

Begründung
zum Bebauungsplan
der Stadt Lippstadt Nr. 85 Triftweg

1. Bauleitplanung

Für das Plangebiet bestehen keine Fluchtlinien- bzw. Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbauflächen dar, die die vorhandenen Siedlungen an der Brandenburger Straße, "Am Bruchgraben" und "Im Friesenbruch" mit dem Nordrand der Innenstadt verknüpfen. Südlich des Flußgrabens sind beiderseits des Triftweges Dauerkleingartenflächen dargestellt.

Die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte 24. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grünzüge entlang der vorhandenen Wasserläufe als Gliederungselemente der vorgesehenen Wohnbebauung darstellen. Sie sollen im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden. Aus dem gleichen Grunde sieht die Flächennutzungsplanänderung östlich der Goselake einen Waldstreifen vor, der zu einer Verringerung der bisher hier dargestellten Wohnbau- und Kleingartenflächen führt. Dies erfolgte, um in Anknüpfung an den vorhandenen kleineren Waldbestand, der aufgrund der Siedlungs- und Erschließungskonzeption zum Teil entfallen wird, eine Ersatzaufforstungsfläche im Planbereich zu erhalten.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Im nördlichen Teil des Planbereiches wurden in den 30-iger Jahren entlang der Brandenburger Straße (ehemals Delbrücker Weg) einige landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg waren durch Grundstücksteilungen und durch den Ausbau der Straße "Am Bruchgraben" die Voraussetzungen für den Bau neuer Kleinsiedlerhäuser gegeben. Heute ist dieses Gebiet ein einheitlich gefaßter Siedlungsbereich mit Grundstücksgrößen zwischen 1.000 und 2.000 qm. Die Gebäude sind gekennzeichnet durch eine eingeschossige Bauweise mit steilgeneigten Satteldächern. Der südliche angrenzende Planbereich wird - abgesehen von dem Siedlungsansatz "Im Friesenbruch" - bis heute landwirtschaftlich genutzt.

Bereits im Jahre 1969 wurde ein Bebauungsplanvorentwurf für diesen Bereich erstellt. Durch veränderte Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden andersartigen Ansprüche wurde eine Modifizierung des planerischen Grundgedankens notwendig. So soll anstelle des früher geplanten 4- bis 8-geschossigen Mietwohnungsbaues eine eingeschossige Bebauung unter weitgehender Einbeziehung naturräumlicher Gegebenheiten realisiert werden.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 06.10.1980 beschlossen, für den o.g. Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im nördlichen Kernstadtbereich geschaffen werden.

3. Bauflächen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Hauptanliegerstraßen Triftweg, Rüdenkuhle und Brandenburger Straße ist jeweils eine Grundstückstiefe als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierdurch soll entlang dieser Straßen die Möglichkeit gegeben werden, Nahversorgungseinrichtungen vorzusehen.

Im Einmündungsbereich Triftweg/Rüdenkuhle sieht der Bebauungsplan durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit vor, Nahversorgungseinrichtungen (z.B. Läden) zu errichten. Ausgenommen von der Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet sind jedoch Nutzungen, die aufgrund ihrer betrieblichen Eigenart entweder nicht in die bauliche Struktur einzubinden sind bzw. die zu einem zusätzlichen nicht auf das Wohnquartier bezogenen Verkehrsaufkommen führen können (Anlagen des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die übrigen Bauflächen sind als reines Wohngebiet festgesetzt. In ihnen soll ausschließlich das Wohnen zulässig sein. Nach § 3 Abs. 3 BauN VO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen worden, da diese Bereiche an sehr schmalen reinen Anliegerstraßen liegen und nicht die zusätzlichen durch diese Nutzungen verursachten Verkehre aufnehmen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in den einzelnen Baubereichen am Bestand. So ist im Planbereich eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächen- und Geschößflächenzahl orientiert sich im Bereich der Neubebauung an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Im Bereich der vorhandenen Bebauung "Am Friesenbruch" und "Am Bruchgraben" wurden niedrigere, dem Bestand entsprechende Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Hierdurch soll der vorhandene Siedlungscharakter der ehemaligen Kleinsiedlungsanlage mit seinen großen Freiflächen gesichert werden.

4. Öffentliche Grünflächen

Die beiden Waldparzellen zwischen dem Triftweg und der Goselake in einer Größe von 0,62 ha können wegen der geplanten Bau- und Erschließungsstruktur nicht vollständig in das Gesamtkonzept integriert werden. Es handelt sich bei der Aufforstung um Flächen, die vor etwa 15 Jahren dort angelegt worden sind. Zu seiner Zeit sah der Bebauungsplanentwurf eine Punktbauung mit mehrgeschossigen Gebäuden vor. Durch die geänderte Konzeption und Ausweisung als Einfamilienhausgebiet muß diese Forstfläche zum Teil entfallen. Als Fläche für die Ersatzaufforstung bietet sich unter Einbeziehung des verbleibenden Teilstückes ein Streifen von 40 m Breite östlich der Goselake bis zum Flußgraben an.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünzüge entlang der Wasserläufe wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in ihrem Bestand aufgenommen. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist so erfolgt, daß der vorhandene Baumbestand ausreichend gesichert bzw. genügend Flächen für standortgerechte zusätzliche Baumanpflanzungen vorhanden sind. In dieses System der Grünzüge, die als Gliederungselement im Wohnsiedlungsbereich verlaufen, sind die Kinderspielplätze und Flächen für die Regenrückhaltung eingebettet. Hierdurch wird das Kleinklima im Wohnbereich positiv beeinflusst. Ebenso soll die Ökologie entlang der Wasserläufe durch die Grüngürtel weitestgehend gesichert werden.

Diese Grünzüge sind durch Fuß- und Radwege untereinander verknüpft und bilden eine Verbindung der nördlicher gelegenen Naherholungsbereiche mit den Wohnbereichen der nördlichen Kernstadt. Für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes bieten sie Möglichkeiten der Feierabend-erholung.

Zwischen dem geplanten Wohngebiet "Triftweg" und der vorhandenen Siedlung "Am Bruchgraben" werden 2 Dauerkleingartenanlagen ausgewiesen. Dieser Grüngürtel bildet zugleich die natürliche Grenze zwischen dem städt. Gefüge des neuen Wohngebietes und dem ländlich geprägten Charakter des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes.

Die Kinderspielplätze werden entsprechend der Spielplatzbedarfsplanung dezentral als blockbezogene Freiräume ausgebildet und sind in das System der Grünzüge eingebettet.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die geplante Rüdenkuhle an die Graf-Adolf-Str. und die Bastionstraße sowie den Brandenburger Weg an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Das Erschließungssystem ist verkehrsberuhigt ausgebildet und läßt langfristig eine Ausweitung des Wohngebietes nach Nordosten zu. Als Hauptanliegerstraße ist der Triftweg vorgesehen. Ausgehend von diesem orthogonalen Grundprinzip wurde ein rasterförmiges Erschließungssystem gewählt.

Stichstraßen sind nur auf die Bereiche des Plangebietes beschränkt worden, wo durchgängige Straßen unwirtschaftlich erscheinen bzw. eine Weiterführung unmöglich ist.

Die Durchlässigkeit für die fußläufigen Verbindungen wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Entlang der Grünzüge verlaufen Fuß- und Radwege, die für den Fußgänger und Radfahrer eine größtmögliche Durchlässigkeit des Planbereiches abseits der Straßen ermöglicht.

Die frühere, für den Naherholungsverkehr wichtige Funktion des Triftweges soll über den Fuß- und Radweg entlang der Goselake bzw. die verkehrsberuhigte Straße parallel zum östlichen Bebauungsplanrand mit Weiterführung als Rad- und Fußweg entlang der Wasserläufe übernommen werden. Daher ist eine radfahrergerechte Anbindung des alten Triftweges an diese Wege beim Ausbau der Rüdenkuhle vorgesehen.

Während der Triftweg und die Rüdenkuhle als Hauptanliegerstraßen anzusehen sind, sind alle übrigen Straßen reine Anliegerstraßen. Diese sollen als Mischflächen ohne gesonderte Trennung der Verkehrsarten ausgebaut werden.

Die Rüdenkuhle und der Triftweg können aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung punktuell ebenso als Mischflächen ausgebildet werden.

Entsprechend der Verkehrsbedeutung sind die Breiten der Verkehrsflächen bemessen worden. Beim Ausbau des Triftweges sowie seiner zukünftigen Seitenstraßen ist in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen durch Engstellen bzw. Mittelinseln die Vorfahrtsregelung Rechts-Vor-Links gestalterisch zu unterstützen. Hierdurch soll verhindert werden, daß die aus städtebaulich und erschließungstechnischen Gründen erfolgte Gradlinigkeit des Triftweges nicht zu einer für Wohnstraßen unzulässig hohen Geschwindigkeit von Kraftfahrzeugverkehr führt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird dem Bastertgraben bzw. der Goselake zugeführt.

7. Bodenordnung

Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BBauG eingeleitet worden. Es wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

8. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a BBauG

Den Bürgern wurde frühzeitig im Rahmen einer Bürgeranhörung am 1. Okt. 1981 und am 30. Okt. 1981 sowie am 2. April 1987 Gelegenheit gegeben, das Bebauungsplankonzept zu erörtern.

Dabei wurde von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes sowie ein städtebauliches Modell vorgestellt, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen des Planungskonzeptes aufgezeigt. Weiter wurden die Bürger über das Ziel und den Ablauf des Umlegungsverfahrens aufgeklärt.

Im Verlaufe des letzten Bürgergespräches haben sich keine Argumente ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfordern.

9. Umweltschutz

9.1 Einwirkungen durch Verkehr

Auf das Plangebiet wirken keine Beeinträchtigungen bedingt durch Kfz.-Verkehre ein. Auch das zu erwartende Anliegerverkehrsaufkommen führt auf den Hauptverbindungen nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Planungsrichtpegel.

9.2 Grünzüge/Regenrückhaltung

Die Sicherung breiter Grünzüge entlang der vorhandenen Wasserläufe sowie die Schaffung von Regenrückhaltebereichen und Flachwasserzonen sollen die naturräumlichen Gegebenheiten weitestgehend sichern, soweit das in einem Siedlungsbereich möglich ist.

Die anfallenden Regenwassermengen sollen auf kürzestem Wege den Wasserläufen und Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Abflußspitzen in den Vorflutern sollen durch dieses System der Regenrückhaltung und der Pufferung von Regenwasser gemildert werden.

Inwieweit Regenrückhaltung auf Privatgrundstücken durch Versickerung bzw. Rückhaltung möglich ist, wird z.Zt. untersucht und soll ggfls. durch entsprechende Satzungen ermöglicht bzw. gefordert werden. Endgültige Beschlüsse sind hierzu jedoch noch nicht gefaßt. Sie sind jedoch auch unabhängig vom Planungsrecht.

9.3 Einwirkungen durch Gewerbe

Westlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von 200 m - 300 m das Nordwerk der Hella. Aufgrund der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Soest sind schädliche Umwelteinwirkungen dieses Betriebes auf das Plangebiet nicht zu besorgen, auch wenn im Hinblick auf Art und Umfang dieses Betriebes ein Schutzabstand von 500 m zu immissionsempfindlichen Baugebieten unterschritten wird.

Die Einschränkung der Entwicklung dieses Betriebes wird bereits bestimmt durch den vorhandenen Wohnungsbereich östlich der Graf-Adolf-Straße. Vom Baugebiet Triftweg wird der Betriebsbereich durch einen etwa 250 m breiten Waldstreifen bzw. ebenso breite Kleingarten- und Wohnsiedlungsflächen getrennt.

Diese durch Wald und Bebauung gegebene Abschirmwirkung läßt es zu, entsprechend der gewünschten städtebaulichen Nutzungsvorstellung im Bebauungsplan reine und allgemeine Wohngebietsflächen festzusetzen.

10. Flächenbilanz

Grünzüge entlang der Wasserläufe ca.	50.727 m ²
Dauerkleingärten ca.	21.132 m ²
Waldflächen ca.	8.941 m ²
Kinderspielplätze ca.	2.173 m ²
Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ca.	993 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Wege in den Grünzügen) ca.	34.913 m ²
Wohnbauflächen ca.	201.218 m ²
Gesamtfläche ca.	320.097 m ²

11. Kostenzusammenstellung

Überschlägige Kostenermittlung

a) Regenwasserkanäle	1.037.500,— DM
b) Schmutzwasserkanäle	1.440.000,— DM
c) Straßenausbau	3.000.000,— DM
d) Kinderspielplätze	240.000,— DM
e) Baumanpflanzungen (in Straßen)	90.000,— DM
f) Anlage von Fuß- und Radwegen	400.000,— DM
g) Anlage der Grün- und Wasserflächen	500.000,— DM
Gesamtkosten	<u>6.707.500,— DM</u>

Etwa die Hälfte der Gesamtkosten wird durch Erschließungsbeiträge von den Anliegern getragen.

Lippstadt, den 22.02.1988



(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl.-Ing.