

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 75 Cappel Große Kirmeß

Der Planbereich wird begrenzt:

- | | |
|---------------|---|
| im Nordwesten | durch die Cappeler Stiftsallee, |
| im Südosten | durch den Entwässerungskanal der Bokerheide, |
| im Südwesten | durch die Eisenbahnlinie der Westfälischen Landeseisenbahn Lippstadt-Beckum, |
| im Nordosten | durch eine Linie ausgehend von der Cappeler Stiftsallee, ca. 2,70 m östlich der Eisenbahnlinie, in südöstlicher Richtung bis zum Entwässerungskanal (Bokerkanal), ca. 180 m östlich der Eisenbahnlinie. |

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziele:

Bevor der heutige Stadtteil Cappel im Rahmen der kommunalen Neugliederung der Stadt Lippstadt zugeordnet wurde, ist für den o.g. Bereich bereits ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet worden. Das Bauleitplanverfahren konnte jedoch nicht abgeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 10.12.1979 beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) aufzustellen.

Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung im Stadtteil Cappel geschaffen werden.

Die Grundstücke entlang der Cappeler Stiftsallee sind erschlossen und mit Wohngebäuden sowie einem kleineren Gewerbebetrieb bebaut.

2. Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt im Bebauungsplanbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplanentwurf wurde hieraus entwickelt.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Bauflächen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen der störenden Emissionen der Eisenbahnlinie Lippstadt-Beckum und der vorhandenen Versorgungsbetriebe an der Cappeler Stiftsallee ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau-nutzungsverordnung festgesetzt.

Der bestehende Brennstoffhandel Hillebrand kann nach Absprache mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt an dieser Stelle verbleiben, da die neu geplanten Gebäude einen ausreichenden Abstand hierzu einhalten.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung entlang der Cappeler Stiftsallee ist dem Bestand entsprechend zwingend zweigeschossig festgesetzt. Der sich nach Südosten daran anschließende Bereich des Bebauungsplangebietes ist eingeschossig zu bebauen.

Die Grundflächen- und Geschößflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und 0,5 bei eingeschossiger Bauweise und mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung vorgesehen.

3.1.3 Gestaltungsvorschriften

Um die Neubebauung dem Charakter des Ortsteiles Cappel anzupassen, sollen folgende Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen werden.

A) Dächer und Dachaufbauten

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45° auszubilden und mit Ziegeln oder Betondachsteinen in roter, brauner oder schwarzer Farbe, Naturschiefer oder dunkelgrauem Asbestzementschiefer einzudecken. Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen.

Drempel sind bis maximal 0,60 m zulässig. Die Dächer der Gauben sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken; die Außenflächen sind zu verschiefern oder mit Holz zu verkleiden.

B) Fassaden

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

- a) Rauh- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne,
- b) Verblendmauerwerk, unglasiert, in bedeckten, gelbroten, roten und braunroten Farbtönen,
- c) reflektierende und glänzende Materialien sowie weißes und gelbes Verblendmauerwerk sind nicht zugelassen.

38° - 45°

- C) Nebengebäude und Garagen
Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.
Hauptfirstrichtungen sind im Bebauungsplan festgelegt.

3.2 Grünflächen

Entlang der Eisenbahnlinie der Westfälischen Landes-eisenbahn ist aus Immissionsschutzgründen ein 5,0 m breites Pflanzgebot vorgesehen. Parallel zum Bokerkanal ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Rad- und Fußweg geplant. Da die vorgesehene Ausbauplanung für den Bokerkanal noch nicht abgeschlossen ist, wurden Baumpflanzungen und der Rad- und Fußweg entgegen der Anregung des Kreises Soest nicht als Festsetzung in den Plan mit aufgenommen.

Der geplante Fuß- und Radweg am Bokerkanal entspricht einer Anregung des Kreises Soest und stellt mit dem Bahnübergang über die Strecke der WLE ein notwendiges Teilstück des Wanderweges von der Brandenburger Straße (Triftweg) bis in den Bereich der Lippeauen dar. Der o.g. Bahnübergang soll daher an dieser Stelle gegen den Wunsch der WLE nicht beseitigt, jedoch beiderseits durch Umlaufgitter abgesichert werden. Entlang der im Baugebiet festgesetzten Planstraße werden im Fußwegbereich Bäume gepflanzt.

Der ca. 1.500 qm große Kinderspielplatz wurde in zentraler Lage im Nordwesten an der Planstraße A und B geplant. Der Fußweg entlang des Spielplatzes wurde mit einem 3,0 m breiten Begleitgrün zur Straße hin abgetrennt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Cappeler Stiftsallee an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

3.3.2 Innere Erschließung

Das Erschließungssystem ist verkehrsberuhigt ausgebildet und läßt langfristig eine Ausweitung des Wohngebietes nach Nordosten zu.

Das Plangebiet wird mit einer Anbindung an die Cappeler Stiftsallee sowie durch eine hufeisenförmige Stichstraße erschlossen. Ein Teil der inneren Erschließung wird zusätzlich durch befahrbare Wohnwege gesichert. Es sind von Nordwesten in Richtung Südosten verlaufend Fuß- und Radwege geplant, die u.a. als fußläufige Verbindung zum Kinderspielplatz dienen. Garagen und Stellplätze sind auf den Einzelgrundstücken unterzubringen. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind als Längsparkstreifen entlang der Fahrbahn ausgewiesen.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

Das Regen- und Schmutzwasser wird an das vorhandene Kanalnetz in der Cappeler Stiftsallee angeschlossen und der Kläranlage zugeführt. Für die ca. 120 zusätzlichen Einwohner reicht die Kapazität der Kläranlage Cappel aus.

4. Bodenordnung

Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes in einem absehbaren Zeitraum ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BBauG erforderlich. Das Umlegungsverfahren wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

5. Beteiligung der Bürger an der Planung

Dem Bürger wurde frühzeitig im Rahmen einer Bürgeranhörung am 7. Februar 1980 in der Gaststätte 'Zum Jägerkrug' in Cappel 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. Weiterhin wurden die Bürger über das Ziel und den Ablauf des Umlegungsverfahrens aufgeklärt.

Im Verlaufe der Diskussion haben sich keine Argumente ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfordern.

Seitens der versammelten Bürger wurde der vorgestellte Entwurf begrüßt. Die Bürger wurden darauf hingewiesen, daß sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes die Möglichkeit haben, Anregungen und Bedenken zu äußern. Eine Niederschrift über die Bürgerversammlung liegt vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von Bürgern Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung führten. Im Nordosten des Planbereiches wurde dieser geringfügig erweitert und abgerundet. Hieraus ergab sich ein veränderter Zugschnitt der geplanten Grundstücke und der überbaubaren Flächen sowie die Planung einer zweigeschossigen Bauweise im Einmündungsbereich der Planstraße in die Cappeler Stiftsallee.

Diese Planänderung wurde im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Eigentümern durchgeführt. Das nach der öffentlichen Auslegung durchgeführte Beteiligungsverfahren nach § 2a Abs. 7 BBauG hat daher keine Rückäußerung und Einwendungen der Betroffenen gegen diese Änderungen ergeben.

| <u>6. Flächenbilanz</u> | ha | % |
|---|---------|------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 4,62 | 100 |
| Straßenfläche | 0,65 | 14,1 |
| Öffentliche Grünfläche | 0,18 | 3,9 |
| Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) | 0,14 | 3,0 |
| Private Grünfläche (Schutzpflanzung) | 0,13 | 2,8 |
| Netto-Wohnbaufläche | 3,52 | 76,2 |
| Summe | 4,62 ha | 100% |
| | ===== | |

7. Kostenschätzung

Überschlägige Kostenermittlung und vorgesehene Finanzierung

| <u>Kostenzusammenstellung</u> <u>des Tiefbauamtes</u> | <u>Beitragsfähiger Aufwand</u> |
|--|--------------------------------|
| Schmutzwasserkanal 181.000,-- DM | -- |
| Regenwasserkanal 127.500,-- DM | 50.000,-- DM |
| Straßenbau 441.000,-- DM | 441.000,-- DM |
| Beleuchtung 35.000,-- DM | 35.000,-- DM |
| Grünflächen 76.000,-- DM | 76.000,-- DM |
| | 602.000,-- DM |

Der Kostenanteil der Stadt Lippstadt am beitragsfähigen Aufwand beträgt zur Zeit gem. Beitragssatzung 10%.

Lippstadt, den 09.04.1981



(Rieber)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl. Ing.