

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 137 Weißenburger Straße/Auf der Schlacht**

#### **1. Bauleitplanung**

##### **1.1 Planbereichsabgrenzung**

Der Bebauungsplanbereich wird begrenzt im Westen von der Weißenburger Straße, im Süden von der Bökenförder Straße, im Osten von dem Weg "Auf der Schlacht", der Kleingartenanlage "Sonnengrund" und der Weihe und im Norden von dem Weg "Im Weihewinkel".

##### **1.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt in der Fassung der 22. Änderung (Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes) den westlichen Planbereich als Sonderbaufläche "Messe, Zirkus, Parkplatz", den südlichen Planbereich als Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt" und den nordöstlichen Planbereich als Grünfläche "Sportplatz" dar.

##### **1.3 Ausgangssituation und bisheriges Planungsrecht**

Für den Planbereich bestanden bisher planungsrechtliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Lippstadt. Dieser seit dem Jahre 1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte den gesamten Planbereich als Gewerbegebiet fest. Somit liegt diesem Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung in ihrer Urfassung zugrunde.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde auf der südlichen Hälfte des Planbereiches ein Großhandel errichtet. Die nördliche Hälfte wird im östlichen Teilbereich unverändert als Sportplatz, die westliche Fläche bis zum heutigen Tag als Weidefläche genutzt.

Zwischenzeitlich ist aus dem ursprünglich als Großhandel gebauten Markt ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit 7.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstanden.

##### **1.4 Planungsgrundlagen und Planungsziele**

Mit dem Aufkommen großflächiger Einzelhandelsformen wurden im Nahbereich der B 55 verschiedene große Einzelhandelsbetriebe errichtet. Während sich an der Erwitter Straße in einem Agglomerationsprozeß mehrere dieser Betriebe ansiedelten, ist im Bereich der Bökenförder Straße nur ein Betrieb vorhanden, der aus einer Umstrukturierung eines Großhandelsbetriebes hervorging. Das damalige Rechtsinstrumentarium berücksichtigte noch nicht in dem heutigen Maße die Erkenntnisse hinsichtlich der städtebaulichen Effekte solcher Betriebsformen für die Innenstädte.

1986 erfolgte eine grundlegende Bestandsanalyse der Gewerbe- und Siedlungskapazitäten. Dem Wunsch, städtebauliche Entwicklung in den Handelszentren und Gewerbegebieten zu ordnen, folgten Beschlüsse des Rates zur Änderung, Ergänzung bzw. zur Aufstellung einer Reihe von Bebauungsplänen, die von dieser Problematik betroffen waren.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg legte im Jahre 1990 das Gutachten "Die Stadt Lippstadt als Einzelhandelsstandort, GMA-Strukturuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Planung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel" vor. Auf der Grundlage dieses Gutachtens ist beabsichtigt, den Standort "Real-Kauf" als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) im Flächennutzungsplan durch die 22. Änderung darzustellen und die einzelnen Festsetzungen bzgl. der Sortimente und zulässigen Verkaufsflächen durch den Bebauungsplan Nr. 137 zu regeln. Diese Festsetzungen werden durchweg notwendig, um eine Umnutzung der Verkaufsflächen mit negativen Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen. Die Verkaufsfläche soll im Rahmen des Bebauungsplanes auf maximal 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Hierbei ist jedoch hinsichtlich der zukünftigen Erweiterungen der heute etwa vorhandenen 7.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine überwiegende Beschränkung der Erweiterungspotentiale auf nichtinnenstadtrelevante Sortimente, wie sie im GMA-Gutachten aufgeführt sind, vorgesehen. Insbesondere sind folgende Warengruppen für das Erweiterungspotential als nicht innenstadtrelevante Branchen anzuführen:

1. Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf,
2. Werkzeuge,
3. Garten- und Campingartikel,
4. Kfz-Zubehör, Reifen,
5. Fahrräder und Motorräder,
6. Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten.

Der Standort des Real-Kauf-Marktes kann weder als Standort "auf der grünen Wiese" noch als städtebaulich integriert bezeichnet werden. Seine verkehrsgünstige Lage zur B 55 zielt deutlich auf einen großen Einzugsbereich hin. Andererseits liegt der Markt aber auch am Rand des südöstlichen Kernstadtbereiches direkt neben dicht besiedelten Wohngebieten. Im Entfernungsbereich von ca. 1 km wohnen etwa 5.000 Einwohner. Dieser Bereich erstreckt sich auf die Gebiete östlich der Erwitter Straße und südlich der Bahnlinie. Dieser Stadtbereich ist mit Ausnahme entlang der Erwitter Straße/Südertor nahezu ohne Geschäftsbesatz. Die wenigen vorhandenen Läden können den Bedarf der Nahversorgung nicht im ausreichenden Maße decken. Insofern erfüllt der Real-Kauf-Markt auch eine nicht unbedeutende Nahversorgungsfunktion für diesen Stadtbereich. Auch, wenn der Standort nicht als städtebaulich optimal integriert zu bezeichnen ist, so ist jedoch zu berücksichtigen, dass in diesem Stadtbereich mit Ausnahme des Standortes "Südertor", der schon nahe dem Innenstadtzentrum liegt, auch kein Flächenpotential für Einzelhandelsnutzungen in ausreichendem Maße vorhanden ist.

## **2. Baugebiete**

### **2.1 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt"**

Der Real-Kauf-Markt, dessen prägender Lebensmittelbereich ca. 40 % der Gesamtverkaufsfläche von 7.200 m<sup>2</sup> umfasst, führt darüber hinaus noch ein weites Randsortiment anderer Waren wie z.B. Elektroartikel, Drogeriewaren, Sportartikel und Haushaltswaren.

Dieser Betriebstyp, der vornehmlich den kurzfristigen Lebensmittelbedarf abdeckt - einschließlich eines Teils des mittelfristigen Bedarfes sonstiger Warengruppen -, wirkt sich wegen seiner breiten Randsortimente auf die Entwicklung der Innenstadt und anderer Nebenzentren aus. Aufgrund der Ergebnisse des GMA-Gutachtens sowie der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes hierzu würden z.B. Ausweitungen im Bereich der Textilien, der Haushaltswaren oder der elektrotechnischen Erzeugnisse starke Verdrängungsprozesse auslösen und möglicherweise zur Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt führen.

Der Standort ist aufgrund seines heute vorhandenen Bestandes eindeutig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet einzustufen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Umstrukturierungen des Betriebes, die aufgrund sich ändernder Wettbewerbssituationen notwendig werden, so gelenkt werden, dass innenstadtrelevante Sortimente auf ihre bestehende Größe beschränkt, für die anderen Sortimente jedoch Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Da es sich bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten z.T. um Sortimente mit großem Verkaufsflächenbedarf handelt (z.B. Campingartikel/Gartenmöbel und Kfz-Zubehör/Reifenhandel), soll die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 10.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden können.

Nicht in die Verkaufsflächenbeschränkung fällt der heute vorhandene Tankstellenbetrieb. Ebenso zugelassen wurden die vorhandenen Büro- und Verwaltungsnutzungen in dem früheren Bürotrakt des Großhandelsbetriebes, der heute zu Schulungszwecken der IHK genutzt wird. Der heutige Grundstücksbereich wurde nach Norden um 15 m erweitert, um hier einen Streifen zusätzlicher Stellplätze und eine ausreichende Randeingrünung zu erhalten. Aufgrund der Anregung des Kreises Soest wurde darüber hinaus festgesetzt, dass für die zukünftige Änderung und Neuanlegung von Stellplätzen eine Begrünung durchzuführen ist. Es wird zukünftig für je angefangene ebenerdige 8 Stellplätze die Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> gefordert. Hierdurch soll die sehr defizitär mit Grün ausgestattete Stellplatzfläche zukünftig eine verstärkte Begrünung erhalten. Die Absorption der Sonnenstrahlen durch die Stellplatzflächen führt insbesondere an heißen Sommertagen durch die Wärmeabgabe in der Nacht zu einer Aufheizung der Luft, die sich im Wohnumfeld negativ bemerkbar machen kann. Durch die Vergrößerung des Grünanteils soll diese kleinklimatische Belastung vermindert werden. Darüber hinaus soll die Begrünung auch den stadtgestalterischen Defiziten der heutigen Parkplatzsituation entgegenwirken.

Die überbaubare Fläche sowie die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an der bestehenden baulichen Nutzung und geben begrenzte Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung des Bestandes. Da über der überbaubaren Fläche des Real-Kauf-Marktes eine Richtfunkverbindung mit ihrem Schutzbereich verläuft, wurde, um eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs auszuschließen, eine max. Bauhöhe von < 90 m ü. NN festgesetzt.

Bei vorhandenen Geländehöhen von ca. 79 m bedeutet dies eine Bauhöhe, wie sie beim vorhandenen 3geschossigen Verwaltungsgebäude bereits annähernd vorhanden ist.

Die durch die Nutzung anfallenden Lärmemissionen, insbesondere die der Parkplatznutzung, überschreiten nicht die Orientierungspegel für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

## **2.2. Öffentliche Grünfläche "Parkanlage/Spielplatz"**

Nördlich des Real-Kauf-Marktes und westlich des Sportplatzes liegt heute eine bisher extensiv landwirtschaftlich genutzte Weidefläche. Diese Fläche soll den direkten Anschluss der offenen Landschaft an die Wohngebiete, den "grünen Übergang" von den Sport- und Erholungsflächen im Bereich des Weihewinkels zu den Wohngebieten der südöstlichen Kernstadt sichern. Durch den Verzicht auf die hier früher geplanten Bauflächen sollen die Beziehungen zwischen den Siedlungsbereichen und den östlich schon vorhandenen und weiterhin geplanten Freiraumbereichen gestärkt werden. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan die Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/Spielplatz" fest.

Die konkrete Ausgestaltung der Grünfläche soll zu einem späterem Zeitpunkt im Rahmen einer Gesamtkonzeption für den Weihewinkel festgelegt werden. Der Bebauungsplan beschränkt sich daher auf Rahmenfestsetzungen, die mittels einer geeigneten Bepflanzung in Form von Baum- und Gebüschreihen eine räumliche Gliederung und eine Abschirmung der benachbarten Nutzung sicherstellen.

Es ist beabsichtigt, diese Fläche naturnah zu gestalten.

Ob in diesem Rahmen innerhalb des vorgenannten Gesamtkonzeptes auch Gewässer, die hier früher vorhanden waren, wieder angelegt werden können, muss im Rahmen der weiteren Detailplanung für diesen Erholungs- und Freizeitbereich untersucht werden.

## **2.3 Öffentliche Grünfläche Sportplatz**

Der vorhandene Sportplatz liegt im Überschwemmungsbereich der Weihe. Er wurde von den britischen Streitkräften als Sportfläche angelegt. Inzwischen wird er jedoch von ausländischen Mitbürgern als Sportplatz in der Sommerzeit genutzt. Im Bereich der Weihe und entlang der Weißenburger Straße waren früher Teiche vorhanden, die zwischenzeitlich verfüllt worden sind. Hierdurch ist eine ehemals vorhandene ökologisch wertvolle Situation in dieser Form unwiederbringlich verlorengegangen. Teilbereiche wurden zwischenzeitlich bereits bebaut (Gewerbegebiet am Roßfeld). In Verbindung mit den vorgesehenen Sport- und Erholungsnutzungen ist der Sportplatz ein Bestandteil des geplanten Grünbereiches an der Weihe und soll in unveränderter Form beibehalten werden. Dieser Sportplatz wird an Werktagen in der Tageszeit maximal 4 Std. für den Trainingsbetrieb genutzt. Ebenso werden maximal zwei Spiele am Sonntag außerhalb der Ruhe- bzw. Nachtzeiten ausgetragen.

Bei einer solchen Nutzung sind an der Grenze der vorhandenen Dauerkleingartenanlage "Sonnengrund" keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete gegeben.

Bei dieser extensiven sportlichen Nutzung kann somit auf aktive Lärmschutzeinrichtungen verzichtet werden. Es ist jedoch auch eine Intensivierung des Spielbetriebes zukünftig nicht möglich, da die hierfür notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle und -wände mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes in diesem Bereich kollidieren würden.

### **3. Bindungen für Bepflanzungen**

Die Ränder der geplanten Sondergebiets- und Grünflächen sind mit einem bis zu 10 m breiten Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt worden. Hierdurch soll eine optische Unterteilung und Abschirmung der Flächen zu Nachbarnutzungen gewährleistet werden. Entsprechend ihrer naturräumlichen Lage und ihrer städtebaulichen Funktion werden unterschiedliche Pflanzen- und Baumarten auf den einzelnen Streifen festgesetzt.

Die Grünflächen hingegen können an ihren Rändern, soweit diese im Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen, nicht so dicht abgepflanzt werden. Hier können nur einzelne standortgerechte Bäume vorgesehen werden, da ansonsten eine Behinderung des Hochwasserabflusses entstehen würde.

### **4. Verkehrliche Erschließung**

#### **4.1 Äußere Erschließung**

Der Planbereich ist über die Weißenburger Straße und Bökenförder Straße an das innerörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

#### **4.2 Innere Erschließung**

Der Weg "Im Weihewinkel" dient der Erschließung der Sport- und Erholungsflächen im Weihewinkel und der östlich anschließenden Nutzungen der Schützenhalle, der Tennisplätze und landwirtschaftlichen Flächen östlich der Weihe.

Der Weg "An der Ausschacht" erschließt die Kleingartenanlage sowie die östlich angrenzenden landwirtschaftlich bzw. als Grabeland genutzten Flächen.

#### **4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über das vorhandene örtliche und überörtliche Busliniennetz mit Haltestelle in der Bökenförder Straße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

#### **4.4 Fuß- und Radwege**

Der Planbereich ist noch unzureichend durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege an der Bökenförder Straße an das öffentliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Entlang der nördlichen Straßenseite der Bökenförder Straße soll durch Erweiterung der Verkehrsfläche ein ausreichend bemessener Radweg ermöglicht werden, um beidseitige Radwege entlang dieser stark mit Kfz-Verkehren belasteten Straße realisieren zu können.

Hierdurch wird das vorhandene innerstädtische Radwegenetz über die Bökenförder Straße verbunden mit dem Radweg östlich der B 55 in Richtung des Gewerbegebietes "Am Wasserturm" und zum Stadtteil Bökenförde. Südlich des Weges "Weihewinkel" und östlich der vorhandenen Weißenburger Straße wurden Verbreiterungen der bestehenden Verkehrsflächen vorgesehen, um in diesen einen Fuß- und Radweg zusätzlich zum Bestand realisieren zu können und das innerstädtische Radwegenetz zu erweitern und an den Naherholungsbereich Weihewinkel heranzuführen.

Die Flächenerweiterungen wurden so bemessen, dass die bestehende Allee an der Weißenburger Straße, der Graben und die Bäume im Weihewinkel erhalten bleiben können.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche "Sportplatz" soll ein tlw. bereits vorhandener Fuß- und Radweg an die Weißenburger Straße angebunden werden, um den Naherholungs- und Sportbereich Weihewinkel besser aus südwestlicher Richtung erschließen zu können und das Wegenetz für die Naherholung zu kompletieren.

#### **4.5 Anschlussbeschränkungen privater Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Zu- und Abfahrtsbereiche entlang der Sondergebietsflächen wurden so beschränkt, dass verkehrliche Probleme bzw. Gefahrensituationen durch verkehrlich ungünstig liegende Zu- und Abfahrten ausgeschlossen sind.

### **5. 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 in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt heute über Kanal- bzw. Direkteinleitung.

### **6. Flächenbilanz**

|                                                   |                             |        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|--------|
| 1. Öffentliche Grünfläche Sportplatz              | ca. 14.050 m <sup>2</sup> = | 18,8 % |
| 2. Öffentliche Grünfläche Uferrandstreifen        | ca. 960 m <sup>2</sup> =    | 1,3 %  |
| 3. öffentliche Grünfläche "Parkanlage/Spielplatz" | ca. 11.560 m <sup>2</sup> = | 15,4 % |
| 4. Sondergebiet SO Lebensmittelmarkt              | ca. 37.400 m <sup>2</sup> = | 50,1 % |
| 5. Verkehrsflächen                                | ca. 10.800 m <sup>2</sup> = | 14,4 % |
| Gesamtfläche                                      | ca. 74.770 m <sup>2</sup> = | 100 %  |

## **7. Überschlägige Kostenermittlung**

Die Fuß- und Radwege entlang der Weißenburger Straße, dem Weihewinkel sowie die Zuwegung von der Weißenburger Straße zum Sportplatz werden als wassergebundene Rad- und Fußwege ca. 60.000 DM Kosten einschließlich Grunderwerb verursachen. Der geplante Radweg entlang der Bökenförder Straße soll zukünftig im Rahmen des Gesamtneuausbaues der Bökenförder Straße erfolgen.

Kosten für diesen Gesamtausbau liegt z.Z. noch nicht vor, sie stehen aber auch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

Der Grunderwerb und die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage/Spielplatz" werden bei einer naturnah angelegten Parkanlagenutzung Gesamtkosten von ca. 150.000,00 DM verursachen.

Lippstadt, den 15.03.1993