

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 118 Ferdinandstraße

1. Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt sind für den o.g. Bereich Symbole für eine Poststelle/Fernsprechvermittlungsstelle, Wohnbauflächen und eine Parkanlage dargestellt.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 7. November 1983 die Durchführung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt im Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 118 "Ferdinandstraße" beschlossen. Der Plan soll so geändert werden, daß auch entlang der Ferdinandstraße eine Bauzeile als Wohnbaufläche dargestellt wird. Zusätzlich wird das Symbol Poststelle/Fernsprechvermittlungsstelle nach Westen auf das Grundstück der Bundespost verschoben. Für den Bereich zwischen dem Postgebäude und der Südlichen Umflut werden Wohnbauflächen dargestellt.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Durch die Vorgabe des Flächennutzungsplanes, entlang der Südlichen Umflut eine Grünfläche auszuweisen, ergibt sich die Notwendigkeit, das Planungsziel durch einen verbindlichen Bauleitplan durchzusetzen. Der Verlauf der Südlichen Umflut ist in diesem Bereich als Teil eines bedeutenden Baudenkmals (äußerer Graben der ehemaligen Fortifikation) im Lippstädter Stadtgrundriß zu sichern. Die Anlegung einer Grünfläche an diesem Wasserlauf ermöglicht die Zugänglichkeit und dokumentiert die Bedeutung dieses letzten Zeugnisses der ehemaligen Festungsanlage. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird durch eine Neuordnung der Bauflächen der Anfang für die Behebung städtebaulicher Mißstände gesetzt. Der Gesamtbereich soll künftig einer innerstädtischen Wohnbebauung dienen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Bauflächen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird als ein zweigeschossiges "allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist entsprechend der BauNVO gem. § 17 Abs. 1 für die zweigeschossige Bauweise mit 0,4 und 0,8 festgesetzt.

3.2 Grünflächen

Die Freifläche entlang der Südlichen "Umflut ist als stadtteilbezogene Grünfläche (Parkanlage) im Bebauungsplan festgesetzt worden, mit dem Ziel, die Freibereiche entlang der Umfluten durch öffentliche Grünflächen aufzuweiten und die Zugänglichkeit des Wasserlaufes zu sichern.

3.3 Verkehrsflächen

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist durch die Ferdinandstraße und die Oststraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Der im Planbereich 'bestehende Bedarf an Stellplätzen wird jeweils auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen.

3.3.3 Fuß- und Radwegeverbindung

Für den Fußgänger und den Radfahrer soll eine Unterführung unter der Rixbecker Straße und unter den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn geschaffen werden. Diese Verbindung ist Teil einer wichtigen Radwegeachse zwischen der südlichen Kernstadt, der Altstadt und dem nördlichen Stadtbereich.

3.4 Immissionen

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des historischen Stadtkerns und wird im Osten durch die Südliche Umflut begrenzt. In der Lippstädter Altstadt - begrenzt durch die Umfluten - liegen von jeher Wohn- und Arbeitsstätten zusammen, d.h. das Wohnumfeld ist zum Teil das Arbeitsumfeld. Die beiden Funktionen ergänzen und bereichern sich gegenseitig. Unabhängig von störenden Einzelfällen ist eine Festigung der Funktionsmischung für die Zukunft denkbar und wünschenswert. Das Besondere der innerstädtischen Quartiere liegt in dieser Mischung beider Bereiche.

Die in einem Abstand von ca. 100 m verlaufende Eisenbahntrasse verursacht für die Wohnbebauung im Bebauungsplanbereich keine nachhaltigen Konsequenzen / die sich auf den Wohnwert abträglich auswirken, da sich die vorhandenen Gebäude zwischen der Eisenbahnstrecke und dem Bebauungsplanbereich gewissermaßen als Schallschutzmaßnahme darstellen.

3.5 Denkmalschutz

Die heutige "Südliche Umflut" ist nach Niederlegung der sonstigen Bestandteile der ehemaligen Befestigung der letzte erhaltene Rest des ehemaligen Festungssternes. Sie umschreibt die Konturen der ehemaligen Bastionen und der dazwischenliegenden ehemaligen Ravelins. Die Südliche Umflut ist dabei identisch mit dem Graben, der am Fuße der Glacis-Böschung entlang lief. Im Landesteil Westfalen ist Lippstadt das seltene Beispiel einer Stadt, bei der der Umriß des neuzeitlichen Festungssternes noch auf knapp zwei Drittel seiner ursprünglichen Länge erhalten blieb. Obwohl eine Reihe weiterer Städte über vergleichbare Festungssterne verfügte, haben sich deren Konturen nur in geringen Resten erhalten. Der ähnlich gut erhaltene Festungsumriß Mindens entstand in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und kommt daher als Vergleichsbeispiel nicht in Betracht. Die erhaltene Lippstädter Festungskontur in Form der Südlichen Umflut ist somit von besonderer Bedeutung nicht nur für die Geschichte der Stadt Lippstadt, sondern für die westfälische Landesgeschichte. An ihrer Erhaltung und Nutzung besteht aus wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse.

Im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchG ist die Südliche Umflut als Baudenkmal einzustufen, da sie aus baulichen Anlagen besteht und zugleich als "von Menschen gestalteter Landschaftsteil" zu betrachten ist. Das Verfahren zur Unterschutzstellung der Südlichen Umflut wird 1986 zum Abschluß gebracht.

Die Gebäude Oststraße 8, Villa Mille, und Oststraße 10, Villa Brecht, sind aufgrund des ergänzenden Denkmalverzeichnisses vom 23.03.1981 als Baudenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung

Die planerischen Zielvorstellungen wurden anhand alternativer städtebaulicher Konzepte in einer Bürgerversammlung am 15.12.1983 im Rathaussaal der Stadt Lippstadt diskutiert. Der vorliegende Entwurf wurde zwischenzeitlich dahingehend modifiziert, daß eine Baufläche an der Ferdinandstraße zugunsten einer Vergrößerung der öffentlichen Freifläche entfällt.

5. Flächenbilanz

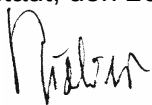
<u>Art der Fläche</u>	insgesamt	in %
1. öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radwege)	1 .208 qm	8,96
2. öffentliche Grünflächen	6.032 qm	44,77
3. Wasserfläche (südliche Umflut)	992 qm	7,36
4. Fläche für die Poststelle/ Fernsprechvermittlungsstelle	2.100 qm	15,58
5. Wohnbauflächen	2.256 qm	16,74
6. Flächen für Garagen		
a) an der Ferdinandstraße	196 qm	1,45
b) am Klusetor	693 qm	5,14
	13.477 qm	100

6. Kostenzusammenstellung

überschlägige Kostenermittlung

1. öffentliche Grünflächen (Grunderwerb und Herrichtung einschl. des Brückenbauwerkes)	229.098,-- DM
2. öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege)	<u>41.795,-- DM</u>
insgesamt	<u>270.893,-- DM</u>

Lippstadt, den 26.06.1986



(Rieber)

Techn. Beigeordneter



(Neuhoff)

Dipl. Ing.