

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 133 Otto-Hahn-Straße

### 1. Bauleitplanung

#### 1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom Jahre 1980 weist für den Planbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen aus. Die Kreisberufsschule ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

#### 1.2 Bebauungsplan

Die bisherige städtebauliche Entwicklung erfolgt auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 vom Jahre 1970.

### 2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 40 vom Jahre 1970 sieht für das Wohnquartier westlich der Curiestraße als Randbebauung eine zwei- und viergeschossige Bebauung zum Teil als Mietwohngebäude mit zugeordneten Stellplätzen vor, darüber hinaus Reihenhäuser oder Einzelhäuser. In der Blockinnenfläche ist eine Teppichbebauung in Form von eingeschossigen Gartenhofhäusern ausgewiesen. Auf Teilflächen wurde diese Bauweise verwirklicht.

Mit Beginn der 80ziger Jahre wurde vermehrt gewünscht, andere Bauweisen wie z.B. eingeschossige oder zweigeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser und Reihenhäuser zu realisieren.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zum Teil über Baulasten gesichert andere Wohnformen genehmigt und Aufteilungen der Bauflächen vollzogen.

Da nur wenige Grundstücke noch frei von einer Bebauung sind, ist das Planungsziel, die geänderten städtebaulichen Entwicklungen aufzuzeigen und mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Dies trifft auch für die Kreisberufsschule zu, die ehemals im Außenbereich genehmigt wurde.

### 3. Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen

Der Bebauungsplan setzt in Ableitung des Flächennutzungsplanes vom Jahre 1980 und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes reine und allgemeine Wohngebiete fest. Die Differenzierung der Wohnbauflächen erfolgt aufgrund des Lärms des Autoverkehrs an der Overhagener Straße. Die überbaubaren Flächen sind eng an den Bestand angepaßt. Für die freien Grundstücke wurden großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, um einen möglichst großen Spielraum in der Wahl der Bauweise offenzuhalten. Die Kreisberufsschule wurde als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich zu fixieren und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.

### 4. Öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan Nr. 40, der im Osten bis zur Stirper Straße reicht, sieht im Planbereich mehrere öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungszuweisungen vor. Verwirklicht wurde bisher eine Parkanlage von 1.750 qm, die östlich der Curiestraße Ecke Boschstraße liegt und direkt an den Planbereich angrenzt. Über diese Anlage hinaus ist im Plangebiet ein Kinderspielplatz östlich der Von-Linde-Straße festgesetzt. Aufgrund der Größe von ca. 1.000 qm und der Lage im Plangebiet, soll dieser Spielplatz für den Einzugsbereich südlich der Overhagener Straße/westlich der Curiestraße die Funktion des Spielbereiches B und C sowohl für schulpflichtige Kinder und Kleinkinder (nach dem RdErl. des Innenministers von Nordrhein-Westfalen 1978) übernehmen.

Wegen der direkt an die Spielplatzfläche angrenzende Wohnbebauung ist aus Immissionsschutzgründen die im Spielbereich B zulässige Nutzungsmöglichkeit 'Bolz-, Abenteuer-, Bau- und Robinsonspielplatz' hier ausgeschlossen.

## 5. Verkehrerschließung

### 5.1 Äußere Erschließung

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

### 5.2 Innere Erschließung

Die Straßen im Plangebiet werden in den Jahren 1986/1987 endgültig ausgebaut sein. Die Von-Linde-Straße/Philipp-Reis-Straße und Piccardstraße sowie die abzweigenden Stichstraßen werden insgesamt wohngebietgerecht ausgebaut.

Die Curiestraße und Otto-Hahn-Straße sind endgültig hergestellt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist in Nord-Süd-Richtung ein Fuß- und Radweg geplant. Nach der innerörtlichen Radwegenetzplanung ist beabsichtigt, eine westliche Umgehung des südlichen Stadtbereiches - von der Stirper Warte (L 748) über Hoher Weg bis zum Hellinghäuser Weg - zu schaffen.

### 5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie Nr. 86 mit Haltestellen an der Overhagener Straße und Lippe-Schule ausreichend ans 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 Ostwest-Richtung verlaufende Overhagener Straße L 636 belastet die südlich gelegene Wohnbebauung. Die rückwärtigen Flächen südlich der Overhagener Straße werden durch die vorhandene dichte Bebauung abgeschirmt, sodaß hier keine Lärmbelästigungen mehr zu verzeichnen sind.

### 7.2 Lärmprognose

Um die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet zu prognostizieren, wurden Schallschutzberechnungen für den Bebauungsplan Nr. 101 Nußbaumallee, der nördlich an die Overhagener Straße angrenzt, durchgeführt. Aufgrund des Gutachtens werden die zulässigen Lärmwerte bei Tag um 7 dB (A), bei Nacht um 11 dB (A) überschritten. Die Maßnahmen zur Lärminderung sollen sich auf passive Maßnahmen beschränken, weil es städtebaulich nicht vertretbar ist, hier aktive Maßnahmen wie z.B. Wallanlagen oder Wände etc. zu realisieren.

Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, daß bei der Änderung und der Errichtung von Gebäuden an der Overhagener Straße Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Schallschutzfenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie eingebaut werden. Des weiteren ist bei Schlafräumen, die eine Sichtverbindung zur Overhagener Straße haben, eine schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit vorzusehen.

#### 8. Ergebnis des Bürgergespräches

Den Bürgern wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch am 18.12.1986 in der Lippeschule die Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

#### 9. Flächenbilanz

|                                   |            |   |       |
|-----------------------------------|------------|---|-------|
| Bauflächen                        | 98.220 qm  | = | 44 %  |
| Öffentliche Verkehrsfläche ca.    | 45.650 qm  | = | 20 %  |
| Öffentliche Grünfläche ca.        | 1.530 qm   | = | 1 %   |
| Fläche für den Gemeinbedarf ca.   | 79.100 qm  | = | 35 %  |
| <hr/>                             | <hr/>      |   |       |
| Gesamtfläche des Plangebietes ca. | 224.500 qm | = | 100 % |

#### 10. Überschlägige Kostenermittlung

Die im Planbereich überschlägig ermittelten Kosten werden wie folgt angegeben:

a) noch entstehende Kosten für die Straßen, die bereits als Baustraße angelegt sind:

|   |               |
|---|---------------|
| 1. Piccardstraße  | 327.000,-- DM |
| 2. Von-Linde-Straße   | 326.000,-- DM |
| 3. Philipp-Reis-Straße  | 530.000,-- DM |
| 4. Wetekampweg  | 114.000,-- DM |
| 5. Steinbrinckweg   | 75.000,-- DM  |
| 6. Brehmweg   | 62.000,-- DM  |
| 7. Verbindungsweg zwischen Philipp-Reis-Straße und Otto-Hahn-Straße | 27.000,-- DM  |
| 8. Nördlicher Fußweg der Otto-Hahn-Str.                             | 24.000,-- DM  |

b) Kosten des geplanten Fuß- und Radweges zwischen der Overhagener Straße und dem Roßbach 130.000,-- DM

c) Kosten des geplanten Kinderspielplatzes an der Von-Linde-Straße 68.000,-- DM

---

Kosten a) bis c) 1.683.000,-- DM

d) Die Overhagener Straße und die Curiestraße wurden bereits endgültig ausgebaut und abgerechnet. Ein Ausbau des im südöstlichen Planbereich verlaufenden Wirtschaftsweges entlang der Lippe-Schule ist nicht vorgesehen.

e) Nach dem endgültigen Ausbau der einzelnen Straßen im o.a. Plangebiet sind folgende Einnahmen an Erschließungsbeiträgen zu erwarten:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. Piccardstraße       | 147.000,-- DM |
| 2. Von-Linde-Straße    | 65.000,-- DM  |
| 3. Philipp-Reis-Straße | 260.000,-- DM |
| 4. Wetekampweg         | 24.000,-- DM  |
| 5. Steinbrinckweg      | 23.000,-- DM  |
| 6. Otto-Hahn-Straße    | 25.000,-- DM  |

---

---

544.000,-- DM

---

---

Lippstadt, den 26.11.1987



(Dr. Hagenann)  
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)  
Dipl.-Ing.