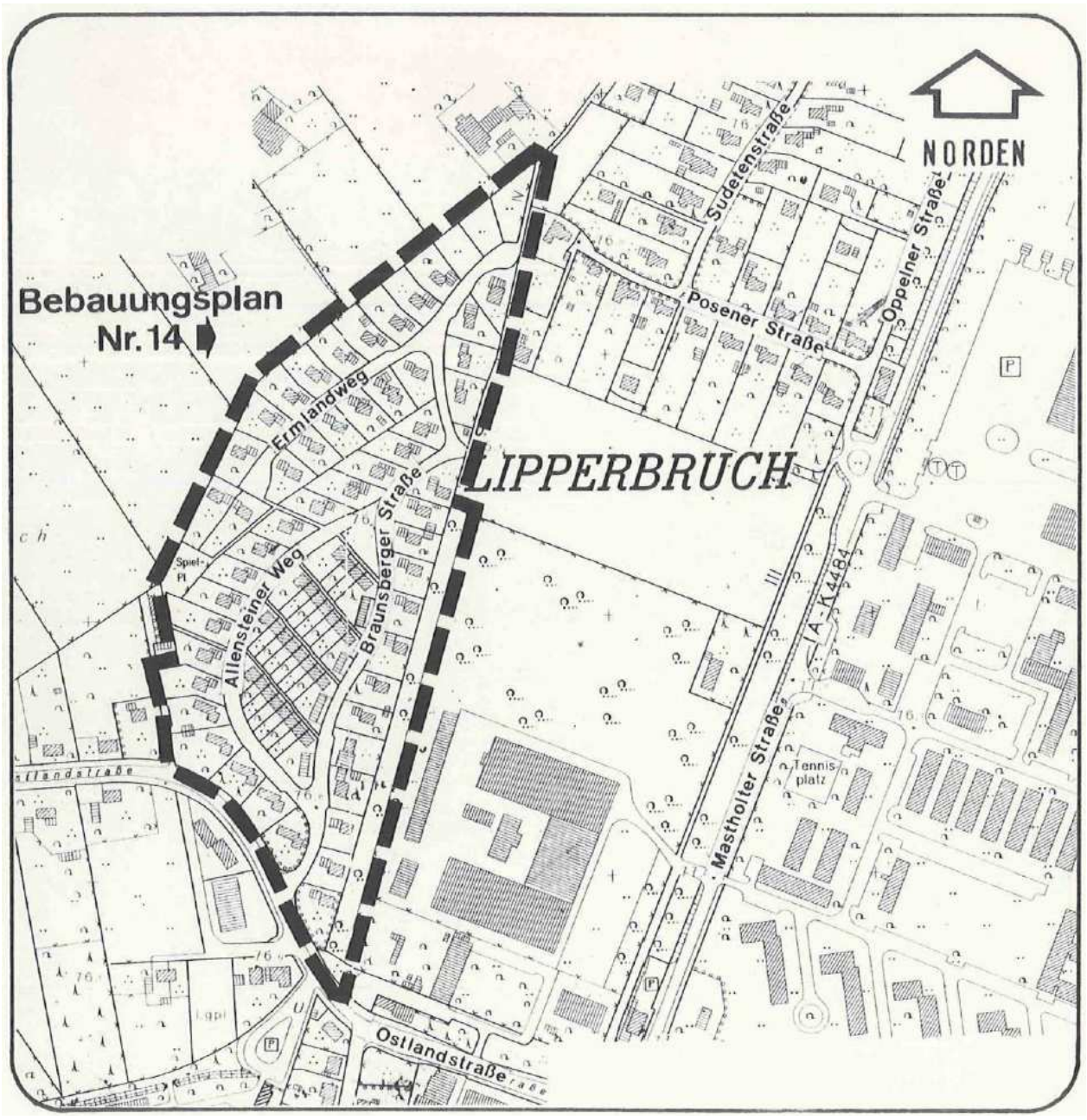
B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT LIPPSTADT

NR. 14 LIPPERBRUCH BRAUNSBERGER STRASSE

PLANBEREICH: **M. 1 : 5000**



Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 104 u. 266 der Flur 27 und das Flurstück ll6 der Flur 25, die Westgrenze der Flurstücke 115, 324, 325, 326, 71 und 337 der Flur 25, Gemarkung Lippstadt
im Süden durch die Ostlandstraße
im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 386 und 387 der Flur 25, Gemarkung Lippstadt,
im Norden durch die ehemalige Gemarkungsgrenze der Gemeinde Liesborn.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom Jahre 1980 stellt im Planbebereich Wohnbauflächen dar. Der vorhandene Spielplatz ist als öffentliche Grünfläche mit dem Symbol 'Kinderspielplatz' dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Die bisherige städtebauliche Entwicklung erfolgte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 Braunsberger Straße vom Jahre 1965. Die darin verankerten Festsetzungen wurden weitgehend realisiert.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan, der im Jahre 1965 rechtsverbindlich wurde, ist entgegen den Forderungen des § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher die Neuaufstellung beschlossen.
Durch den Bebauungsplan sollen die Festsetzungen für die überwiegend bebauten Flächen im Bauleitplanverfahren unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen geprüft und - soweit erforderlich - modifiziert werden.

3. Baugebiet

Der Bebauungsplan setzt in Ableitung des Flächennutzungsplanes vom Jahre 1980 und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet fest. Im Bereich der Ostlandstraße und entlang der Ostseite der Braunsberger Straße sieht der Bebauungsplan mit Rücksicht auf die Lärmbelastung der Ostlandstraße und des östlich der Siedlung gelegenen Gewerbegebietes die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" vor.
Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden groß gewählt, um dem Wunsch der Bewohner entgegenzukommen, hier Gebäudeerweiterungen bei den relativ großen Grundstücken zu ermöglichen. Um jedoch eine zu verdichtete Bebauung zu verhindern, die das vorhandene Siedlungsbild zerstören würde, ist das Maß der baulichen Nutzung begrenzt und eine Mindestgröße für die einzelnen Grundstücke festgesetzt worden. Die Erweiterung der Reiheneigenheime soll im Hinblick auf die verlangte Wirtschaftlichkeit und den möglichst geringen technischen Aufwand als eingeschossige Anbauten erfolgen. Durch die überbaubare Fläche bis max. 4,0 m Anbautiefe wird zusammen mit den gestalterischen Vorschriften für Dach und Fassade ein einheitlicher Rahmen für die Anbauten der Reiheneigenheime gegeben.

4. Grünflächen

Der vorhandene Grünstreifen mit Baumbestand entlang der östlichen Planbereichsgrenze ist aufgrund der Vorgabe des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Forstwirtschaft

ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird der Baumbestand gesichert. Außerdem bietet dieser Waldstreifen einen Sichtschutz zum benachbarten Gewerbegebiet.
Der vorhandene Kinderspielplatz ist in seiner Funktion lt. Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 dem Spielbereich B zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) und dient dem Einzugsbereich nördlich der Ostlandstraße, westlich der Mastholter Straße. Darüber hinaus soll die in der Straßengabelung Allensteiner Straße/Braunsberger Straße gelegene öffentliche Grünfläche ebenfalls dem Kinderspiel, hier dem Spielbereich C (für Kleinkinder) zugeordnet werden.
Aufgrund der Größe und der zentralen Lage innerhalb des Planbereiches und der unmittelbaren Nähe zum vorhandenen Spielplatz sollen Teilflächen dem Aufenthalt von Erwachsenen und älteren Menschen vorbehalten werden.

5. Verkehrsflächen

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ostlandstraße, die ca. 400 m westlich in die B 55 einmündet, an das örtliche und regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Erschließung als abgeschlossen anzusehen. Über eine Schleife und Stichstraßen sind alle Teile des Plangebietes ausreichend erschlossen.
Die Anbindung für die östlich an den Planbereich angrenzende Baufläche, welche im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist, ist vorhanden und wird entsprechend gesichert.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie Nr. 81 an das öffentliche Verkehrsnetz 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

Auf die vorhandene Wohnbebauung der Siedlung wirkt Verkehrslärm, ausgehend von der Ostlandstraße. Aufgrund der Lärmschutzuntersuchungen, die im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 Ostlandstraße durchgeführt worden sind, sind hier Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.
Nördlich der Siedlung in ca. 50 m Entfernung liegt der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Roggenkamp. Beim Umfang der jetzigen Tierhaltung von 40 Kühen und Rindern werden keine Emissionen auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung zu erwarten sein. Um die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Bebauung zu ermöglichen, kann eine Aufstockung des jetzigen Viehbestandes nur erfolgen, wenn ein neues Stallgebäude auf dem Feld im Westen des Hofes errichtet wird. Der Abstand des Stallgebäudes von der bestehenden und geplanten Wohnbebauung muss in diesem Fall durch ein Emissions-schutzgutachten bestimmt werden.
Außerdem ist durch Baulast gesichert, dass das Fahrsilo bei einer Bebauung der noch freien Grundstücke beseitigt wird.
Da die hofnahen Bauplätze im Besitz des Landwirtes Roggenkamp selbst sind und er ebenfalls die Abrundung des Baugebietes in diesem Bebauungsplan und in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 wünscht, ist davon auszugehen, dass eine

betriebliche Planung diese Planung hinsichtlich des Emissionsschutzes bewusst berücksichtigt.
Südlich der Siedlung liegt das Grundstück des Schaustellerbetriebes Schneider. Dieser Betrieb stört durch handwerkliche Reparaturarbeiten und das An- und Abfahren der Fahrzeuge periodisch geringfügig die Wohnruhe. Diese Belastung tritt allerdings fast ausschließlich im Winterhalbjahr auf. Zu den Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb verursacht werden, hat der Rheinisch-Westfälische Technische Überwachungsverein e.V. im Auftrag der Stadt Lippstadt im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens Nr. 76 Ostlandstraße eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Das Gutachten stellt fest, dass durch den Betrieb Schneider an den angrenzenden vorhandenen Häusern keine Emissionen auftreten, die die zulässigen Richtwerte überschreiten.

Östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen werden heute zum Teil von der Bundeswehr und von einem Landhandelsbetrieb als Lagerfläche benutzt. Die restlichen Flächen werden durch die Fensterherstellungsfirma Kiehl genutzt. Die Produktion selbst findet in geschlossenen Hallen statt, so dass keine Emissionen zum Nachteil der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Nutzung der gewerblichen Flächen ist hier aufgrund der nahen Wohnbebauung nur eingeschränkt möglich.

8. Ergebnis des Bürgergespräches

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan weitgehend entwickelt worden. Das Ergebnis führte zu keiner grundlegenden Änderung des Entwurfes.

9. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca.	64.900 qm
Öffentl. Grünfläche	ca.	1.850 qm
Fläche für Forstwirtschaft	ca.	5.300 qm
Öffentl. Verkehrsfläche	ca.	12.900 qm
Versorgungsfläche	ca.	150 qm
Gesamtfläche des Planes	ca.	85.100 qm

10. Kostenzusammenstellung

Bis auf den nordöstlichen Wendehammer des Ermlandweges, der als Baustraße vorhanden ist, sind alle Straßen innerhalb des Bebauungsplanbereiches kanalisiert und endgültig ausgebaut. Der endgültige Ausbau des Wendehammers des Ermlandweges wird voraussichtlich 75.000 DM kosten (einschließlich Beleuchtung). Die noch zu erwartenden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz nach endgültigem Ausbau des Wendehammers betragen voraussichtlich 60.000 DM.

Lippstadt, den 13.12.1984

(Rieber)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.