

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 98 Schillerstraße/Juchaczstraße

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Bauflächen in einer Bautiefe beidseitig der Schillerstraße als Wohnbauland und den an der Wiedenbrücker Straße gelegenen Kfz.-Reparaturbetrieb sowie den Gartenbaubetrieb nördlich der geplanten Juchaczstraße als gewerbliche Bauflächen dar.

Westlich der Plangebietsgrenze ist die Wiedenbrücker Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße sowie die Bahnverbindung Lippstadt - Rheda als Eisenbahnlinie dargestellt.

Zwischenzeitlich ist die Bahnlinie Lippstadt - Rheda aufgegeben worden. Während nördlich der Einmündung Bastertweg die Gleise demontiert wurden, wird das südlich verbleibende Gleisstück auch langfristig als Anschlußgleis für den Betrieb Kisker bestehen bleiben.

1.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist mit Fluchtlinienplänen aus den Jahren 1904, 1951 und 1954 abgedeckt. Die Planungsinhalte dieser Pläne entsprechen bezüglich der unbebauten Flächen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und sind in Teilbereichen bereits durch einen neuen Bebauungsplan aufgehoben worden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und stimmt im Grundsatz hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen mit der beabsichtigten Planung überein. Ziel des Bebauungsplanes ist es, neben der Sicherung der vorhandenen Situation die planungsrechtliche Grundlage für den Durchbau der Juchaczstraße von der Mastholter Straße bis zur Wiedenbrücker Straße sowie einen durchgehenden Grünzug entlang des Bastertgrabens zu schaffen.

Östlich an den Planbereich angrenzend setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50 "Juchaczstraße" bereits die Verkehrsfläche für den beabsichtigten Straßenzug fest. Entlang des bereits planungsrechtlich gesicherten Teilstückes sind Wohnnutzungen, die zum Teil im Bereich der Mastholter Straße realisiert sind, Spiel- und Sportflächen, Gemeinbedarfsflächen für Schule, Gemeindezentrum mit vorhandenen Kindergärten, Gewerbeflächen und der Grünzug entlang des Bastertgrabens festgesetzt.

Aufgrund der verschiedenartigen Nutzungen und der Funktion der Juchaczstraße im Verkehrsnetz soll beim Ausbau der Straße Rücksicht auf die jeweiligen Nutzungsansprüche genommen werden.

. . .

3. Baugebiete

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt mit Rücksicht auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die Lärmbelästigung durch die Wiedenbrücker Straße für die Bauflächen entlang der Schillerstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Während südlich des "Sonnenauweges" entsprechend der bestehenden Bebauung eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt ist, ist für die Bebauung nördlich des "Sonnenauweges" eine eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit eines Dachgeschoßausbaues festgesetzt. Das Dachgeschoß kann hier im bauordnungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoß beinhalten.

3.2 Gewerbegebiet

Die Bauflächen entlang der Wiedenbrücker Straße und nördlich der geplanten Juchaczstraße sind entsprechend ihrer vorhandenen gewerblichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung soll sicherstellen, daß nur Betriebe angesiedelt werden, die das benachbarte Wohngebiet nicht wesentlich stören. Von den zur Zeit vorhandenen Betrieben (Baumschule, Gartenbaubetrieb, Kfz.-Reparaturbetrieb) gehen keine unzulässigen Emissionen aus.

Der Kfz.-Reparaturbetrieb ist baulich und betrieblich so organisiert, daß alle lärmverursachenden Arbeiten, die im Gebäude oder auf den westlich vorgelagerten Hofflächen entstehen, durch die in Nord-Süd-Richtung zusammenhängend angeordneten Betriebsgebäude zur östlich angrenzenden Wohnnutzung abgeschirmt werden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen sind dem Betrieb bauliche Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen gegeben.

Der Baumschulbetrieb Bussmann wird durch die Planung der Juchaczstraße und des Grünzuges Bastertgraben in seiner jetzigen Nutzung entlang der nördlichen und südlichen Grenze tangiert.

Während im Bereich westlich der Schillerstraße für den Ausbau der Juchaczstraße ein Grundstücksstreifen von ca. 6,00 m Breite aus dem Grundstück Bussmann in Anspruch genommen werden muß, verläuft die geplante Straßentrasse der Juchaczstraße östlich der Schillerstraße in ganzer Breite (15,00 m) auf dem Grundstück Bussmann. Dieser dadurch entstehende Versatz der Straßenaachse wurde gewählt, um eine frühere Straßenplanung, die einen noch höheren Flächenanspruch aus dem Grundstück Bussmann zur Folge hatte, zugunsten der verbleibenden Betriebsgrundstücksgröße zu modifizieren.

Der Flächenanspruch der früheren Straßenplanung hatte zur Folge, daß für den Straßenausbau ca. 2.250 qm in Anspruch genommen worden wären. Die heutige Planung macht hingegen einen verringerten Flächenanspruch von ca. 1.430 qm notwendig.

Eine vom Eigentümer gewünschte Verschiebung der östlich der Schillerstraße gelegenen geplanten Verlängerung der Juchaczstraße wurde nicht gewählt, um einerseits die hier vorhandene Bebauung (Garage) erhalten zu können und einen für das Wohn-

gebiet typischen Vorgartenbereich von ca. 3,00 m zwischen Straße und vorhandenem Wohngebäude zu erhalten. Darüber hinaus soll die geplante Verlängerung an die bereits im östlich angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 50 'Juchaczstraße' festgesetzte Straßentrasse angebunden werden.

Die heutige Nordgrenze des Grundstückes Bussmann verläuft in etwa mittig im Bastertgraben. Von dieser Grenze ist nach dem Bebauungsplan ein Streifen von ca. 8,50 m abzutreten. Diese Flächen sind notwendig, um den Bastertgraben als Vorfluter ausreichend dimensioniert auszubauen (Vertiefung, Böschungsflächen).

Diese Ausbaumaßnahme macht unter Beibehaltung der nördlichen Böschungsoberkante einen Flächenbedarf aus dem Grundstück Bussmann von ca. 4,00 m Breite notwendig. Südlich des neuen Grabens wird darüber hinaus ein Bereich von ca. 4,50 m für Eingrünungsmaßnahmen und Flächen für Unterhaltungs- und Wartungsfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer benötigt. Dieser Weg ist Bestandteil eines durchgehenden Fußwegesystems entlang der öffentlichen Grünflächen des Bastertgrabens. Eine Reduzierung der Flächen ist daher ohne Aufgabe dieses Planungszieles nicht möglich.

Eine Verlegung des Grabens auf die nördlich angrenzenden Flächen ist aufgrund der direkt an dem nördlichen Grabenrand vorhandenen Bebauung wegen der zu erwartenden hohen Kosten (Abriß, Gebäudeentschädigungen) nicht vertretbar.

Die in diesem Bereich von den Eigentümern neu errichtete Containeranlage (Bewässerungsanlage) sowie die vorhandene Bepflanzung und Einfriedigung des Grundstückes zum Graben hin, widersprechen dem § 30 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), nach dem die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften sind, daß die Unterhaltung von Gewässern nicht wesentlich erschwert wird.

Für die im Bebauungsplan enthaltene Planung ist eine Gesamtfläche von ca. 2.973 qm aus dem Grundstück Bussmann notwendig. Für das Grundstück gilt zu Zeit noch der Fluchtlinienplan Nr. 3a, Dieser sieht bereits eine Straßenfläche vor, die ähnlich wie die Verlängerung der Juchaczstraße im Bereich des Betriebsgrundstückes verläuft. Darüber hinaus ist nach diesem Plan eine Straße entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes vorgesehen. Die Flächenansprüche dieser Fluchtlinienplanung entsprechen nahezu in bezug auf Größe und Lage den Ansprüchen des neuen Bebauungsplanentwurfes; somit ist bereits durch die frühere Fluchtlinienplanung eine planungsrechtliche Einschränkung der privat genutzten Flächen gegeben gewesen.

Da von den für öffentliche Zwecke benötigten Flächen von 2.973 qm etwa ein Fünftel aufgrund der vorhandenen Grabenflächen nicht betrieblich genutzt werden können, verbleibt ca. eine Fläche von 2.400 qm, die nunmehr betrieblich nicht mehr benutzbar ist. Die durch die Planung erforderliche Flächenabgabe führt unbestritten zu einer Einschränkung der Betriebsfläche. Aufgrund der Bedenken des Eigentümers wurde die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Bezirksstelle für Gartenbau, in Unna um eine Stellungnahme zur Auswirkung der Planung für den Gartenbaubetrieb gebeten. In dieser Stellungnahme sind jedoch keine Anzeichen für eine Existenzbedrohung des Betriebes erkennbar. Es ist bei der Beurteilung der Betriebssituation auch zu beachten, daß Herr Bussmann an dem

verkaufsgünstig gelegenen Standort Wiedenbrücker Straße Baumschulflächen, Verkaufsflächen und Wohnstandort konzentriert hat. Im Hörste bewirtschaftet er darüber hinausgehend Flächen als Baumschule. Die hier bewirtschafteten Flächen sind bei der Beurteilung der Gesamtbetriebssituation zu berücksichtigen.

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 Grünzug Bastertgraben

Entlang der Plangebietsgrenze verläuft der Bastertgraben. Er soll ausgebaut werden, um zukünftig mit der Realisierung der geplanten Nutzungen in den Bebauungsplänen für das nördliche Stadtgebiet größere Mengen an Oberflächenwasser aufnehmen zu können. Entlang des Wasserlaufes sind öffentliche Grünflächen für Böschungen als auch zum Bau eines Unterhaltungsweges vorgesehen. Dieser Weg dient gleichzeitig auch als Verbindung des Fuß- und Radwegenetzes entlang der Grünflächen des Bastertgrabens im nördlichen Stadtbereich. Die dem Bebauungsplanbereich zugrundeliegende Ausbauplanung des Bastertgrabens ist im Zusammenhang mit der Planung eines Regenrückhaltebeckens östlich der Kleingartenanlage "Schreibhütte" zu sehen. Durch dieses Regenrückhaltebecken soll gewährleistet werden, daß Abflussspitzen aus den kanalisiert Gebieten zurückgehalten werden und damit die Gefahr der Überschwemmungen wesentlich gemindert wird. Nach dieser Planungskonzeption kann der Durchlaß Wiedenbrücker Straße in der jetzigen Form erhalten werden. In den vergangenen Jahren sind bereits Überschwemmungen der Kleingartenanlage und des Gartenbaubetriebes Brülle vorgekommen.

Der im Grünstreifen verlaufende Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg soll durch einen 1,50 m breiten Pflanzstreifen zum Grundstück Bussmann abgepflanzt werden.

4.2 Kinderspielplatz

Innerhalb des Plangebietes ist kein Kinderspielplatz festgesetzt. Der vorhandene Bedarf wird durch die Spielflächen an der Schillerstraße/Poetenweg und dem Bebauungsplan Nr. 50 "Juchaczstraße" abgedeckt.

5. Verkehrerschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Wiedenbrücker Straße und Mastholter Straße an das örtliche sowie das regionale Straßennetz ausreichend angebunden.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die Schillerstraße und den "Sonnenauweg" und die geplante Juchaczstraße. Der Bau der durchgängigen Juchaczstraße mit Anbindung an die Mastholter Straße und die Wiedenbrücker Straße wird notwendig, um die Erschließung der Wohnbebauung im Bereich Juchaczstraße, Schillerstraße und Uhlandstraße,

der Gemeinbedarfsnutzungen Schule und Kindergarten sowie der vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen ausreichend sicherzustellen.

Während dem "Sonnenauweg" und der Schillerstraße fast ausschließlich die Funktion einer Anliegerstraße zufallen, kann über die Juchaczstraße ein gewisser Teil von innerörtlichen Durchgangsverkehren abgewickelt werden.

Nach dem Generalverkehrsplan wird das Wohnquartier zwischen Wiedenbrücker Straße und Mastholter Straße nach dem Planungsmodell IV mit Ost-West-gerichteten Verkehren von etwa 1.700 Kfz.-E/4h belastet sein. Diese Verkehrsmenge verteilt sich auf die Eichendorffstraße, Schillerstraße und Juchaczstraße. Während die Anliegerverkehre sich etwa zu 1/5 auf die Eichendorffstraße und jeweils 2/5 auf die Schillerstraße und Juchaczstraße verteilen, werden die zu erwartenden innerörtlichen Durchgangsverkehre, die etwa 30 % des Gesamtverkehrs betragen, sich aufgrund der jeweiligen Lage im Netz zu etwa 75 % auf die Eichendorffstraße, 5 % auf die Schillerstraße und 20 % auf die Juchaczstraße verteilen.

Aus diesem näherungsweise angenommenen Verteilungsmodell ergibt sich für die Juchaczstraße eine Belastung von etwa 600 Kfz.-E/4h und für die Schillerstraße eine Belastung von 500 Kfz.-E/4h. Dies bedeutet für die Spitzenstunde eine Belastung von 180 Kfz.-E bei der Juchaczstraße und 150 Kfz.-E bei der Schillerstraße. Hieraus ergibt sich, daß die Juchaczstraße aufgrund der Verkehrsmengen und der empfindlichen Anliegernutzungen (verdichtete Wohnbebauung, Gemeinbedarfsflächen) - ebenso wie dies bereits beim Neuausbau der Schillerstraße durchgeführt worden ist - als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m und geschwindigkeitsdämpfenden Trassierungselementen (Versätze, Engstellen, Aufpflasterungen) ausgebaut werden kann.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Wiedenbrücker Straße und Mastholter Straße verlaufende Buslinien der Nahverkehrsunternehmen an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Nach Durchbau der Juchaczstraße ist beabsichtigt, eine Stadtbuslinie durch die Juchaczstraße zu führen. Die Bushaltestellen hierfür sind im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 "Juchaczstraße" vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW. Der ausreichende **Versorgungs** und Feuerlöschdruck wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage - das Regenwasser dem noch auszubauenden Bastertgraben - zugeführt.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nur im Bereich des Verlaufes des Bastertgrabens sowie für den Durchbau der Juchaczstraße notwendig. Es ist beabsichtigt, im Rahmen eines freihändigen Erwerbs die für die Planung notwendigen Flächen zu erhalten.

8. Umweltschutz

8.1 Einwirkungen gewerblicher Betriebe

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen östlich der Wiedenbrücker Straße und nördlich der geplanten Juchaczstraße als eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Dies ist zum einen in den bereits dort bestehenden Betrieben begründet, zum anderen sind diese Flächen wegen der westlich bzw. nördlich angrenzenden Industriebetriebe (Kornbrennerei, Trockenmilchwerk) und der relativ stark belasteten Wiedenbrücker Straße für empfindlichere Nutzungen nicht geeignet.

Durch die Einschränkung der Betriebsarten soll der Schutz der beiderseits an der Schillerstraße festgesetzten vorhandenen allgemeinen Wohngebietsnutzung gewährleistet werden. Die vorhandenen Betriebe lassen aufgrund ihrer heutigen Betriebsart und ihrer baulichen Anordnung keine für WA-Gebiete unzulässigen Immissionen erkennen.

8.2 Einwirkungen durch Kfz.-Verkehre

Das vorhandene und ausgewiesene WA-Gebiete entlang der Schillerstraße wird durch die zu erwartenden Verkehre auf Juchaczstraße und Schillerstraße nicht so belastet, daß es in seiner Wohnnutzung beeinträchtigt wird. Wie im Abschnitt 5.2 (Innere Erschließung) ausgeführt, werden die Straßen überwiegend durch Quell- u. Zielverkehre des Wohnquartiers belastet. Es werden nur geringfügig Ost-West-Durchgangsverkehre zu erwarten sein, da diese überwiegend die in der Planung befindliche Nordtangente bzw. die vorhandene Ostlandstraße/Holzstraße benutzen werden.

Von der Wiedenbrücker Straße wird für die Wohnbebauung aufgrund ihres Abstandes und der Abschirmung durch die Gewerbebauung keine Überschreitung der zulässigen Planungsrichtpegel zu erwarten sein.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, daß es zu bestimmten Spitzenstunden in diesen Bereichen, in denen es zu Überlagerungen von Verkehrsinmissionen kommt, zu geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Planungsrichtpegel kommen kann. Von einer Festsetzung aktiver bzw. passiver Lärmschutzmaßnahmen ist jedoch abgesehen worden.

9. Ergebnis der Bürgeranhörung

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Bebauungsvorschlag entwickelt worden, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind. Die Bürger trugen grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der möglichen Durchgangsverkehre vor, die dann zu erwarten wären, wenn die Planung der Eichendorffstraße und Nordtangente später bzw. gar nicht realisiert würden. Zwischenzeitlich wurden beide Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Mit der Realisierung der Nordtangente soll bereits 1985 begonnen werden. Für den Bau der Eichendorffstraße ist noch Grunderwerb zu tätigen.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 38.100 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.760 qm
Gewerbegebiet	ca. 19.150 qm
Verkehrsfläche	ca. 4.850 qm
Grünfläche/Bastertgraben	ca. 1.340 qm

11. Kosten

Die von Süden nach Norden verlaufende Schillerstraße ist endgültig ausgebaut. Lediglich die Querstraße der Schillerstraße ("Sonnenauweg"), die in Ost-West-Richtung von der Sonnenau zur Wiedenbrücker Straße führt, ist als Baustraße angelegt.

Die Kosten für den Ausbau des Sonnenauweges belaufen sich auf rd. 130.000,-- DM.

Der Ausbau der Juchaczstraße innerhalb des Planbereiches wird wie folgt veranschlagt:

a) Grunderwerb (ohne Aufwuchsentanschädigung)	112.000,--
b) Schmutzwasserkanal	80.000,-- DM
c) Regenwasserkanal	60.000,-- DM
d) Ausbau des Grabens, der von Süden nach Norden verläuft (einschl. Durchlaß)	70.000,-- DM
e) Straßenausbau	<u>340.000,-- DM</u>

Gesamtkosten 797.000,-- DM

Erschließungsbeiträge nach dem dem Bundesbaugesetz werden voraussichtlich in Höhe von 550.000,-- DM eingehen.

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes sollen die veranschlagten Beträge im Investitionsprogramm veranschlagt werden.

Lippstadt, den 16.12.1985



(Rieber)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl.-Ing.