

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 21 Sudetenstraße

Das Plangebiet erfaßt die Grundstücke, die durch die Posener Straße, Sudetenstraße und Oppelner Straße erschlossen werden.

Die Grenzen des Plangebietes sind:

im Osten die Mastholter Straße (K 34),

im Süden die Nordgrenze des Grundstückes Gemarkung Lippstadt Flur 25 Flurstück 115,

im Westen die Grundstücke Gemarkung Lippstadt Flur 25 Flurstücke 324 - 326 und 71 sowie die Wegeparzelle 337,

im Norden die Grundstücke Gemarkung Lippstadt Flur 25 Flurstücke 461, 462 und 89 (zwischen Sudetenstraße und Mastholter Straße) und der Wegeparzelle 337 (nördlich der Grundstücke Gemarkung Lippstadt Flur 25 Flurstücke 77 und 78).

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10. Mai 1980 stellt im Planbereich Wohnbauflächen dar. An der Nordgrenze der Wohnbauflächen ist eine Versorgungsfläche mit dem Symbol Pumpwerk, und entlang der westlichen Grenze der Mastholter Straße ist ein Grünstreifen als 'Fläche für die Forstwirtschaft' dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 21 für die Nebenerwerbs-siedlung II Posener Straße/ Sudetenstraße vom 23.03.1966 ist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Die Posener Straße, Sudetenstraße und Oppelner Straße sowie zwei Stichwege – einer davon ist entlang der südlichen Bebauungsplan-grenze ausgewiesen und hat seinen Anschluß an der verlängerten Posener Straße, die parallel zur Mastholter Straße liegt, der zweite Stichweg hat seinen Anschluß an der Oppelner Straße drei Bautiefen nördlich der Einmündung der Oppelner Straße in die Posener Straße - sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Im nordöstlichen Planbereich ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen mit der Einschränkung, dass hier die Fläche als Kläranlage zur Zeit genutzt wird.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziel

Die Flächennutzung innerhalb einer Ansiedlung ist Änderungen und Wandlungen unterworfen. Man kann dies als 'Siedlungsprozeß' bezeichnen. Ausgelöst werden diese Prozesse durch den allgemeinen Wandel in der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung. Durch das Auslaufen veralteter Betriebsarten, -formen und -zweige, vor allem wie hier bei landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, fanden zum Teil unerwünschte Nutzungs-änderungen statt.

Die Nebenerwerbssiedlung II war gebaut für 30 Siedlerstellen mit einer Stellengröße von ca. 3.000 qm.

Im Jahre 1964/65 hat das Stadtplanungsamt aufgrund des 'Siedlungsprozesses' ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um hier Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Dem Wunsch der Siedler entsprechend wurde planungsrechtlich eine Bebauung durch öffentliche Straßen erschlossen werden.

Im Jahre 1975 hat der Rat der Stadt Lippstadt erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen, um hier dem Wunsch der Bewohner nachzukommen, ein drittes Gebäude auf den einzelnen Grundstücken errichten zu können. Aus planerischer Sicht

wird der Bau einer dritten Zeile zwischen der Posener Straße/Sudetenstraße und Oppelner Straße befürwortet. Diese dritte Bauzeile, hier in zweiter Bauflucht zu den öffentlichen Straßen, wird als ein wirksames - wenn auch begrenztes - Mittel gesehen, um ohne größere öffentliche finanzielle Aufwendungen eine Vielzahl von wertvollen Bauplätzen bereitzustellen. Der Bauherr eines Hauses auf den hinteren Grundstücken hat die Vorzüge, in eingegrünter Stadtlandschaft und bestehendem Sozialgefüge zu bauen. Die Erschließung der hinteren Bebauung erfolgt durch private Stichwege kostengünstig über die Vordergrundstücke. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu erreichen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Bauflächen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das nach dem derzeit gültigen Planungsrecht festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet entspricht nicht mehr der heutigen Gebietsnutzung. Landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen sind aufgegeben. Vorzufinden sind Wohngebäude mit Nutzgärten.

Durch die Verdichtung der Bebauung und der Änderung der Nutzungsart soll hier statt des Kleinsiedlungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist eingeschossig bebaut. Die neu entstehende Bebauung ist entsprechend festgesetzt. Außer im Bereich parallel zur südlichen Planbereichsgrenze ist eine Bauzeile zweigeschossig festgesetzt, um hier einen Übergang der Gebäudehöhen durch die Geschossigkeit zu den zweigeschossigen Gebäuden der südwestlich gelegenen Siedlung zu schaffen. Um eine zu verdichtete Bebauung zu verhindern, die das vorhandene Siedlungsbild zerstören würde, ist für die Einzel- und Doppelhausbebauung eine Mindestgröße der Grundstücke von 600 qm festgesetzt. Zusätzlich ist festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

3.2 Grünflächen

Einzige öffentliche Grünfläche ist ein Streifen entlang der Mastholter Straße, der einen Sichtschutz zwischen der Straße und der Siedlung darstellt.

Im unmittelbaren Einzugsbereich ist in der südlich angrenzenden Siedlung Braunsberger Straße ein Kinderspielplatz in einem mittleren Abstand von 400 m vorhanden.

Dieser 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.

Außer dem bestehenden Kinderspielplatz ist ein Spielplatz in einem Abstand von 1000 m im Baugebiet südlich der Ostlandstraße geplant.

Der im Bebauungsplan Nr. 21 vom 23.03.1966 ausgewiesene Kinderspielplatz wird in den nächsten 10 - 15 Jahren weiterhin als Versorgungsfläche (Pumpwerk) beansprucht. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes zugunsten einer Versorgungsfläche verzichtet.

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an die Mastholter Straße und damit an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

3.3.2 Innere Erschließung

Die gesamte Siedlung ist über die Posener Straße an die örtliche Hauptverkehrsstraße angebunden. Verlegt werden soll die heute vorhandene Zufahrt von der Mastholter Straße zur Siedlung nach Süden. Unter Einbeziehung der geplanten Verkehrsführung des südlich der Siedlung liegenden Grundstückes soll nun ein gemeinsamer Anschluß an die Mastholter Straße erfolgen.

Verkehrsplanerisches Ziel ist es, vor allem aus Sicherheitsgründen hier außerhalb der Ortsdurchfahrt möglichst wenige und in großen Abständen Zufahrten in Siedlungsbereiche vorzusehen.

Durch die Posener Straße und davon abzweigend zwei Stichstraßen (Sudetenstraße und Oppelner Straße) werden die bestehenden Wohngebäude erschlossen.

Wegen der örtlichen Gegebenheit - die Straßen haben heute überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion - sollen sie insgesamt verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Mit dieser Maßnahme sollen Voraussetzungen geschaffen werden mit dem Ziel, die Anordnung der Verkehrszeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung (verkehrsberuhigte Bereiche) zu erreichen.

Vorhandene Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind durch private Zufahrten über die Vordergrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Das gleiche Prinzip soll für die geplanten hinteren Gebäude angewandt werden, wo über eine private Zufahrtsstraße mit einer Breite von 3i50 m - gesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - über die Vordergrundstücke die Erschließung erfolgt. Dieses Erschließungssystem hat den Vorteil, daß der Gemeinde bei vorhandener Infrastruktur keine neuen Erschließungskosten bzw. Ausbaurkosten entstehen. Voraussetzung ist jedoch, daß die vorhandenen Straßen ausreichend bemessen sind, um die zusätzlichen Belastungen aufnehmen zu können.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung soll zu der südlich gelegenen Siedlung gesichert werden, um dort vor allem die vorhandenen Geschäfte ohne größere Umwege erreichen zu können.

3.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch die Buslinie 81 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.4 Umweltschutz

Auf die geplante und vorhandene Wohnbebauung der Siedlung wirkt Verkehrslärm ausgehend von der Mastholter Straße.

Nach der Lärmschutzuntersuchung wird der zulässige Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten. Von dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb Roggenkamp, der ca. 50 - 70 m von den geplanten Wohnbauflächen entfernt ist (die Flächen selbst sind zum Teil im Eigentum des Landwirtes), sind bei dem jetzigen Stand und der Art der Tierhaltung keine Geruchsbelastungen auf die Siedlung zu erwarten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. durch die VEW und Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Der Regenwasserkanal des Siedlungsgebietes mündet in den Graben 7.1.7., der der Glenne zufließt. Die Kapazität reicht aus, um die zusätzlichen Regenwassermengen aufzunehmen. Das Schmutzwasser wird mittels Pumpwerk zur Kläranlage Lipperbruch geleitet. Die Kapazität der Kläranlage reicht noch aus, um zusätzliche Belastungen

durch neu entstehende Wohngebäude aufzunehmen. Es ist beabsichtigt, spätestens bis 1984 durch eine Sanierung der Kläranlage Lipperbruch die Reinigungsleistung so zu verbessern, daß das mittelfristig geplante Baurecht in diesem Stadtteil zu verwirklichen ist. Langfristig soll das Schmutzwasser über einen Hauptsammler dem geplanten Zentralklärwerk Lippstadt zugeführt werden.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2a des Bundesbaugesetzes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist überwiegend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt worden. Dem Wunsch der Bürger, hier eine dritte Bauzeile festzusetzen, wurde entsprochen. Außerdem soll die an der Südgrenze des Bebauungsplanes festgesetzte Erschließungsstraße entfallen und das gesamte Erschließungssystem für die rückwärtigen Grundstücke über private Zufahrten erfolgen.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	110.400 qm	=	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Fuß- und Radweg)	ca.	11.100 qm	=	10 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	8.000 qm	=	7 %
Versorgungsfläche	ca.	1.000 qm	=	1 %
Netto-Wohnbauland	ca.	90.300 qm	=	82 %

6. Kostenzusammenstellung

Ein Teilstück der Posener Straße – von der Oppelner Straße bis Haus Nr. 14 – und die Sudetenstraße sind bereits ausgebaut. Noch nicht endgültig ausgebaut sind das Teilstück der Posener Straße – von Haus Nr. 14 bis zum Wendehammer und die parallel zur Mastholter Straße (K 34) verlaufende Oppelner Straße einschl. der Stichstraße (zwischen Oppelner Straße und Sudetenstraße)

Ein kompletter Ausbau aller im Bebauungsplangebiet liegenden Verkehrsflächen als Mischflächen würde nach heutigen Tiefbaupreisen folgende überschlägige Kosten verursachen:

a) <u>Posener Straße</u>	
Straßenausbau einschl. Fuß- und Radweg und Beleuchtung	634.000,-- DM
Regenwasserkanal	75.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	85.500,-- DM
b) <u>Oppelner Straße</u>	
Straßenausbau einschl. Beleuchtung	378.400,-- DM
Regenwasserkanal	111.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	140.000,00 DM
c) <u>Sudetenstraße</u>	
Straßenausbau	350.000,-- DM
d) Anbindung am die K 34 (Mastholter Straße)	<u>267.000,-- DM</u>
	2.041.500,-- DM

Nur für die Teilbereiche, die noch nicht erstmalig endgültig fertig gestellt sind, kommt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Bundesbaugesetz in Betracht. Die hierfür erforderlichen Kosten sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes abschnittsweise in das städtische Investitionsprogramm aufzunehmen. Für die Erneuerung bzw. Verbesserung von Teilabschnitten der Posener Straße und Sudetenstraße, die zur Zeit noch nicht absehbar ist, müßte die Stadt Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes erheben.

7. Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen

I. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Doppelhäuser

Die Fassaden der Doppelhäuser sind einheitlich in hellem Putz auszuführen. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer auszuführen und mit roten Dachpfannen zu decken. Bei den Doppelhäusern kann von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften im Rahmen der nachfolgend genannten Materialien und Abmessungen abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser, insbesondere bezüglich der Sockel- und Traufenhöhe, Dachneigung, Material und Farbwahl für Dach und Fassade, öffentlich rechtlich gesichert ist.

2. Dächer

a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD = Satteldach

Die zulässigen Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Bebauungsplan Nr. 21 festgelegt.

z.B. 45° = Dachneigung

↔ = Hauptfirstrichtung

Die Gebäude sind mit Dachpfannen in roter und rotbrauner Farbe einzudecken.

b) Drempel

Drempel sind mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

Die Drempelhöhe wird an der Mauerwerksaußenkante zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Oberkante Dachsparren gemessen.

c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen.

Die Dächer der Dachaufbauten sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken, soweit ihre Neigung dies zuläßt. Die Außenflächen sind zu verschiefern oder mit Holz zu verkleiden.

3. Außenwände

Für die Außenwände aller Gebäudeteile dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

Rauh- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne, Verblendmauerwerk, unglasiert, in überwiegend roter Färbung. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zugelassen

4. Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig,

5. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften

Bei der Änderung bestehender Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

II. Einfriedigung der Grundstücke

Die Grundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit Hecken einzufriedigen.

8. Begründung der Gestaltungsvorschriften

Die Siedlung an der Posener Straße und Sudetenstraße ist in ihrem Erscheinungsbild heute einheitlich gestaltet.

Um einen Bruch zwischen der vorhandenen und der künftig geplanten Bebauung zu vermeiden, sollen die geplanten Gestaltungsvorschriften im wesentlichen die Gestaltung der Baumassen zum Ziel haben. Deshalb wurde hier die vorhandene Dachform und Dachneigung übernommen. Darüber hinaus wurde der zulässige Drempel beschränkt, um die Bauhöhe dem städtebaulichen Bestand anzugleichen.

Die Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung sollen darauf hinwirken, daß das ausgewogene und harmonische Gesamtbild der Siedlung erhalten bleibt.

Die Einfriedigung der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinien mit Hecken ist entsprechend dem Bestand festgelegt.

Lippstadt, den 28. April 1981

(Rieber)
Technischer Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl. Ing.