

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 158 Esbeck Merschweg

1. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Stadtteil Esbeck, östlich an die Kernstadt anschließend, stellt sich heute im großen und ganzen als Wohnstandort dar. Während im östlichen Teil dieses Siedlungsbereiches sich noch ein dörflicher und von der Landwirtschaft geprägter Bereich befindet, schließt sich die Wohnbebauung südlich und nördlich der Paderborner Straße nach Westen gerichtet an die Wohnbebauung der östlichen Kernstadt an. Der Stadtteil Esbeck hat heute 1847 Einwohner. Esbeck verfügt über wenige Einzelhandelsgeschäfte. Vor allem Lebensmittel werden in sehr kleinen Ladeneinheiten verkauft, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Da zu erwarten ist, dass die Nahversorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, wenn in absehbarer Zeit die kleinsten der vorhandenen Ladeneinheiten aufgegeben werden, soll nun im Mittelpunkt dieses Stadtteiles ein neuer Standort für einen Nahversorgungsladen durch die Bauleitplanung geschaffen werden.

Vorgesehen ist südlich der Paderborner Straße (L 636) und östlich des Merschweges (K 52) die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes mit einer Verkaufsfläche bis zu 750 m².

2. Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich ein Dorfgebiet dar. Ein Bebauungsplan oder Fluchtlinienplan besteht für diesen Bereich nicht.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ein Dorfgebiet festgesetzt.

Der Planbereich umfasst die Flächen zwischen dem Merschweg und der Straße Altes Feld. An letzterer Straße sind heute Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden, östlich schließt sich das alte Dorf Esbecks an.

Für diesen Bereich werden die Nutzungen des Dorfgebietes gem. § 5 Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen, da hier unmittelbar neben einer landwirtschaftlichen Hofstelle zugehörige Betriebsanlagen sowie das sonstige Wohnen angesiedelt sind.

Mit Rücksicht auf die hier vorhandene kleinteilige Grundstücksstruktur sowie die geringe Erschließungsqualität der Straße sollen v.g. verkehrsanziehenden Nutzungen hier nicht angesiedelt werden können.

Für den westlich gelegenen Planbereich wurde das Spektrum der zulässigen Nutzungen so eingegrenzt, dass nur noch die Errichtung eines Lebensmittelladens zur Nahversorgung sowie der Bau von Wohnungen zulässig sind. Die Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoss wurde ausgeschlossen, um die im Plan festgesetzte Fläche im Erdgeschoss ausschließlich für Verkaufsflächen freizuhalten.

Die Verkaufsfläche des Ladens wurde auf eine Größe von 750 m² beschränkt, da hier aus städtebaulicher Sicht lediglich die Ansiedlung eines Nahversorgungsladens zur Abdeckung des täglichen und periodischen Bedarfes beabsichtigt ist.

Die Entwicklung der Handels- und Versorgungsstruktur der Kernstadt sowie der Stadtteile in den letzten 20 Jahren hatte eine starke Verlagerung von Angeboten an den Rand der Kernstadt zur Folge mit dem Effekt, dass mit der schrittweise und bis heute noch nicht abgeschlossenen Ergänzung dieser Bereiche der Trend zum autoorientierten Einkauf außerhalb der traditionellen Zentren noch unterstützt wurde.

Negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Verkaufsflächenverlagerung und Flächenkonzentration wie

- der Verlust von Branchen in der Innenstadt, der Entzug von Entwicklungspotentialen,

- die Aufgabe von Stadtteilversorgungsbetrieben,

- die vermehrte Belastung durch zusätzliche Autoverkehre und

- die Benachteiligung nicht automobiler Bevölkerungsgruppen

kann nur dann entgegengetreten werden, wenn die Attraktivität der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren durch die Bauleitplanung auch gestützt wird.

Dies erfordert den Ausschluss zusätzlicher nicht integrierter Handelsflächen außerhalb der Innenstadt, andererseits die Ansiedlung kleinerer, leistungsfähiger und wohngebietsnaher Stadtteilläden.

Die Ansiedlung eines Ladens in Esbeck soll ergänzend zum Angebot der Kernstadt hier die Grundversorgung sichern, aber nicht aufgrund seiner Flächengröße und des dann damit verbundenen differenzierten Angebotes Kaufkraft aus der Innenstadt bzw. anderen Stadtteilen abziehen.

Die Festsetzung der Verkaufsflächengröße mit diesem Ziel orientiert sich an der heute im Stadtbild erfahrbaren differenzierten Größe von Anlagetypen, die ihrerseits begründet sind in speziellen Angebotsformen aber sich auch infolge der aktuellen Rechtsprechung auf dem Hintergrund des sog. "Zöpel-Erlasses" ausgebildet haben. Während früher die Lebensmittelläden eine Größenordnung von 900 - 1000 m² Verkaufsfläche anstrebten, haben in den letzten Jahren die Lebensmittelketten drei verschiedene Angebotsformen entwickelt:

1. Verkaufseinheit für die Nahversorgung mit einer Größe von 350 - 450 m²,
2. Verkaufseinheit für die Nahversorgung unterhalb der Großflächigkeit bis zu 750 m²,
3. Verkaufseinheiten für die Versorgung größerer Stadtquartiere in der Regel oberhalb von 1200 m² Verkaufsfläche.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen entlang der Straße Altes Feld wurde gegenüber dem heutigen Stand bewusst erweitert, um in Zukunft eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Bebauung zu ermöglichen. Da hier eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, in Anlehnung an den vorhandenen Baubestand des Dorfkernes, wurde hier eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 gewählt. Durch diese Werte wird eine höhere Ausnutzung der Grundstücke angestrebt. Im Plangebiet wurde in Anlehnung an den baulichen Bestand in offener Bauweise eine Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt.

Im Bereich des Dorfgebietes "Laden" wurden die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,5 herabgesetzt, da hier zwangsläufig durch die Anlage eines größeren Parkplatzes die bauliche Ausnutzung der Fläche deutlich hinter den sonst zulässigen Werten zurückbleiben muss.

Die Baufläche des Ladens wurde in den nordöstlichen Bereich des Grundstückes gelegt, um so einerseits die Erschließung des Grundstückes durch den Kfz-Verkehr vom Merschweg aus und eine separate Führung des Fußgängers und Radfahrers zu erreichen.

3.3 Verkehrsplanung

Der geplante Einzelhandelsbetrieb soll vom Merschweg aus erschlossen werden. Kraftfahrzeugführer sowie Anlieferfahrzeuge sollen über den Merschweg das Grundstück erreichen, auf dem Grundstück wenden und auf dem gleichen Weg wieder verlassen.

Eine Anlieferzone für den Laden ist südlich aber auch östlich der Baufläche möglich. Eine hiervon getrennte Erschließung für den Fußgänger und Radfahrer soll im Norden des Grundstückes ermöglicht werden. Um den Übergang über die Paderborner Straße zu erleichtern, sieht der Bebauungsplan eine veränderte Aufteilung der Paderborner Straße vor.

Östlich sowie westlich (dieser Bereich ist im Bebauungsplan nicht erfasst) des Merschweges soll in der Paderborner Straße eine Mittelinsel angelegt, südlich der Straße der Mehrzweckstreifen aufgenommen und ein kombinierter Fuß- und Radweg angelegt werden.

Durch diese Maßnahme wird ein sicheres Überqueren der Hauptverkehrsstraße möglich und zugleich eine Geschwindigkeitsdämpfung des fließenden Verkehrs erreicht.

Durch die Anbindung des Ladens an den Merschweg wird eine Störung der östlich gelegenen Wohngebäude weitgehend vermieden.

Im Parkplatzbereich, der selbst nur insgesamt als Stellplatzanlage festgesetzt wurde, ist zeichnerisch eine Fläche für Entsorgungscontainer dargestellt worden, so dass Kunden mit dem Einkauf bestimmte Reststoffe entsorgen können. Da der konkrete Flächenbedarf für diese Container z.Z. noch nicht feststeht und auch ein Bauentwurf für den Laden sowie die Stellplatzanlage nicht vorliegt, wurde darauf verzichtet, diesen Standort als Versorgungsfläche festzusetzen.

Es ist beabsichtigt, im Verhandlungswege mit dem Eigentümer und dem Betreiber einen geeigneten Standort zu bestimmen. Der Bau von Parkplatzflächen führt gegenüber dem heutigen Zustand, einer Wiese, mit dem flächigen Baukörper des Ladens zu einer starken Versiegelung des Grundstückes.

Um die negativen Auswirkungen dieser Versiegelung zu mindern, ist gestützt auf das Baugesetzbuch sowie die Landesbauordnung festgesetzt worden, dass Stellplätze nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt werden dürfen, also z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen oder Schotterrasen. Durch diese Oberfläche soll die weitgehende Versickerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück erreicht werden.

3.4 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der Standort des Einzelhandelsbetriebes soll landschafts- und dorftypisch eingegrünt werden. Entlang der Paderborner Straße sowie des Merschweges sind Straßenseitengräben vorhanden zur Oberflächenentwässerung, die durch Obstbaumreihen begleitet werden. Der Bebauungsplan sichert diese Gräben und Baumreihen und setzt ergänzend straßenbegleitende Flächen fest, die mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden sollen.

Entlang des Merschweges soll diese Bepflanzung auf dem privaten Gelände in Gruppen erfolgen, so dass aus den angrenzenden Straßenräumen, insbesondere Paderborner Straße, der Laden eingesehen werden kann. Im südlichen Bereich zur verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche außerhalb des Planbereiches sowie an der Ostgrenze soll eine dichte Bepflanzung von überwiegend Laubgehölzen eine Abschirmung zur hier vorhandenen Wohnbebauung sichern. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass im Verhältnis zu den geplanten Stellplätzen die Freiflächen untergliedernde Grünflächen mit Baumanpflanzungen mittelkroniger Bäume anzulegen sind. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass das Gelände sich in den durchgrünten Charakter des Ortsbildes einbindet.

3.5 Versorgungsleitungen

Südlich der Paderborner Straße verlaufen im Plangebiet 2 Versorgungsleitungen der Stadtwerke, eine Gasleitung DN 200 und eine Wasserleitung DN 250.

Beide Leitungen werden im Bebauungsplan mit dem erforderlichen Sicherheitsstreifen festgesetzt.

4. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Als Ergebnis des Bürgergespräches zu dieser Planung ist festzuhalten, dass grundsätzlich die Ansiedlung eines Ladens in diesem Bereich begrüßt wird.

Es wurde jedoch seitens der unmittelbar Betroffenen dafür plädiert, die Ein- und Ausfahrt zum Merschweg hin zu orientieren, so dass aus dem Kunden- und Anlieferverkehr keine zusätzlichen Emissionen für die Nachbarn entstehen können.

Weiterhin wurde angeregt, die Paderborner Straße in diesem Bereich mit geschwindigkeitsdämpfenden Elementen zu versehen sowie Überquerungsstellen hier und am Merschweg zu schaffen. Diese Anregungen sind in diesem Entwurf berücksichtigt worden.

5. Kosten

Das Grundstück wird heute durch die Paderborner Straße und den Merschweg erschlossen. Die Grundstückszufahrt und die -zugänge werden durch den Investor erstellt. Die Errichtung eines Schmutzwasserkanals von diesem Grundstück zum Sammler südlich des Dorfkernes wird notwendig, diese Kosten werden derzeit ermittelt und nachgetragen.

6. Flächenbilanz

Verkehrsfläche	ca.	3.570 m ²
Landwirtschaftsfl.	ca.	290 m ²
Baufläche Laden	ca.	5.230 m ²
<u>Baufläche Dorfgebiet</u>	<u>ca.</u>	<u>2.210 m²</u>
Gesamtfläche	ca.	11.300 m ²

Lippstadt, den 13.05.1993

(Wollesen)