

## Begründung

### zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 26 Ostpreußenstraße

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Lippstadt, Flur 27 Flurstück 36 und durch eine Linie im Abstand von 16 m 'nördlich der südlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Lippstadt, Flur 27 Flurstück 525 u. 523 sowie durch die nördl. Grenze der Grundstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 28 Flurstücke 134 und 135
- Im Westen durch die Mastholter Straße (östliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 28 Flurstücke 301 - 303  
Der Planbereich ist im Einmündungsbereich der Ostpreußenstraße in die Mastholter Straße nach Westen erweitert.
- im Süden und Osten durch das Grundstück Gemarkung Lippstadt Flur 28 Flurstück 97.

#### 1. Bauleitplanung

##### 1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt im Planbereich Wohnbauflächen, entlang des Ochsengrabens Flächen für die Forstwirtschaft dar.

##### 1.2 Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 26 Ostpreußenstraße vom 23.05.1967 ist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Entlang des Ochsengrabens ist ein 12 m breiter Waldstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Ostpreußenstraße und Danziger Straße sowie eine geplante Erschließungsstraße entlang des Ochsengrabens und 5 Stichstraßen südlich der Ostpreußenstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

#### 2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziel

Durch verschiedene Anregungen und Diskussionen zwischen der Verwaltung, den politischen Gremien und den dort wohnenden Bürgern über den Planungsinhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, vor allem über die festgesetzten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, hat der Rat der Stadt Lippstadt am 14.07.1975 beschlossen, einen Bebauungsplan nach den derzeit gültigen Baugesetzen sowie nach den neuesten Gesichtspunkten der Stadtplanung aufzustellen.

Ziel und Zweck ist es, eine geordnete städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wobei die Erschließung des Gesamtgebietes nach den heutigen Richtlinien der Verkehrsplanung, vor allem im Hinblick auf verkehrsberuhigende Maßnahmen, konzipiert werden sollten.

#### 3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

##### 3.1 Bauflächen

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das nach dem derzeit gültigen Planungsrecht ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet soll übernommen werden, um die Erhaltung bzw. Neuansiedlung von Kleinsiedlern und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zu gewährleisten.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist eingeschossig bebaut. Die neu entstehende Bebauung ist entsprechend festgesetzt. Es wurden die Höchstwerte der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl für Kleinsiedlungsgebiete nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hier soll den Gebäudeerweiterungen bzw. den Neubauten von Stallungen Rechnung getragen werden.

Um eine zu verdichtete Bebauung zu verhindern, die das vorhandene Siedlungsbild zerstören würde, ist die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke auf 600 qm festgesetzt.

### 3.2 Grünflächen

Die Siedlung ist umgeben von privaten, jedoch teilweise zugänglichen Grünflächen (Freizeitgelände am Margaretensee, Waldflächen westlich der Mastholter Straße) und dem Waldstreifen am Ochsengraben. Das Freizeitgelände wird überwiegend für Erholungszwecke (Camping, Wassersport etc.) genutzt.

Einige öffentliche Grünflächen im Plangebiet sind entlang des Ochsengrabens südlich und nördlich angrenzend ausgewiesen. Ziel ist es hier, einen Erholungs- und Unterhaltungsweg von

der Bismarckstraße zur Mastholter Straße zu schaffen. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan war diese Wegeverbindung im Planbereich entlang einer geplanten Straße südlich des Ochsengrabens festgesetzt. Um jedoch den Baumbestand südlich des Grabens vollständig zu erhalten, ist der Weg nördlich geplant. Der Planbereich wurde entsprechend erweitert.

Zum Schutz von Fauna und Flora am Uferbereich des Ochsengrabens ist für den südlich vorhandenen Waldstreifen und zum Teil Flächen nördlich des Ochsengrabens ein Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzt. Der Waldstreifen südlich befindet sich im Besitz der jeweils angrenzenden Anlieger. Die Errichtung von baulichen Anlagen (Nebengebäude) jeglicher Art ist hier verboten.

Im unmittelbaren Einzugsbereich ist nördlich des Ochsengrabens an der Richthofenstraße ein Kinderspielplatz, an der Ringstraße ein Bolzplatz vorhanden, die den Bedarf der Siedlung mit abdecken.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

#### 3.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an die Mastholter Straße und damit an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen. Im Einmündungsbereich der Ostpreußenstraße in die Mastholter Straße wurden die Eckausrundungsradien auf 8 m festgesetzt.

Verkehrsplanerisches Ziel ist es, das Abbiegen der Lkw's und Omnibusse ohne Benutzen der Gegenfahrbahn zu ermöglichen.

#### 3.3.2 Innere Erschließung

Die gesamte Siedlung ist durch eine Stichstraße in Ankerform an die örtliche Hauptverkehrsstraße angebunden. Durch diese Erschließungsform und die natürlichen Grenzen - im Norden der Ochsengraben, im Süden und Osten das Freizeitgelände um den Margaretensee - ist eine Siedlungserweiterung nicht mehr möglich. Bei der Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet, in dem 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, ist mit max. 162 Wohneinheiten zu rechnen. Nach der RASE - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - ist bis zu 200 Wohneinheiten eine 5,50 m breite Fahrbahn zu wählen.

Unter Rücksichtnahme auf die bestehenden straßenbegleitenden Hecken an den bereits vorhandenen Straßen im Siedlungsgebiet, hier die Ostpreußenstraße, Danziger Straße, z.T. Glogauer Straße, Königsberger Straße und Stettiner Straße, sollen alle neuen öffentlichen Straßen diese Fahrbahnbreite nicht unterschreiten.

Zur Verkehrsberuhigung im Siedlungsgebiet sollen alle öffentlichen Straßen als Mischfläche hergestellt werden.

Wegen der langen geraden Strecke der Ostpreußenstraße sollen, um Schrittgeschwindigkeit zu erreichen, geschwindigkeitsvermindernde straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden, und zwar: versetzt angeordnete Längsparkstreifen, die durch z. B. Pflanzbeete oder Einzelbäume eingefasst werden sowie durch die Weiterführung des farblich abgesetzten Stichwegepflasters in die Ostpreußenstraße. Für die relativ kurzen Stichwege sind keine baulichen Gestaltungen innerhalb der Mischflächen vorgesehen.

Für die hinteren Gebäude nördlich der Ostpreußenstraße sowie östlich der Danziger Straße soll die Erschließung über eine 3,50 m breite Zufahrt, gesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Vordergrundstücke entlang der Grundstücksgrenzen, erfolgen. Die somit in 50 m Abständen entstehenden Einmündungen - Zufahrten für die Hinter- und Vordergrundstücke - sollen dem Charakter nach Grundstückszufahrten entsprechen.

Im südlichen Bereich der Siedlung sind insgesamt 6 Stichstraßen zur Erschließung in sich geschlossener Hausgruppen geplant. Bei der Realisierung aller 6 Stichstraßen wird erreicht, daß der Verkehr sich gleichmäßig verteilen kann und die bestehende verkehrliche Belastung der Hausgärten über überlange Erschließungswege im Hinterbereich abgebaut wird.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind in Nord-Süd-Richtung über die Danziger Straße zum Freizeitgelände - Margaretensee und zur angrenzenden Siedlung an der Richthofenstraße vorhanden. Entlang des Ochsengrabens ist in Ost-West-Richtung ebenfalls wie erwähnt ein Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Die Einmündung der Ostpreußenstraße in die Mastholter Str. stellt die einzige Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsnetz dar. Im Falle einer Blockierung dieser Anbindung wäre ein Hinein- oder Herausfahren aus der Siedlung nicht mehr möglich. Daher ist der Fuß- und Radweg ebenfalls als Notzufahrt zu benutzen.

### 3.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

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

### 3.4 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. Das Regenwasser wird dem Vorfluter Ochsengraben zugeführt. 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 § a Bundesbaugesetz

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist überwiegend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt worden. Dieser Bebauungsplanentwurf mit Alternativen wurde zur Diskussion gestellt. Hieraus ergab sich der Verzicht auf die nördliche Erschließungsstraße und öffentliche Grünfläche entlang des Ochsengrabens.

## 5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 130.700 qm	=	100 %
Straßenverkehrsfläche und Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg	ca. 9.200 qm	=	7 %
öffentliche Grünfläche	ca. 1.930 qm	=	1,4 %
private Grünfläche mit Pflanz- und Unterhaltungsgebot	ca. 8.450 qm	=	6,5 %
Wasserfläche mit Begleitgrün	ca. 4.650 qm	=	3,6 %
Nettobauland	ca. 106.380 qm	=	81,5 %

## 6. Kostenzusammenstellung

Die Ostpreußenstraße und 5 Stichstraßen sind vorhanden und sollen zu einem späteren Zeitpunkt als verkehrsberuhigende Wohnstraßen (Mischflächen) ausgebaut werden. Die Ausbaurkosten sind nach § 8 KAG etwa zu 50 % von den Anliegern zu tragen.

Zusätzlich sind noch 2 weitere Stichstraßen geplant. Die Kosten für diesen Restausbau haben die Anlieger nach §§ 127 ff des Bundesbaugesetzes zu 90 % zu übernehmen.

## 7. Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen

### I. Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in hellem Putz, die Dächer als Satteldach mit roten Dachpfannen einheitlich auszuführen.

Die Traufen dürfen keine Höhendifferenz aufweisen.

Der Dremmel ist bis max. 0,60 m zulässig. Er wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschößdecke bis zur Oberkante Dachsparren an der Außenfläche des Gebäudes.

Es 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, 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. 26 festgelegt.

45° = Dachneigung

←→ = Hauptfirstrichtung

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

##### b) Dremmel

Bei den Gebäuden ist der Dremmel bis max. 0,60 m zulässig.

Der Dremmel wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschößdecke bis zur Oberkante Dachsparren an der Außenfläche des Gebäudes.

##### c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,00 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 Straßenbegrenzungslinien mit Ligusterhecken einzufriedigen.

### 8. Begründung zu den Gestaltungsvorschriften

Die Siedlung wird durch größere Waldflächen im Süden, Osten und Westen begrenzt, im Norden zum angrenzenden Siedlungsbereich an der Richthofenstraße durch einen Waldstreifen entlang des Ochsengrabens. Durch diese räumliche Begrenzung ist eine in sich geschlossene Wohnsiedlung vorzufinden, für die es gilt, ihr derzeitiges Erscheinungsbild zu erhalten. Die Gestaltungsvorschriften sollen hierzu die rechtliche Grundlage schaffen. Für Doppelhäuser, die einen einheitlichen Charakter erhalten sollen, ist die Traufhöhe, die Dachneigung, das Material und die Farbwahl für das Dach und die Fassade einheitlich zu gestalten.

Die Dächer der Siedlung insgesamt sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° entsprechend dem Bestand auszubilden. Mit der Material- und Farbwahl für Dacheindeckung und für die Fassaden wurden die bereits vorhandenen übernommen. Farben wurden nur solche gewählt, daß zu starke Farbkontraste z. B. grün/rot/violett oder grelle Farben vermieden werden. Auch glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Um das Straßenbild mit den begleitenden Ligusterhecken zu erhalten, sind die Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie nur mit Ligusterhecken einzufriedigen.

Lippstadt, den 24.11.1983

(Rieber)  
Technischer Beigeordneter

(Plack)  
Ing. grad.