

# **Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 30 Stirper Straße**

## **1. Planungsrecht und Anlass der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 30 setzt entlang der Stirper Straße eine Baulinie fest und eine überbaubare Fläche, die den ganzen Baublock umfasst. Der Änderungsbereich erfasst ein Grundstück, das seit vielen Jahren gewerblich genutzt worden ist und nun aufgeteilt wurde, um einerseits ein Wohn- und Geschäftshaus und andererseits im Hintergrund des Geländes eine Wohnbebauung errichten zu können. Das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise lässt abweichend vom südlich angrenzenden baulichen Bestand von Einzelhäusern durch die große Baufläche auch Baukörper zu, die sich in die Tiefe des Baublockes hinein erstrecken.

Es wurde nun nach Abbruch gewerblich genutzter Gebäude die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses beantragt, das nicht auf der Baulinie, sondern etwa in der Flucht des nördlich gelegenen ehemaligen Ziegelleigebäudes beginnen soll.

Im Hinblick auf dieses Ziel wurde die Änderung der Baulinie in eine Baugrenze beantragt. Unter Hinweis auf den Bestand des alten Ziegelleigebäudes, eines erhaltenswerten und das Stadtbild prägenden Baumes sowie die störungsfreiere Anordnung der Stellplätze vor dem Geschäftshaus wurde eine Änderung des Bebauungsplanes für städtebaulich vertretbar gehalten.

## **2. Änderung von Festsetzungen**

Im Planbereich soll im Wege des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ausschließlich die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt werden.

## **3. Auswirkungen der Planänderung**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Die Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an dem vorgesehenen Standort ist im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes in dem Allgemeinen Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise grundsätzlich zulässig. Da hier ein Bebauungsplan gilt, ist der Bauherr nicht verpflichtet, sich im Sinne des § 34 BauGB an der vorhandenen Bebauung zu orientieren, sich in den vorgegebenen Rahmen einzufügen.

Die offene Bauweise lässt Einzelbaukörper bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zu. Der Bauherr kann das vorhandene Baurecht ausschöpfen, muss sich hier aber nicht an der vorhandenen lockeren Bebauung der Ahornstraße orientieren.

Das städtebauliche Umfeld des geplanten Gebäudes ist nicht nur geprägt durch die lockere Wohnbebauung an der Ahornstraße, sondern auch durch die höheren Wohngebäude im Eckbereich Akazienstraße zur Stirper Straße sowie die großen neuen Wohngebäude südlich der Akazienstraße. Im Vergleich zu diesen größeren Baukomplexen ist die geplante Wohnnutzung im Ober- und Dachgeschoss im Rahmen des üblichen angesiedelt und nicht überzogen.

In dem hier geplanten Wohn- und Geschäftshaus soll ein Laden in der Größe von ca. 470 m<sup>2</sup> eingerichtet werden, der im Vergleich zu leistungsfähigen Lebensmittelmärkten der unteren Kategorie von ca. 700 – 800 m<sup>2</sup> nicht als Supermarkt bezeichnet werden kann.

Aufgrund der Größenordnung des Marktes und seiner Funktion zur Versorgung der Wohnbevölkerung ist es durchaus sinnvoll, diesen am Rand einer Hauptverkehrsstraße in der Kernstadt anzusiedeln.

### **3.2 Lage und Auswirkungen der Stellplätze**

Die Anordnung des Parkplatzes vor dem Gebäude an der Stirper Straße in Folge der Umwandlung der Baulinie in eine Baugrenze ist gegenüber ihrer Anordnung hinter dem Gebäude vorteilhafter, da die Immissionen des an- und abfahrenden Verkehrs zum Laden nicht in den Wohnblock hinein getragen werden. Da die geplante Zufahrt zu diesem Gebäude nördlich des Objektes liegt, also nicht unmittelbar an das südlich gelegene Wohnhaus angrenzt, wird der überwiegende Teil der Emissionen aus dem Zufahrtsbereich durch den Abstand und die hier parkenden Fahrzeuge gebrochen und vermindert. Der Garten dieses Hauses sowie die benachbarten Gärten werden gegenüber der Stellplatzanlage teilweise durch das Gebäude abgeschirmt. Der Verkehrslärm aus der Zufahrt wird das Wohnumfeld nicht unzumutbar mehr belasten, als es heute durch eine andere baurechtlich zulässige Nutzung hinzunehmen wäre. Im Rahmen der nachfolgenden bauaufsichtlichen Prüfung und Genehmigung wird ein schalltechnisches Gutachten darüber hinaus die Frage klären, ob aufgrund der Nutzung des Gebäudes oder der Benutzung der Parkplätze zum Nachbarn hin eine abschirmende Wand errichtet werden muss.

Der Verzicht auf die Änderung der Baulinie würde eine Verlagerung der Kundenparkplätze hinter das Gebäude bedingen. Dies soll nicht erfolgen, da hierdurch der Lärm der zu- und abfahrenden Fahrzeuge in den ruhigen Gartenbereich hinein getragen wird. Der weitere Fahrweg führt hier eindeutig zu einer höheren Schall- und Abgasbelastung.

### **3.3 Auswirkungen der geplanten Wohnungen**

Im Ober- und Dachgeschoss des geplanten Objektes sind Wohnungen vorgesehen mit Balkonen und Dachterrassen, die üblicherweise an Wohngebäuden vorhanden sind. Deren Nutzung ist dem Wohnen zuzuordnen. Geräusche aus dieser Nutzung sind zumutbar, es besteht keine Verpflichtung, diese etwa durch Lärmschutzwände abzuschirmen. Ein Verschieben des Baukörpers auf die Baulinie würde an der Situation bezüglich der Geräusentwicklung oder der Einsehbarkeit der Gärten nichts wesentlich ändern, da aufgrund der Länge des Baukörpers und der Ausrichtung der Wohnungen nach Süden in jedem Fall Balkone und Terrassen in Richtung der vorhandenen Gärten weisen. Im Übrigen ist hier darauf hinzuweisen, dass der Baukörper mit seinen Funktionen der regulären Bebauung einer Blockseite entspricht. Die Wohnnutzungen liegen sich unter Einhaltung der notwendigen - wenn auch hier geringen - Abstandsflächen beidseitig der ruhig gehaltenen Gartenzonen gegenüber.

### **3.4 Auswirkungen der geplanten Umfahrt und der Anfahrt für Zulieferer**

Die Nutzung der aus brandschutztechnischen Gründen erforderlichen Umfahrt wird im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung festgelegt. Sofern das Befahren durch den Kundenverkehr, durch Lieferfahrzeuge oder die Bewohner des Gebäudes zu unzumutbaren Belastungen des Nachbargrundstückes führt, wird die Nutzung entsprechend eingeschränkt.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes dieser Größenordnung mit relativ begrenztem Warenumsatz erfolgt nach Bedarf tagsüber, also außerhalb der Ruhezeiten vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends.

Die Zahl der anliefernden Fahrzeuge steht mit den von ihnen verursachten Lärm- auswirkungen in keinem Verhältnis zur Verkehrsbelastung der Stirper Straße. Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des Anlieferverkehrs Lärmschutzwände entlang der Grundstücksgrenzen erforderlich werden. Diese Frage wird jedoch im Baugenehmigungs- verfahren gutachterlich überprüft. Die geplante Zufahrt zum Objekt wird nörd- lich des neuen Gebäudes angelegt. Hier ist vorgesehen, für das gesamte Gelände eine Erschließungsstraße zu bauen, die dann auch den nördlich und westlich ge- legenen Anliegern dient.

### **3.5 Auswirkungen auf das Parken im Straßenraum**

Die Parkstreifen an der Stirper Straße stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Jede bauliche Nutzung auf dem Grundstück wird zwangsläufig dazu führen, dass Besu- cher und Kunden diese Stellplätze nutzen. Das gelegentliche Zuparken von Gara- geneinfahrten steht nicht ursächlich im Zusammenhang mit der Änderung des Pla- nes, dem Abweichen von der Baulinie.

Die beanspruchte Fläche stand in der Vergangenheit nicht als Parkplatz für Anwoh- ner zur Verfügung, jedwede Bebauung hätte einerseits die freie Fläche dem Zugriff derer entzogen, die einen Parkplatz suchen, andererseits durch eine Bebauung wie- derum Mitbürger angezogen, die in diesem Bereich einen Parkplatz benötigen. In jedem Fall wird der durch das Bauvorhaben ausgelöste Parkplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück abgedeckt.

### **4. Kosten**

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lippstadt keine Kosten.

(Wollesen)