

Begründung
zum Bebauungsplan
der Stadt Lippstadt
Nr. 79 Freizeitgelände Mentzelsfelde

Der Bebauungsplanbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Ostlandstraße (K 75) und durch das Grundstück Gemarkung Lippstadt, Flur 25, Flurstück 342,
- im Osten durch die Berliner Straße (B 55),
- im Süden durch den privaten Wirtschaftsweg, der vom Gut Mentzelsfelde in Richtung Osten bis kurz vor die B 55 führt und
- im Westen durch den privaten Wirtschaftsweg, der von der Ostlandstraße (etwa 600 m östlich der Kreuzung Ostlandstraße/Quellenstraße) nach Süden zum Gut Mentzelsfelde führt, und durch eine ca. 2,2 ha große Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Lippstadt, Flur 24, Flurstück 128, die westlich des Wirtschaftsweges liegt.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Planbereich Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie die Ostlandstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Die Berliner Straße (B 55) tangiert als überörtliche Hauptverkehrsstraße den Planbereich im Osten.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 28.03.1983 die Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 79 beschlossen.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft im Bereich des geplanten Freizeitgeländes Mentzelsfelde durch die Darstellung eines "Sondergebietes für Freizeit und Erholung" ersetzt werden. Die Fläche, auf der eine Ersatzaufforstung erfolgen soll, wird als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt.

Das Änderungsverfahren wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 79 "Freizeitgelände Mentzelsfelde" durchgeführt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes).

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung vom 10.02.1983 vom Regierungspräsidenten Arnsberg gem. § 20 LP1G den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend anerkannt worden.

1.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 79 bestehen weder Fluchtlinien- noch Bebauungspläne. An den Planbereich grenzt im Norden der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Bad Waldliesborn Nr. 14 "Sommerweg" (früher: Bebauungsplan für den Ausbau der Ortsdurchfahrt der K 2198), der den Anschluß des verlängerten Sommerweges an die Ostlandstraße beinhaltet.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für den Kurbereich von Bad Waldliesborn werden z.Zt. die Bebauungspläne Nr. 114 "Im Bruch" und Nr. 115 "Lindenbrink" erarbeitet, die mit ihren südlichen Planbereichsgrenzen teilweise an den Bebauungsplan Nr. 79 grenzen.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplanbereich umfaßt unbebaute, überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum Gut Mentzelsfelde gehören. Die Böden sind sandig mit geringem Abstand des Grundwassers unter Flur. Es handelt sich vorwiegend um Gley-Podsol und Podsol-Gleye. Entsprechend wird die natürliche Vegetation von feuchten Eichen-Birkenwäldern, zum Teil mit Erle, gebildet. Die Flächen im Planbereich werden zu etwa gleichen Anteilen als Ackerfläche und als Pappelforst genutzt. Im Westen schließt sich Grünlandnutzung (Pferdekoppel) an.

Die Gehölzbestände, die in ihrer Artenzusammensetzung als naturnah anzusprechen sind, finden sich in einem Gehölzstreifen an der südlichen Grenze des Planbereiches.

Am Nordrand des Geländes sowie an der B 55 befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen, der mit Pappeln überstellt, in der Strauchschicht als annähernd naturnahe Saumgesellschaft anzusehen ist.

In Teilbereichen des Pappelwaldes finden sich in der Krautschicht zahlreiche der natürlichen Vegetation zuzuordnende Kräuter und Gräser, so z.B. Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Pfeifengras (*Molinie caerulea*) und Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) sowie verschiedene Doldenblütler.

Diese Abschnitte sind unter landschaftlichen Gesichtspunkten höher zu bewerten als die übrigen Pappelflächen, bei denen in der Krautschicht die Brennessel (*Urtica dioica*) dominiert.

Botanisch wertvollere Bereiche finden sich in den Gräben, die die Pappelflächen durchziehen. Aufgrund des sehr geringen Gefälles und des hohen Grundwasserstandes bilden sie Lebensräume mit wechselnden Bedingungen (schwach fließend nach Niederschlägen, stehende Gewässer über längere Zeiträume z.T. austrocknend).

In diesen Gräben finden sich teilweise Seggenbestände, Bestände der Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Sumpfdotterblumen (*Caltha palustris*) und Röhrichte aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Schilf (*Phragmites communis*) und Rohrkolben (*Typha latifolia*).

Bei der Gehölzfläche in der Mitte des Planbereiches handelt es sich um einen sehr lichten Pappelbestand (Holzeinschlag im Winter 1983/84), bei dem eine Strauchschicht nicht vorhanden bzw. im Zuge des Holzeinschlages beseitigt worden ist. Der Vegetationsbestand ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan für das Freizeitgelände Mentzelsfelde - Bestand, Eingriffe, Maßnahmen - dargestellt (Anlage 1).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit auf den zuvor genannten Grundstücken ein Freizeitgelände entstehen kann, das u.a. einen Camping- und Wochenendplatz mit max. 500 Stand- und Aufstellplätzen, zwei Wasserflächen, ein Restaurant, eine Reithalle, einen Reitstall, einen Reitplatz, eine Pferdekoppel mit Reitbahn, ein Versorgungszentrum, Spielplätze und Parkplätze umfassen soll.

Das geplante Freizeitgelände ist dem im Landesentwicklungsplan III "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen" dargestellten Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Margaretensee zuzuordnen. Dieser Freizeit- und Erholungsschwerpunkt besteht zur Zeit am Margaretensee mit seinen ihn umgebenden Freizeitnutzungen wie Camping, Wassersport, Tennis und Wandern. Dieses Freizeit- und Erholungsangebot wird ergänzt durch die Möglichkeit, an verschiedenen Standorten westlich der B 55 Sport- und Freizeiteinrichtungen - wie z.B. für Tennis, Reiten, Minigolf an der Mastholter Straße, Tennis und Sauna an der Wiedenbrücker Straße oder Tennis am Lambertweg - in Anspruch nehmen zu können.

Das "Freizeitgelände Mentzelsfelde" soll darüber hinaus mit seinen künftigen Nutzungsmöglichkeiten wie Camping und Reiten zur Anreicherung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes

Margaretensee dienen und das vielfältige Freizeitangebot der Stadt Lippstadt erhöhen, zumal seit Jahren auf dem Campingplatz am Margaretensee bei starker Nachfrage keine Standplätze mehr zur Verfügung stehen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt eine Bedarfsprüfung zugrunde. Aus Wartelisten der Campinganlage am Margaretensee ist zu ersehen, daß von Juli 1983 bis November 1986 insgesamt 357 Interessenten auf die Vergabe eines Standplatzes warten. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, für Erholungsuchende ein geeignetes Freizeitgelände auszuweisen.

Überhaupt erhält das geplante Freizeitgelände besondere Bedeutung für den Wirtschaftsraum Lippstadt aus mittelbaren Wirkungszusammenhängen einer künftigen Stadtentwicklung. Liegen die "Stärken" der Stadt bisher schon im tertiären Bereich (Handel, Dienstleistung, Bildung, Kultur, Freizeit), so sollen gerade in diesen Sparten über die Region hinausstrahlende Objekte errichtet werden, um hier Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Städten zu nutzen. Dies gilt verstärkt für den Freizeitbereich, in dem Lippstadt durch gute landschaftliche und infrastrukturelle Voraussetzungen erhebliche Wachstumspotentiale hat. So ist die projektierte Freizeitanlage ein wichtiger Baustein in der künftigen Stadtentwicklung, die auch das Bild dieser Stadt in Richtung Erholung und Freizeit prägen wird. Das Image der Stadt Lippstadt wird in diese Richtung bewegt und durch Anhebung des Freizeitwertes verbessert. Gerade der Freizeitwert der Stadt ist aber auch neben den anderen Sparten des tertiären Bereichs ein wichtiger Faktor zur Beurteilung der Standortgunst dieser Stadt. Nicht zuletzt qualifizierte Arbeitskräfte von außerhalb werden diesen Aspekt bei ihrer Entscheidung, sich auf ein Arbeitsplatzangebot in Lippstadt zu bewerben, mit berücksichtigen.

Das geplante Freizeitgelände kann verkehrsgünstig über die B 55 erreicht werden; die verkehrliche Erschließung der Freizeitanlage wird ausschließlich über die Ostlandstraße erfolgen.

Nördlich der Ostlandstraße grenzen der Stadtteil Bad Waldliesborn und zugleich der Kurbereich des Bades an. Gutachterlich ist festgestellt worden, daß es durch den Verkehr von und zum Freizeitgelände zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmimmissionen entlang der Ostlandstraße kommen wird.

Die Entfernung zum Kurzentrum (Kurverwaltung) beträgt ca. 1,5 km Luftlinie.

Der "Städtebauliche Rahmenplan Bad Waldliesborn" (M. Zlonicky, 1976) geht in seinem Bebauungskonzept für den östlichen Stadtteilbereich lediglich von einer geringfügigen Ergänzung der vorhandenen Baugebiete südlich des Grünen Weges aus.

Städtebauliches Ziel der Stadt Lippstadt ist es daher nicht, daß im Bereich der Ostlandstraße Kurheime, -pensionen und -hotels entstehen. So ist auch z.B. im Jahre 1982 das neue Rheumazentrum (Eichholzklinik) am Walkenhausweg errichtet worden, das in diesem Jahr noch um einen Gebädetrakt vergrößert wird. Weitere Kurkliniken - wie z.B. die Kurpension (Sonderkrankenhaus) "Zum Eichenwald", mit deren Bau noch in diesem Jahr begonnen wird - können nach der Bauleitplanung der Stadt Lippstadt im nordwestlichen Bereich des Stadtteiles Bad Waldliesborn errichtet werden, an einer Stelle, wo sich bereits heute Kurheime und Pensionen möglichst eng an den zentralen Kurbereich anlehnen.

Eine "störende" Funktionsmischung zwischen Kurgästen und Gästen des Freizeitgeländes ist nicht zu erwarten. Einkaufsmöglichkeiten bestehen sowohl im Stadtteil Lipperbruch als auch im Stadtteil Bad Waldliesborn, vor allem aber in der Kernstadt. Eine Inanspruchnahme von Kureinrichtungen des Bades ist - wie allen anderen nicht im Stadtteil Bad Waldliesborn wohnenden Besuchern aus dem übrigen Stadtgebiet und den vielen umliegenden Nachbargemeinden des Münsterlandes - auch den Gästen des Freizeitgeländes gegeben.

Andererseits haben aber auch die Gäste des Bades die Möglichkeit, die Freizeitangebote des Freizeitgeländes Mentzelsfelde zu nutzen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Bauflächen

3.1.1 Sondergebiet - Campingplatz

Hier soll das Aufstellen von ca. 50 Wohnwagen und Zelten auf Einzelplätzen zugelassen werden. Die Mindestgröße der einzelnen Standplätze soll 150 m² betragen. Auf den einzelnen Standplätzen darf nur 1 Pkw abgestellt werden.

3.1.2 Sondergebiet - Wochenendplatz

Hier soll das Aufstellen von max. 450 Wohnwagen und Mobilheimen mit einer Grundfläche von max. 40 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m zugelassen werden. Die Mindestgröße der einzelnen Aufstellplätze soll 150 m² betragen. Auf den einzelnen Aufstellplätzen darf nur 1 Pkw abgestellt werden.

3.1.3 Sondergebiet - Versorgung

Die dem Campingplatz zugeordneten baulichen Anlagen wie Empfangsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Sport- und Versammlungsräume, Schank- und Speisegaststätten sowie Bauten für die Beherbergung sollen nur im nordwestlichen Planbereich in unmittelbarer Nähe zur Zufahrt von der Ostlandstraße zugelassen werden.

Die Geschossigkeit innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird auf max. 2 Geschosse festgesetzt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Freizeitgelände wird ausschließlich über die Ostlandstraße erschlossen. Der Anschluß erfolgt unmittelbar gegen-

über dem geplanten Anschluß des verlängerten Sommerweges. Diese verkehrliche Anbindung ist bereits im Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 14 festgesetzt und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 79. Auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 115 "Lindenbrink" enthält die Anbindung des verlängerten Sommerweges an die Ostlandstraße. Der Abschnitt der Ostlandstraße, der im Anschlußbereich umgestaltet und ausgebaut werden muß, ist mit in den Bebauungsplan Nr. 79 aufgenommen worden.

Die verkehrliche Erschließung des Freizeitgeländes erfolgt für alle Funktionsbereiche über eine zentrale, dem öffentlichen Verkehr zu widmende Zufahrt, die somit Verteilerfunktion übernimmt.

Entlang dieser Einfahrtsachse sind ca. 100 Pkw-Parkplätze angeordnet, die von den Besuchern des Camping- und Wochenendplatzes, der zentralen Einrichtungen und der Reitanlage benutzt werden können.

Die innere Erschließung des Camping- und Wochenendplatzes erfolgt ringförmig über einen 5,5 m breiten Erschließungsweg, der auf einer Breite von 3,0 m befestigt wird.

Das private Wegesystem, das von der Ostlandstraße an der westlichen Planbereichsgrenze nach Süden zum Guts Mentzelsfelde und dann weiter nach Osten zum Margaretensee führt, soll durch die Eintragung eines Gehrechtes der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

3.3 Lärmschutz

3.3.1 Lärmschutz zur B 55

Entsprechend der "Gutachterlichen Stellungnahme zu gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Lärmimmissionen im Ortsteil Bad Waldliesborn", aufgestellt von der Ing.-

Gesellschaft für technische Akustik (ITA), Wiesbaden 1977, beträgt die von der B 55 ausgehende Lärmbelastung gegenwärtig

bei Tag: 35 m vom Fahrbahnrand = 60 dB (A)
135 m " " = 55 dB (A)
450 m " " = 45 dB (A)

bei Nacht: 15 m vom Fahrbahnrand = 55 dB (A)
65 m " " = 50 dB (A)
280 m " " = 45 dB (A)

Als Prognose bei Einbau eines 3 m hohen Walles errechnet sich bei Nacht (ungünstigster Wert) folgende Belastung:

25 m vom Fahrbahnrand = 50 dB (A)
80 m " " = 45 dB (A)

Der geringste Abstand zwischen der B 55 und dem Camping- und Wochenendplatz beträgt 40 m.

Bei der Realisierung des geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Schutzwalles von 3,50 m Höhe kann in einem Abstand von 40 m die Lärmbelastung auf ca. 45 dB (A) reduziert werden.

3.3.2 Vom Freizeitgelände ausgehende Lärmimmissionen

Im Rahmen einer "Gutachterlichen Stellungnahme zu den zukünftigen Lärmimmissionen einer geplanten Campingplatzanlage in Lippstadt 'Margaretensee II' " wurde von der ITA im einzelnen untersucht, ob es

- a) durch den ruhenden Verkehr auf den Parkplätzen des Restaurants oder
- b) durch den Verkehr von und zum Camping- und Wochenendplatz

zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen im Bereich der Ostlandstraße kommen kann.

Das Untersuchungsergebnis zeigt, daß für die in nordwestlicher Richtung vorhandenen und geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) keine immissionsrechtlich ungünstigere Situation entsteht, da an die Ostlandstraße zunächst landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Im Bereich unmittelbar an der Ostlandstraße ergibt sich durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen von tagsüber 0,2 dB (A) und nachts 0,6 dB (A).

Aufgrund dieser sehr geringen Zunahme im Bereich unter 1 dB (A) ist festzustellen, daß es zu keiner wesentlichen Veränderung der Lärmimmissionen entlang der Ostlandstraße kommt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen, die vom Camping- und Wochenendplatz ausgehen, wurden drei angrenzende Gebäude als Immissionspunkt gewählt. Obwohl die Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts (41 statt 40 dB (A)) um 1 dB (A) sehr gering ist, wurden im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen der ITA zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zwischen der Ostlandstraße und den geplanten Parkplätzen wird ein 1,5 m hoher Lärmschutzwall errichtet, der zusätzlich bepflanzt wird.

Durch diesen Lärmschutzwall ergibt sich an den einzelnen Immissionspunkten eine Reduzierung der Lärmimmission vom Parkplatz um i.M. 5 dB (A).

3.4 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 Feuer-

löschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Das Regenwasser wird in die künftigen Wasserflächen des Freizeitgeländes bzw. in den südlich der Ostlandstraße verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

Für einen Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Zuge des Goldammerweges ist ein rd. 115 m langer Freigefällekanal DN 200 erforderlich und damit die kürzeste Anbindung an die städtischen Entwässerungsanlagen gegeben.

Im vorhandenen Schmutzwasserkanal vom Anschlußpunkt (Schacht 1.107) im Goldammerweg bis zur Quellenstraße (Schacht 1.186) ist nach gutachterlicher Stellungnahme des Ingenieurbüros für Wasserwirtschaft, Kulturtechnik und Tiefbau, Lippstadt vom 24.01.1984 auch bei einem Anschluß des Bauvorhabens "Freizeitgelände Mentzelsfelde" mit 9 l/s zusätzlichem Schmutzwasserzufluß noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Der Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation setzt jedoch voraus, daß die Sanierungsmaßnahme des Kanalsystems im Bereich Quellenstraße bis Pumpwerk Bad Waldliesborn durchgeführt ist. Mit dem Anschluß der bereits vergebenen Tiefbauarbeiten ist bis Jahresende 1987 zu rechnen.

Die Ver- und Entsorgung im Bereich der Camping- und Wochenendplätze erfolgt auf den jeweiligen Einzelplätzen, die alle mit Frischwasser- und Abwasserleitungen und Stromanschluß versehen werden sollen.

3.5 Forstflächen/Grünflächen/Wasserflächen

Die Gesamtanlage des Camping- und Wochenendplatzes ist von vorhandenem oder noch zu ergänzendem Gehölzbestand umgeben.

Die einzelnen Stand- und Aufstellplätze sind entsprechend der Darstellung im beigefügten Kartenblatt "Grünordnungsplan-Detail" (Anlage 3) durch standortgerechte Bäume (Buche, Stieleiche, Sandbirke, Bergahorn, Eberesche) und Sträucher (Buchenhecke) einzufassen. Zugelassen werden auch Hainbuche und Weißdorn als Heckenpflanzung. *

Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf in den die einzelnen Stand- und Aufstellplätze einfassenden Pflanzstreifen bei Buchen, Stieleichen, Sandbirken und Bergahorn höchstens 20 m, bei Ebereschen höchstens 15 m betragen.

Die Pflanzenmischung soll zu gleichen Teilen aus Buche, Stieleiche, Sandbirke, Bergahorn und Eberesche erfolgen; sie darf nicht zugunsten einer Holzart geändert werden.

Die Buchenhecken (Pflanzhöhe 60 - 80 cm; Verteilung: 3,5 Pflanzen je lfd. Meter) sollen geschnitten werden.

Grünflächen sind im Wiesen- oder Strandbereich sowie für die beiden Kinderspielplätze festgesetzt.

Die innerhalb des Camping- und Wochenendplatzes anzulegenden Wasserflächen in einer Größe von 1,93 und 3,82 ha erhalten eine maximale Wassertiefe von 3,0 m. Die Wasserflächen werden als Grundwasserseen ohne Zu- und Ablauf angelegt. Das Grundwasser steht 0,2 bis 0,4 m unter Geländeniveau.

Der anfallende Aushubboden soll im Bereich der Stand- und Aufstellplätze für eine Geländeaufhöhung um ca. 0,4 m und zur Schüttung der Schutzwälle verwendet werden.

Die geologischen, hydrologischen Verhältnisse und die grundwasserwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Teichflächen sind durch Prof. Dr. H. Schneider, Bielefeld, am 28.07.1986 untersucht und die Ergebnisse in einem Geohydrologischen Gutachten zusammengefaßt worden. Die Untersuchung kommt zu dem Schluß, daß der vorgesehene Bodenaushub von 3 m nur die oberen Fein- bis Mittelsande und zum Teil auch die unter diesen lagernden Schluffe bzw. Tone,

* siehe Beratung in der Ratssitzung am 28.09.1987 - 13 -

jedoch nicht die eigentlichen nutzbaren, wasserführenden Schichten in sandigkiesiger Ausbildung oberhalb der Mergelsohle des Hauptgrundwasserleiters erfassen wird. Die Auswirkungen der späteren offenen Wasserflächen durch die Verdunstung auf den Grundwasserhaushalt werden als so gering bezeichnet, daß bzgl. der Anlage von Teichen aus grundwasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Für die Erlaubnis zur Herstellung der Gewässer ist ein Antrag gem. § 31 WHG zu stellen.

3.6 Eingriffe in Natur und Landschaft/Landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch die Anlage des Freizeitgeländes und der Seen kommt es zu folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

Verlust von insgesamt ca. 53.000 m² Pappelwald (Monokultur), davon 13.600 m² mit annähernd naturnaher Krautschicht und 39.400 m² mit überwiegend Brennessel in der Krautschicht.

Verlust von ca. 500 m Gräben incl. Randbereiche mit z.Zt. wertvoller Vegetation.

Die Eingriffe in den Pappelbestand und in bedeutende Landschaftselemente sind im landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage 1) dargestellt.

Aufschüttung von Teilen des Freizeitgeländes (Stand- und Aufstellplätze) mit Aushub aus dem geplanten Seen um ca. 0,40 m sowie eines Walles an der B 55.

Versiegelung von Ackerflächen durch Errichtung von Gebäuden, Straßen und Wegebefestigungen im Eingangsbereich zum Campingplatz und innerhalb des Geländes.

Durch folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen soll ein Ausgleich geschaffen werden:

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches:

Neuaufforstungsflächen (insgesamt ca. 53.000 m²) in Abstimmung mit dem Staatl. Forstamt Warstein-Rüthen

Fläche 1: Wall entlang der B 55

Gesamtgröße: ca. 1,9084 ha
Randpflanzung: ca. 970 m 2-reihig = ca. 0,1940 ha
Aufforstung: ca. 1,7144 ha

Pflanzmengen: Roteiche = ca. 5.000 Pflanzen/ha
Hainbuche, Rotbuche, Kiefer, Esche,
Traubenkirsche, Bergahorn =
ca. 3.500/ha
Graupappel = ca. 300 Stck./ha
Randpflanzung = ca. 10.000 Stck./ha

Pflanzverband: Die Pflanzung erfolgt als Mischpflanzung
nach den Bodenverhältnissen

Mengenverteilung:

Quercus rubra	Roteiche	3j. v. 80/120	30 %	2.600	Stck.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3j. v. 60/100	30 %	1.800	"
Carpinus betulus	Hainbuche	3j. v. 60/100	20 %	1.200	"
Fagus sylvatica	Rotbuche	3j. v. 50/80	10 %	600	"
Populus canescens	Graupappel	1j. b. 80/120	10 %	50	"
Pinus montana	Kiefer	4j. v. 15/30 vereinz.		20	"
				<hr/>	
				6.270 Stck.	

Randpflanzung (2-reihig)

Prunus padus	Traubenkirsche	2j. v. 50/80	30 %	600	Stck.
Cornus sanguinea	Hartriegel	3j. v. 50/80	30 %	600	"
Sobus aucuparia	Eberesche	3j. v. 80/120	20 %	400	"
Prunus spinosa	Schlehe	2j. v. 50/80	20 %	400	"
				<hr/>	
				2.000 Stck.	

Fläche 2: am Fußweg südlich des Campingplatzes

Gesamtgröße: ca. 0,3180 ha
Randpflanzung: ca. 530 m 2-reihig = ca. 0,1060 ha
Aufforstung: ca. 0,2120 ha

Pflanzmengen: Roteiche = ca. 5.000 Pflanzen/ha
Hainbuche, Rotbuche, Kiefer, Esche,
Traubenkirsche, Bergahorn = ca. 3.500 ha
Graupappel = ca. 300 Stck./ha
Randpflanzung = ca. 10.000 Stck./ha

Pflanzverband: Die Pflanzung erfolgt als Mischpflanzung
nach den Bodenverhältnissen.

Mengenverteilung:

Quercus rubra	Roteiche	3j. v. 80/120	30 %	320 Stck.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3j. v. 60/100	30 %	230 Stck.
Carpinus betulus	Hainbuche	3j. v. 60/100	20 %	150 Stck.
Fagus sylvatica	Rotbuche	3j. v. 50/80	10 %	80 Stck.
Populus canescens	Graupappel	1j. b. 80/120	10 %	5 Stck.
Pinus montana	Kiefer	4j. v. 15/30 vereinz.		5 Stck.
				<hr/>
				790 Stck.

Randpflanzung (2-reihig):

Prunus padus	Traubenkirsche	2j. v. 50/80	30 %	320 Stck.
Cornus sanguinea	Hartriegel	3j. v. 50/80	30 %	320 Stck.
Sorbus aucuparia	Eberesche	3j. v. 80/120	20 %	210 Stck.
Prunus soinosa	Schlehe	2j. v. 50/80	20 %	210 Stck.
				<hr/>
				1.060 Stck.

Fläche 3: am Fußweg südlich des Campingplatzes

Gesamtgröße: ca. 0,5712 ha
Randpflanzung: ca. 480 m 2-reihig = ca. 0,0960 ha
Aufforstung: ca. 0,4752 ha

Pflanzmengen: Roteiche = ca. 5.000 Pflanzen/ha
Hainbuche, Rotbuche, Kiefer, Esche,
Traubenkirsche, Bergahorn = 3.500 Stck./ha
Graupappel = ca. 300 Stck./ha
Randpflanzung = ca. 10.000 Stck./ha

Pflanzverband: Die Pflanzung erfolgt als Mischpflanzung
nach den Bodenverhältnissen

Mengenverteilung:

Quercus rubra	Roteiche	3j. v. 80/120	30 %	720 Stck.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3j. v. 60/100	30 %	500 Stck.
Carpinus betulus	Hainbuche	3j. v. 60/100	20 %	340 Stck.
Fagus sylvatica	Rotbuche	3j. v. 50/80	10 %	170 Stck.
Populus canescens	Graupappel	1j. b. 80/120	10 %	15 Stck.
Pinus montana	Kiefer	4j. v. 15/30 vereinz.		5 Stck.
				<hr/>
				1.750 Stck.

Randpflanzung (2-reihig):

Prunus padus	Traubenkirsche	2j. v. 50/80	30 %	290 Stck.
Cornus sanguinea	Hartriegel	3j. v. 50/80	30 %	290 Stck.
Sorbus aucuparia	Eberesche	3j. v. 80/120	20 %	200 Stck.
Prunus spinosa	Schlehe	2j. v. 50/80	20 %	200 Stck.
				<hr/>
				980 Stck.

Fläche 4: auf dem Damm an der Pferdekoppel

Gesamtgröße: 0,3040 ha

Die Flächen sind bereits mit Rosa multiflora bepflanzt.

Diese Pflanzung wird durch folgende Forstpflanzen ergänzt:

Quercus robur	Stieleiche	3j. v. 80/120	200 Stck.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3j. v. 60/100	200 Stck.

Fläche 5: westlich der Pferdekoppel

Gesamtgröße: ca. 2,2120 ha
Randpflanzung: ca. 700 m 2-reihig = ca. 1.400 ha
Aufforstung: ca. 2,080 ha
Pflanzmengen: Roteiche = ca. 5.000 Pflanzen/ha
 Hainbuche, Rotbuche, Kiefer,
 Esche, Traubenkirsche, Bergahorn
 ca. 3.500 Stck/ha
 Graupappel = ca. 300 Stck./ha
 Randpflanzung = ca. 10.000 Stck./ha

Pflanzverband: Die Pflanzung erfolgt als Mischpflanzung nach den Bodenverhältnissen

Mengenverteilung: (Pflanzabstand 2,00 x 1,40)

					<u>Stck.</u>
Quercus ruba	Roteiche	3j. v.	80/120	65 % d. Fläche	6.500
Fraxinus exelsior	Esche	3j. v.	0/120	10 % d. "	700
Prunus serotina	Späte Trauben-				
	kirsche	2j. v.	50/80	8 % d. "	600
Prunus avium	Vogelkirsche	2j. v.	50/80	2 % d. "	100
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn	3j. v.	60/100	10 % d. "	700
Populus canescens	Graupappel	1j. b.	80/120	5 % d. "	60
					<hr/> 8.660

Randpflanzung (2-reihig):

1. Außenreihe:

Sambucus nigra	Holunder	2j. v.	50/80	150 Stck.	
Salix aurita	Öhrchenweide	1j. b.	50/80	150 "	
Salix cineria	Grauweide	1j. b.	50/80	100 "	
Rhamnus frangula	Faulbaum	2j. v.	50/80	150 "	
Viburnum opulus	Schneeball	2j. v.	50/80	150 "	
					<hr/> 700

2. Außenreihe:

Acer campestre	Feldahorn	2j. v.	50/80	150 Stck.	
Prunus serotina	Späte Trauben-				
	kirsche	2j. v.	50/80	150 "	
Carpinus betulus	Hainbuche	3j. v.	60/100	150 "	
Prunus spinosa	Weißdorn	2j. v.	50/80	150 "	
Salix caprea	Salweide	1j. b.	50/80	100 "	
					<hr/> 700

1.400

Die Verteilung der Aufforstungsflächen ist im Grünordnungsplan (Anlage 2) dargestellt.

Innerhalb der Ersatzaufforstungsfläche westlich der Pferdekoppel werden in das vorhandene Grabensystem Teile der Vegetation (Seggen, Schwertlilien, Röhricht) umgesetzt.

Die verbleibenden Röhrichtpflanzen werden in die neu entstehenden Uferbereiche eingesetzt.

Es entstehen - neben der Einfassung der Stellplätze durch standortgerechte Bäume und Sträucher - großflächige Neuanpflanzungen zwischen den Stellplätzen.

In den nicht für Stellplätze benötigten Bereichen bleiben der Pappelwald und die ihn durchziehenden Gräben erhalten.

Außerhalb des Bebauungsplanbereiches:

Südlich und südöstlich des Gutes Mentzelsfelde werden Ersatzmaßnahmen für die vorgesehenen Flächenversiegelungen durchgeführt.

Die dort bereits vorhandenen Feuchtzonen und Grabenfragmente werden durch kleinflächige Bodenmodellierungen zu einem vielfältigen und in sich vernetzten Feuchtgebiet mit Gräben und kleineren Tümpeln entwickelt.

Die Flächengröße dieses geplanten Feuchtgebietes einschl. einer dicht bepflanzten, ca. 1.600 m² großen Auffüllfläche beträgt ca. 21.000 m². Bei den Bodenarbeiten sind die vorhandenen Pflanzenbestände der Walzensegge besonders zu berücksichtigen und zu schonen.

Die Wiederbegrünung erfolgt durch Initialpflanzungen von Seggen, Binsen, Sumpffiris und Sumpfdotterblumen, die sich

in kurzer Zeit in Verbindung mit durch Sukzessionsfolgen einwandernde krautige Pflanzen zu geschlossenen Beständen entwickeln werden.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen auf der Auffüllfläche erfolgen mit den Arten der Liste "Waldmantelpflanzung".

Alnus glutinosa	Erle
Sambucus nigra	Holunder
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus frangula	Faulbaum

Die durch die zusätzliche Auffüllung bis auf ca. 2,00 m erhöhte süd- bzw. südwestexponierte Böschung wird im unteren Bereich durch versetzt aufgeschüttete Gesteinsbrocken aufgebaut (Lebensraum für Eidechsen, Amphibien und Insekten).

Im oberen Bereich der Böschung werden in der mechanisch verdichteten Bodenschicht einzelne Röhren als Brutmöglichkeit für Eisvögel integriert.

Der Vegetationsbestand und die Ersatzmaßnahmen sind in den Kartenblättern "Bestandsplan" (Anlage 4) und "Maßnahmen- und Zielplan" (Anlage 5) dargestellt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

5. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a BBauG

Der Bebauungsplan ist aus den Bebauungskonzepten entwickelt worden, mit denen die Bürger über die Planung informiert worden sind.

Im ersten Bürgergespräch am 29.02.1984 haben vor allem Anlieger des Wohnbereiches nördlich der Ostlandstraße und die Bad Waldliesborn GmbH Bedenken gegen die Anlegung des geplanten Freizeitgeländes auf Flächen des Guts Mentzelsfelde erhoben.

Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand am 23.04.1986 ein weiteres Bürgergespräch statt, in dem die geänderte Plankonzeption zugunsten eines Camping- und Wochenendplatzes auf dem geplanten Freizeitgelände Mentzelsfelde vorgestellt und erläutert worden ist.

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes haben Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

6. Flächenbilanz

Art der Fläche	insgesamt (ha)	in %
Sondergebiet - Camping - und Wochenendplätze	ca. 9,93	22,1
Sondergebiet - Versorgung	ca. 1,81	4,0
Wasserflächen	ca. 6,25	13,9
Grünflächen (Spielplätze, Wiesen- und Strandbereiche)	ca. 2,19	4,9
Flächen für Stellplätze	ca. 0,34	0,8
Verkehrsflächen	ca. 3,15	7,0
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 13,51	30,1
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 7,72	17,2
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 44,90	100,0

7. Kostenzusammenstellung:

Überschlägliche Kostenermittlung

1. Anschluß der Haupterschließung einschließlich
Wendehammer an die Ostlandstraße,
Linksabbiegespur im Zuge der Ostlandstraße
einschließlich erforderlicher Folgearbeiten ca. 195.000 DM

2. Abwasserkanal von der Grundstücksgrenze des Freizeitgeländes bis zum Goldammerweg, ca. 120 m Entwässerungsleitung NW 300-500, einschließlich erforderlicher Kontrollschächte im Abstand von max. 50 m sowie der jeweiligen Endpunkte einschließlich aller Nebenarbeiten

ca. 61.000 DM

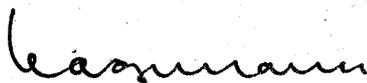
3. Private Flächen einschließlich Spielplätze und Nebenanlagen

Nach Untersuchungen des ADAC, Referat Camping, sind die Erstellungskosten je Stand- und Aufstellplatz mit ca. 15.000 DM anzusetzen (vergl. "Der Campingplatz", Leitfaden für Errichtung, Erweiterung, Modernisierung und Betrieb von Campingplätzen).

Bei einer Stand- und Aufstellplatzkapazität von 500 Einheiten errechnen sich Kosten in Höhe von

ca. 8.500.000 DM

Lippstadt, den 12.03.1987



(Dr. Hagemann)

Techn. Beigeordneter