

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 75 "Große Kirmes, 1. Änderung und Erweiterung"**

### **1. Bauleitplanung**

#### ***1.1 Flächennutzungsplan***

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt in der Fassung seiner 39. Änderung den Planbereich als Wohnbauland dar.

#### ***1.2 Bebauungsplan***

Für den westlichen Teilbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 75 "Große Kirmes", der seit dem 18.12.1981 rechtsverbindlich ist.

Der östliche Planbereich wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt und ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Da im Rahmen der Realisierung der Bebauung Abweichungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der festgesetzten Geschossigkeit als auch der Lage der überbaubaren Flächen zugelassen wurden, vollzieht der Plan diese Abweichungen nunmehr nach und setzt entsprechend dem vorhandenen Bestand die Bauflächen und Geschossigkeiten fest.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 soll neben der Änderung aber auch eine Erweiterung nach Osten erfahren, um hier den Siedlungsbereich zu den landwirtschaftlich genutzten benachbarten Flächen hin abzurunden.

### **2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Die Neubaugebiete im Stadtteil Cappel, der unmittelbar an die Kernstadt angrenzt und mit ihr siedlungstechnisch verflochten ist, sind bereits kurze Zeit nach ihrer Ausweisung vollständig bebaut worden. Angesichts des momentanen Wohnungsdefizites ist beabsichtigt, kurzfristig geringfügige Siedlungsergänzungen dort durchzuführen, wo vorhandene Erschließungen die Bebauung ermöglichen bzw. ohne erheblichen Investitionsaufwand erweitert werden können.

Im Stadtteil Cappel kommen hierfür zwei Flächen in Betracht und zwar im Bereich der Siedlung Helfkamp und der Siedlung Große Kirmes.

Für das Baugebiet Große Kirmes bietet sich diese Erweiterungsmöglichkeit im nordöstlichen Planbereich an, da hier bereits im Bebauungsplan bei der Verkehrsplanung die Möglichkeit der späteren Erweiterung berücksichtigt wurde. Die hier vorhandene zurückspringende östliche Baugebietskante soll durch die Erweiterung nunmehr einen nahezu gradlinigen Siedlungsrand nach Osten hin bilden.

### **3. Reines Wohngebiet**

Die Wohnbauflächen im Planbereich sind als Reines Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt worden.

Hiernach sind Wohngebäude allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig sind jedoch auch gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung im Baugebiet Große Kirmes ist hier ein nahezu Reines Wohngebiet entstanden, auch wenn im Rahmen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weitere Nutzungen möglich gewesen wären. Die Lage des Wohngebietes und seine Funktion im Ortsteil Cappel eignen sich jedoch aufgrund wirtschaftlicher Randbedingungen kaum für andere Nutzungen als das Wohnen. Es soll jedoch im Rahmen der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes über das Wohnen hinaus ausnahmsweise die Möglichkeit eröffnet bleiben, insbesondere Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke realisieren zu können, auch wenn ein aktueller Bedarf z. Z. nicht ersichtlich ist.

Entsprechend der vorhandenen gewachsenen städtebaulichen Struktur sind die Bauflächen südlich der Cappeler Stiftsallee als zwingend zweigeschossig zu bebauen festgesetzt worden. Die übrigen Bauflächen, die über die Straße "Große Kirmes" erschlossen werden, sind hingegen nur für eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Die Art der Bebauung ist in der offenen Bauweise auf die Einzel- und Doppelhausbebauung begrenzt worden, um die vorhandene Baustruktur auch im Erweiterungsbereich fortzusetzen.

Aus dem gleichen Grund wurde in Teilbereichen eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> für eine Einzelhausbebauung und 300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte für eine Doppelhausbebauung festgesetzt.

Für die Grundflächenzahl wurde der Höchstwert der Baunutzungsverordnung zugelassen. Dieser ist jedoch bei der Größe der überbaubaren Flächen nur im Einzelfall bei sehr ungünstigen Grundstückszuschnitten zu erreichen.

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

##### ***4.1 Äußere Erschließung***

Der Planbereich ist über den Straßenzug Cappeler Stiftsallee/Lichtenplatz an die Beckumer Straße (L 822) und Holzstraße (K 75) an das innerörtliche und regionale Hauptverkehrsnetz angebunden.

##### ***4.2 Innere Erschließung***

Die Bauflächen werden über die östliche Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße "Große Kirmes" sowie einer hiervon nach Norden abknickenden Stichstraße erschlossen. Für die zusätzlichen Bauflächen südlich der Cappeler Stiftsallee wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da in diesem Bereich aufgrund der dichten und versetzt angeordneten vorhandenen Alleebäume eine Zufahrtsmöglichkeit nur durch das Fällen einzelner Bäume möglich gewesen wäre. Da diese Bäume überwiegend unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lippstadt fallen und um den Erhalt der Allee auf Dauer zu gewährleisten, wurde der Bereich als Straßenbegleitgrün und die Bäume als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Ein Fuß- und Radweg verbindet den Wendeplatz der Stichstraße mit der Cappeler Stiftsallee.

#### **4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Im Bereich der Cappeler Stiftsallee/Helfkamp ist eine Bushaltestelle vorhanden. Diese wird von einer innerstädtischen Buslinie im Regio-Takt und zwei ortsteilverbindenden Buslinien mit zeitweiliger Bedienung während der Schulzeit angefahren. Hierdurch ist eine gute Busverbindung zum Kernstadtbereich gesichert. Ebenso besteht über die beiden ortsteilverbindenden Linien hinaus eine Verbindung nach Bad Waldliesborn, Lipperbruch und Wadersloh.

#### **4.4 Rad- und Fußwege**

Das Plangebiet ist über die Cappeler Stiftsallee und den Bahnübergang über die Strecke der WLE im südwestlichen Planbereich an das innerstädtische Radwegenetz an die Beckumer Straße, Brandenburger Straße und den Triftweg angeschlossen. Hierdurch sind günstige Fuß- und Radverkehrsverbindungen zur Kernstadt wie auch zu den nördlich angrenzenden Naherholungsgebieten vorhanden.

### **5. Grünflächen/Anpflanzungen/Bindungen für Pflanzungen**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Dieser Streifen soll gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit landschaftstypischen Gehölzen bepflanzt werden, um den nunmehr neugebildeten Siedlungsrand zum Außenbereich einzugrünen.

Für den im Plangebiet auf den privaten Grundstücken vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand wurde eine Fläche zur Erhaltung des Baumbestandes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. In dieser Fläche sind heute ausschließlich Espen vorhanden. Ihr Bestand soll hierdurch weitestgehend erhalten werden. Ein Ersatz hingegen kann jedoch auch durch andere standortgerechte Laubholzarten erfolgen.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck kann durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt werden.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann über die Verlängerung der vorhandenen Kanäle abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage zugeführt.

### **7. Umweltschutz**

#### **7.1 Einwirkungen durch Verkehr**

Auf das Plangebiet wirken der Lärm des Anliegerverkehrs der Straße "Große Kirmes" sowie der Verkehr auf der Cappeler Stiftsallee ein. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind hier jedoch keine Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu befürchten.

## **7.2 Einwirkungen durch die Landwirtschaft**

Östlich der geplanten Siedlungserweiterung befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Aufgrund der vorhandenen Milchviehhaltung und der Nutzung der umliegenden Flächen als Weideland sind jedoch keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Geruch und Lärm zu befürchten.

## **8. Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand sind weder im Planbereich noch in den angrenzenden Flächen denkmalpflegerische Belange berührt.

## **9. Gestaltungsvorschriften**

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich gleich mit denen, die der Bebauungsplan Nr. 75 Cappel "Große Kirmes" vorsieht. Hierdurch soll die gestalterische und städtebauliche Homogenität des geschlossenen Siedlungsbereiches gewahrt werden.

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die Dächer als Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 35° bis 45° auszuführen. Das Maß und die Lage der Dachaufbauten wurde so gewählt, daß diese als untergeordnete Bauteile wirken und eine gestalterische Auflösung des Satteldaches ausgeschlossen ist. Die Dacheindeckung wurde auf die Materialien und Farben begrenzt, die als orts- bzw. siedlungstypisch zu bezeichnen sind.

Um den neueren Erkenntnissen der Baubiologie Rechnung zu tragen, sind darüber hinaus begrünte Dächer zugelassen worden.

## **10. Flächenbilanz (nur Erweiterungsbereich)**

1. Reines Wohngebiet	ca. 3.750 m <sup>2</sup> = 67,09 %
2. Verkehrsfläche	ca. 1.150 m <sup>2</sup> = 20,05 %
3. Grünflächen	ca. 700 m <sup>2</sup> = 12,50 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 5.600 m<sup>2</sup> = 100,0 %</b>

## **11. Kostenermittlung**

1. Straßenbau	ca. 100.000,-- DM
2. Wegebau und Grünanlagen	ca. 30.000,-- DM
3. Schmutzwasserkanal	ca. 40.000,-- DM
4. Regenwasserkanal	ca. 30.000,-- DM
<b>Gesamtkosten</b>	<b>ca. 200.000,-- DM</b>

Lippstadt, den 16. Dezember 1991

(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.