

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 101 'Nußbaumallee'

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Eisenbahnlinie der Deutschen Bundesbahn,
im Süden durch die Overhagener Straße (L 636),
im Westen durch den Hogrebenweg,
im Osten durch die Straße Unter den Eichen (von der Pappel-
allee bis zur Straße Weidegrund);
nördlich der Pappelallee durch die Ostgrenze der
Grundstücke der Gemarkung Lippstadt, Flur 55 Flur-
stücke 385, 384, 376, 369, 826 und 827 tlw.;
nördlich der Overhagener Straße durch die westlichen
Grenzen der Grundstücke der Gemarkung Lippstadt, Flur
53 Flurstücke 1028, 516 und 512

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom Jahre 1980 weist für den Planbe-
reich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen aus. Außerdem wer-
den die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten)
sowie das geplante Evgl. Gemeindezentrum als Gemeinbedarfs-
fläche, die vorhandene Parkanlage mit Spielplatz, als öffent-
liche Grünfläche dargestellt.

Westlich des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit
der Nutzungszuweisung (Dauerkleingartenanlage und Bolzplatz)
dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Die bisherige städtebauliche Entwicklung erfolgte auf der Grund-
lage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 4 Unter den
Eichen/Immenhüttenweg, Nr. 20 Im Ried und Nr. 32 Nußbaumallee.
Die darin verankerten Festsetzungen wurden weitgehend reali-
siert.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Die Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 20 und Nr. 32, die in den Jahren
1964, 1966 und 1967 rechtsverbindlich wurden, sind entgegen den
Forderungen des § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes nicht aus einem
Flächennutzungsplan entwickelt worden. Auch nach dem Wirtschafts-
plan von 1952 lagen diese Bereiche außerhalb ausgewiesener Wohn-
bauflächen, so daß sie einer rechtlichen Prüfung kaum standhalten
dürften. Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher zur Lösung des

Problems die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Planungsziel ist es, die Planung der noch zu bebauenden Flächen im Benehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zu regeln. Die Festsetzungen für die überwiegend bebauten Flächen sollen im Bauleitplanverfahren unter Beachtung neuer gesetzlicher Bestimmungen geprüft und - soweit erforderlich - modifiziert werden.

Außerdem soll mit dem Planverfahren die öffentliche Grünfläche westlich des Siedlungsbereiches mit der Nutzungszuweisung 'Dauerkleingartenanlage und Bolzplatz' planungsrechtlich gesichert werden.

3. Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen

Der Bebauungsplan setzt in Ableitung des Flächennutzungsplans vom Jahre 1980 und der rechtsverbindlichen Bebauungspläne reine und allgemeine Wohngebiete fest. Die Differenzierung der Wohnbauflächen erfolgt aufgrund der vorhandenen und zulässigen Nutzungen (Läden, Gaststätten) und aufgrund vorhandener Störquellen (Straßen und Schienen). Die überbaubaren Flächen sind eng an den Bestand angepaßt. Bauliche Erweiterungen werden ausschließlich in den Gartenzonen ermöglicht.

Die Erweiterung der Reiheneigenheime soll im Hinblick auf die verlangte Wirtschaftlichkeit und den möglichst geringen technischen Aufwand durch eingeschossige Anbauten erfolgen. Durch die überbaubaren Flächen bis maximal 4,0 m Anbautiefe wird zusammen mit den gestalterischen Vorschriften für Dach und Fassadengestaltung ein einheitlicher Rahmen für die Anbauten der Reiheneigenheime gegeben.

4. Öffentliche Grünfläche

Im Siedlungsbereich zwischen der Overhagener Straße, der Stirper Straße und der Eisenbahnstrecke Lippstadt/Paderborn leben heute ca. 5.000 - 6.000 Einwohner. Zur Ermittlung der öffentlichen Grünflächen ist - unter Beachtung der vorhandenen Wohndichte, der Gebäudestruktur (überwiegend Geschoßwohnungsbau) etc. - ein Wert von 8 - 15 qm pro Einwohner (nach Borchard) zugrunde zu legen. Das ergibt eine Flächengröße von ca. 55.000 qm. Die heutige Grünanlage Weidegrund hat ca. 45.000 qm, davon ist ein Kinderspielplatz 2.300 qm, die geplante Minigolfanlage soll ca. 6.000 qm umfassen. Darüber hinaus sind noch weitere Grünanlagen im Bebauungsplanbereich mit Spielplätzen vorhanden, so daß der Bedarf hier weitgehend abgedeckt ist.

Zusätzlich ist im Bebauungsplanbereich eine öffentliche Grünfläche westlich des Siedlungsgebietes - mit der Nutzungszuweisung Dauerkleingarten, Spiel- und Bolzplatz - festgesetzt. Hier soll vor allem der Defizit an Bolzplatzanlagen im Stadtgebiet allgemein Rechnung getragen werden. Der Spiel- und Bolzplatz ist heute angelegt und hat eine Größe von 2.700 qm.

Die Anlage von Kleingärten begründet sich aus der verdichteten Wohnbebauung in diesem Bereich. Es sind zwar private Freiflächen um die Gebäude - auch bei den Geschoßwohnungsgebäuden - vorhanden. Die Flächen selbst sind für private Gartennutzungen (z.B. Mietergärten) nicht verfügbar. Der Bedarf an Nutzgärten soll durch die geplante Kleingartenanlage abgedeckt werden. Die Anlage dient außerdem als Ersatz für das durch den geplanten Bau der westlichen Stadtkerntangente entfallende Grabeland am Hellinghäuser Weg.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Overhagener Straße (L 636) sowie die Stirper Straße (L 748) an das örtliche und regionale Straßennetz angeschlossen.

5.3 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Erschließung als abgeschlossen anzusehen. Über Schleifen- und Stichstraßen sind alle Teile des Plangebietes ausreichend erschlossen. Die Verbindung Eibenweg und der Straße Auf der Hude erfolgt heute über den höhengleichen Bahnübergang der Deutschen Bundesbahn. Um der Forderung, alle höhengleichen Bahnübergänge zu beseitigen (Eisenbahnkreuzungsgesetz) zu entsprechen, sollen beide Straßen vor den Bahngleisen abgebunden werden, da eine Unter- bzw. Überführung wegen der ungenügenden Rampenlängen nicht möglich ist. Um trotzdem diese Verkehrsverbindung teilweise zu erhalten, ist für Fußgänger und Radfahrer eine Unterführung vorgesehen.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über zwei Stadtbuslinien Nr. 81 und Nr. 86 mit Haltestellen an der Straße Nußbaumallee sowie der Overhagener Straße ausreichend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ausreichendem Umfang vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht notwendig.

7. Umweltschutz

7.1 Einwirkungen durch Verkehrslärm

7.1.1 Vorhandene Situation

Die in Ostwestrichtung verlaufende Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn Kassel-Köln und die Overhagener Straße (L 636) belasten das Wohngebiet. Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Straßen haben überwiegend Erschließungsfunktion zu übernehmen. Diese Verkehrsbelastung führt zu keiner Überschreitung der Planungsrichtpegel für Wohnnutzungen.

7.2 Lärmprognose

Um die Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf das Plangebiet zu prognostizieren, wurden Schallschutzberechnungen durchgeführt.

Nach der Lärmuntersuchung für den Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahnlinie Köln-Kassel (Berechnungsgrundlage hierfür war die Anzahl der Züge in beiden Fahrtrichtungen 1982) wird der Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet bei Tag um 17 dB(A) und bei Nacht um 23 dB(A) überschritten.

Nach der Lärmuntersuchung der Overhagener Straße wird der Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet bei Tag um 7 dB(A) und bei Nacht um 11 dB(A) überschritten.

Entlang der Bahnlinie und der Overhagener Straße ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation (Nähe der Bebauung zur Schiene, Höhe der vorhandenen Bebauung, Ortsbild) ein aktiver Lärmschutz wie Lärmschutzwälle bzw. Lärmschutzwände nicht vertretbar. Maßnahmen zur Lärminderung beschränken sich auf passive Maßnahmen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind, und zwar: bei der Änderung und Erweiterung von Gebäuden im Bereich der Eisenbahntrasse und bei der Errichtung von Gebäuden an der Overhagener Straße müssen in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 VDI Richtlinie eingebaut werden, bei Schlafräumen, die Sichtverbindung zur jeweiligen Lärmquelle haben, ist eine ausreichende und schalldämmte Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich der Eisenbahntrasse lärmempfindliche Wohnnutzungen wie Wohn- und Kinderzimmer so anzuordnen, daß von ihren Fensteröffnungen keine Sichtverbindung zur Bahnlinie besteht.

8. Ergebnis des Bürgergespräches

Der Bebauungsplanvorentwurf ist aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen weitgehend entwickelt worden. Das Ergebnis des Bürgergespräches führte zu keiner grundlegenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

9. Flächenbilanz

Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 55.400 qm =	13,4 %
Öffentl. Grünfläche	ca. 120.400 qm =	29,1 %
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 11.800 qm =	2,9 %
Wohnbaufläche	ca. 225.400 qm =	54,6 %

Gesamtfläche des Plangebietes

insgesamt ca. 413.000 qm = 100,0 %
=====

10. Überschlägige Kostenermittlung

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind mit Ausnahme des Eibenweges alle Straßen ausgebaut und abgerechnet. Der Ausbau der Schleenstraße wird zur Zeit durchgeführt.

Der endgültige Ausbau des Eibenweges einschl. der Stichstraße wird veranschlagt auf ca. 500.000,-- DM

Die von den Anliegern noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge betragen voraussichtlich ca. 300.000,-- DM

Der Trenn-Grünstreifen zwischen der Wohnbebauung und den vorgesehenen Kleingärten einschl. des geplanten Fuß-/Radweges wird veranschlagt auf ca. 235.000,--DM

Die vorgesehenen zwei Mittelinseln in der Fahrbahn der Nußbaumallee in Höhe der Einmündung der Schlehenstraße und des Espenweges werden veranschlagt auf ca. 100.000,--DM

Der Ausbau des Eibenweges, die Anlegung des vorgenannten Trenn-Grünstreifens und der zwei Mittelinseln sollen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes in das Investitionsprogramm aufgenommen werden.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

11. Gestaltung der Gebäude

1. Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Fassaden der Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich in hellem Putz auszuführen. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° auszuführen und mit roten Dachpfannen zu decken. Es ist ein Drempel von 0,60 m vorgeschrieben. Die Drempelhöhe wird an der Mauerwerksaußenkante zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Oberkante Dachsparren gemessen.

Bei eingeschossigen Anbauten sind nur Flachdächer zulässig. Wird das Dach als Balkon genutzt, so ist die Einfassung nur mit einem einfachen Stabgitter zulässig. Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt Absatz 2.3. Von den obigen Vorschriften kann im Rahmen der nachfolgenden Materialien und Abmessungen (unter Pkt. 2 Einzelhäuser) abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der o.g. Gebäude öffentlich rechtlich gesichert ist.

2. Einzelhäuser

2.1 Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist nur das Satteldach mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. Bei drei- bis achtgeschossigen Gebäuden sind nur das Flachdach und das Satteldach mit einer Neigung von 10° - 15° zulässig. Die geneigten Dächer sind mit Dachpfannen in roter, brauner oder schwarzer Farbe einzudecken.

2.2 Drempel

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.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung über 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2 m betragen. Die Dächer der Gauben sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken, soweit ihre Neigung dies zuläßt. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Außenwände

Für die Außenwände aller Gebäudeteile sind nur folgende Materialien zulässig:

1. Rauh- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne,
2. Verblendmauerwerk, unglasiert in gelbroten, roten und rotbraunen Farbtönen.

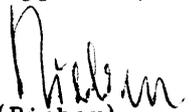
Unzulässig sind reflektierende und metallisch glänzende Materialien.

12. Begründung der Gestaltungsvorschriften

Zur Wahrung der Einheitlichkeit der Doppel- und Reihenhausbebauung sind Gestaltungsvorschriften getroffen worden, die dazu dienen, jeweils zeilenweise unterschiedliche Gestaltungsmerkmale zu sichern.

Die vorgeschriebene Dachneigung und die Drenpelhöhe entspricht dem Bestand. Bei den eingeschossigen Anbauten soll der Balkon mit einem einfachen Stabgitter eingefast werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß im Erscheinungsbild der Anbau sich dem Hauptbaukörper unterordnet.

Lippstadt, den 09. Februar 1984


(Rieber)
Techn. Beigeordneter


(Wollesen)
Dipl.-Ing.

