

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der Änderung des 'Bebauungsplanes Nr. 57 im Bereich südlich der Südstraße, östlich des Kasernengeländes und der Bundesstraße 55'

hier: Änderungsbereich Nr. 57.1 a südlich der Südstraße, westlich der Westernkötter Straße, nördlich der Straße In der Krumpfen Wende.

In den Änderungsbereich ist das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses Hecker einbezogen, jedoch nicht das westlich gelegene übrige Gewerbegebiet.

1. Planungsrechtliche Vorgaben

1. 1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Standort des ehemaligen Möbelhauses Hecker sowie die westlich angrenzenden Flächen außerhalb des Änderungsbereiches 57.1 a sind abweichend von den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt worden, da sich ein Auslaufen der gewerblichen Nutzung in diesem Quartier damals bereits abzeichnete.

Die Belastung der Bauflächen durch den Straßenverkehr und die Gebäudesubstanz des ehem. Möbelhauses an der Südstraße, das eher für eine Geschäfts- und Büronutzung geeignet ist, sind jedoch ein Motiv dafür, einen Teilbereich im Flächennutzungsplan zugunsten einer Mischbaufläche zu ändern. Das Änderungsverfahren wird parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes geführt.

1. 2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 57 aus dem Jahre 1973 setzt im Änderungsbereich zur Westernkötter Straße und der Straße In der Krumpfen Wende ein allgemeines Wohngebiet fest in der zweigeschossigen offenen Bauweise, zur Südstraße hin ein beschränktes Gewerbegebiet in der offenen Bauweise. Die gewerbliche Baufläche an der Südstraße ist im Zusammenhang zu sehen mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, das in der Nachbarschaft zum Kasernengelände südlich der Südstraße - zukünftiger Wohnstandort - und dem Wohngebiet südlich der Straße In der Krumpfen Wende keine Entwicklungsperspektiven mehr hat.

Hier ist zu erwarten, daß Zug um Zug mit der Reduzierung der hier noch vorhandenen gewerblichen oder handwerklichen Nutzungen die weitere Änderung des Restbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 zugunsten eines Misch- bzw. allgemeinen Wohngebietes erfolgen wird.

In der Mitte dieses Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 57 ein reines Wohngebiet in offener Bauweise fest, das in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und zu den verkehrsreichen Straßen Südstraße und Westernkötter Straße aus heutiger Sicht den Ansprüchen an die Wohnqualität eines reinen Wohngebietes nicht genügen kann. Die hier geplante Bebauung konnte bis heute aufgrund der fehlenden Erschließung nicht realisiert werden, so daß die Änderung des Planes auf der aktuellen Rechtsgrundlage das Verhältnis der geplanten Wohnbebauung zu dem benachbarten Geschäftshaus regeln soll.

2. Planungsanlaß

Der Rat der Stadt Lippstadt hat bereits vor Jahren beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern, um die geplante Stichstraße zur Erschließung des Innenblockes im Flächenanspruch und in der Führung modifizieren zu können. Es war Ziel dieser Änderung, diese Wohnstraße schmaler zu bauen und somit den Versiegelungsgrad im Baublock zu reduzieren. Diese Änderung für den Blockinnenbereich konnte jedoch nicht mit den Betroffenen einvernehmlich abgestimmt werden.

Mit Aufgabe des Möbelhauses stellte sich später das Problem, in dieser gewerblichen Baufläche an einer verkehrsreichen Straße inmitten eines Wohngebietes Nutzungen anzusiedeln, die einerseits nicht mit den Angeboten der Innenstadt in Konkurrenz treten, andererseits die Wohngebiete im Umfeld ergänzen. Zunächst war beabsichtigt, in diesem Gebäude einen Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm anzusiedeln. Eine Bauvoranfrage mit diesem Inhalt ist positiv beschieden worden. Zugleich hat der Rat der Stadt Lippstadt jedoch für diesen Standort eine Veränderungssperre beschlossen, so daß die Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen zugunsten innenstadtrelevanter Sortimente ausgeschlossen werden konnte.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll in drei wesentlichen Punkten überarbeitet werden:

1. Es ist beabsichtigt, an der Südstraße den Standort des ehem. Möbelhauses als Mischgebiet auszuweisen und das südlich gelegene Grundstück einzubeziehen. Dieses Grundstück ist heute teilweise als reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es soll zukünftig Stellplatzflächen für das Geschäftshaus an der Südstraße aufnehmen.
Die Stellplatzflächen sollen nach Süden hin durch eine Lärmschutzanlage abgeschirmt werden.
2. Die Bebauung im Innenblock soll zukünftig über eine kleinere Wohnstraße erschlossen werden. Die Straßenflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend modifiziert.
3. Die überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet entlang der Westernkötter Straße und der Straße In der Krumpfen Wende wurden in ihrer Tiefe reduziert auf das Maß von 16 m.

4. Wohngebiete

Die Wohnbauflächen im Planbereich wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da die vorhandenen Störungen aus dem Umfeld die Beibehaltung der Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht zuließen. Neben den Immissionen der Südstraße und der Westernkötter Straße belasten auch Störungen aus dem benachbarten Gewerbegebiet sowie dem Standort des ehemaligen Möbelhauses diesen Bereich. Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches ist ein Dachdeckerbetrieb angesiedelt, dessen Lagergebäude jedoch an der Straße In der Krumpfen Wende liegen. Die Emissionen aus den An- und Abfahrten sowie Be- und Entladevorgängen wirken nur geringfügig auf die Wohnbauflächen des Änderungsbereiches ein.

Aus dem allgemeinen Wohngebiet wurden aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der gegebenen Vorbelastungen nur die Nutzungen 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' ausgeschlossen, da diese einerseits größere Eingriffe in den Baublock erfordern, andererseits zusätzliche Störungen verursachen.

Die Bauflächen entlang der Westernkötter Straße und der Straße In der Krumpfen Wende wurden auf die Tiefe von 16 m reduziert. Im Bestand der offenen zweigeschossigen Bauweise befinden sich auf den hinteren Grundstücksteilen in Ergänzung der Wohngebäude nur Nebengebäude. Auf der Grundlage der Abstandflächenverordnung ist eine Vergrößerung der Baukörper in der vom Bebauungsplan vorgezeichneten Tiefe bei den gegebenen schmalen Grundstücken bauordnungsrechtlich nicht möglich und auch städtebaulich nicht gewünscht.

Mit Rücksicht auf die sparsame Innenblockerschließung und die vorhandenen Grundstücksgrenzen wurden die Bauflächen im Innenbereich eng begrenzt festgesetzt.

Hiermit soll erreicht werden, daß sich einerseits die Baukörper in ihrem Volumen der Randbebauung deutlich unterordnen, andererseits die Zahl der Wohneinheiten im Innenblock begrenzt wird. Eine verdichtete Bauweise in Form von größeren Geschoßwohnungsbauten wird bewußt ausgeschlossen.

5. Mischgebiet

In der Baufläche des ehemaligen Möbelhauses sollen zukünftig Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, sofern sie a) der Versorgung des umliegenden Wohngebietes dienen oder b) nicht innerstadtrelevante Waren und Sortimente führen. Die Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt worden, um einerseits in positiver Richtung die Ansiedlung wohngebietsbezogener Infrastrukturen zu erreichen und andererseits auszuschließen, daß sich an diesem Standort Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die in Konkurrenz zur Innenstadt treten. Diese Einschränkung soll weiterhin der Entwicklung stärkerer Zielverkehre zu diesem Standort entgegenwirken.

Wie bereits im allgemeinen Wohngebiet sollen wegen des Zuschnitts der Grundstücke sowie des Verkehrs in diesem Bereich die Nutzungen 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' nicht zugelassen werden.

Da das Umfeld des Gebietes im wesentlichen durch das Wohnen geprägt wird, soll die Nutzung 'Vergnügungsstätten' im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2' ebenfalls nicht zugelassen werden.

Dieses Quartier ist ohnehin durch den Verkehr stark belastet. Mit der Umwandlung des ehemaligen Möbelhauses in einen Dienstleistungs- bzw. Nahversorgungsstandort wird der Zielverkehr zu diesem Bereich sich verstärken. Deshalb sollen Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Die Zulassung dieser Nutzung würde über die üblichen Geschäftszeiten hinaus weiteren Verkehr anziehen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Mischgebiet wurden als Stellplatzflächen festgesetzt. Zur Abschirmung des südlich gelegenen Wohngebietes ist eine Lärmschutzwand vorgesehen, die in einer Höhe von 2,5 bzw. 3,5 m die unmittelbar angrenzenden Grundstücke schützt.

Die Lärmschutzwand soll als senkrechte Mauer mit einer nach Norden hin abgewinkelten Dachfläche ausgebildet werden. Die Mauer soll durch Vor- und Rücksprünge gegliedert und nach Süden hin in den nicht angebauten Bereichen durch einen 1 m breiten Pflanzstreifen begrünt werden.

Abweichend hiervon kann in gleicher Höhe die Erstellung einer vegetativen Lärmschutzwand gestattet werden.

Die Ausrichtung der Wohngebäude im Innenbereich läßt es zu, daß Aufenthalts- und Schlafräume nach Osten oder Westen ausgerichtet werden können. Somit sind Fenster in den Obergeschossen mit direkter Sicht auf die Stellplatzflächen im Mischgebiet nicht unbedingt notwendig.

Da der Hauptverkehr auf den Stellplatzflächen des Mischgebietes zu den normalen Geschäftszeiten erfolgt, werden im Regelfall in den üblichen Ruhezeiten die zulässigen Lärmpegel für dieses Wohngebiet durch den Betrieb der Stellplatzanlagen nicht überschritten.

Eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau des ehemaligen Möbelhauses Hecker durch das Ingenieur-Büro Dr. Ing. Klaus Beckenbauer aus Bielefeld empfiehlt die vorgenannten Schirmhöhen für die Lärmschutzwand.

Das Gutachten beschreibt weiterhin, daß die Obergeschosse der direkt angrenzenden geplanten Wohnhäuser alternativ geschützt werden könnten durch die Erhöhung der Lärmschutzwand auf einen Wert von 4,5 m oder durch einen lärmschützenden Grundriß, der auf Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen mit direkter Sicht auf die Stellplatzflächen verzichtet.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier auf die Erhöhung der Lärmschutzwand verzichtet worden. Im Hinblick auf die Belastungen durch den Verkehr auf der Südstraße und der Westernkötter Straße sind ohnehin für Wohngebäude in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, d. h. einerseits die lärmschützende Gestaltung von Grundrissen sowie der Einbau von Schallschutzfenstern und Dauerlüftungen.

6. Lärmschutz

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm der Südstraße sowie der Westernkötter Straße belastet.

Das Niveau dieser Belastung erfordert es, daß entlang dieser Straßen bei Um-, An- und Neubauten alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen eine Sichtverbindung zur Südstraße oder Westernkötter Straße besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI Richtlinie 2719 versehen werden müssen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen schallgedämmte Dauerlüftungen einzubauen.

Der Innenbereich dieses Baublockes erfuhr während des Betriebes des ehemaligen Möbelhauses eine Belastung aus dem ruhenden Verkehr sowie dem Betrieb des Möbeleinzelhandels und der angegliederten Tischlereiwerkstatt.

Nach Aufgabe dieser Nutzung ist die Vergrößerung der Stellplatzanlage nach Süden geplant. Die vom Gutachter aufgrund eines vorläufigen Nutzungskonzeptes vorgeschlagene Lärmschutzwand soll aus städtebaulichen Gründen auf die Höhe von 3,5 m begrenzt werden.

Deshalb dürfen in den Wohngebäuden, die unmittelbar an das Grundstück mit der geplanten Stellplatzanlage angrenzen (Flurstücke 322 und 323) in den Obergeschossen an der nordwestlich ausgerichteten Fassade nur dann Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, wenn zur Belichtung und Belüftung nach Landesbauordnung notwendige Fenster in den anderen Fassaden vorhanden sind. Durch die Festsetzung soll bewirkt werden, daß von vorneherein beim Entwurf der Gebäude vor allem Nebenräume nach Norden orientiert werden. Dies bietet sich bei der vorgegebenen Situation der Gebäude auch an. Bei dieser Art der Festsetzung ist sichergestellt, daß eine ausreichende Belichtung und vor allem Belüftung zur lärmarmen Grundstücksseite vorgenommen werden kann, während zugleich die Möglichkeit besteht, zusätzliche Fenster frei in der Fassade anzuordnen.

7. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen mit den Linien des öffentlichen Nahverkehrs ausreichend erschlossen.

8. 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.

9. Kostenbilanz

Im Planbereich wird im Vollzug des Planes der Bau einer Wohnstraße erforderlich.

Angaben zu den Baukosten werden nachgetragen.

10. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, als dies aufgrund des bisherigen Planungsrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 57 möglich war. Der Änderungsbebauungsplan reduziert die Bau- und Straßenflächen deutlich, so daß im Innenblock gegenüber dem vorhandenen Bau-recht ein großer Teil der gärtnerisch genutzten Freiflächen erhalten werden kann. Die neuen Stellplätze sind mit einer was-serdurchlässigen Oberfläche herzustellen und entlang der Lärm-schutzwand einzugrünen.

Daher ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Bereich des Änderungsbebauungsplanes vorzusehen.

Lippstadt, den 8.6.95



(Wollesen)
Dipl.-Ing.