

## B e g r ü n d u n g

### zum

### Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 54 'Landsberger Straße'

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden - durch die Bunsenstraße bzw. östlich der Mercklinghausstraße durch die Landsberger Straße
- im Osten - durch die Mercklinghausstraße bzw. südlich der Landsberger Straße durch die WLE - Trasse Lippstadt-Warstein
- im Westen - durch die Stirper Straße (L 748)
- im Süden - durch die Sankt-Hedwig-Straße einschließlich der Grundstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 52 Flurstücke 73, 106, 95, 97 und 18

#### 1. Bauleitplanung

##### 1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Bebauungsplanbereich Wohnbauflächen aus. Außerdem werden die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Grünanlagen nördlich der Landsberger Straße dargestellt.

##### 1.2 Bebauungsplan

Die städtebauliche Entwicklung der Siedlung 'Süderhöhe' erfolgte bisher auf der Grundlage des Fluchtlinienplanes Nr. 44 vom 30.09.1954. Die darin verankerten Festsetzungen der Straßen- und Baufuchten entsprechen heute jedoch nicht überall dem Bestand. In Teilbereichen wurde abweichend von den Festsetzungen die Bebauung realisiert. Daher kann der Fluchtlinienplan heute nicht mehr als geeignetes Instrument zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Struktur der Siedlung angewandt werden.

#### 2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der Bebauung und der Erschließung als weitgehend abgeschlossen zu betrachten. Die Siedlung wurde größtenteils in den 50iger Jahren im Rahmen des Schwerpunktprogrammes zur Schaffung notwendigen Wohnraumes

errichtet. Dabei wurde das Erschließungssystem äußerst flächen- und kostensparend geplant. Heute, fast 30 Jahre nach Errichtung der Siedlung, hat der zunehmende Motorisierungsgrad dazu geführt, daß punktuell Flächen für den ruhenden Verkehr nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Wegen des äußerst sparsam ausgebauten Erschließungssystems - tlw. ist nur ein schmaler Bürgersteig auf einer Seite vorhanden - kollidieren in diesen Straßen die Nutzungsanforderungen des ruhenden und fließenden Verkehrs mit den Aufenthaltsansprüchen an Wohnstraßen.

Als ein weiteres Planungsproblem soll der Bebauungsplan an die bauliche Erweiterung der Reiheneigenheime regeln. Die Grundrisse der vorhandenen Gebäude entsprechen besonders im Bereich der Wohnzimmer nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen.

Auf der Grundlage heute erkennbarer Veränderungsabsichten soll ein Entwicklungsrahmen für die zukünftige Entwicklung vorgegeben werden, um der Gefahr heute schon in Ansätzen vorhandener unkoordinierter Fehlentwicklungen zu begegnen und die vorhandene homogene Siedlungsstruktur in ihrem Erscheinungsbild zu sichern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen der Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes bzw. des Wohnumfeldes dienen. Im einzelnen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Ermöglichung der baulichen Erweiterung - insbesondere der Reiheneigenheime - bei gleichzeitiger Wahrung des einheitlichen Siedlungsbildes
- punktuelle Verbesserungen der Stellplatzsituation auf öffentlichen und privaten Grundstücken
- langfristiger Ausbau und Umgestaltung von Verkehrsflächen mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung
- Verbesserung von Immissionskonflikten

### 3. Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen

Der Bebauungsplan setzt in Ableitung des Flächennutzungsplanes reine und allgemeine Wohngebiete fest. Die Differenzierung der Wohnbauflächen erfolgte aufgrund vorhandener und zulässiger Nutzungen (Läden, Gaststätten, Tankstellen), aber auch aufgrund vorhandener Störquellen (Verkehr, Gewerbe, Schule).

So sind die Bauflächen entlang der Stirper Straße und Erwitter Straße aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Entlang der Mercklinghausstraße/Landsberger Straße erfolgte die WA-Festsetzung aufgrund der angrenzenden GE-Nutzung. Südlich der Landsberger Straße wurde durch die WA-Festsetzung den hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rechnung getragen.

Die übrigen Wohnsiedlungsbereiche sind entsprechend ihrer vorhandenen ausschließlichen Wohnnutzung als reine Wohngebiete festgesetzt worden. Die überbaubaren Flächen sind eng an den Bestand angelehnt. Bauliche Erweiterungen werden nur in den Gartenzonen ermöglicht.

Zur Erweiterung der Reiheneigenheime wurde eine Untersuchung durchgeführt, die im Hinblick auf die verlangte Wirtschaftlichkeit und den möglichst geringen technischen Aufwand im Ergebnis zur Festsetzung eines eingeschossigen Flachdachanbaues führte. Durch diese begrenzte Wohnraumerweiterung wird in Verbindung mit einem Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses den gestiegenen Wohnflächenbedürfnissen für ein Einfamilienhaus ausreichend Rechnung getragen. Die Erweiterungsmöglichkeit ist jedoch so gewählt, daß bei der vorhandenen Einfamilienreihenhaussubstanz eine Erweiterung in Richtung eines Zweifamilienhauses bzw. die Schaffung einer Einliegerwohnung nicht ermöglicht werden soll. Durch das mit Baulinie vorgegebene Maß von 3,5 m bzw. 5,0 m Anbautiefe für die eingeschossige Wohnraumerweiterung wird zusammen mit den gestalterischen Vorschriften für Dach- und Fassadengestaltung ein einheitlicher Rahmen für die Anbauten der Reiheneigenheime gegeben.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind mit Ausnahme der Fläche für Jugendheim und Kindergarten nördlich der Landsberger Straße dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche für Jugendheim und Kindergarten wurde zu Lasten der jetzigen Grünfläche geringfügig erweitert, um den Erweiterungsabsichten zur Deckung des vorhandenen Bedarfes an Kindergartenfläche Rechnung zu tragen.

Durch die großzügige Ausweisung überbaubarer Flächen für die Gemeinbedarfsnutzungen sind weitgehende Möglichkeiten für zukünftige Bedarfsentwicklungen gegeben.

#### 4. Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplanbereich vorhandene Parkanlagen und der darin eingebettete Kleinkinderspielplatz zwischen Landsberger Straße und Bunsenstraße sind planungsrechtlich abgesichert worden. Aufgrund der vorhandenen Wohndichte und des daraus entstehenden Bedarfes ist die vorhandene Spielplatzfläche bei weitem nicht ausreichend. Ein zur Bedarfsabdeckung vorgesehener Spiel- und Bolzplatz südlich der St.-Hedwig-Straße konnte in der vorgesehenen Form aus immissionsschutzrechtlichen Gründen planungsrechtlich nicht gesichert werden. Die Problematik von Sport- und Spielflächen soll nunmehr in einem separaten Bebauungsplanverfahren für den Bereich südlich der St.-Hedwig-Straße (Bebauungsplan Nr. 124 "Großes Hünefeld") geklärt werden.

#### 5. Verkehr

##### 5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Erwitter Straße und Stirper Straße an das örtliche sowie regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen.

## 5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Erschließung als abgeschlossen anzusehen. Über Schleifen- und Stichstraßen, kombiniert mit einem Rastersystem, sind alle Grundstücke ausreichend erschlossen.

Während der Ausstellung des Bebauungsplanes wurden besonders die Funktionsfähigkeit des Straßensystems im Hinblick auf ausreichende Parkmöglichkeiten und die Möglichkeit der Verkehrsberuhigung und Gestaltung der Straßenräume untersucht. Aus darstellungstechnischen Gründen sind nur in einigen Straßen (Landsberger Straße) mögliche Umgestaltungen der Verkehrsflächen dargestellt. Für die übrigen Wohnstraßen (z. B. Liebigstraße, Leibnizstraße, Humboldtstraße, Behringstraße) kommen insbesondere Maßnahmen wie Mischflächen und alternierendes Parken in Betracht. Auch durch verkehrslenkende Maßnahmen wie z.B. die Einführung der Rechts-vor-Links-Vorfahrtsregelung sind geschwindigkeitsverringende Effekte zu bewirken. Die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sollen durch die Nutzbarmachung des Straßenraumes für Spielmöglichkeiten und Kommunikation der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen. Dieses langfristige Zielkonzept soll durch verkehrslenkende Maßnahmen, im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten sowie eines in der Zukunft notwendig werdenden Zweitausbaues realisiert werden. Nicht immer wurde das in Teilbereichen sehr sparsame vorhandene Erschließungssystem heutigen verkehrstechnischen Erkenntnissen entsprechend verbessert. So wurden die seitlichen Stichwege der Humboldtstraße in ihrem Bestand übernommen, da eine Optimierung des Straßenraumes (Schaffung von Wendemöglichkeit, Park- und Begegnungsraum) insgesamt zu einer Verringerung von Stellplatzflächen in den Vorgärten geführt hätte. Die Wendeflächen hätten zu einer gänzlichen Inanspruchnahme der Vorgärten geführt und den Verlust der einzigen Stellplatzmöglichkeit mit sich gebracht. Da die heutige Erschließung bei dem vorhandenen geringen Verkehrsaufkommen an Anliegerverkehren zur Zufriedenheit aller Anwohner funktioniert, wurde lediglich, um eine reibungslose Entsorgung der Stichwege zu sichern, in dem Straßenraum der Humboldtstraße eine Fläche für Mülltonnen festgesetzt. Um in den Stichwegen eine ausreichende Einsicht in die Vorgärten zu sichern, wurde die Höhe der Einfriedigung der Vorgärten auf max. 0,7m beschränkt. Hierdurch sollen Gefahrenmomente, wie sie z.B. durch das plötzliche Hervortreten spielender Kinder entstehen können, vermieden werden.

Die anderen durchgängigen Seitenstraßen der Humboldtstraße, der Siemensstraße und die Schinkelstraße, die aufgrund der Verkehrsraumbreite keinen Begegnungsverkehr ermöglichen, sind, wie heute bereits vorhanden, als Einbahnstraßen gekennzeichnet.

## 5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über zwei Stadtbuslinien mit Haltestellen an der Overhagener Straße, Stirper Straße, Landsberger Straße und Erwitter Straße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Bebauungsplan sieht vor, die vorhandene Linienführung mit Wendemöglichkeit im Bereich der Aufweitung der

Landsberger Straße beizubehalten. Eine Führung der Buslinie durch die Leibnizstraße würde einen mit stark verdichteter Wohnbebauung begleitenden Straßenzug belasten und den geplanten Ausbau als verkehrsberuhigten Straßenraum nur sehr beschränkt ermöglichen. Die alternative Linienführung durch die Landsberger Straße wird im Mittelbereich das Schul- und Kindergartengrundstück tangieren und hier zu etwaigen Gefahrenmomenten in einer heute für den Durchgangsverkehr gesperrten Straße führen, die in diesem Bereich häufig von Kindern überquert werden muß.

## 6. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ausreichendem Umfang vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht notwendig.

## 7. Umweltschutz

### 7.1 Einwirkungen gewerblicher Betriebe

Innerhalb des Plangebietes sind keine die vorhandenen Wohnnutzungen beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen vorhanden.

Östlich der Mercklinghausstraße sind in den durch den Bebauungsplan Nr. 34 ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietsflächen Gewerbebetriebe vorhanden. Von diesen Gewerbebetrieben gehen Immissionen aus, die in den Bebauungsplanbereich einwirken. So führen die Lärmpegel, die durch den Zufahrtsverkehr des IFA-Marktes und die durch die Saattrocknungsanlage der Deutschen Saatveredlung erzeugt werden, zu einer Überschreitung des Planungsrichtpegels für WA-Gebiete. Aus diesen Gründen sind für die betroffenen WA-Bereiche passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) festgesetzt worden. Es ist beabsichtigt, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens für die Gewerbeflächen östlich der Erwitter Straße eine neue Zufahrt für den IFA-Markt von der Erwitter Straße aus vorzusehen. Hierdurch kann eine Minderung des Immissionskonfliktes im Bereich der jetzigen Zufahrt erreicht werden.

Von den vorhandenen Gewerbebetrieben östlich der Erwitter Straße sind keine sich auf den Planbereich auswirkenden Lärmimmissionen bekannt. Hier ist jedoch bei der Festsetzung des z.Zt. in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine auf die Wohnbebauung abgestimmte Gliederung bzw. Beschränkung der Gewerbenutzung vorzusehen, um einem durch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben möglichen Immissionskonflikt vorzubeugen.

## 7.2 Verkehrslärm

### 7.2.1 Vorhandene Situation

Die an der westl. und östl. Plangebietsgrenze verlaufende Stirper Straße bzw. Erwitter Straße belasten die angrenzende Wohnbebauung. Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Straßen haben überwiegend Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Diese Verkehrsbelastung führt jedoch zu keiner Überschreitung der Planungsrichtpegel für Wohnnutzungen.

### 7.2.2 Lärmprognose

Um die Auswirkungen des Verkehrs auf das Plangebiet zu prognostizieren, wurde eine Schallberechnung nach den Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS 81, DIN 18005) durchgeführt. Ergebnis der schallschutztechnischen Berechnung ist, daß die jeweiligen Planungsrichtpegel für den Prognosezeitraum 1985 im WA-Gebiet entlang der Stirper Straße bis zu 3,6 dB(A) und an der Erwitter Straße bis zu 3,2 dB(A) überschritten werden. Da diese Prognoseberechnung von der Realisierung der geplanten Innenstadttangente ausgeht, kann es bis zu deren Fertigstellung je nach Realisierungsabfolge zu höheren Belastungswerten kommen. Da entlang der Erwitter Straße und Stirper Straße aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation (Nähe der Bebauung zur Straße, Höhe der Bebauung) ein aktiver Lärmschutz, wie Lärmschutzwälle bzw. -wände nur unzureichenden Schutz bewirken, setzt der Bebauungsplan auch in Anbetracht der geringfügigen Überschreitungen passive Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung im Einwirkungsbereich fest. Wegen des geringfügigen Maßes der Überschreitungen der Planungsrichtpegel wird es für ausreichend angesehen, Fenster der Schallschutzklasse (2) der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß RW 30 - 34 dB festzusetzen. Weitergehende Maßnahmen, wie der Einbau von schalldämmten Dauerlüftungen für Schlafräume und Einschränkungen in bezug auf die Grundrißgestaltung sind bei dem Maß der Überschreitung nicht erforderlich.

## 8. Ergebnis der Bürgeranhörung

Der Bebauungsplan ist in seinen Grundzügen aus dem Bebauungsvorschlag entwickelt, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind. Seitens der Bürger stieß das aus den Anforderungen der Rast-E entwickelte Verkehrskonzept auf Kritik, da die Fahrbahnverbreiterungen und die zusätzlichen Flächen für den ruhenden Verkehr zu Lasten privater Gartenbereiche ging. Da sich während des Planverfahrens einerseits durch die RAS-E andere Anforderungen an den Straßenbau ergeben hatten und sich andererseits bei der detaillierten Untersuchung des realen Stellplatzbedarfes wesentlich geringere Stellplatzdefizite ergeben hatten, ist der überarbeitete Entwurf aufgestellt worden, dessen Planung in bezug auf die Verkehrsflächen sich nahezu völlig auf den vorhandenen Bestand beschränkt.

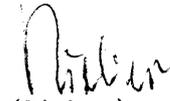
9. Flächenbilanz

Öffentliche Grünflächen	ca. 14.200 qm
Gemeinbedarfsflächen	ca. 78.500 qm
WA-Flächen	ca. 85.900 qm
WR-Flächen	ca. 110.300 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 44.800 qm
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 333.700 qm

10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten für den Neubau von Erschließungen und Entsorgungseinrichtungen. Im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen bzw. beim Umbau der Verkehrsflächen ist langfristig mit Kosten zu rechnen, deren Umfang z.Zt. noch nicht kalkulierbar ist. Die Maßnahmen können voraussichtlich nur in Abschnitten über einen langfristigen Zeitraum realisiert werden, in Abhängigkeit von dem Finanzvolumen, das zukünftig für solche wohnumweltverbessernde Maßnahmen zur Verfügung steht.

Lippstadt, den 11.02.1985



(Rieber)

Techn. Beigeordneter