B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt
Nr. 118 Ferdinandstraße

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 603 und 604.

1. Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Wohnbaufläche" sowie entlang der südlichen Umflut "Grünfläche" dar.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1986 setzt für den Änderungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest.
Im östlichen Bereich ist parallel zur südlichen Umflut eine öffentliche Grünfläche sowie ein öffentlicher Fußweg festgesetzt.

2. Änderungsanlass und Planungsziel

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Eigentümers, sowohl die festgesetzte überbaubare Fläche zu erweitern als auch die Geschossigkeit von II auf III zu erhöhen.

Der Bebauungsplan sah für diesen Bereich einen zweigeschossigen, in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Baukörper parallel zur Oststraße vor. Das auf diesem Grundstück ehemals vorhandene Theater war als abzubrechendes Bauteil dargestellt.
Es ergab sich durch diese Gebäudeausrichtung eine offene Seite zu dem südlich gelegenen Fuß-/Radweg.
Nach der nun vorgesehenen Planung soll die überbaubare Fläche parallel zum südlich gelegenen Fuß-/Radweg eine Bebauung über eine Länge von ca. 25 m ermöglichen.
Die in Nord-Süd-Richtung vorgesehene überbaubare Fläche wird um ca. 2 m nach Westen erweitert. Zur Verschiebung und Erweiterung der überbaubaren Fläche wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage das nachbarschaftliche Einverständnis bereits schriftlich vorgelegt.
Der Antrag auf Änderung der Geschossigkeit von zwei auf drei ist durch die Nachfrage nach Seniorenwohnungen als Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Seniorenwohnhauses entstanden. Die geplante Erhöhung der Geschossigkeit ist eine wünschenswerte Nachverdichtung, die im Stadtgefüge zusätzlichen Wohnraum schafft. Die Flurstücke Nr. 603/604 liegen ca. 1,0 m unter dem südlich gelegenen Fuß-/Radweg. Bedingt durch den Anspruch, Wohnungen barrierefrei erschließen zu können, soll im Unterschied zur vorhandenen Bebauung auf die Ausbildung eines Sockels verzichtet werden. Auf diese Weise wird das geplante Objekt in Trauf- und Firsthöhe dem Gebäude Klusetor Nr. 32 sowie dem Gebäude Ferdinandstraße Nr. 7 entsprechen.
Um dieses sicherzustellen, werden im geänderten Bebauungsplan Traufhöhen festgesetzt. Festgehalten wird an dem im Bebauungsplan Nr. 118 vorgesehenen Grün-

streifen auf der Westseite der südlichen Umflut. Dieser Grünstreifen wird jedoch nicht mehr als öffentlicher, sondern als privater Grünstreifen festgesetzt.
Lediglich die "südliche Umflut" und ihre Böschungsfläche bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten. Dadurch bedingt entfällt ebenfalls der geplante öffentliche Fußweg als Verbindungsweg zwischen dem Klusetor und dem Fuß-/Radweg zwischen Oststraße und Ferdinandstraße.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als WA-Gebiet mit geschlossener Bauweise festgesetzt.
Mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung und die begrenzte Fläche für den ruhenden Verkehr wurden für den Änderungs-Bereich weniger verträgliche Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurdendie Ausnahmen nach § 3 Nr. 1 und 2 sowie 4 und 5 Baunutzungsverordnung, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe und nicht störende Handwerksbetriebe geeignetere Standorte im Stadtbereich zur Verfügung stehen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden. Ebenfalls ausgeschlossen wurde die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, da diese Nutzungsart - in der Regel sehr flächen- und teils verkehrsintensiv - innerhalb des Planbereiches nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Geschossigkeit wurden in einem Rahmen erweitert, der eine städtebaulich sinnvolle, nicht störende Nachverdichtung im innerstädtischen Raum erlaubt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem § 17 Baunutzungsverordnung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.
Um die Dreigeschossigkeit als Höchstgrenze zu ermöglichen, gleichzeitig aber das Einfügen in das Gesamtensemble zu gewährleisten, wird eine max. Traufhöhe von 85,30 ü.NN mit dem Bezugspunkt 77,30 ü.NN auf dem Fuß-/Radweg Ferdinandstraße vorgegeben.
Die Dachneigung wird auf 30 - 38° festgesetzt.

Für die vorhandene Bebauung am Klusetor wird die vorhandene Traufhöhe (max. 87,20 ü.NN) im Bestand gesichert.

4. Verkehrserschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über das Klusetor an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Über die Ferdinandstraße ist der zentrale Busbahnhof fußläufig zu erreichen.

4.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist über die Ferdinandstraße, das Klusetor und die Oststraße an das innerstädtische Radwegenetz angeschlossen.

4.4 Ruhender Verkehr

Der im Plangebiet entstehende Bedarf an Stellplätzen ist auf der dafür vorgesehenen Flächen bzw. unter der Geländeoberkante nachzuweisen.

5. Grünflächen

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 118 wird an den Grünflächen entlang der südlichen Umflut festgehalten. Böschungsflächen werden als öffentliche Grünfläche, die auf der Westseite angrenzende Grünfläche als private Grünfläche ausgewiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck ist ebenfalls durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.
Das Schmutz- und Regenwasser wird nach dem Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz der vorhandenen Kläranlage zugeführt.

7. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken der Lärm des Anliegerverkehrs sowie die Verkehre auf dem Klusetor und dem Ostwall ein. Aufgrund der Straßenquerschnitte und des Straßenverlaufes dieser innerstädtischen Anliegerstraßen ist nur von einer geringen Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrslärm auszugehen.
Die in einem Abstand von ca. 100 m verlaufenden Rixbecker Straße sowie die südlich daran anschließende Bahntrasse haben für die Wohnbebauung im Planbereich schalltechnisch keine Konsequenzen, da sich die vorhandene Bebauung zwischen Rixbecker Straße und dem Planbereich als Schallschutz auswirkt.

8. Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 118 wurden die westlich gelegenen Baukörper zur Realisierung der nun geplanten Bebauung vollständig abgerissen. Ebenso wurden die bis an die südliche Umflut heranreichenden versiegelten Stellplatzanlagen freigelegt. Die Ausnutzbarkeit des Flurstücks wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 aus der bisherigen Planung übernommen.
Die Überplanung stellt somit keinen qualitativ weitergehenden Eingriff dar, der eine Entscheidung nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz notwendig macht.

9. Denkmalschutz

Die heutige "südliche Umflut" ist der letzte erhaltene Rest des ehem. Festungssternes. Sie umschreibt die Konturen der mittelalterlichen Bastion. Die südliche Umflut ist identisch mit dem Graben, der am Fuße der Glacis-Böschung verlief.

Im Landesteil Westfalen ist Lippstadt ein Beispiel einer Stadt, bei der der Umriss eines neuzeitlichen Festungssternes in knapp 2/3 seiner ursprünglichen Länge erhalten ist. Obwohl eine Reihe weiterer Städte über vergleichbare Festungssterne verfügen, haben sich deren Konturen nur in geringen Resten erhalten. 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 Denkmalschutzgesetz ist die südliche Umflut als Baudenkmal einzustufen, da sie aus baulichen Anlagen besteht und zugleich als "von Menschen gestalteter Landschaftsteil" zu betrachten ist. Das formelle Verfahren zur Unterschutzstellung der südlichen Umflut wird eingeleitet.

10. Flächenbilanz

Flächenart	ca. m²	ca. in %
Wohnbaufläche	2015	66,18
öffentl. Grünfläche (Gewässer/ Böschung)	660	21,67
private Grünfläche	370	12,15

11. Überschlägige Kostenermittlung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 Ferdinandstraße entstehen der Stadt Lippstadt keine Folgekosten, da die Erschließungsanlagen vorhanden sind.

12. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

Lippstadt, den 11.02.1998

(Mathmann)

Lippstadt, den 22.09.1994

(Wollesen)
Dipl.-Ing.