -).

Danach erfüllt die für die Neuanlage eines Friedhofes vorgesehene Fläche in ihrem derzeitigen Zustand nicht die geforderten Bedingungen. Durch stauende Nässe in den mittleren Horizonten (ca. 50 - 130 cm unter Flur) und infolge eine langanhaltenden oder gar permanenten Vernässung der tieferen Bereiche ist der Boden nicht ausreichend belüftet, so dass eine rasche Zersetzung von organischer Substanz (Punkt 2.1 der Hygiene-Richtlinien) nicht erfolgen kann. Die derzeitige nichtausrei-

chende Eignung des Bodens aus geologisch-bodenkundlicher Sicht kann durch technische Maßnahmen ausgeglichen werden. Dem Vorschlag des geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen folgend, soll der Boden dräniert und durch Bodenauftrag so aufgehöhrt, damit eine 2,5 m mächtige Schicht von allen Vernässungen frei bleibt. Ausgehend davon, dass bis zu 1,5 m unter Flur entwässert werden kann, muss noch ein zusätzlicher Bodenauftrag (Sandboden) von 1 m erfolgen.

### **3.2 Grünflächen**

Zwischen dem Wohngebiet "Curiestraße" und dem neuen Friedhof soll eine öffentliche Grünfläche entstehen.

Dieser Grüngürtel bildet die natürliche Grenze zwischen dem Siedlungsgefüge der Kernstadt und dem anschließenden Landschaftsraum und stellt zugleich einen Puffer für den Friedhof dar. Der Friedhof wird somit in das städtische Grünsystem einbezogen, das aus der freien Landwirtschaft bis in das Innere der Stadt reichen wird. Zusammen mit dem Friedhof wird die Grünfläche mit seinen weitgehend vegetationsbestimmten Flächen zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas beitragen.

### **3.3 Allgemeines Wohngebiet**

Aufgrund ihrer Lage an der Overhagener Straße sind die Wohnbauflächen der Grundstücke Overhagener Straße 113 - 117 als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand. Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen sind Bestand und bauliche Erweiterungen gewährleistet.

### **3.4 Gewerbebetrieb**

Südlich der Bebauung an der Overhagener Straße und nördlich der Friedhofsfläche sind in einem GE(.)-Gebiet Flächen für das friedhofsbezogene Gewerbe ausgewiesen.

Den Forderungen des Immissionsschutzes soll durch Gliederung des Gewerbegebietes Rechnung getragen werden, indem die Friedhofsgärtnerei in dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes (nördlich der Parkplätze) und der Steinmetzbetrieb im südlichen Teil des Gewerbegebietes (westlich der Stellplätze) angeordnet werden. Damit können die Belange des Immissionsschutzes mit Rücksicht auf das im Norden des Plangebietes ausgewiesene WA-Gebiet im ausreichenden Maße planungsrechtlich gewahrt bleiben.

## **4 Verkehrliche Erschließung**

Der Friedhofsbereich wird über eine Stichstraße - weitgehend über die Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges "Auf dem Knappe" - an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Ausbauplanung für ein Teilstück der Overhagener Straße ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Erreichbarkeit des Friedhofes für Fußgänger und Radfahrer durch den Anschluss an das städtische Fuß- und Radwegenetz, für den Individualverkehr und durch öffentliche Verkehrsmittel wird gesichert.

Vorhandene Wirtschaftswege ermöglichen zudem eine Durchlässigkeit für fußläufige Verbindungen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutzwasser soll über die Straße "Auf dem Knappe" und die Overhagener Straße dem Hauptsammler-Süd (an der Westgrenze des Baugebietes Curierstraße) zugeführt werden. Das Regenwasser wird im nördlichen Planbereich - bis zur Wasserscheide - dem Regenwassersammler in der Overhagener Straße, im südlichen Planbereich den vorhandenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Gräben und dem Roßbach zugeführt.

Die Ausbauplanung für eine Teilstrecke des Rossbaches ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **6 Ergebnis der Bürgeranhörung**

Den Bürgern wurde frühzeitig im Rahmen einer Bürgeranhörung am 21. Oktober 1982 im Bürgerhaus des Stadtteiles Overhagen Gelegenheit gegeben, das Bebauungskonzept für den Westfriedhof zu erörtern. Dabei wurden von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgestellt, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgezeigt.

## **7 Flächenbilanz**

<b>Art der Fläche</b>	<b>insgesamt in qm</b>	<b>in %</b>
Wohnbaufläche (WA-Gebiet)	ca. 4100 qm	2,7
Gewerbliche Baufläche (GE-Gebiet)	ca. 7900 qm	5,3
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 25400 qm	17,0
öffentliche Grünfläche (Friedhof)	ca. 46900 qm	31,2
öffentliche Grünfläche (" -Erweiterung)	ca. 32500 qm	21,6
öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	ca. 33400 qm	22,2
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca. 150200 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Kostenzusammenstellung

<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> (Kanalisation, Straßenbau, Beleuchtung, Begrünung)	1.360.000,-- DM
<b>Friedhofsfläche</b> (Bodenauffüllung, Drainage und Gestaltung)	1.865.000,-- DM
<b>Friedhofserweiterung</b> (Bodenauffüllung, Drainage und Gestaltung)	1.300.000,-- DM
<b>Ausbau des Rossbaches</b>	160.000,-- DM

## 9 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 248) in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 (GV NW S. 753).

### I. Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1. Dächer

##### a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD = Satteldach

Die zulässige Dachneigung ist im Bebauungsplan Nr. 95 festgelegt.

Z. B. 20° = Dachneigung

Die Dächer sind mit Dachpfannen in roter Farbe einzudecken.

##### b) Drempel

Drempel bis zu 0,50 m sind zulässig.

Der Drempel, wird gemessen an der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschossdecke bis zur Oberkante Dachsparren an der Außenfläche des Gebäudes.

#### 2. Außenwände

Für die Außenwände alle Gebäudeteile sind nur folgende Materialien zulässig:

Rau- und Feinputz mit Anstrich, nur weißer Farbton.

### **3. Nebengebäude und Garagen**

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Die Gestaltung der Gewächshäuser sind von den Gestaltungsvorschriften ausgenommen.

### **4. Ausnahmen**

Bei der Änderung bestehender Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

## **II. Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen**

Entlang der Zufahrtsstraße zum Friedhof (Stichstraße) sind für Grundstückseinfriedigungen nur Hecken zulässig. Auf den Flächen für das friedhofsbezogene Gewerbe sind als Vorgarteneinfriedigung nur Hecken zulässig.

## **10 Begründung zu den Gestaltungsvorschriften**

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Belange im Umfeld eines Friedhofes entwickelt worden.

Die Gestaltungsvorschriften beabsichtigen, durch die Festlegung der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor allem für die Betriebe des Friedhofsgewerbes zu setzen. Um den Ausbau eines zusätzlichen Vollgeschosses auszuschließen, wurde die Zulässigkeit von DREMPeln beschränkt.

Die Gestaltungsvorschriften sollen ferner darauf hinwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild für die Gebäudegruppe des friedhofsbezogenen Gewerbes zu erzielen.

Die Forderung von Einfriedigungen mit Hecken soll dem Friedhofscharakter gerecht werden.

Lippstadt, den 24.11.1983

(Rieber)  
Techn. Beigeordneter

(Hagemann)  
Städt. Vermessungsdirektor