

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 Lipperode, Leipziger Ring/Droste-Hülshoff-Straße**

### **1. Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich als Wohnbauflächen dar, darüber hinaus ein Symbol für einen Kinderspielplatz. Über die östlich gelegenen Baugebietsflächen im Planbebiet ist die Richtfunktrasse mit der Baubeschränkungszone ab einer Höhenlage von 337 m ausgewiesen.

#### **1.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Lipperode Nr. 5 Leipziger Ring/Droste-Hülshoff-Straße vom 30.03.1972 setzt für den gesamten Planbereich ein allgemeines Wohngebiet sowohl in 1-geschossiger wie auch 2-geschossiger Bauweise fest. Entsprechend der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt mit der Nutzungszuweisung eines Spielplatzes. Zur Versorgung des Gebietes mit Strom wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### **2. Planungsanlass**

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 24.05.1993 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lipperode Nr. 5 vom 30.03.1972 den Bebauungsplan Nr. 182 Lipperode, Leipziger Ring/Droste-Hülshoff-Straße aufzustellen.

Anlass dafür war, daß am Delbrücker Weg ein Anlieger die Errichtung einer Doppelgarage auf der Südseite der Straße - Vorgarten - beantragt hatte. Der Bebauungsplan Lipperode Nr. 5 schließt dieses Vorhaben jedoch aus. Das Verwaltungsgericht Arnsberg hat im Rechtsstreitverfahren entschieden, dass die Errichtung der Doppelgarage bauplanungsrechtlich unzulässig ist. In diesem Verfahren wurde der Bebauungsplan Lipperode Nr. 5 nicht inzident überprüft. Das Gericht stellte in der Entscheidungsbegründung fest, daß bei der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 5 kein Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung besteht. Dem Vorhaben stünde in diesem Fall die Vorschrift des § 34 BauGB entgegen. In künftigen Klageverfahren könnte jedoch festgestellt werden, dass

1. die Gemeinde Lipperode hätte den Bebauungsplan nicht vor dem Flächennutzungsplan aufstellen dürfen,
2. der Bebauungsplan Nr. 5 hat danach gegen das Entwicklungsgebot des § 8 des Baugesetzbuches (Bundesbaugesetz) verstoßen.

Über diesen Neuaufstellungsgrund hinaus wünschten Anlieger an der Straße Leipziger Ring eine Mauer zur Bismarckstraße hin zu errichten, um sich vor dem Straßenlärm zu schützen.

Bei der Errichtung einer Schutzmauer sollten die Belange des Ortsbildes gewahrt bleiben. Entsprechende Regelungen, wie die Ausbildung der Mauer sowie das Breitenmaß des vorgelagerten Grünstreifens zwischen Mauer und Straßenbegrenzungslinie sollen entsprechend im Bebauungsplan verankert werden.

### **3. Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die bauliche Entwicklung erfolgte nach dem Bebauungsplan Nr. 5 Lipperode. Infrastruktureinrichtungen wie Kinderspielplatz und Umformerstationen sind vorhanden, die Straßen und Wege vor einigen Jahren endgültig ausgebaut und in einem sehr guten baulichen Zustand.

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

Die im Bebauungsplan Nr. 5 Lipperode getroffenen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wurden aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Bebauung im Bebauungsplan Nr. 182 vollständig übernommen. Im gesamten Plangebiet ist daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem sowohl ein - wie auch zwingend zweigeschossige Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin sind neu zu errichtende Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Naturschutz**

#### **5.1 Umweltschutz / Verkehrslärm**

Der Planbereich wird an der westlichen Grenze durch den Verkehrslärm der Bismarckstraße belastet.

Der Grad dieser Belastung erfordert es, daß entlang dieser Straße bei Um-, An- und Neubauten alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen eine Sichtverbindung zur Bismarckstraße besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse zwei der VDE-Richtlinie 2719 versehen werden müssen.

Darüber hinaus sind bei Schlafräumen schallgedämmte Dauerlüftungen einzubauen. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan getroffen.

#### **5.2 Naturschutzrechtliche Belange**

Durch das bis auf wenige Baulücken fast vollständig bebaute Wohngebiet sind auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Bereich dieses Bebauungsplanes vorzusehen.

### **6. Verkehrserschließung**

Die Straßen im Plangebiet sind vollständig ausgebaut. Das Plangebiet selbst wird für den motorisierten Individualverkehr durch die Bismarckstraße/B 55 und mit den Linien des öffentlichen Nahverkehrs ausreichend erschlossen.

### **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. Telekom. Das Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeführt.

## **8. Gestaltungsvorschriften**

Die Gestaltungsvorschriften aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 Lipperode wurden bezüglich der Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen vollständig übernommen, um die Einheitlichkeit der fast vollständig bebauten Siedlung zu wahren.

Neu aufgenommen wurden die Gestaltung der Schutzwände entlang der Bismarckstraße, die nur dann zulässig sind, wenn sie 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden und die Freibereiche davor durch standortgerechte Gehölze flächendeckend und dauerhaft begrünt werden. Hiermit soll weitergehend den Belangen des Ortsbildes entsprochen werden. Die Sichtschutzwände selbst sind in Form einer bis max. 2,50 m hohen, senkrechten Wand auszuführen und können mit einer aufgesetzten unter 30 bis 45°C abgewinkelten Dachfläche versehen werden.

## **9. Denkmalschutz/Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan nicht berührt.

Lippstadt, den 12. Februar 1998

(Plack)  
Dipl.-Ing.