

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 105 Ebertstraße/Erwitter Straße

Der Bebauungsplan wird begrenzt
im Norden durch die Ebertstraße,
im Süden durch die Südstraße,
im Westen durch die Erwitter Straße,
im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ebertstraße nördlich der Siechenkampstraße, südlich davon durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 573, 316, 317, Flur 77, Gemarkung Lippstadt; die Grundstücke Flurstücke 388 und 583 der Flur 47, Gemarkung Lippstadt, sind in den Bebauungsplanbereich mit einbezogen.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom Mai 1980 stellt in dem Planbereich entlang der Erwitter Straße eine Mischbaufläche dar. Beidseitig der Ebertstraße sind Wohnbauflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol Krankenhaus dargestellt. Die den Bebauungsplanbereich tangierenden Straßen, die Erwitter Straße und die Südstraße, sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 105 besteht der Fluchtlinienplan Nr. 21 vom 25.05.1903, der für die Erwitter Straße, Ebertstraße und die Südstraße, die Straßenbegrenzungslinien festsetzt. Ein qualifizierter Bebauungsplan für diesen Bereich besteht nicht.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplanbereich umfaßt die denkmalwerte Siedlung 'Gartenstadt Phoenix' beidseitig der Ebertstraße und die angrenzende Bebauung bis hin zur Südstraße und zur Erwitter Straße.

Die vorgenannte Siedlung wurde mit Verfügung vom 10.11.1982 gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz ^{NW} vorläufig unter Denkmalschutz gestellt, um bauliche Veränderungen, die den Gesamteindruck der Siedlung nachhaltig verändern und stören zu können, auszuschließen.

Mit dem Ziel, die gesamte bauliche Entwicklung im Umfeld dieser Siedlung bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes kontrollieren und lenken zu können, wurde vom Rat der Stadt Lippstadt am 13.06.1983 ergänzend eine Veränderungssperre gemäß § 14 Bundesbaugesetz beschlossen, die am 25.09.1983 in Kraft getreten ist.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bauliche Entwicklung dieser Siedlung, die Ergänzung durch Anbauten und Garagenbauten, zu steuern.

Entlang der Erwitter Straße, der Südstraße und entlang der nördlichen Ebertstraße befindet sich eine Altbebauung, die überwiegend zweigeschossig in ihren Baumassen abschnittsweise unterschiedlich gestaltet ist. Bei den durchweg in offener Bauweise errichteten Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, die im nördlichen Abschnitt der Erwitter Straße durch wenige Betriebe des Bereiches "Einzelhandel und Gaststätten" ergänzt werden.

Das Gebiet entspricht somit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung.

Die Gebäude an der Erwitter Straße - einer historischen regionalen Verbindungsstraße, früher: der Bundesstraße 55 - werden durch den Verkehr und seine Emissionen vorbelastet.

Die Anwohner haben die Wohnnutzung hierauf eingestellt. Ruhebedürftige Wohnfunktionen - so die Aussagen während der Bürgerbeteiligung - orientieren sich nach Osten zur straßenabgewandten Seite, wo vielfach tiefe Gartenflächen vorhanden sind.

Die Lage der Grundstücke, ihre Größe und damit auch ihre Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten, aber auch ihre Vorbelastung durch Straßenlärm, sind Motive dafür, die Baugrundstücke entlang der Erwitter Straße als Mischgebiet festzusetzen. Diese Festsetzung sichert den Bestand an Wohngebäuden, während zugleich durch die vorhandene offene Bebauung die tiefen Grundstücke gewerblich genutzt werden können, in einer Weise, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Baugebiete

3.1.1 Mischgebiet

Entlang der Erwitter Straße wurden die mit einer Ausnahme bebauten Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Die Bauflächen wurden der geplanten Nutzung entsprechend tief und in der Höhe gestaffelt festgesetzt. Somit wird hier eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich, die räumlich vielfach durch einen zwei- bis eingeschossigen Anbau an die bestehende Gebäudesubstanz auf den tiefen Grundstücken untergebracht werden kann. Auch wenn hier heute fast ausschließlich eine Wohnbebauung vorhanden ist, soll aufgrund der Lage und Größe der Grundstücke eine Entwicklungsmöglichkeit eröffnet werden, die auch nicht wesentlich störenden kleineren Betrieben stadtkernnahe Standorte bietet. Der gänzlichen Verdrängung gewerblicher Betriebe in stadtkernferne Gewerbe- und Industriegebiete soll - im Ansatz - auch hierdurch entgegengewirkt werden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist eingerahmt durch die Erwitter - und die Südstraße. Beide Straßen sind Hauptverkehrsstraßen, die an die Bundesstraße 55 angeschlossen sind. Die Ebertstraße stellt eine reine Wohnstraße dar. Sie wird heute mit Verkehren belastet, die den lichtzeichengeregelten Knotenpunkt Süd-/Ewitter Straße zu umgehen suchen. Eine Ruhigstellung dieser Straße durch eine bessere Gestaltung des Straßenraumes und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen im Bereich der Fahrbahn wird langfristig angestrebt, um hier die Wohnqualität und die Sicherheit für die Bewohner der Straße zu erhöhen.

Die Stellplätze für die Wohnungen beidseitig der Ebertstraße waren bis zur Teilung der Grundstücke und zum Verkauf einzelner Hauseinheiten durch die VEBA-Wohnstätten GmbH im Bereich der Hofflächen angeordnet. Vereinzelt sind seitliche ehemalige Stallgebäude zu Garagen erweitert und umgebaut bzw. Leichtbaugaragen erstellt worden.

Zugleich mit der o.g. Veräußerung einzelner Gebäude und der Bildung einer Wegeparzelle als hintere Privaterschließung der Reihenhäuser entstand der Wunsch, auf den eigenen Grundstücken Garagen errichten zu können. Einzelne Bewohner beabsichtigten, diese über die neue Wegeparzelle zu erschließen.

Da einerseits die Bebauung an der Erwitter Straße starken verkehrsbedingten Immissionen ausgesetzt ist, andererseits der Baublock westlich der Ebertstraße heute geschlossen gärtnerisch genutzt wird, zielt der Bebauungsplan daraufhin, diesen Innenbereich von zusätzlichen verkehrlichen Immissionen freizuhalten.

Stellplätze und Garagen sind daher ausschließlich von der Ebertstraße her zu erschließen und auf den festgesetzten Flächen - über schon bestehende Zufahrten im Bauwisch- und Hofbereich erschlossen - zu errichten.

Somit bleibt die Erschließungsfunktion der Ebertstraße erhalten, parallele - lange und störende - Fahrwege am Ende der Gärten werden ausgeschlossen.

3.4 Immissionsschutz

Im Bereich der Südstraße und der Erwitter Straße werden die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Entwurf 1976) überschritten. Auf der Grundlage der Prognosebelastung des Generalverkehrsplanes der Stadt Lippstadt wurde durch das Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Lippstadt ermittelt, daß zukünftig die Richtpegelüberschreitungen im Bereich des geplanten Mischgebietes entlang der Erwitter Straße ca. 8 dB (A) am Tag und 7 dB (A) in der Nacht betragen werden. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Südstraße werden die Planungsrichtpegel voraussichtlich um ca. 12,7 dB (A) am Tag und 12 dB (A) in der Nacht überschritten.

Datenmäßig nicht zu erfassen sind weitere kurzzeitige Richtpegelüberschreitungen durch Bewegungen schwerer und darüber hinaus gepanzerter militärischer Fahrzeuge im Bereich der Süd- u. Erwitter Straße.

In der gegebenen städtebaulichen Situation kann ein aktiver Lärmschutz durch einen Lärmschutzwall bzw. eine -wand nicht erreicht werden.

Für die betroffenen Nutzungen kann ausschließlich durch Maßnahmen an den Gebäuden selbst eine Milderung der Auswirkungen des Verkehrslärms erzielt werden.

Daher sind in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume in Gebäuden an der Erwitter Straße und der Südstraße Schallschutzfenster mit mind. der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Zusätzlich sind Schlafräume mit schallgedämmten Dauerlüftungen auszurüsten.

3.5 Denkmalschutz

Die Kolonie Phoenix hat für die Entwicklung der Siedlungsgeschichte der Stadt erhebliche Bedeutung. Diese Siedlung stellt ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz dar, an dessen Erhaltung und Nutzung insbesondere aus städtebaulichen wie künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Die Baugruppe an der Ebertstraße umfaßt Beamtenwohnhäuser sowie Arbeiterwohnhäuser. Die Beamtenwohnhäuser, als Einfamilienhäuser konzipiert, bilden paarweise verbundene, individuell gestaltete Einheiten, welche durch versetzte Anordnung einen kleinen, langgestreckten Platz bilden.

Deutlich als Anlage sowie in ihrer Gestaltung von den Beamtenhäusern unterschieden, setzen die Arbeiterhäuser als traufenständige Gebäude mit je 4 nebeneinanderliegenden Wohneinheiten die Bebauung als Reihe fort.

Zu sämtlichen Wohneinheiten gehören Stallungen, die heute zum Teil zu Garagen erweitert wurden bzw. in anderer Form der Wohnung zugeschlagen worden sind.

Der Bebauungsplan setzt beiderseitig der Ebertstraße für die denkmalwerte Siedlung einen Erhaltungsbereich nach § 39 h Bundesbaugesetz fest, weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist, mit dem Ziel, dieses städtebauliche Ensemble möglichst in seinem Ursprungszustand weitgehend bewahren zu können.

Über den baulichen Bestand hinaus sind Bauflächen festgesetzt worden, die ohne bauliche Veränderungen der bestehenden Häuser eine Erweiterung der Wohnflächen durch ergänzende Neubauten möglich machen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen, andererseits wird im Hinblick auf den heute gegebenen Wohnflächenstandard eine Erweiterung der einzelnen Wohnungen möglich.

3.6 Grünflächen

Im Bebauungsplanbereich sind keine öffentlichen Grünflächen und keine Spielflächen für Kinder der verschiedenen Altersgruppen vorhanden. Im Umfeld des Planbereiches befindet sich südlich der Siechenkampstraße ein privater Spielplatz, der von den Kindern der umliegenden Baugebiete genutzt wird.

Neue Standorte für einen Spielplatz für das Wohngebiet nördlich der Südstraße sollen im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt werden. Z. Zt. ist jedoch im Bebauungsplanbereich oder seinem engeren Umfeld eine Fläche für einen öffentlichen Spielplatz zur Versorgung des Baugebietes nicht nachweisbar.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des vollständig bebauten 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 Regen- und Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz dem Zentralklärwerk Lippstadt zugeführt.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a Bundesbaugesetz

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Bebauungsvorschlag entwickelt worden, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind.

Im Bürgergespräch haben Anlieger der Erwitter Straße Bedenken erhoben gegen eine Erschließung des Blockinnenbereiches für den Fahrverkehr.

Anlieger der Ebertstraße hingegen wünschten - abweichend von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes - geplante Stellplätze und Garagen über eine neu gebildete Wegeparzelle am Ende der Hausgärten zu erschließen. Auf dieser Wegeparzelle ist heute noch kein Weg vorhanden. Weitere Bedenken und Anregungen richteten sich gegen eine geplante Gestaltungssatzung nach § 103 Bauordnung NW, die in einem eigenständigen Verfahren, parallel zum Bebauungsplanverfahren, erarbeitet worden ist.

5. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca.	30.800 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.920 qm
Mischgebiet	ca.	20.400 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca.	3.200 qm
Verkehrsfläche	ca.	11.820 qm
Bahnfläche	ca.	700 qm
Versorgungsfläche	ca.	60 qm
		<hr/>
Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	71.900 qm

6. Kosten

Die Erschließungsanlagen im Planbereich sind in ihrer endgültigen Form ausgebaut; somit entstehen durch die Planung keine Kosten.

Lippstadt, den 28.03.1985


(Rieber)
Techn. Beigeordneter


(Wollesen)
Dipl.-Ing.