

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Nr. 184 Waldenburger Straße/ Borlinghauser Straße**

Die Abgrenzung des Planbereiches ist im Titelblatt dargestellt.

### **1. Bauleitplanung**

#### **1.1 *Flächennutzungsplan***

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt von 1980 stellt im Planbereich eine Wohnbaufläche dar.

#### **1.2 *Bebauungsplan***

Ein Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches erfolgte auf der Grundlage des Fluchtlinienplanes Nr. 49 - festgestellt am 12.01.1955 - der u.a. den gesamten Planbereich erfasst. Die im Fluchtlinienplan enthaltenen Festsetzungen der Straßen- und Bauflächen entsprechen heute jedoch nicht mehr den städtebaulichen Erfordernissen. Sie können daher nicht mehr als geeignetes Instrument zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Struktur dieses Siedlungsbereiches angewandt werden.

### **2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der Bebauung und der Erschließung als abgeschlossen zu betrachten. Die ausschließlich aus 2-geschossigen Reihenhäusern bestehende Siedlung wurde in den 50er Jahren errichtet und von Angehörigen der britischen Streitkräfte bis zu deren Abzug aus Lippstadt bewohnt.

Die Bundesrepublik Deutschland als Besitzerin der Immobilien hat zwischenzeitlich die Reihenhäuser - bis auf 2 Bauzeilen - an private Interessenten veräußert. Die Grundrisse der vorhandenen Wohnungen entsprechen besonders im Bereich der Wohnzimmer nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Der Bebauungsplan soll daher die bauliche Erweiterung der Reihenhäuser zulassen und regeln. Die Erschließung der Siedlung erfolgt über eine Stichstraße, an deren Nordseite sich Flächen für den ruhenden Verkehr angliedern.

Heute, fast 40 Jahre nach Errichtung der Siedlung, hat der zunehmende Motorisierungsgrad dazu geführt, daß Kfz-Stellplatzflächen nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan soll daher weitere Flächen für den ruhenden Verkehr ausweisen. Im nordwestlichen Planbereich befindet sich eine Freifläche, die ehemals mit Spielgeräten bestückt als privater Spielplatz den Kindern dieses Siedlungsbereiches zur Verfügung stand. Im Zuge der Privatisierung der Immobilien in diesem Bereich war beabsichtigt, auch diese Fläche als Bauland zu veräußern. Zwischenzeitlich konnte das Flurstück durch die Stadt Lippstadt erworben werden mit dem Ziel, hier einen öffentlichen Spielplatz festzusetzen.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen" dar.

Aufgrund dieser Darstellung der vorhandenen Nutzung und den vorhandenen externen Störquellen (Verkehr), die sich negativ auf die Wohnsituation auswirken, wurden die Bauflächen als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die bestehende Nutzung und die begrenzte Fläche für den ruhenden Verkehr wurden für diesen Bereich weniger verträgliche Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden die Ausnahmen nach § 3 Nr. 1 - 5 BauNVO, da diese zusätzlich zu den hier vorhandenen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und einem Parkdruck im mittleren Planbereich führen würden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Stadtbereich zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzung verzichtet werden. Ebenfalls ausgeschlossen wurde die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, da diese Nutzungsart - in der Regel sehr flächen- und teils verkehrsintensiv - innerhalb des Planbereiches nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng an den Bestand angelehnt. Bauliche Erweiterungen sollen nur im Bereich der zu den Gartenzonen hin orientierten Wohnzimmern in einer 1-geschossigen Bauweise ermöglicht werden. Die Anbautiefe für diese Erweiterung soll 3,5 m betragen. Eine hintere Baulinie, die geschlossene Bauweise sowie die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe sollen einen einheitlichen Rahmen für die Anbauten der Reihenhäuser vorgeben.

Die Reihenhäuser wurden in der 2-geschossigen Bauweise (2 Vollgeschosse) errichtet. Die 30° geneigten Satteldächer lassen aufgrund ihrer geringen Höhe einen Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ohne die Anordnung von voluminösen, die Dachlandschaft zerstörenden Ausbauten, nicht zu. Aus gestalterischen Gründen sollen daher umfangreiche Dachausbauten ausgeschlossen werden. Der Geschossigkeit und Bauweise der bestehenden Reihenhäuser entsprechend wurde im Planbereich eine zwingend 2-geschossige geschlossene Bauweise festgesetzt. Um eine gute Ausnutzbarkeit der überwiegend sehr schmalen Grundstücke zu erzielen, wurde die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

## **4. Grünflächen**

Im nordöstlichen Planbereich befindet sich eine Freifläche, die ehemals mit Spielgeräten bestückt als privater Spielplatz diente. Der Spielplatz wurde im Rahmen der Baugenehmigung für die Reihenhausanlage gem. der BauO NW gefordert.

Da nach Aussage des Spielraumentwicklungskonzeptes in diesem Wohnsiedlungsbereich keine öffentlichen Spielbereiche zur Verfügung stehen, wird diese Fläche als "öffentliche Grünfläche" mit dem Symbol "Kinderspielplatz" festgesetzt. Hier soll mit entsprechendem Ausbau ein Kinderspielplatz der Kategorie B angelegt werden, der vorzugsweise den schulpflichtigen Kindern dieses Wohnquartiers dienen soll.

Innerhalb dieser Fläche wird ebenfalls ein Bereich speziell für Kleinkinder hergerichtet.

Im südlichen Planbereich entlang der Südstraße befindet sich ein ca. 7 m breiter Grünstreifen, der mit seiner Rasenfläche und dem Strauchbestand u.a. als Abstandsfläche und der Verbesserung des Kleinklimas dient. Diese stadt-eigene Fläche nimmt neben Leitungen auch oberirdische Einrichtungen der Versorgungsträger auf. Entsprechend der derzeitigen Nutzung wurde diese Fläche als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Innerhalb des Planbereiches hat sich im Laufe der Jahre auf den öffentlichen, wie auch auf den privaten Flächen ein Baumbestand entwickelt, der den Siedlungscharakter positiv beeinflusst und den es daher zu erhalten gilt. Die Bäume wurden im Herbst 1994 durch das Grünflächenamt begutachtet mit dem Ergebnis, dass die überwiegende Anzahl als erhaltenswert eingestuft wurde. Entsprechend dieser Aussage wurde dieser Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als "erhaltenswerter Baumbestand" festgesetzt. Es wurde ebenfalls festgesetzt, dass abgängige Bäume durch Neuanpflanzungen von hochkronigen Bäumen zu ersetzen sind.

## **5. Verkehrsflächen**

### **5.1 *Äußere Erschließung***

Das Plangebiet ist über die Südstraße (L 636) und die Westernkötter Straße (K 57) ausreichend an das örtliche und regionale Straßennetz angeschlossen. Durch Buslinien mit Haltestellen an der Südstraße und Westernkötter Straße ist dieser Bereich ebenfalls an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

### **5.2 *Innere Erschließung***

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Erschließung als abgeschlossen anzusehen. Der Innenbereich der Reihenanlage wird mit Anbindung an die Westernkötter Straße durch die Waldenburger Straße als Stichstraße erschlossen. Diese Straße soll in ihrem Bestand nach dem Separationsprinzip mit Fahrbahn und beidseitigem Fußweg ausgebaut erhalten bleiben.

Der Planbereich ist von innerstädtischen Fuß- und Radwegeverbindungen umgeben. Um die Durchlässigkeit des Planbereiches zu gewährleisten, wurde der vorhandene Verbindungsweg zwischen der Waldenburger Straße und der Südstraße im südöstlichen Planbereich als kombinierter Fuß- und Radweg festgesetzt.

Ebenfalls als Fuß- und Radweg festgesetzt wurde eine noch zu erstellende Verbindung - am östlichen Rand des Planbereichs - zwischen dem Wohnbereich der Borlinghauser Straße und der Südstraße. Diese stadt-eigene Wegeparzelle stellt einen Ersatz für eine vormals westlich gelegene und zwischenzeitlich aufgehobene Wegeverbindung zwischen diesen Straßen dar.

Die nördlich der Waldenburger Straße gelegenen Reihenhäuser werden durch vorhandene Stichwege fußläufig erschlossen.

Diese Flächen wurden zur Sicherung der Anrainerinteressen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet.

### **5.3 *Ruhender Verkehr***

Innerhalb des Siedlungsbereiches waren in der Vergangenheit mit Ausnahme von 2 Doppelgaragen nur Kfz-Stellplätze nördlich der Waldenburger Straße vorhanden. Der zunehmende Motorisierungsgrad nach der Errichtung der Siedlung hat dazu geführt, dass die vorhandenen Stellplätze aufgrund des zunehmenden Parkdrucks nicht mehr ausreichen. Um zusätzlichen Parkraum zu schaffen, wurde festgesetzt, dass neben der vorhandenen Stellplatzfläche nördlich der Waldenburger Straße in Teilbereichen auch Stellplätze innerhalb der Vorgärten zulässig sind.

Neben diesen zusätzlichen Flächen wurde im südöstlichen Planbereich eine kleine Stellplatzanlage festgesetzt, deren Erschließung von der Südstraße aus erfolgen soll. Es ist beabsichtigt, diese Stellplätze auf Wunsch einiger Eigentümer der nördlich gelegenen Reihenhäuser auf privatem und teils auf städtischem Grundstück zu errichten. Der städtische Flächenanteil soll hierbei im Kauf bzw. Tausch von den Anliegern erworben und als 'private Stellplatzanlage' genutzt werden.

Die Einbindung der Stellplätze in die Umgebung soll durch eine Heckenanpflanzung um diese Anlage herum gewährleistet werden.

Um bei dem Bau der Stellplätze negative Auswirkungen insbesondere auf den Baumbestand durch die Baumaßnahmen selbst oder die Versiegelung der Flächen zu mindern, wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten zu diesen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche angelegt werden dürfen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

Das Oberflächen- und Schmutzwasser wird nach dem Trennsystem über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage bzw. dem Vorfluter zugeführt. Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlage.

Das Regenwasser, das durch zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen auf den Grundstücken anfällt ist gem. § 51 a LWG auf den Grundstücken zu versickern.

## **7. Lärmschutz**

Der Planbereich mit seinen Wohnbauflächen (WA-Gebiet) ist durch den Verkehrslärm der Südstraße und der Westernkötter Straße vorbelastet.

Während die Borlinghauser Straße nur geringfügig mit Anliegerverkehren belastet ist, so dass sich hier aufgrund der geringen Belastung eine Lärmermittlung erübrigt, wurden die Emissionen der v.g. Straßen auf der Grundlage der Verkehrsrahmenplanung der Stadt Lippstadt, Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung 1988 - Südtangente - von 1990 und der Verkehrszählung Südstraße (20.11. - 24.11.1995) seitens der Verwaltung unter "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987, untersucht.

### **a) Ermittlung der Verkehrs- und Lärmbelastung der Südstraße**

Im Abschnitt westlich der Westernkötter Straße wurde im v.g. Zeitraum eine ganztägige Verkehrszählung durchgeführt. Hieraus wurde der Tagesmittelwert zuzüglich eines 10%-igen Belastungszuschlages (lt. der Verkehrsrahmenplanung für den östlichen Abschnitt der Südstraße) ermittelt, so dass nun folgende Verkehrsbelastungen für die Berechnungen zugrunde gelegt werden:

tags: (6.00 - 22.00 Uhr) 11.263 Kfz Lkw-Anteil 2,4 %  
nachts: (22.00- 6.00 Uhr) 518 Kfz Lkw-Anteil 2,5 %

Auch wenn durch die zukünftige Verkehrsplanung der Stadt Lippstadt niedrigere Verkehrsbelastungen auf der Südstraße zu erwarten sind, können diese zur Ermittlung der Lärmbelastung noch nicht zugrunde gelegt werden, da z. Z. keines der Verkehrsmodelle rechtlich abgesichert ist.

Auf der Grundlage dieser Belastungswerte wurden die Mittelungspegel unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren wie Beschaffenheit der Straßenoberfläche und zulässiger Geschwindigkeit ( $V < 50$  km/h) errechnet. Es ergaben sich folgende Tag-/ Nachtwerte im Abstand von 25 m zur Immissionsquelle:

Mittelungspegel = 60,5 dB(A) tags

Mittelungspegel = 50,2 dB(A) nachts

Die nächstgelegene Fassade der vorhandenen bzw. geplanten Baukörper ist ca. 25 m von der Südstraße entfernt und entspricht somit den v.g. Werten. Die übrigen Bauzeilen haben einen ca. 7 - 10 m größeren Abstand zur Straße. Hier fallen die Belastungswerte um 5 bzw. 6 dB geringer aus.

#### b) Ermittlung der Verkehrs- und Lärmbelastung der Westernkötter Straße

Für die Westernkötter Straße wurde in der näheren Vergangenheit keine Verkehrszählung durchgeführt. Für die Berechnung der Lärmwerte wurden daher die in der Verkehrsrahmenplanung zugrunde gelegten Belastungen herangezogen. Aus den verschiedenen Belastungsmodellen wurde das Modell O-Prognose gewählt.

Die Zahlen basieren auf dem heutigen Verkehrsnetz und stellen das Modell mit der höchsten Verkehrsbelastung dar. Alle anderen Netzmodelle konnten bisher rechtlich nicht abgesichert werden.

Nach dem v.g. Netzmodell ist eine Belastung von 974 Pkw im Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr auf dem betreffenden Abschnitt der Westernkötter Straße vorhanden.

Hieraus ergibt sich nach Umrechnung eine Tagesbelastung von ca. 2922 Pkw.

Da keine detaillierten Werte für den Anteil der Lkw vorliegen, wurde für die Berechnung der lt. DIN 18005 vorgegebene Lkw-Anteil von 10 % (tags) und 3 % (nachts) zugrunde gelegt. Die stündlichen Belastungswerte sind aufgrund der Ermittlungen tags mit 142 Kfz/h und nachts mit 31 Kfz/h anzusetzen.

Auf der Grundlage dieser Belastungswerte wurden die Mittelungspegel unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren wie Beschaffenheit der Straßenoberfläche und zulässiger Geschwindigkeit ( $V < 50$  km/h) errechnet. Es ergaben sich folgende Tag-/ Nachtwerte im Abstand von 25 m zur Immissionsquelle:

Mittelungspegel = 57,5 dB(A) tags

Mittelungspegel = 47,4 dB(A) nachts

Die nächstgelegene Fassade (im Eckbereich Südstraße) ist bei einem Abstand von 15 m zur Westernkötter Straße um ca. 3 dB(A) höher belastet als die etwa 25 m entfernte Fassade der nördlich der Waldenburger Straße gelegenen Bebauung.

### c) Gesamtbeurteilung

Auf die am signalgeregelten Kreuzungspunkt gelegene Bebauung wirken der Verkehrslärm der Westernkötter

Straße und der Südstraße ein. In Abhängigkeit von der Entfernung zur Kreuzung wirken sich auch in unterschiedlicher Höhe die Störwirkungen der signalgeregelten Kreuzung aus.

Zur Bemessung von Lärmschutzmaßnahmen wurden 5 Immissionspunkte gewählt, die einerseits die Belastung durch Überlagerung der Lärmauswirkungen beider Straßen, andererseits den Störschlag aus der signalgeregelten Kreuzung berücksichtigen.

Die gewählten Immissionspunkte liegen an den Fassaden der den Straßen nächstgelegenen Reihenhäusern. Die errechneten Mittelungspegel liegen je nach Immissionspunkt tags zwischen 60,2 und 63 dB(A) und nachts zwischen 49,7 und 53,6 dB(A).

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen hierfür 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Somit werden an allen Meßpunkten die zulässigen Werte überschritten. Die Einhaltung der Orientierungswerte erfolgt erst in den Abständen von > 40 m zur Westernkötter Straße und > 50 m zur Südstraße. In der vorhandenen Situation bleibt jedoch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte nur die Möglichkeit, durch passive Maßnahmen der Immissionsbelastung Rechnung zu tragen.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte erfordern daher für die zur Westernkötter Straße und Südstraße hin orientierten Wohnhäuser neben dem Einbau von Schallschutzfenstern auch schallgedämmte Dauerlüftungen in den Schlafräumen.

Ungestörter Schlaf ist gewährleistet, wenn innerhalb der Schlafräume Innenpegel von 30 - 35 dB(A) gewährleistet werden können. Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster (Spaltlüftung) ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Ausgehend von den Ergebnissen der Immissionsberechnung sollten daher die Fenster und Dauerlüftungsanlagen einem Mindestdämmwert haben, der dem der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entspricht.

Im Bebauungsplan sollte für den in der Anlage gekennzeichneten Immissionsbereich folgende Festsetzung getroffen werden:

"Bei Um-, An- und Neubauten sind alle Räume, die dem

dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, von denen die Sichtverbindung zur Südstraße bzw. zur Westerkötter Straße gegeben und der Abstand zur Fahrbahnachse kleiner als 50 m ist (Südstraße) bzw. 40 m (Westerkötter Straße), mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von  $R_w > 30$  dB zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß  $R_w > 30$  dB einzubauen."

## **8. Natur und Landschaft**

### ***Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung***

Das Siedlungsgebiet ist vollständig bebaut. Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen orientiert sich weitestgehend am Bestand. Dem Wunsch vieler Siedlungsbewohner, die vorhandenen Terrassenanlagen aus Energiespargründen und zur Wohnraumerweiterung mit einem Wintergarten überbauen zu können, wurde durch eine maßvolle Erweiterung der überbaubaren Flächen Rechnung getragen. Ebenfalls soll das Parkplatz-

defizit im Siedlungsbereich durch die Festsetzung von zusätzlichen Stellplatzflächen u.a. innerhalb der Vorgärten ausgeglichen werden. Um hierbei negative Auswirkungen durch die Versiegelung dieser Flächen zu mindern, wurde festgesetzt, daß Stellplatzflächen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche angelegt werden dürfen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich im wesentlichen am Bestand sowie an Vorhaben die nach § 34 BauGB zulässig sind. Die Überplanung stellt somit keinen qualitativ weitergehenden Eingriff dar, die eine Entscheidung nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG notwendig macht.

## **9. Ergebnis der Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung wurde am 18.01.1996 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsabsichten. Seitens der Anlieger wurde jedoch auf das Kfz-Stellplatzdefizit im Siedlungsgebiet hingewiesen, das durch die Festsetzung von zusätzlichen Stellplatzflächen insbesondere in den Vorgartenbereichen ausgeglichen werden soll.

## **10. Denkmalpflege**

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden sowohl im Planbereich wie auch in den angrenzenden Gebieten keine denkmal-

pflegerischen Belange berührt.

### **11. Flächenbilanz**

Flächenart	ca. qm	ca. in %
Wohnbauflächen (WA)	12.930	76
öffentliche Verkehrsflächen	1.700	10
Flächen für Versorgungsanlagen	120	1
Öffentliche Grünflächen	2.300	13
	<b>17.050 qm</b>	<b>100 %</b>

### **12. Überschlägige Kostenermittlung**

Für Resterschließungsmaßnahmen ca. 10.000 DM

### **13. Bodenordnung**

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

### **14. Gestaltungsvorschriften**

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt. Diese Vorschriften sind inhaltlich so gefaßt, daß die gestalterische und städtebauliche Homogenität dieses

Siedlungsbereiches gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, neben der einheitlichen Gestaltung der bestehenden Reihenhauszeilen auch die zulässigen eingeschossigen Anbauten in ihren Kubaturen einander anzupassen. Die Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf die Dachformen-, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte sowie die Materialien und deren Farben.

Die einzelnen Festsetzungen hierzu sind im Titelblatt des Bebauungsplanes Nr. 184 Waldenburger Straße/Borlinghauser Straße aufgeführt.

Lippstadt, den 27.06.1996

(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)  
Dipl.-Ing.