

heute noch nicht realisiert sind, nicht mehr heutigen städtebaulichen und verkehrlichen Zielvorstellungen.

Dies führte dazu, dass von mehreren Eigentümern Änderungen des Bebauungsplanes beantragt wurden.

In einem Bürgergespräch am 30.03.2000 wurden alternative Planungsvorschläge für die zukünftige Erschließung und Bebauung im Änderungsbereich vorgestellt. Da insbesondere bezüglich der Erschließung kontroverse Standpunkte im Bürgergespräch vertreten wurden, beriet der Planungs- und Umweltausschuss diese Problematik und sprach sich für eine Erschließung aus, die keine Fahrverkehrsverbindung zum Wohnpark Süd ermöglicht.

Darüber hinaus soll auf eine bisher vorgesehene Verbindung zwischen der Arendsstraße und der Straße 'In der Krumpfen Wende' verzichtet werden, da hierfür aus heutiger Sicht kein verkehrliches Erfordernis mehr gesehen wird.

Hinsichtlich der südlich der Arendsstraße gelegenen hinteren Baugrundstücke, die bisher durch einen Fußweg erschlossen werden sollten, sprach man sich für eine Erschließung durch eine Stichstraße von Süden her aus, da der vorhandene Fußweg von Norden als zu eng angesehen wurde.

3. Begründung der Änderungsinhalte

3.1 Erschließungsplanung

3.1.1 Aufgabe der Verbindungsstraße Arendsstraße/In der Krumpfen Wende

Die ursprünglich vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der Arendsstraße und der Straße 'In der Krumpfen Wende' sollte ermöglichen, die aus Sicherheitserwägungen problematisch erachtete Einmündung der Arendsstraße in die Westerkötter Straße sicherer zu gestalten. Es war vorgesehen, die Einmündung nur als Zufahrt zur Arendsstraße umzugestalten und die Abfahrtsverkehre über die Verbindungsstraße zur Westerkötter Straße zu leiten.

Aufgrund der Erfahrungen aus den vergangenen Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass es an dieser Einmündung keine Unfallhäufungen gegeben hat. Dies mag darin begründet sein, dass die Einmündung bei Verkehrsteilnehmern eine erhöhte Aufmerksamkeit bewirkt und hierdurch die befürchtete Unfallhäufung nicht eingetreten ist. Aufgrund dieses Sachverhaltes soll die Realisierung dieser Straße nicht weiter verfolgt werden. Zusammen mit den angrenzenden Flächen soll die bisherige Verkehrsfläche für eine weitere Baumöglichkeit entsprechend der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben genutzt werden.

3.1.2 Änderungen des Erschließungssystems

Südlich der Arendsstraße sind größere nicht erschlossene und noch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Sie sollten durch eine Verlängerung der Arendsstraße als Schleifenstichstraße sowie zwei Fußwege erschlossen werden. Für die an den Fußwegen gelegenen Baugrundstücke waren entlang der Arendsstraße an drei Standorten Sammelgaragen vorgesehen.

Nunmehr ist vorgesehen, die Erschließung flächensparender zu gestalten und für alle Grundstücke eine Fahrerschließung über Straßen oder Wohnwege zu ermöglichen. Hierdurch wird es möglich, die städtebaulich und gestalterisch wenig befriedigenden Sammelgaragen entbehrlich zu machen.

Die Arendsstraße soll nach Süden bis zur vorhandenen Bebauung verlängert und dann nach Osten bis zur Westernkötter Straße geführt werden.

Die bisher durch einen Fußweg erschlossenen Flächen südlich der vorhandenen Arendsstraße sollen nunmehr durch eine schmale Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden.

Diese hat eine kurze nach Norden gerichtete Verlängerung, um hier weitere Grundstücke zu erschließen, die bisher nur eine Fußwegeerschließung hatten. Die Erschließung dieser Flächen von Norden über den bereits vorhandenen Fußweg wurde verworfen, da dieser nicht ausreichend breit für eine Fahrerschließung ist.

Um den noch unbebauten Bereich mit dem westlich angrenzenden Wohnpark Süd fußläufig zu verbinden, ist ein Wohnwegestich in westlicher Verlängerung der zur Westernkötter Straße verlaufenden weitergeführten Arendsstraße vorgesehen. Dieser dient sowohl der Erschließung der angrenzenden Grundstücke als auch als Fußwegeverbindung zur Von-Tresckow-Straße.

3.2 Umwandlung des Gewerbegebietes zum Allgemeinen Wohngebiet

Das Gewerbegebiet südlich der Südstraße wurde zu einem Zeitpunkt festgesetzt, als in diesem Bereich durch den Bauhof eines Tiefbauunternehmens und durch ein östlich des Änderungsbereiches vorhandenes Möbelhaus mit Tischlereibetrieb eine gewerbliche Prägung vorhanden war. Diese Betriebe sind zwischenzeitlich aufgegeben worden. Während das Möbelhaus nun Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe enthält im Rahmen eines Mischgebietes, das durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurde, ist auf dem Grundstück des Tiefbauunternehmens nur noch ein Wohngebäude vorhanden. Im gesamten Gewerbegebiet innerhalb des Änderungsbereiches sind neben den prägenden Wohngebäuden nur noch 2 Grundstücke vorhanden, die ein Dachdeckerbetrieb überwiegend für Läger und Büros nutzt.

Bei typisierender Betrachtungsweise ist dieser Betrieb als nicht wesentlich störend (Mischgebietscharakter) einzustufen und ist daher innerhalb eines Wohngebietes planungsrechtlich unzulässig.

Auf diese Problematik hat die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen und angeregt, statt einer Allgemeinen Wohngebietsausweisung ein Mischgebiet festzusetzen, um diesem Betrieb über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungen und Umstrukturierungen zu ermöglichen. Da die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem sonst ausschließlich durch Wohnnutzungen gekennzeichneten Bereich zu nicht gewünschten und steuerbaren Umstrukturierungen führen könnte, wurde von der Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. Hierdurch wird gewährleistet, dass einerseits keine für die vorhandenen Wohnnutzungen unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können. Andererseits hat der Betrieb unter Einhaltung der nicht wesentlich störenden Betriebsweise Möglichkeiten der Erweiterung und Änderung des Betriebes über den Bestandsschutz hinaus. Hierdurch soll der Fortbestand dieses alteingesessenen Betriebes an diesem Standort langfristig gesichert werden.

Es wurde daher festgesetzt, dass ausnahmsweise nur Erweiterungen und Änderungen dieses Betriebes zulässig sind, wenn hierdurch keine wesentlichen Störungen hervorgerufen werden.

Nutzungsänderungen hingegen sind dann nur zulässig, wenn die neue Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Für das Gebiet wurde, abgeleitet aus der bestehenden Bebauung, eine zwingend zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen lassen weitgehende Erweiterungen der Bausubstanz zu. Auf den tiefen Grundstücken ergeben sich darüber hinaus auch Möglichkeiten einer hinteren Bebauung, wie sie im Verlauf der Südstraße häufig anzutreffen sind.

3.3 Veränderung der Bereiche für Reine- und Allgemeine Wohngebiete

Die Veränderung der Erschließungsplanung im Bereich der noch unbebauten Flächen führt dazu, auch die bisherige Abgrenzung von Reinen- und Allgemeinen Wohngebietsflächen entsprechend zu verändern. Die Reinen Wohngebietsflächen, die bisher entlang des geplanten Fußweges festgesetzt waren, sind nun entlang der geplanten Stichstraße festgesetzt worden. Entlang der Verlängerung der Arendsstraße und ihrer Anbindung an die Westernkötter Straße sind Allgemeine Wohngebietsflächen festgesetzt. In den übrigen bereits bebauten Bereichen bleibt die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes unverändert.

3.4 Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsflächen wurden lediglich Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, im Bebauungsplan ausgeschlossen. Aufgrund ihrer Größe, insbesondere aber wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehre sind sie in die vorhandene städtebauliche Struktur nicht integrierbar.

3.5 Ausschluss von Nutzungen im Reinen Wohngebiet / Beschränkung der Anzahl der unzulässigen Nutzungen

Innerhalb des Reinen Wohngebietes, dessen Flächen nur durch eine schmale Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Pkws erschlossen werden, sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden. Dies erfolgte, da von diesen Nutzungen Verkehre zu erwarten sind, die größere Verkehrs- und Wendeflächen erfordern würden. Aus dem gleichen Grund wurde für die Wohngebäude die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 Wohnungen beschränkt.

3.6 Wegfall der Gestaltungsvorschriften

Bisher waren in Teilbereichen des Bebauungsplanes Gestaltungsvorschriften für die Dachform und -neigung festgesetzt. Diese berücksichtigen insbesondere im Bereich der Altbausubstanz nicht die vorhandenen Gestaltungsmerkmale. Da im Plangebiet keine gestalterischen Leitlinien erkennbar sind, wurde auf die Beibehaltung dieser Festsetzung verzichtet. Hierdurch sollen insbesondere für die noch zu bebauenden Grundstücke Möglichkeiten für eine vielfältigere Gestaltung der Dachbereiche eröffnet werden und somit auch Möglichkeiten für Dachformen, die unter ökologischen Gesichtspunkten (Grasdach/Solardach) ausgestaltet werden.

3.7 Wasserflächen

Südlich des vorhandenen Spielplatzes verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein offener Graben, der das auf der B 55 anfallende Regenwasser zum Kanal

in der Südstraße weiterleitet. Dieser war im Bebauungsplan bisher nicht gesondert festgesetzt, sondern Teil der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Da dieser Graben auch weiterhin für die Ableitung erforderlich bleibt, soll er nun als Wasserfläche festgesetzt werden.

3.8 Leitungsrechte

Der vorgenannte nach Norden entwässernde Graben ist ab dem Kinderspielplatz verrohrt bis zur Südstraße. Dem vorhandenen Verlauf der Verrohrung entsprechend ist zur planungsrechtlichen Sicherung eine Leitungsrechtsfläche zugunsten der Stadt Lippstadt festgesetzt worden.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Vielmehr werden durch die Reduzierung der Verkehrsflächen und die Umwandlung von Gewerbegebietsflächen (GRZ = 0,8) zur Wohngebietsflächen (GRZ = 0,4) gegenüber dem bisherigen Recht nur geringere Eingriffe ermöglicht.

Lippstadt, den 17. August 2000

(Wille)
Dipl.-Ing.