

# B E G R Ü N D U N G

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 3 Lipperode "Am Stadtgarten / Landwehrstraße"

Der Änderungsbereich wird wie im Titelblatt dargestellt begrenzt.

### **1. Bauleitplanung**

#### ***1.1 Flächennutzungsplan***

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Gemeinbedarfsfläche" mit den Zweckbestimmungen "Kindergarten" und "Krankenhaus" dar. Für den Planbereich wird parallel zu dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt mit dem Ziel, hier eine "Wohnbaufläche" darzustellen.

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan von 1972 setzt für den Änderungsbereich eine "Gemeinbedarfsfläche" fest, die der Kath. Kirche gewidmet ist. Westlich dieser Fläche ist ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fußweg festgesetzt, der eine Verknüpfung der Landwehrstraße mit der Straße "Am Stadtgarten" herstellen soll.

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

Nördlich der Straße "Am Stadtgarten", zwischen dem Pfarrheim der Kath. Kirchengemeinde im Westen und den Einrichtungen der Josefs-Gesellschaft im Osten, befindet sich eine ca. 0,75 ha große z.Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Kath. Kirchengemeinde Lipperode beabsichtigte hier in der Vergangenheit die Einrichtung einer Kirche, eines Pfarrhauses und eines Kindergartens, wovon die beiden letztgenannten Objekte zwischenzeitlich verwirklicht wurden. Die ursprüngliche Absicht, an dieser Stelle auch ein Kirchengebäude zu errichten, wurde jedoch aufgegeben, so dass diese Restfläche heute zur freien Disposition steht.

Der östliche gelegene Teil dieser Freifläche wurde inzwischen von der benachbarten Josefs-Gesellschaft e.V. - eine Einrichtung zur Rehabilitation Körperbehinderter - erworben mit dem Ziel, hier in Zukunft ein Wohnkonzept für körperbehindertes Wohnen zu realisieren.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Lipperode und dem Ziel der Stadtteilentwicklungsplanung, vorrangig innerhalb des Ortsteils Baulücken zu schließen bzw. Bauflächen zu arrondieren, ist beabsichtigt, die verbleibende und in Privatbesitz befindliche ca. 0,55 ha große Restfläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Baukonzept sieht daher vor, im westlichen Planbereich entsprechend dem Bestand südlich der Straße "Am Stadtgarten" eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Der östliche Planbereich soll in Anlehnung an die noch rechtsverbindliche Planung als "Gemeinbedarfsfläche" festgesetzt werden, auf der in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung einge-

schossige Häuser errichtet werden können, die den Belangen für körperbehindertes Wohnen entsprechen.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### ***3.1 Art der baulichen Nutzung***

Mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, die westlich im Planbereich gelegene Fläche als "Wohnbaufläche" darzustellen. Aufgrund der benachbarten Nutzungsarten werden die Wohnbauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung und die begrenzte Fläche für den ruhenden Verkehr wurden für diesen Bereich weniger verträgliche Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und einem Parkdruck im mittleren Planbereich führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Stadtbereich zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzung verzichtet werden. Ebenfalls ausgeschlossen wurde die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, da diese Nutzungsart - in der Regel sehr flächen- und teils verkehrsintensiv - innerhalb des Planbereiches nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet.

Die östliche Planbereichsfläche wird auch weiterhin entsprechend den Zielen der Josefsgesellschaft als Eigentümerin, hier ein Wohnkonzept für körperbehindertes Wohnen in Einzelhäusern zu realisieren, als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

#### ***3.2 Maß der baulichen Nutzung***

In Anlehnung an die den Planbereich tangierenden Wohngebiete wie auch aus ökonomischen Gründen wurde innerhalb des WA-Gebietes neben der Einzel- auch die Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Durch die zusätzliche Traufhöhenbegrenzung soll die Höhenentwicklung der Gebäude eingeschränkt werden.

Diese Maßnahme soll u.a. die Ausbildung hoher Sockelgeschosse und Drempel verhindern und so zu einer Harmonisierung der Gebäudekubaturen führen.

Um eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich zu verhindern, wurde die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf max. 2 und je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wurde für das WA-Gebiet in Anlehnung an den umliegenden Bestand eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden die Festsetzungen des geplanten WA-Gebietes übernommen. Diese Maßnahme dient der Integration der durch die Josefsgesellschaft Lipperode geplanten Gebäude für behindertes Wohnen innerhalb des Siedlungsgefüges.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude wurde jedoch nicht übernommen, da u.a. die Kriterien, die im WA-Gebiet zu dieser Beschränkung führten, innerhalb dieses Bereiches nicht gegeben sind.

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

##### ***4.1 Äußere Erschließung***

Das Plangebiet ist über die Straßen Dunkler Weg und Am Stadtgarten sowie über die Lippestraße (L 822) ausreichend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

##### ***4.2 Innere Erschließung***

Die geplanten Wohnbauflächen werden über eine Stichstraße (Planstraße) erschlossen, die im Süden an die Straße Am Stadtgarten anbindet.

Hauptziel des ehemals geplanten Fußweges zwischen der Straße Am Stadtgarten und der Landwehrstraße war es, eine gute fußläufige Verbindung aus dem nordöstlichen Ortsteil zu den geplanten kirchlichen Einrichtungen herzustellen. Durch die Aufgabe des Kirchenstandortes an dieser Stelle besteht nun keine zwingende Notwendigkeit mehr, an dieser Planung festzuhalten. Der ehem. geplante Fußweg soll daher zugunsten der Integration in die Gemeinbedarfsfläche aufgegeben werden, auf der die Josefsgesellschaft als neue Eigentümerin ein Wohnkonzept für körperbehindertes Wohnen plant.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und dem Lipperoder Klärwerk zugeführt. Die Anlage wird zu einem späteren Zeitpunkt an das zentrale Klärwerk Lippstadt angeschlossen.

Wenn auch zur Zeit die Überwachungswerte nach der Allgemeinen Abwasserverwaltungsvorschrift nicht durchgehend einzuhalten sind, so ist durch die ca. 10 möglichen Baumaßnahmen innerhalb des Planbereiches keine unverträgliche Mehrbelastung der Kläranlage Lipperode gegeben.

Um die Vorfluter nicht weiter durch das anfallende Niederschlagswasser zu belasten, wird im Sinne des § 51 a LWG - wie auch aus ökologischen Gründen - bei den noch ausstehenden Baumaßnahmen entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken gefordert.

Ebenfalls wird aus den v.g. Gründen festgesetzt, daß Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nur aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind.

Das Niederschlagswasser von den noch zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen wird zur dezentralen Versickerung in Straßenseitenmulden eingeleitet.

Der höchste natürliche Grundwasserstand liegt innerhalb des Planbereiches 0,84 m unter Gelände. Da das Gelände des überplanten Bereiches unterhalb des angrenzenden Terrains liegt, soll dieses um ca. 0,4 m auf dessen Niveau angefüllt werden. Durch diese Maßnahme erhöht sich der Flurabstand auf ca. 1,24 m.

Bei einem Flurabstand < 1,50 m ist generell ein großflächiges Versickerungsverfahren anzustreben. Nach Einzelfallprüfung besteht jedoch auch die Möglichkeit einer Flächenversickerung.

Ein Mindestsohlabstand von > 0,6 m ist jedoch einzuhalten.

## **6. Natur und Landschaft**

### ***Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung***

Die Ausnutzbarkeit der überplanten Freifläche wurde mit der Grundflächenzahl von 0,4 aus der bisherigen Planung übernommen.

Die Überplanung stellt somit keinen qualitativen weitergehenden Eingriff dar, der eine Entscheidung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG notwendig macht.

Um jedoch die negativen Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung der Flächen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten oder sonstige Zuwegungen auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

### **Flächenbilanz**

1. Wohnbauflächen (WA)	4.710 m <sup>2</sup>
2. Flächen für den Gemeinbedarf	2.160 m <sup>2</sup>
3. Öffentliche Verkehrsflächen (mit Straßenbegleitgrün)	653 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>7.520 m<sup>2</sup></b>
geplante Wohneinheiten	ca. 16

## **7. Überschlägige Kostenermittlung**

Straßenbau	55.000,00 DM
Beleuchtung	8.000,00 DM
Straßenentwässerung und Straßenbegleitgrün	5.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	25.000,00 DM
<b>Gesamt ca.</b>	<b>93.000,00 DM</b>
	=====

## 8. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB erforderlich.

## 9. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand werden sowohl im auch in den angrenzenden Flächen keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

## **10. Ergebnis der Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen zur Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 am 4.03.1998 als intensive Bürgerbeteiligung.

Als Ergebnis der Anhörung ist festzuhalten, dass seitens der Bürger die Planungsabsichten grundsätzlich begrüßt wurden.

Es wurde jedoch seitens der Beteiligten dafür plädiert, den inneren noch zu bebauenden Planbereich mit einer Stichstraße an den 'Dunklen Weg' anzubinden.

Ein Teil der zur Planung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde bei der Planung berücksichtigt.

## **11. Gestaltungsvorschriften**

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefaßt, dass eine gewisse gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses ländlich geprägten Siedlungsbereiches gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf die Kubatur der Gebäude, wie hier auf die Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte.

Auf die Vorschriften einheitlicher Fassadenmaterialien und Farben wurde verzichtet, da die Gestaltungsvielfalt der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Siedlungsbereichen eine Eingrenzung nicht erfordert. Es sind somit z.B. verputzte und verklinkerte Außenfassaden aber auch Holzhäuser zulässig.

Das vorhandene Wohngebiet ist ländlich geprägt. Die Baugrundstücke sind überwiegend durch eine Grünanpflanzung eingefasst.

Dieser durchgrünte Siedlungscharakter soll sich im wesentlichen auch innerhalb des Planbereiches fortsetzen. Daher wurde festgesetzt, dass Grundstücke nur mit Hecken einzufrieden sind.

Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 3 Lipperode, 1. Änderung, aufgeführt.

Lippstadt, den 05.11.1998

(Fiedler)  
Dipl.-Ing.