

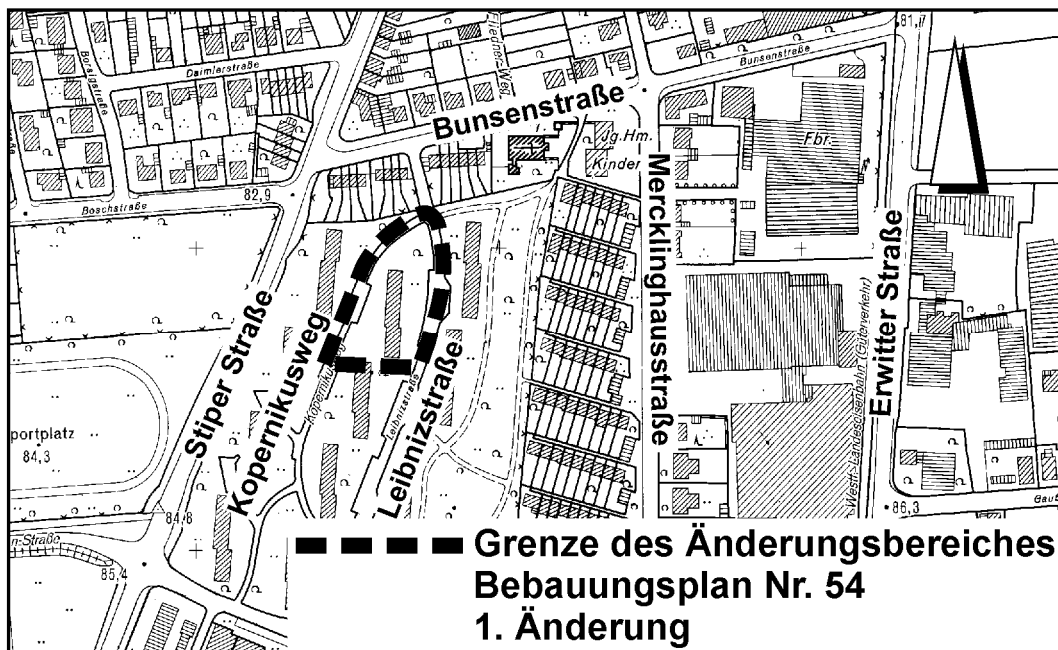


Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54

Landsberger Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Ausgangssituation und Planungsziel	2
2	Änderungsinhalte	2
2.1	Bauliche Nutzung	3
2.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung	3
2.3	Auswirkungen.....	3
2.4	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	3

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Landsberger Straße“ ist aus dem Titelblatt ersichtlich.

Der Planbereich umfasst die Flächen der Grundstücke der Häuser Leibnizstraße 2, 4 und 6 sowie die nördlich angrenzende Freifläche bis zur Einmündung des Kopernikusweges in die Leibnizstraße.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Die Wohnsiedlung Süderhöhe entstand in den 50er und 60er Jahren. Sie verfügt über eine gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindungen. Aufgrund der vielen guten nachbarschaftlichen Kontakte und der Einbindung in Kirchengemeinden und Vereinen identifizieren sich gerade die vielen dort lebenden älteren Bewohner sehr stark mit diesem Wohngebiet. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH (GWL) unterstützt dies in vielfältiger Weise, u. a. auch durch eine Begegnungsstätte an der Landsberger Straße.

Die GWL besitzt im Wohngebiet Süderhöhe über 345 Mietwohnungen. Von diesen Wohnungen verfügen ca. 84 % über 3 oder mehr Zimmer. Nur ca. 16 % der Wohnungen sind Ein- oder Zweiraumwohnungen. Aufgrund der gewachsenen sozialen Bezüge streben die älteren Bewohner an, möglichst lange in ihrem Umfeld wohnen zu bleiben. Erschwert wird dieses jedoch durch die Lage ihrer Wohnung in den Obergeschossen oder dadurch, dass die Wohnungen nach dem Auszug der Kinder zu groß geworden sind und die Grundrisse für ältere Menschen ungeeignet sind.

In der Vergangenheit wurde bereits versucht, durch Wohnungsumbauten und Mietangebote im Erdgeschoss ein Angebot für ältere Mieter zu schaffen. Dies hat jedoch nur in Einzelfällen zu einer besseren Nutzbarkeit für diese Mieter geführt. Die älteren Mieter scheuen insbesondere die mit den Umbaumaßnahmen verbundenen Unannehmlichkeiten. Auch konnten durch diese Umbauten die 3-5 Stufen im Eingangsbereich nicht beseitigt werden und somit keine Barrierefreiheit geschaffen werden.

Mit dem geplanten Neubau sollen für diese Mieter 12 barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Es wird ihnen hierdurch ermöglicht, möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld zu bleiben und ihre sozialen Kontakte aufrecht zu erhalten. Gleichzeitig können die frei gezogenen größeren Wohnungen an Alleinerziehende oder Familien mit Kindern vermietet werden. Auch von diesen Personengruppen gibt es eine starke Nachfrage für den Wohnbereich Süderhöhe.

Am 27.01.2009 führte die GWL ein Informationsgespräch für die Bewohner der Wohnsiedlung Süderhöhe sowie für die angrenzenden Nachbarn durch. In diesem Gespräch zu dem etwa 40-50 Interessierte gekommen waren, wurde das geplante Bauvorhaben detailliert vorgestellt. Die Fragen der Anwesenden ließen darauf schließen, dass überwiegend Senioren, die Interesse an einer der neu geplanten Wohnungen haben, erschienen waren.

2 Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 54 Landsberger Straße setzt in diesem durch Geschosswohnungsbau mit großen privaten Grünflächen geprägten Bereich überbaubare Flächen fest, die nur

den vorhandenen Gebäudebestand absichern. Es wird somit erforderlich, für das geplante Gebäude die überbaubare Fläche entsprechend zu erweitern.

2.1 Bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich wird wie im bisherigen Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl verbleibt wie bisher bei 0,4, ebenso wie die zwingend festgesetzte 3-geschossige Bauweise.

Da der geplante Baukörper wesentlich größere Gebäudetiefen aufweist als der vorhandene Bestand, würde bei Beibehaltung der bisher festgesetzten Satteldachform mit 30°-35° Dachneigung ein wesentlich höheres Gebäude entstehen.

Aus diesem Grunde wird das für den Neubau vorgesehene Zeltdach mit geringeren Dachneigungen ausgeführt. Im Änderungsbereich wird daher für den neuen Baukörper ein Walm- bzw. Zeltdach mit einer Neigung bis zu 25° Neigung als zulässige Dachform festgesetzt. Für den Gebäudebestand verbleibt es bei der bisherigen Festsetzung eines Satteldaches mit 30°-35° Dachneigung.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sollen in nördlicher Verlängerung der bestehenden Stellplatzanlage an der Leibnizstraße geschaffen werden.

2.3 Auswirkungen

Da durch die vorgesehenen Änderungsinhalte die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Mit der geplanten Bebauung wird lediglich eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Siedlungsbereich bewirkt. Von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht kann daher abgesehen werden.

2.4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes trugen die Eigentümer der nördlich entlang der Bunsenstraße gelegenen Reihenhäuser Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben vor. Sie trugen vor, dass die Wohnqualität durch die Nähe des Gebäudes gemindert und ihre Privatsphäre durch Einblicke in ihre Gärten und Wohnräume gestört werde. Weiterhin befürchteten sie eine Verschärfung der Parkplatz- und der Entwässerungssituation. Das Ergebnis der Überprüfung ergab weder vorhandene Probleme hinsichtlich der Park- noch der Entwässerungssituation in diesem Bereich.

Bei der Entfernung des geplanten 3-geschossigen Baukörpers zu den Grundstücken und Häusern der Einwender sind weder unzumutbare Verschattungen noch andere erhebliche nachteilige Veränderungen der Wohnqualität zu erwarten.

Lippstadt, den 28.05.2009

(Wille)
Dipl.-Ing.