BEGRÜNDUNG

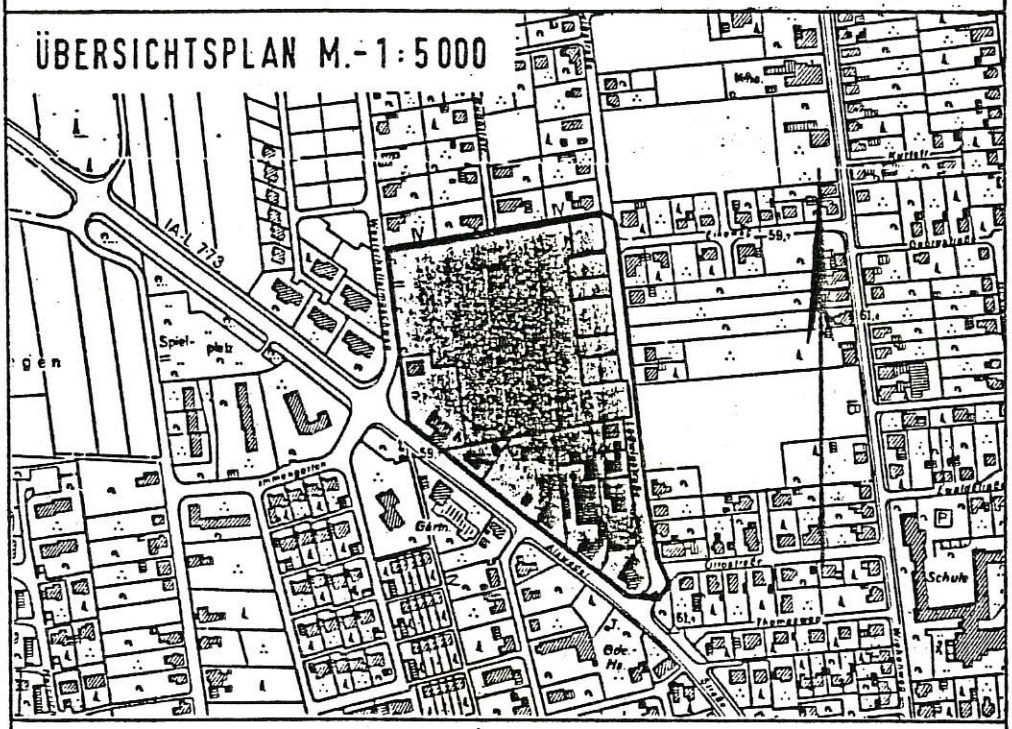
B-PLAN ÄNDERUNG

NR. 3/15/94 "WESTLICH LUDWIGSTRASSE "

GELTUNGSBEREICH

DER STADT LÜBBECKE FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WESTERHALLERMASCH-WEG IM WESTEN, DER NORDSEITE DES FLURSTÜCKES 2395 DER FLUR 17. GEMARKUNG LÜBBECKE IM NORDEN, DER OSTSEITE DER LUDWIGSTRAßE IM OSTEN, DER ALSWEDER STRAßE UND EINEM TEILSTÜCK DER OTTOSTRAßE IM SÜDEN

ÜBERSICHTSPLAN M.-1:5000



STADT LÜBBECKE

I) Planerische Rahmenbedingungen

1. Lagecharakteristiken

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Bereich der Stadt Lübbecke, ca. 1,5 km vom Stadtkern entfernt, und wird allseits von vorhandener Wohnbebauung umschlossen. Es kann über die Alsweder Straße, Ludwigstraße und den Westerhallermaschweg erreicht werden.

2. Ausgangssituation

Der seit 1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan weist "Besonderes Wohngebiet" (WB), "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Reines Wohngebiet" (WR) aus.
Die abgestufte Ausweisung sollte - abgesehen von der geplanten strukturellen Gliederung - den Emissionen, die von der L 773 sowie von dem vorhandenen Tischlereibetrieb an der Alsweder Straße ausgehen, Rechnung tragen.

Am Westerhallermaschweg und Ecke Alsweder Straße/Westerhallermaschweg wurde eine mehrgeschossige Bebauung bis zu 5 Geschossen festgesetzt, in den anderen Bereichen wurde eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Die mehrgeschossige Bebauung am Westerhallermaschweg und auf dem südwestlichen Grundstücksteil des Flurstückes 2398 der Flur 7 dürfte sich in der vorgesehenen Form in Verbindung mit dem Erschließungskonzept kaum noch verwirklichen lassen. In vergleichbaren Lagen dürfte eher das Einfamilienhaus sowohl in aufgelockerter als auch in verdichteter Siedlungsform bzw. Geschoßwohnungsbau in kleineren Einheiten Zukunft haben.

Die bauliche Entwicklung nach dem Bebauungsplan beschränkt sich bisher auf einige Einfamilienhäuser an der Ludwigstraße und ein SB-Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft an

der Ecke Westerhallermaschweg/Alsweder Straße. Der SB-Markt verfügt über eine 500,-- m² große Verkaufsfläche (750,-- m² Geschoßfläche) und dient im wesentlichen der Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung. (Vom Eigentümer wird eine Erweiterung des Marktes bis auf 1.200,-- m² Geschoßfläche erwogen, die in diesen Dimensionen am gegebenen Standort nicht tolerabel sein dürfte.)

Weiterhin sind wasserwirtschaftliche Überlegungen in die Planung mit einzubeziehen.

Für die Sanierung des Kanalnetzes Nr. 20 wird künftig der Bau eines Regenüberlaufbeckens mit den dazugehörigen Bauwerken erforderlich. Hierzu wird eine ca. 2.050,-- m² große Grundstücksfläche am Westerhallermaschweg benötigt.

II) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Als wesentliche Zielsetzungen vor dem geschilderten Gesamthintergrund sind aufzuführen:

- Überarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
- Ausweisung von Flächen für die Einfamilienhausbebauung
- Ausweisung von Flächen für einen ~~möglichen~~ begrenzten Geschoßwohnungsbau
- Neuordnung der Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den geänderten Bebauungsstrukturen
- eine begrenzte Grünflächenausweisung im Zusammenhang mit den Erschließungsanlagen
- Standortänderung des Kinderspielplatzes
- Berücksichtigung einer maßvollen Erweiterung des SB-Marktes
- Ausweisung einer Fläche für die Regenrückhaltung.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die angestrebten Ziele nur durch eine Bebauungsplanänderung erreichbar. Der Rat der Stadt Lübbecke hat deshalb in seiner Sitzung am 16.3.1988 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/15/94 "Westlich Ludwigstraße" beschlossen.

III) Plankonzept

1. Nutzungsstruktur

Gemäß der dargelegten Gesamtzielsetzung werden entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung - wie schon im rechtskräftigen Plan - unterschiedliche Wohngebietsausweisungen vorgenommen. Der im "Allgemeinen Wohngebiet" entstandene SB-Markt soll dem Gebiet entsprechend Erweiterungsmöglichkeiten in gewissem Umfang erhalten.

Für das erforderlich werdende Regenrückhaltebecken ist die im nord-westlichen Planbereich liegende Fläche am Westerhallermaschweg vorgesehen.

2. Erschließung

Das neu zu erschließende Wohngebiet soll im südlichen Bereich an die Ludwigstraße und im nördlichen Bereich an den Westerhallermaschweg verkehrsmäßig angebunden werden.

Die Freiflächen des Flurstückes 1298 werden mit einem Stichweg von der Alsweder Straße erschlossen.

IV) Festsetzungen des Änderungsplanes

1. Art der Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung bzw. Nutzungsstruktur mit dem Tischlereibetrieb wird im südlichen Bereich - wie schon im alten Plan - ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen. Anschließend nach Norden erfolgt die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA). Mit dieser Ausweisung wird auch der SB-Markt im angestrebten Sinne als örtliche Versorgungseinheit abgedeckt. Der restliche Bereich im Norden wird als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen. Mit der abgestuften Ausweisung soll den Emissionen, die von der L 773 und dem Tischlereibetrieb ausgehen, Rechnung getragen werden. Bereits in der alten Planung erfolgte eine entsprechende Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt.

Für das aus der Entwässerungsgesamtplanung heraus erforderliche Regenüberlaufbauwerk wird eine Fläche für die Hochwasserrückhaltung (unterirdisch) im nord-westlichen Planbereich festgesetzt. Im übrigen wird die Fläche als Spielplatz ausgewiesen.

2. Maß der Nutzung, Bauweisen

In dem neuen Baugebiet wird überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß (I + D) festgesetzt. Um hier eine Mehrfamilienhausbebauung zu verhindern, dürfen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht mehr als zwei Wohneinheiten in offener Bauweise errichtet werden.

Im Kernbereich des Baugebietes soll auch die Möglichkeit einer Reihenhausbebauung gegeben werden. Hierzu wird in diesem Bereich eine besondere Bauweise festgesetzt, die im Sinne einer flexiblen Lösung sowohl eine offene Einzelhausbebauung als auch eine gereihte Bauweise zulassen soll.

Um auch in einer Teilzone einen standortgerechten begrenzten Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen, wird im Bereich des Westerhallermaschweges und im inneren Bereich des Baugebietes eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß (II + D) in offener Bauweise zugelassen. Hiermit wird teilweise den Einwendungen der Grundstückseigentümer des Flurstückes 2398 der Flur 17 Gemarkung Lübbecke und den derzeit sich abzeichnenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt entsprochen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für das Grundstück, auf dem der SB-Markt entstanden ist, wurde im alten Plan eine fünfgeschossige Bebauung (IV + D) festgesetzt. Da die nähere Umgebung bereits durch mehrgeschossige Bauformen geprägt ist, kann in dieser Randlage zu den Hauptverkehrsstraßen auch im geänderten Plan diese Ausweisung beibehalten werden. Die Erweiterung des SB-Marktes soll sich jedoch aus versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen auf eine Geschoßfläche von max. 1.000,-- m² beschränken. (Einzelhandelsbetriebe im "Allgemeinen Wohngebiet" dürfen nur der Eigenversorgung dienen; weiterhin sollten potentielle nachteilige Auswirkungen auf das direkte Umfeld auf ein Minimum reduziert werden.)

- 5 -

Die Bebauung der Grundstücke wird durch Festsetzungen von Baugrenzen geordnet. Entsprechend der verschiedenartig geprägten Teilbereiche werden die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen in lageangepaßter Form unterschiedlich festgesetzt.

3. Gestaltung

In Anpassung an die schon vorhandene Bebauung soll die geplante Bebauung mit Satteldächern in roter bzw. brauner Dacheindeckung ausgeführt werden. Die Dachneigung soll 30 - 45 ° betragen. Um ein Mißverhältnis zwischen Erd- und Dachgeschoß zu verhindern, wird die Drempelhöhe auf 0,80 m beschränkt.

4. Verkehrsflächen

Der Planbereich wird über die Alsweder Straße, den Westerhallermaschweg und die Ludwigstraße an das städtische Straßennetz angebunden.
Die Ausweisung der Bebauung im inneren Bereich macht die Schaffung weiterer Erschließungsanlagen erforderlich. Die innere Erschließung soll in Form von Stichstraßen erfolgen, die auch durch ihre Ausformung und Gestaltung zur Verkehrsberuhigung beitragen; so beinhalten z.B. die Wendebereiche kleinere Grüninseln. Um die Verkehrsflächen möglichst gering zu halten, wird die Straßenbreite mit 5,50 m festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne einer Mischfläche ohne separate Gehwege. Zwischen den beiden Stichstraßen wird eine fußläufige Verbindung hergestellt. Der bereits vorhandene Fußweg zwischen Ludwigstraße und Westerhallermaschweg im nördlichen Planbereich wird beibehalten und mit der nördlichen Stichstraße verbunden. Hiermit wird der Anregung eines Anliegers an der Ludwigstraße entsprochen.
Die Straßenbaukosten werden im wesentlichen durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Baugesetzbuch zu finanzieren sein.

5. Grünflächen

Die Inselflächen an den Stichstraßen werden als Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen. Der Kinderspielplatz soll ebenfalls an den Randzonen begrünt werden. Die Grünflächenausweisung dient der Auflockerung des Baugebietes und trägt zur besseren

Gestaltung des Straßenraumes bei. Die Ausgestaltung der Grünflächen erfolgt mit heimischen Gehölzen in Form von Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen.

6. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Versorgungsleitungen der einzelnen Versorgungsträger sind zur Erschließung der bebauungsfähigen Grundstücke zu erweitern. Die Leitungsrechte werden vertraglich gesichert. Auf die Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NW ist zu verweisen. Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage angeschlossen.
Zur Sanierung des Kanalnetzes Nr. 20 ist auch der Bau eines zusätzlichen Mischwasserkanals am Westerhallermaschweg erforderlich. Da der Westerhallermaschweg bereits ausgebaut ist, soll neben der östlichen Straßenseite ein entsprechendes Leitungsrecht auf den Privatgrundstücken festgesetzt werden.

V) Bodenordnende Maßnahmen

Gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

VI) Kostenschätzung

Straßenbaukosten	500.000,-- DM
Anteil am Ausbau des Westerhallermaschweges	48.000,-- DM
Anteil am Ausbau der Ludwigstraße	157.000,-- DM
Kanalisation	150.000,-- DM
Grünanlagen und Kinderspielplatz	50.000,-- DM
Gesamtsumme:	905.000,-- DM

Durch die Planänderung entstehen keine wesentlichen Abweichungen von den in der alten Planung ermittelten Kosten von 917.295,-- DM.

Hat vorgelegen
Detmold, den 12.6.90
Az.: 35.21.11-405/122
Der Regierungspräsident
In Auftrag

Lübbecke, den 31.1.1989

Stadtbauamt: