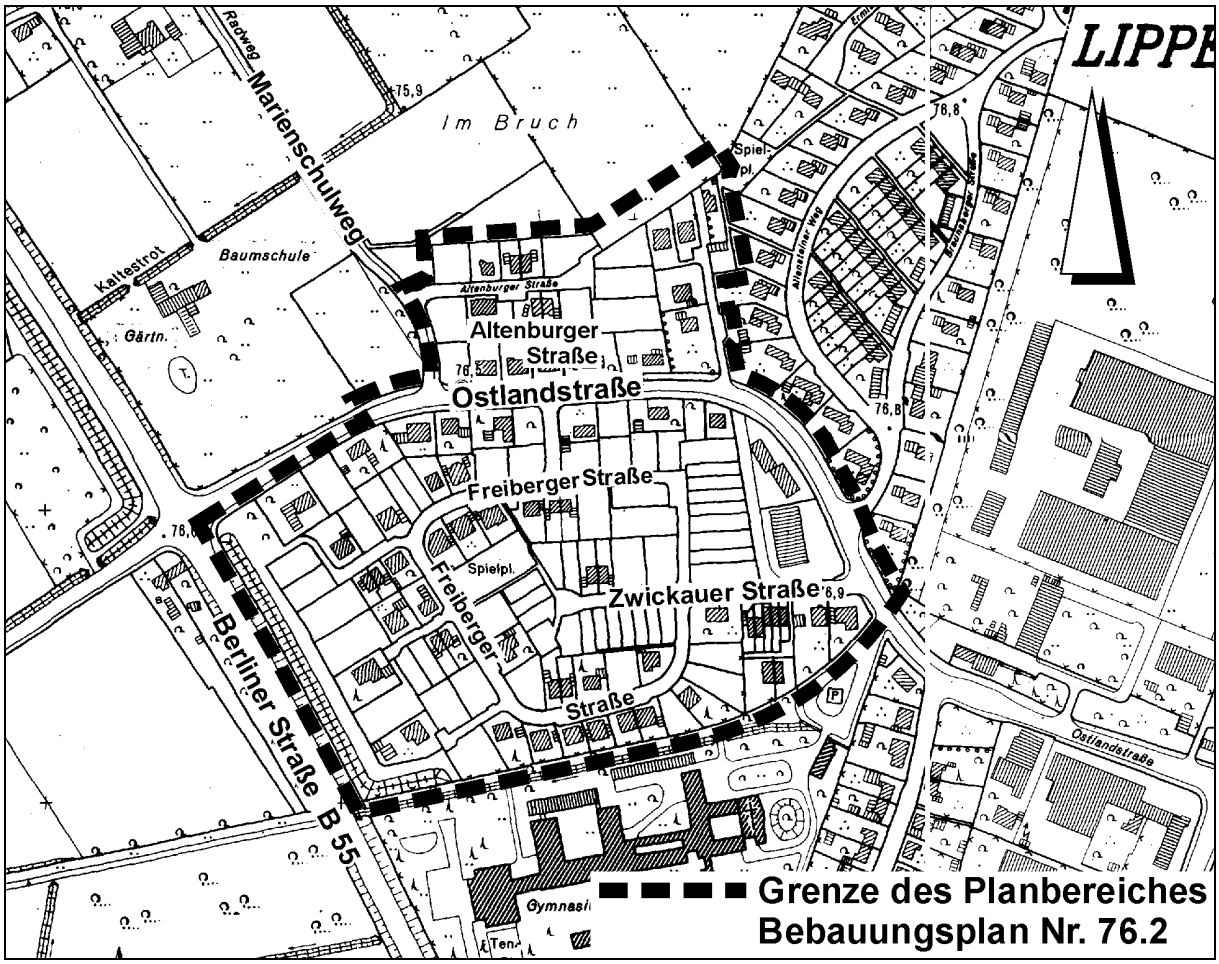
Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 76.2 Lipperbruch "Wohnbereich Ostlandstraße"

1 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 76.2 umfasst den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 76.1 vollständig.



2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Das Wohnbaugebiet wurde auf der Basis des Bebauungsplanes seit 1982 erschlossen und bebaut. Neben der Wohnnutzung befindet sich im östlichen Planbereich an der Ostlandstraße das Gelände des Schaustellerbetriebes Schneider, dessen Grundstück bereits 1982 abweichend von der tatsächlichen Nutzung durch ein Wohngebiet überplant worden sind. Die Überplanung wird auch mit der Neuaufstellung des Planes im Einverständnis mit dem Betriebsinhaber aufrecht erhalten, da der Betrieb an dieser Stelle in Zukunft auslaufen soll.
Durch die Neuaufstellung des Planes werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

1. die Aktualisierung des Baurechtes,

2. die Anpassung und Vergrößerung der überbaubaren Flächen im Hinblick auf den aktuellen Wohnflächenstandard,
3. die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche an der Zwickauer Straße und
4. die planungsrechtliche Absicherung der Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude.

3 Rahmen der Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich Wohnbauflächen dar sowie eine Grünfläche für einen Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße 55.

3.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 76.2 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 76 in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahre 1998.
Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 76 wurde 1982 rechtsverbindlich.

4 Städtebauliche Planungsziele

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht mit Rücksicht auf die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Ostlandstraße, der Bundesstraße 55 und die Belastung durch den Gewerbebetrieb Schneider die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" vor.
Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO nach Abs. 3 Nr. 1-6 sollen nicht zulässig sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen in Bezug auf die weitaus bessere Verkehrsinfrastruktur in der Kernstadt oder im Stadtteil Bad Waldliesborn angesiedelt werden,
- Anlagen für Verwaltungen im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktion in der Kernstadt oder auf Flächen im Zentrum des Lipperbruch,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen wegen ihres Ziel- und Quellverkehres in Gewerbegebieten,
- Gartenbaubetriebe wegen ihres Flächenverbrauches und der betrieblichen Emissionen außerhalb dieses Wohngebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt überwiegend eine eingeschossige Bebauung fest. Im mittleren und östlichen Bereich wurden insbesondere bezogen auf die Zwickauer Straße zwei zweigeschossige Baugruppen angeordnet, um hier auch den Einfamilienhausbau in verdichteter Bauweise zuzulassen.
Durch die unterschiedliche geplante Bauweise und durch die verschiedenen Grundstücksgrößen soll ein nach städtebaulichen und auch nach Kostengesichtspunkten geordnetes und weit gefächertes Angebot unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Planbereich gem. §9(1)6 BauGB fest, dass in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.
Diese Festsetzung wurde in dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 getroffen, da dieses Neubaugebiet auf Initiative verschiedener Bürger für den Einfamilienhausbau erschlossen und der verdichtete Wohnungsbau in der Kernstadt selbst angesiedelt werden sollte. Damals ließ die Auslastung der noch betriebenen Kläranlage Lipperbruch auch keine dichtere Bebauung zu.

Die v. g. Festsetzung wurde während der Bürgerbeteiligung in Frage gestellt u.a. mit dem Argument, dass ein Verzicht hierauf im Ergebnis nicht zu anderen baulichen Strukturen und zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen führen würde. Dagegen wurde vor Ort ein erhöhter Parkdruck im öffentlichen Straßenraum festgestellt, der eine weitere Verdichtung problematisch erscheinen lässt.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude soll aus folgenden Gründen begrenzt werden:

a) Das Baugebiet soll dem Einfamilienhausbau dienen. Durch die Einrichtung einer zweiten Wohnung im Wohngebäude ist das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich.
b) Eine erhebliche bauliche Nachverdichtung soll ausgeschlossen werden. Der Verzicht auf diese Begrenzung kann auch bei einer weitgehend vollzogenen Bebauung und der Festsetzung der Bauweise dazu führen, dass einerseits eine bauliche Nachverdichtung eintritt in Folge der Potentiale, die die Bauflächen noch bieten. Diese Erweiterungsflächen sollen jedoch der Bestandspflege gelten (Anpassung an den Wohnflächenstandard).
c) Einer Verdichtung der Wohnnutzung im Bestand durch eine weitere Teilung in Wohnungseigentum soll entgegen gewirkt werden. Sie wäre ohne diese Festsetzung auch in der gegebenen Gebäudestruktur möglich. Im Hinblick auf die Nähe des Kurortes Bad Waldliesborn und den dortigen Bedarf an kleinen Wohnungen ist nicht auszuschließen, dass eine nachträgliche Aufteilung von Wohngebäuden beabsichtigt ist.
d) Eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen verbunden mit einer Erhöhung der Zahl der Haushalte und der zusätzlich anzulegenden Stellplätze soll ausgeschlossen werden, weil sie zu mehr Anliegerverkehr und einem erhöhten Parkdruck in den Anliegerstraßen führt. Die Belastung durch diesen zusätzlichen Verkehr bleibt im Mittel dauerhaft erhalten im Gegensatz zu einer Erhöhung des Verkehrs durch z. B. Fahrzeuge Heranwachsender, die i. d. Regel den elterlichen Haushalt in einem überschaubaren Zeitraum verlassen.

   Gegenüber dem Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 76.1 wurden im neuen Plan Nr. 76.2 die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert und zusammen gefasst, damit die Gebäude dem heutigen Wohnflächenstandard angepasst und flexibler erweitert werden können.

Die nun zusätzlich vorgesehene überbaubare Fläche nördlich der Zwickauer Straße liegt unmittelbar am Betrieb Schneider, unterliegt also den von dort ausgehenden Störungen. Sie wird von dem Betriebsinhaber bebaut und genutzt.

5 Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Ostlandstraße an das örtliche sowie regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Zur Vermeidung unerwünschter wohngebietsfremder Verkehre erfolgt die innere Erschließung des Planbereiches über jeweils eine Stichstraße von Osten und Norden. Diese sind durch einen eingehängten Ring verbunden. Ausgehend von diesen Straßen werden der westliche und der nordöstliche Teil des Planbereiches - südlich der Ostlandstraße - durch Wohnwege erschlossen.
Die nördlich der Ostlandstraße gelegene Baufläche wird über den ausgebauten Marienschulweg und eine Stichstraße von Westen her erschlossen.
Die hintere Erschließung der Reihenhausgrundstücke südlich der Zwickauer und östlich der Freiberger Straße soll durch die Festsetzung eines Gehrechtes für die Anlieger ermöglicht werden.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch die Buslinie Nr. 664-Nord an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

5.4 Stellplätze und Garagen

In Bezug auf die Gruppe zweigeschossiger Wohngebäude beidseitig der Zwickauer Straße - insbesondere die Baugruppe am Fußweg - und deren Stellplatzbedarf wurde südwestlich des Wendehammers der Zwickauer Straße eine Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt.

6 Umweltschutz

6.1 öffentliche Grün- und Spielflächen

Die festgesetzten Bauflächen werden ergänzt durch eine öffentliche Grünfläche entlang der Bundesstraße 55 im westlichen Planbereich, die überwiegend dem Bau des Lärmschutzwalles diente. Der Lärmschutzwall wurde nach seiner Errichtung dicht bepflanzt und nachträglich durch das Aufsetzen einer Lärmschutzwand in seiner Schutzwirkung erhöht.
Die Grünfläche ist insgesamt breiter als für die Errichtung des Lärmschutzwalles notwendig, um einen Unterhaltungsweg zwischen den privaten Gärten und dem Wall zu ermöglichen.
Diese Fläche soll Spaziergängern offen gehalten werden.
In der Mitte des Planbereiches ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.600 m² gebaut worden. Die öffentliche Grünfläche

soll verschiedenste Spielaktivitäten aufnehmen und durch ihre differenzierte gärtnerische Gestaltung auch Erwachsene zum Aufenthalt einladen.
Der Spielplatz ist in seiner Funktion lt. Erlass des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 dem Spielbereich B zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich).
Dieser ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt. Sein Einzugsbereich ist identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplanes.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76.2 werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, als dies aufgrund des bisherigen Planungsrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 76.1 möglich war.
Trotz der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Ausweisung einer einzelnen Baufläche nördlich der Zwickauer Straße unter Verzicht auf eine Remise und eine Gebäudeumfahrt auf dem Grundstück des Schaustellerbetriebes Schneider, ist die Ausnutzung der Grundstücke auch weiterhin durch die GRZ begrenzt.
Daher ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in Folge der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes vorzusehen.

7 Immissionsschutz

7.1 Verkehr

Auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan wirkt der Verkehrslärm der B 55 ein. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 76 aus dem Jahre 1982 - aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen - wurden auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens für die Bundesstraße 55 und die geplante Bebauung getroffen. Dieses Gutachten sah zunächst auch die Errichtung eines Lärmschutzwalles nördlich der Ostlandstraße vor, auf die jedoch damals verzichtet worden ist.
Zwischenzeitlich wurde mit dem Baufortschritt und der Erschließung eines neuen Baugebietes östlich des Marienschulweges dieser Lärmschutzwall entlang der B 55 errichtet und der vorhandene Wall südlich der Ostlandstraße durch eine aufgesetzte Wand erhöht.
Die B 55 liegt mit ihrer Fahrbahn in einer Höhe von 76,6 bis 76,5 m ü.N.N., der Lärmschutzwall mit seiner Krone in der Höhe von 79,05 bis 79,12 m ü.N.N. 2,5m darüber. Die aufstehende Wand erhöht diese Anlage um 1,5m bis zur Gesamthöhe von 80,5 m. Dieser Wert wurde in den Plan als Festsetzung für die Lärmschutzanlage übernommen.
Da sich nunmehr die Vorbedingungen geändert haben, wurde eine Neuberechnung erstellt, die zu einer Neuabgrenzung der Bereiche geführt hat, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, weil die Orientierungswerte in diesen Zonen überschritten werden (siehe Anlage). Maßgeblich für die Festsetzung dieser Bereiche waren die Überschreitungen in der Nachtzeit, da hier größere Bereiche betroffen sind.
Die höchsten Überschreitungen erfuhren die Gebäude an der Ostlandstraße im Nahbereich der B 55. Hier betragen die Überschreitungen an der am stärksten belasteten Straßenfassade am Tag bis zu 10,1 dB(A) und in der Nacht bis zu 11,4 dB(A).

Für die beeinträchtigten Bereiche wurde daher festgesetzt, dass alle Öffnungen von Aufenthaltsräumen, von denen eine Sichtverbindung zur B 55 bzw. zur Ostlandstraße besteht, mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß Rw > 30 dB zu versehen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen noch schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß Rw > 30 dB einzubauen.

7.2 Betriebliche Emissionen

Auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan wirken die Betriebsgeräusche des Schaustellerbetriebes Schneider ein. Der Handwerksbetrieb stört durch handwerkliche Reparaturarbeiten und das An- und Abfahren der Fahrzeuge periodisch die Wohnruhe. Diese Belastungen treten allerdings fast ausschließlich im Winterhalbjahr auf. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 76 aus dem Jahre 1982 wurden auf der Grundlage eines Schallgutachtens für den Betrieb Schneider getroffen. Die Bauflächen an der Zwickauer- und Freiberger Straße wurden so gestaltet, dass durch den Abstand zu dem Betrieb die Wohnruhe der angrenzenden Grundstücke durchweg gesichert wird.
Diese v.g. Störungen sind in der Vergangenheit dadurch reduziert worden, dass Arbeiten in die Betriebshalle verlegt worden sind und auf das Rangieren und Abstellen von Fahrzeugen westlich der Betriebshallen verzichtet wurde.
Die nun zusätzlich vorgesehene überbaubare Fläche nördlich der Zwickauer Straße liegt unmittelbar am Betrieb Schneider, unterliegt also den von dort ausgehenden Störungen. Sie wird von dem Betriebsinhaber bebaut und genutzt.

8 Altlasten

Der Planbereich liegt in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Flugplatz Lipperbruch, der im zweiten Weltkrieg bombardiert worden ist. Vor der Bebauung ist das Gebiet vom Kampfmittelräumdienst untersucht worden. Dennoch bleibt der Bebauungsplanbereich Teil einer Altlastverdachtsfläche des Katasters des Kreises Soest, da auch in Zukunft mit dem Fund von Munition gerechnet werden muss.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sollen für das Neubaugebiet einen Gestaltungsrahmen setzen, der dies dem Erscheinungsbild des Stadtteils angleicht.
Das Neubaugebiet südlich und nördlich der Ostlandstraße wird heute umrahmt durch einzelne Bauzeilen und Siedlungen, die in ihrer Gestaltung nur wenige unterschiedliche Merkmale aufweisen. In der näheren Umgebung sind vielfach freistehende Einfamilienhäuser - ein- und zweigeschossig - zum Teil mit steilen Dachneigungen und auch Reihenhäuser vorhanden, die in der Fassadengestaltung nicht stark voneinander abweichen. Innerhalb des Neubaugebietes sollen zusammengebaute Gebäude, Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser einheitlich - nicht gleich - gestaltet werden, um stark kontrastierende und disharmonierende Bauausführungen in Material und Baukonstruktion weitgehend zu vermeiden.

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser wurden konkrete Vorschriften getroffen, um die Einheitlichkeit dieser zusammenhängenden Gebäude zu erreichen. Damit den zukünftigen Bauherren nicht städtebaulich unbegründet mögliche Spiel-

räume in der Gestaltung genommen sind, ist eine Ausnahmeregelung getroffen worden, die begrenzt Abweichungen erlaubt, soweit die Einheitlichkeit gewahrt bleibt.

Die Gestaltungsvorschriften beabsichtigen durch die Festlegung der Dachform die Dachlandschaft des Stadtteils zu übernehmen. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten eine Auflösung der Satteldachform in Richtung eines zusätzlichen Vollgeschosses ausgeschlossen werden. Da in diesem Baugebiet überwiegend Einfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet werden sollen, wurden die Gebäudehöhen über die zulässigen Drempel beschränkt. Um den Ausbau des Daches zu ermöglichen, ist insbesondere für die Hausgruppen und für den Bereich der Reihenhäuser in geschlossener Bebauung eine steilere Dachneigung gewählt worden.

Die Gestaltungsvorschriften sollen darauf hinwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild der Siedlung zu erzielen.
Während heute im Stadtteil Lipperbruch überwiegend helle Putzfassaden anzutreffen sind, sollen im Bebauungsplan Nr. 76.2 die Gebäude auch mit Verblendmauerwerk versehen werden können.

Um auch hier wiederum der ländlichen Tradition zu folgen, wurde die Verwendung von Verblendmauerwerk in überwiegend roter Färbung vorgeschrieben.
Ortsuntypische Materialien wurden durch die Vorschriften ausgeschlossen.
Im Bebauungspan sind zwei Straßenzüge und Platzsituationen festgesetzt, die mit ihrer angrenzenden zweigeschossigen geschlossenen Bebauung und den Doppelhäusern wegen der angestrebten städtebaulichen Dichte einheitlich gestaltet werden sollen.
Mit Rücksicht auf die im Umlegungsverfahren festgelegten Grundstücksbreiten wurden hier unterschiedliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachneigung getroffen. Um die ortstypische Tradition hier aufzugreifen, sollen in diesen Bereichen einheitlich ausschließlich Putzfassaden in heller Farbe zulässig sein.
Die vorgeschriebenen Einfriedigungen durch Hecken entlang der nördlichen Planbereichsgrenze sowie im geplanten Wohngebiet selbst nehmen Gestaltungselemente der anderen Siedlungen in Lipperbruch auf und tragen somit zu einer Harmonisierung des Gesamtbildes dieses Stadtteiles bei.
Die beidseitige Einfriedigung der Gemeinschaftsgaragenanlage soll eine mögliche Sichtverbindung zwischen den benachbarten Gartengrundstücken und dem Einfahrtsbereich unterbrechen.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.
Das Regen- und Schmutzwasser wird über einen Hauptsammler dem Zentralklärwerk Lippstadt zugeführt.
Hinweis: Das Regenwasser ist gemäß § 51 a LWGNW dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern, sofern vor einer Bebauung über ein Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen werden kann.

11 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76.2 wurde ein Bürgergespräch durchgeführt, im Rahmen dessen sich insbesondere die Anlieger des östlichen Planbereiches an der Zwickauerstraße und Freiberger Straße für die Beibehaltung einer Beschränkung der Wohneinheiten aussprachen.

12 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Planbereich nicht erforderlich.

13 Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich weder denkmalwerte Gebäude, noch Bodendenkmale.

14 Kosten

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lippstadt keine zusätzlichen Kosten.

Lippstadt, 31. Mai 2001

(Wollesen)