

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 105 Ebertstraße/Erwitter Straße**

### **1. Anlass der Änderung und Planungsziel**

Der seit 1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan umfasst u.a. die denkmalgeschützte Siedlung "Gartenstadt Phoenix" beidseitig der Ebertstraße.

Ziel des Bebauungsplanes war es u.a., die bauliche Entwicklung dieser Siedlung - die Ergänzung durch Anbauten und Garagenbauten - zu steuern.

Die Kfz-Stellplätze für die Häuser beidseitig der Ebertstraße waren bis zur Teilung der Grundstücke und zum Verkauf einzelner Hauseinheiten durch die VEBA-Wohnstätten GmbH im Bereich der Hofflächen angeordnet.

Vereinzelte sind auch seitliche ehemalige Stallgebäude zu Garagen erweitert worden. Zugleich mit der v.g. Veräußerung einzelner Gebäude und der Bildung einer Wegeparzelle als rückwärtige Privaterschließung der Reihenhäuser entstand bei den neuen Eigentümern der Wunsch, im rückwärtigen Bereich der eigenen Grundstücke Garagen errichten zu können und diese über die vorhandene Wegeparzelle zu erschließen. Ziel des Bebauungsplanes war es aber auch, die rückwärtigen Grundstücksbereiche von zusätzlichen verkehrlichen Immissionen freizuhalten. Aufgrund dieser Zielsetzung wurden Flächen für Stellplätze und Garagen in den mittleren Grundstücksbereichen mit der Erschließung über die Ebertstraße festgesetzt.

Die VEBA-Wohnstätten GmbH als frühere Eigentümerin dieser Siedlung hat jedoch in der Vergangenheit beim Verkauf einzelner Parzellen trotz Hinweises der Stadtverwaltung zwar Wohnwege östlich und westlich der Siedlung herausparzelliert, es aber unterlassen, die Garagenstandorte für die mittleren Einheiten der Reihenhäuser zu sichern.

Da es bis heute nicht gelungen ist, zwischen den Hausgruppen Garagenstandorte für die mittleren Hauseinheiten zur Verfügung zu stellen, ist nun beabsichtigt, für diese kleine Anwohnergruppe die Garagenstandorte in ihren hinteren Grundstücksbereichen festzusetzen und diese über die östlich gelegene Wegeparzelle zu erschließen. Parallel zu dieser Maßnahme wird die Anzahl der Garagenstandorte an der Ebertstraße um die v.g. abgängigen Standorte reduziert.

Mit dieser Maßnahme wird ebenfalls eine Neuordnung der verbleibenden Garagenstandorte an der Ebertstraße erforderlich.

### **2. Änderung der Festsetzungen**

Gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sieht die 1. Änderung für den Bereich südöstlich der Ebertstraße folgende Änderungen vor:

- Die festgesetzten und den mittleren Reihenhauseinheiten gewidmeten Garagen- und Stellplatzflächen werden von ihrem bisherigen Standort an die östliche Grundstücksgrenze ihrer zukünftigen Nutzer verlegt.

- Auf den an der östlichen Planbereichsgrenze gelegenen Wegeparzellen wird ein Geh- und Fahrrecht für die Interessenten festgesetzt.
- Die verbleibenden und weiterhin von der Ebertstraße erschlossenen Garagenstandorte werden neu positioniert.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 werden durch die Änderungsabsichten nicht berührt.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Die neuen Garagenstandorte werden über die vorhandenen Wegeparzellen entlang der östlichen Planbereichsgrenze erschlossen. Der Weg soll mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden, der den westlichen Anliegern gewidmet ist.

Die beschränkte Anzahl der neuen Garagenstandorte in den hinteren Gartenzonen soll gewährleisten, dass dieser Bereich auch weiterhin von größeren verkehrlichen Immissionen freigehalten wird. Ebenfalls gewährleistet ist das Befahren des Weges durch die westlichen Anrainer ohne angrenzende Garagenstandorte, um ein Be- und Entladen von Fahrzeugen zu ermöglichen.

Mit der Verlagerung einzelner Garagenstandorte in die hinteren Grundstücksbereiche bei gleichzeitiger Arrondierung der verbleibenden Standorte in den vorderen Grundstücksbereichen bleibt deren Anzahl - wie bisher planungsrechtlich möglich - erhalten.

### **4. Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, als dies aufgrund des bisherigen Planungsrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 105 möglich war.

Es ist daher nicht erforderlich, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Änderungsreich des Bebauungsplanes vorzusehen.

### **5. Denkmalschutz**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 105 setzt die Siedlung Phoenix beiderseitig der Ebertstraße als "Denkmal" - aufgenommen in die Denkmalliste am 18.05.1987 unter der Nr. 0206 - bzw. als "Erhaltungsbereich" fest.

Durch die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 und die übernommenen Gestaltungsvorschriften vom Mai 1984 wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

### **6. Bürgergespräch**

Zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde am 25.03.1997 ein Bürgergespräch durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen zu den Änderungsabsichten östlich der Ebertstraße führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planung.

**7. Kosten**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 entstehen der Stadt Lippstadt keine Folgekosten.

Lippstadt, den 24. Februar 1998

(Fiedler)