

# **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BBauG

## **des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 44 Friedenstraße**

### **1. Geltungsbereich**

im Norden: die Südgrenze des Flurstückes 57, Flur 24 und die Grenze zur Flur 27,  
Gemarkung Lippstadt  
im Osten: die Mastholter Straße  
im Süden: die Nordgrenze des Flurstückes 48, Flur 24  
im Westen: die Berliner Straße

### **2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 44 ist aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 28. Februar 1975) als ungültig anzusehen. Der Rat der Stadt Lippstadt hat deshalb am 14. Juli 1975 beschlossen, für den gesamten bisherigen Geltungsbereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Da das Plangebiet bereits eine gewachsene Bebauungsstruktur aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch bereits bestimmt. Grundsätzliche alternative Lösungen kommen daher in diesem Gebiet nicht in Betracht. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist vor allem, die Schließung der Baulücken und künftige An- bzw. Umbauten planerisch zu sichern sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

### **3. Situation, Bestand**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von zwei Grundstücken vollständig bebaut. Die Erschließung erfolgt durch die Friedenstraße, die bereits ausgebaut ist. Eine stark emittierende Bundesstraße (B 55) verläuft westlich des Bebauungsplangebietes. Um die Wohnbebauung von den Lärmbelastigungen abzuschirmen, wurde ein ca. 40 m breiter Schutzstreifen mit integriertem Lärmschutzwall (Höhe 2,00 m über Gelände) angelegt.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus dem zurzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Erschließung und Versorgung**

Das gesamte Plangebiet wird von der Friedenstraße her erschlossen, die in Form einer Stichstraße ausgebaut und an die Mastholter Straße angeschlossen ist. Es sind zwei von der Friedenstraße ausgehende Fußwege geplant, die als fußläufige Verbindung zur Mastholter Straße bzw. als Schulweg zur Marienschule dienen sollen. Die Straßen sind auch künftig in ihrer Dimensionierung für die Erschließung des ca. 4,5 ha großen Gebietes ausreichend. Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücken in ausreichender Zahl vorhanden oder können dort errichtet werden. Im Bereich der Gartenhofhäuser ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind entlang der Fahrbahn vorhanden. Im südlichen Planbereich sollen in der Friedenstraße weitere Parkplätze errichtet werden. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke, die VEW und die Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck im öffentlichen Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Die Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Schmutzwasserkanal zum Försterweg und wird dann der Kläranlage Lipperbruch zugeführt. Im noch nicht ausgebauten Teil der Friedenstraße muss bei evtl. Baumaßnahmen der Schmutzwasserkanal verlängert werden. Das Regenwasser des Gebietes wird in den Ochsengraben geleitet.

## **6. Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen und Gestaltungsvorschriften**

**6.1** Wegen der Nähe des Plangebietes zur B 55 sowie zu dem nördlich angrenzenden Schulgrundstück und dem südlich angrenzenden Grundstück der kath. Kirchengemeinde (Kirche, Kindergarten) ist der überwiegende Teil des Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Lediglich im östlichen Planbereich sind drei Baugrundstücke als Reines Wohngebiet dargestellt. Die Grundstücke der kath. Kirchengemeinde, die mit einem Kindergarten und einer Kirche bebaut sind, werden als 'Fläche für den Gemeinbedarf' ausgewiesen

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf den Grundstücken Gemarkung Lippstadt Flur 24, Flurstücke Nr. 98, 99, 100 und 101 ist eine zweigeschossige Bebauung realisiert worden. Daher soll dieser Bereich zwingend zweigeschossig ausgewiesen werden.

Im übrigen Bereich ist die Eingeschossigkeit festgesetzt.

Das entspricht dem baulichen Bestand.

Im gesamten Planbereich sind für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl die Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO angehalten worden.

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Mit Ausnahme des Bereiches der Gartenhofhäuser ist im Plangebiet eine offene Bauweise vorgeschrieben. Von der Ausweisung von Baulinien wurde abgesehen, da durch Baugrenzen und Festsetzung von Bautiefen eine Staffelung und städtebaulich sinnvolle Anordnung der Baukörper gegeben ist. Die überbaubaren Flächen im Bereich der Gemeinschaftsflächen wurden soweit eingeschränkt, dass der vorhandene Baumbestand auf dem Gelände des Kindergartens erhalten werden kann. Die Festsetzung der Dachneigung wurde für die ein- und zweigeschossige Bebauung unterschiedlich festgesetzt. Sie richtet sich nach den im Planbereich bereits vorhandenen Dachneigungen.

### **6.4 Bauliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

Die Versorgung des Gebietes bzw. des gesamten Stadtteiles mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten) ist gesichert.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die Regelbreite der Haupteerschließungsstraße beträgt 11,00 m und gliedert sich wie folgt:

1,50 m Fußweg, 6,00 m Fahrbahn, 2,00 m Längsparkstreifen und 1,50 m Fußweg.

### **6.6 Grünflächen**

Im südöstlichen Teil der Friedenstraße wird der vorhandene Baumbestand durch die Ausweisung von Straßenbegleitgrün mit Bäumen gesichert.

Der im Planbereich bereits vorhandene Kinderspielplatz soll erhalten bleiben und ist entsprechend ausgewiesen worden.

### **6.7 Lärmschutz**

Der vorhandene Lärmschutzwall entlang der B 55 ist nach dem Lärmschutzgutachten der Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, Wiesbaden (ITA) vom 22.03.1978 für ausreichend dimensioniert erachtet worden. Im südwestlichen Bereich ist jedoch der Wall bis an die Friedenstraße herangezogen worden, um das angrenzende Wohngebiet noch stärker gegen Lärmimmissionen schützen zu können.

## 7. Flächenbilanz

	ha	%
Gesamtfläche des Plangebietes	4,52	100
Straßenfläche	0,64	14,1
öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	0,07	1,5
öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall	1,25	27,7
Flächen für den Gemeinbedarf	0,83	18,5
Netto-Wohnbaufläche	1,73	38,2
Summe:	<u>4.52</u>	<u>100%</u>

## 8. Kosten Schätzung

### Überschlägige Kostenermittlung und vorgesehene Finanzierung

Die Friedenstraße ist im Bereich der Wohnbebauung bereits endgültig hergestellt. Noch auszubauen ist die Friedenstraße im Bereich entlang der kircheneigenen Grundstücke (von der Mastholter Straße bis zur Straßenparzelle 97 der Flur 24).

Die Ausbaurkosten, die für dieses Teilstück noch entstehen, belaufen sich nach Ermittlungen des Tiefbauamtes auf rd. 116.000,00 DM. Unter Zugrundelegung der beitragsfähigen Kosten sind Rückflüsse (Erschließungsbeiträge) in Höhe von rd. 118.000,00 DM zu erwarten.

Der Mehrbetrag ergibt sich daraus, dass der Grunderwerb bereits getätigt ist und Kanalisationskosten ebenfalls nicht mehr entstehen,

## 9. Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 2 a BBauG

Den Bürgern wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch am 14. Dezember 1978 die Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Dabei wurde von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Seitens der versammelten Bürger wurde der vorgestellte Entwurf begrüßt. Wesentliche Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

Lippstadt, den 09. Oktober 1980

Baudezernent

(Rieber)  
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.