

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Eickelborn Nr. 4 "Ortsmitte"**

### **1. Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10. Mai 1980 weist für den nördlichen Änderungsbereich Dorfgebiet aus. Im südlichen Planbereich werden Wohnbauflächen dargestellt mit den Symbolen Spiel-/Bolzplatz.

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 Eickelborn "Ortsmitte".

Dieser weist für den Bereich der Änderung Gärtnereiflächen sowie Spielplatz- und Kindergartenflächen aus. Das allgemeine Umfeld ist als WA-Gebiet in offener Bauweise festgesetzt.

### **2. Ziel der Änderung**

Ziel der Planänderung ist der Verzicht auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zugunsten eines Kindergartens wie die Verlegung eines Kinderspielplatzes an den östlichen Rand des Planbereiches. Auf Antrag eines Gartenbaubetriebes die Umwandlung dessen Fläche in Wohnbauland angestrebt.

### **3. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

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

Die Festsetzung für den Änderungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" wurde mit Rücksicht auf die umgebenden Flächenausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Eickelborn getroffen. Der Gärtnerbetrieb wird mit Beginn der Baumaßnahmen in diesem Bereich eingestellt.

Innerhalb des WA-Gebietes wird abweichend von dem durch § 4 vorgegebenen Zulässigkeitskatalog die Ansiedlung der unter Abs. 3 Nr. 3 – 5 zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Ausgeschlossen wurden in diesem Bereich Anlagen von Verwaltungen, da diese in der Regel publikumsintensive Kfz.-Verkehre anziehen. Dies könnte sich störend auf die Wohngebietsruhe auswirken. Günstigere Standorte für solche Anlagen sind im Ortskern vorhanden.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben wurde ausgeschlossen, da diese sich aufgrund ihrer baulichen Struktur wie z. B. der Treibhauseinrichtungen und auch durch ihren hohen Freiflächenanteil nicht in die Wohngebietsbebauung integrieren.

Tankstellen wurden aufgrund der von ihnen ausgehenden Geruchs- und Lärmbelästigung zu Lasten der benachbarten Wohnbebauung aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen.

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

Die Neubebauung innerhalb des Änderungsbereiches soll sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Eickelborn orientieren. Die Geschossigkeit wird somit auf max. 2 Geschosse festgesetzt. Für den Änderungsbe-

reich wurden für das Maß der baulichen Nutzung die GRZ 0,4 und GFZ 0,8 in Anlehnung an den übrigen Bebauungsplanbereich gewählt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt, um die ländlich/dörfliche Struktur weitgehend zu erhalten, Grundstücksgrößen von mindestens 600 m<sup>2</sup> fest. Um auch im Änderungsbereich einer zu hohen Verdichtung der Bebauung im ländlich strukturierten Raum vorzubeugen, wurde die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um Störungen in den hinteren Grundstücksbereichen durch zu- und abfahrende Pkw-Verkehre zu vermeiden, ist der Bau von Garagen und Kfz-Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.3 Grünflächen**

Im östlichen Änderungsbereich ist ein Kinderspielplatz in der Größenordnung von ca. 1.100 m<sup>2</sup> geplant. Er ist in seiner Funktion lt. Erlaß des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 dem Spielbereich B zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich).

Dieser ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt.

### **3.4 Private Grünfläche**

Im westlichen Planbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung ein klassifiziertes Gewässer, da im nördlichen Bereich verrohrt ist. Entlang dieses Grabens wurde auf den privaten Grundstücksflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, um die Unterhaltung des Grabens zu sichern. Der Gewässerlauf einschließlich der zu belasteten Fläche wurde im Bereich der Privatgrundstücke als 'private, nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Gewässerlauf' festgesetzt, sowie innerhalb der öffentlichen Fläche als 'öffentliche Grünfläche mit Gewässerlauf'.

### **3.5 Verkehrserschließung**

Der Änderungsbereich wird durch 2 Stichstraßen erschlossen, die in Wendeflächen enden.

Um die fußläufige Durchlässigkeit dieses Bereiches zu gewährleisten, wurde im östlichen Planbereich ein Fuß- und Radweg in Anbindung an vorhandene Wegesysteme festgesetzt.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Erdgas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Wasserversorgung Beckum GmbH, die Stadtwerke Lippstadt, die VEW sowie die Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Wasserversorgung Beckum GmbH sichergestellt. Das Oberflächen- und Schmutzwasser wird über vorhandene Leitungssysteme abgeleitet.

## **4. Ergebnis der Bürgerbeteiligung**

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Eickelborn "Ortsmitte" betroffenen Bürger wurden von den Planungsabsichten schriftlich informiert. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

## 5. Flächenbilanz

<b>Flächen</b>	<b>ca. in m<sup>2</sup></b>	<b>ca. in m<sup>2</sup></b>
Wohnbaufläche	7.350	67
Öffentliche Verkehrsfläche	1.900	17
Öffentliche Grünfläche	1.800	16
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>11.050</b>	<b>100</b>

## 6. Überschlägige Kostenermittlung

a) Straßenbau	94.000,00 DM
b) Verlegung der Wasserleitung DN 200	
<u>durch die Wasserversorgung Beckum GmbH</u>	<u>49.000,00 DM</u>
	<b>143.000,00 DM</b>

Zu erwartende Erschließungsbeiträge 88.000,-- DM.

## 7. Bodenordnung

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

Lippstadt, den 28.02.1991

(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.