Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 100 "Klosterstraße/Kolpingstraße"

1. Bauleitplanung

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 100 "Klosterstraße/Kolpingstraße". Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 24.04.1989 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

2. Ziel der Änderung

2.1 Bauflächen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden seinerzeit vom Landesamt für Denkmalpflege Bedenken gegen die Beibehaltung des Kurvenbereiches Kolpingstraße/Weihenstraße vorgebracht. Der umgebaute Kurvenbereich widerspricht der städtebaulichen Struktur und der ortstypischen Blockrandbebauung. Durch die dem Kurvenbereich angepaßte Bauzeile würde dieser verkehrsplanerische Eingriff auf Dauer verfestigt. Darüber hinaus wurde bei der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes durch Prof. Zlonicky für diesen Bereich im ersten Entwurf die Wiederherstellung des Eckbereiches durch eine veränderte Plankonzeption gefordert. In der Zwischenzeit ist das Plankonzept dahingehend modifiziert worden, daß der Kurvenbereich zurückgebaut und entsprechend der städtebaulichen Forderung die Ecke als winkliger Blockrand ausgeführt wird.

Im einzelnen sollen folgende Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen werden:

Die Bauflächen sollen straßenbegleitend entlang der Kolpingstraße und der Weihenstraße neu festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes im Eckbereich soll hier ein quadratischer Solitärbaukörper entstehen. Entlang der Weihenstraße wird die Geschossigkeit dem umliegenden Bestand angepaßt und von einer 3-Geschossigkeit auf eine 2-Geschossigkeit gesenkt.

Der nach Süden in die Grünfläche ragende Bauriegel soll entfallen, um die geplante Parkanlage im Bereich des Bodendenkmals großzügiger zu gestalten.

Die GRZ und GFZ sollen im Bereich der Weihenstraße/Kolpingstraße mit Werten, die über den Höchstwerten der BauNVO liegen, festgesetzt werden. Bedingt durch die Lage des Bodendenkmals der Klosterstraße "St.-Annen-Rosengarten" ergeben sich entlang der Weihenstraße und der Klosterstraße relativ geringe Grundstückstiefen.
Bei Einhaltung der Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke nicht gewährleistet, auch wäre die städtebauliche Lösung der Blockrandbebauung nicht durchführbar.

Als ausgleichende Maßnahme gem. § 17 (10) 2. BauNVO soll die angrenzend festgesetzte öffentliche Grünfläche dienen.

2.2 Erschließung

Ursprünglich war vorgesehen, die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung in einer privaten Tiefgarage in dem nach Süden ragenden Bauschenkel an der Klosterstraße nachzuweisen, der jedoch zugunsten der größeren Grünfläche entfällt. Auf die Festsetzung einer Tiefgarage soll zukünftig wegen der hohen Investitionskosten verzichtet werden. Die notwendigen Stellplätze werden im Gebäude Kolpingstraße/Ecke Wohnweg und außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Kolpingstraße, Haus Nr. 17, entstehen.
Für die übrigen neu entstehenden Gebäude wurde der Ausschluß von Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauO NW festgesetzt, um die Entstehung von Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich zu verhindern.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Anlage der notwendigen Stellplätze auf den festgesetzten Flächen durch Eintragung einer Baulast abzusichern.

2.3 Kinderspielplatz

Im östlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine quartierbezogene Spielfläche der Kategorie "B" festgesetzt.
Dieser Spielplatz soll in Zusammenhang mit der angrenzenden Grünfläche im Bereich des Bodendenkmals eine zusammenhängende Parkanlage bilden. Zu diesem Zweck war vorgesehen, ein Gebäude einschließlich Grundstück zu erwerben. Das Gebäude war zum Abbruch bestimmt, dieser Bereich sollte einen großzügigen Zugang zum Spielplatz bilden.

Auf dem Wege des freihändigen Grundstückserwerbes war es der Stadt Lippstadt jedoch nicht möglich, in den Besitz der gesamten Fläche zu gelangen, da der Eigentümer größten Wert auf die weitere Nutzung des Gebäudes und seiner Gartenfläche legt. Um ein langwieriges Enteignungsverfahren zu vermeiden und die Realisierung des Spielplatzes nicht noch weiter zu verzögern, soll der Zugangsbereich zum Spielplatz planungsrechtlich neu festgesetzt werden. Das bestehende Gebäude wird seinem Bestand entsprechend in eingeschossiger Bauweise neu festgesetzt.

Lippstadt, den 26.07.1990

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.