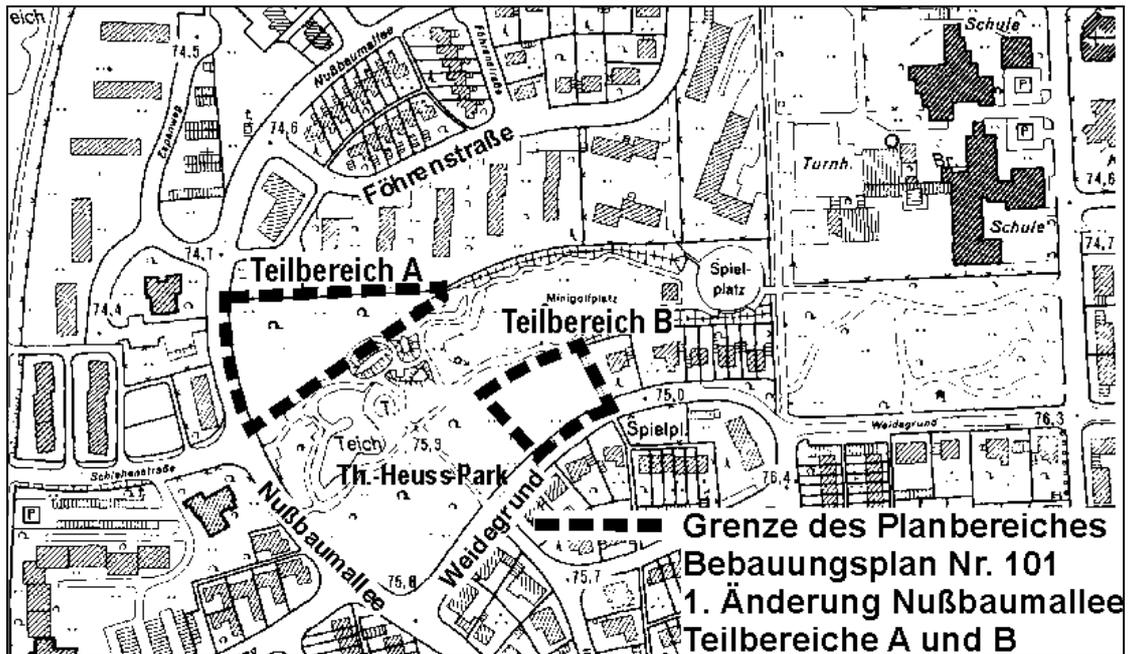


# STADT LIPPSTADT

## Begründung und Umweltbericht

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 Nußbaumallee



#### 1 Planbereich

Die Änderung erfasst das Grundstück an der Nußbaumallee (Teilbereich A) Gemarkung Lippstadt Flur 55, Flurstück 757 und das Grundstück am Weidegrund (Teilbereich B) Gemarkung Lippstadt Flur 55, Flurstücke 451, 788 und 789.

#### 2 Anlass der Änderung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde aufgrund von Schreiben und Resolutionen der Bürgerinitiative zum Erhalt des Theodor-Heuss-Parkes in den jetzigen Abmessungen eingeleitet.

#### 3 Bestandsbeschreibung

Das Wohnumfeld im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung wird geprägt durch die große Anlage des Theodor-Heuss-Parkes. Im näheren Umfeld sind unterschiedliche Gebäudestrukturen vorhanden. Neben zwei- bis achtgeschossigen Wohngebäuden befinden sich im näheren Bereich auch eingeschossige Gartenhofhäuser, ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie zweigeschossige Reihenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen. Abgesehen von drei Grundstücken im näheren Umfeld des Theodor-Heuss-Parkes sind alle Flächen bebaut, die notwendigen Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

#### **4 Planungsrecht**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 32 aus den 60er Jahren entstand die Bebauung im Siedlungsbereich Nußbaumallee/Pappelallee.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Plan im Jahre 1983 - heute mit der Bezeichnung Nr. 101 - aktualisiert.

Die baulichen Nutzungen dieses Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan vom Jahre 1980 dargestellt.

Neben einer großen Gemeinbedarfsfläche an den Straßen Weidegrund und Nußbaumallee - hier sollte ein evangelisches Gemeindezentrum entstehen - sind an den v. g. Straßen zwei weitere größere Wohnbauflächen festgesetzt, die bisher nicht bebaut sind.

Es handelt sich hier zum Einen um das 2.156 m<sup>2</sup> große Grundstück an der Straße Weidegrund, auf der in einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> ein Reines Wohngebiet (WR) in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt ist.

Zum Anderen um das 4.501 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Nußbaumallee, auf dem die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung auf einer Baufläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt ist - zulässig sind hier ausschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen -.

Beide Grundstücke liegen an vorhandenen, voll ausgebauten und abgerechneten Erschließungsanlagen.

#### **5 Planungsziel**

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 Nußbaumallee für die beiden Teilbereiche sieht nunmehr eine zweigeschossige Wohnbebauung durch Einzel- und Doppelhäuser vor. Des Weiteren sollen je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen wird angestrebt, dass die Gebäude sich in das vorhandene Wohnumfeld einfügen und eine hohe Baudichte ausschließen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden deshalb so zugeschnitten, dass nur kleinere Gebäude entstehen können.

Das Grundstück an der Nußbaumallee hat die Form eines Dreieckes und eine äußerste Tiefe von ca. 135 m.

Die Planänderung verfolgt das Ziel, die hinteren spitzwinklig zulaufenden Grundstücksflächen optisch in den Theodor-Heuss-Park einzubeziehen und hier bauliche Anlagen in der Tiefe des Grundstückes auszuschließen. Diesem Ziel folgend, wurde ab einer Tiefe von ca. 50 m ab der Straßenbegrenzungslinie an der Nußbaumallee eine private Grünfläche festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger wurde angeregt, die städtischen Flächen des Theodor-Heuss-Parks auf Dauer um die privaten Grünflächen zu ergänzen, d.h. die heutigen Grünflächen insgesamt von einer Bebauung frei zu halten.

Städtebaulich ist der gewünschte Verzicht auf die Bauflächen aus der vorhandenen Situation nicht abzuleiten, da der Theodor-Heuss-Park mit seiner Größe von ca. 58.000 m<sup>2</sup> in Bezug zu den Wohnbauflächen als ausreichend bemessen anzusehen ist und Wegebeziehungen zum nahe gelegenen Landschaftsraum der Lippeniederung bestehen.

Aufgrund des vorhandenen Baurechtes ist mit einer Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche eine Entschädigungszahlung zu leisten. Die Änderung des Bebauungs-

planes soll hier einerseits den Wünschen der Bevölkerung Rechnung tragen, eine weitere bauliche Verdichtung zu verhindern und Grünflächen z.T. zu erhalten, andererseits Entschädigungsleistungen auf Kosten der Allgemeinheit ausschließen.

## 6 Umweltbericht

Durch den Bebauungsplan wird die bauliche Ausnutzung und Versiegelung der Grundstücke reduziert. Insbesondere durch die Festsetzung der privaten Grünfläche an der Nußbaumallee erfolgen gegenüber dem gegebenen Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 101 Nußbaumallee geringere Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Bebauung der betroffenen Flächen engt zwar den heute gegebenen Freiraum in diesem Bereich ein. Etwaige negative Auswirkungen dieser Planung auf den Menschen müssen jedoch vor folgendem Hintergrund gesehen werden:

- die Einschränkung des Freiraumes berührt keine ökologisch hochwertigen Flächen,
- sie führt nicht zu einer Gefährdung der Erholungsfunktion dieses Parks,
- Naherholungsbereiche in der Lippeniederung sind in Reichweite,
- die Bauflächen dienen z.T. öffentlichen Zwecken zur Versorgung des Wohngebietes,
- eine Entschädigung für Bauflächen würde den Handlungsspielraum der Stadt einengen,
- die privaten Baurechte ordnen sich im Maß der Nutzung und der Kubatur dem Bestand deutlich unter,
- deren zukünftige Bewohner können in ihrer Anzahl im Wohngebiet keine sozialen Spannungen auslösen wenn man deren Verhältnis zu einer in der Prognose rückläufigen weitaus größeren Gesamtbevölkerung berücksichtigt und den zeitlich gestreckten Vollzug der Baurechte.
- 

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich oder gar weiter gehend ein Umweltbericht wird deshalb nicht erforderlich.

Lippstadt, 24. Januar 2002

(Plack)  
Dipl.-Ing.