

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 86 Bad Walldriesborn Sommerweg

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom Mai 1980 stellt außer einer Wohnbaufläche in einer Bautiefe südlich des Grünen Weges im übrigen Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich der Quellenstraße ist im nördlichen Planbereich das Symbol für einen öffentlichen Parkplatz, nördlich des Sommerweges das Symbol für eine Fernsprechvermittlungsstelle der Bundespost dargestellt.

Der Rat der Stadt Lippstadt hatte zugleich mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 86 den Beschluß gefaßt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Bundesbaugesetz zu ändern. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits am 03.10.1984 rechtswirksam.

1.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Die vorhandene Splittersiedlung auf den Grundstücken, die heute durch die Quellenstraße und den Sommerweg erschlossen werden, hat in der Vergangenheit aus einer Rechtsunsicherheit heraus zu weiteren Baugenehmigung im südlichen Planbereich geführt. Diese städtebaulich ungeordnete bauliche Entwicklung stellt eine Bedrohung für die landwirtschaftliche Nutzung zwischen dem Grünen Weg und dem Sommerweg dar, der durch das vorgesehene Planungsrecht begegnet werden soll.

An der Quellenstraße soll im nördlichen Planbereich ein Auffangparkplatz für den Kurbereich entstehen, der vor allem für Besucher aus der Kernstadt gedacht ist.

Im Bebauungsplan ist beabsichtigt, die vorhandene Siedlung geringfügig abzurunden und den weitaus größeren Teil des Plangebietes entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche festzusetzen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes soll südlich der Straße Grüner Weg eine Bauzeile entstehen, die als Allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung festgesetzt, Wohnungen sowie Versorgungsbetriebe für das Wohn- und Kurbiet nördlich des Planbereiches aufnehmen kann.

Nördlich des Grabens Kaltestrot, östlich der Quellenstraße, steht ein Gebäude, das eine Gaststätte sowie einen Friseurbetrieb beinhaltet. Dieser Bereich soll entsprechend der südlich anschließenden Bebauung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet nach der BauNVO festgesetzt werden, um den Bestand dieser Betriebe planungsrechtlich abzusichern.

Südlich des Grabens Kaltestrot bis zum Sommerweg sind die vorgesehenen Wohnbauflächen mit Rücksicht auf die Vorbelastung des Raumes durch die südlich benachbarte Ostlandstraße, die Quellenstraße, die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie das westlich der Quellenstraße gelegene Marmorwerk als Allgemeines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt worden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

An der Straße Grüner Weg sollen durch die geplante Bebauung vorhandene Baulücken geschlossen werden. Daher ist hier dem Bestand entsprechend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Im südlichen Planbereich soll die Bebauung entlang der Quellenstraße dem Bestand entsprechend max. zweigeschossig festgesetzt werden, während der übrige Planbereich nur eingeschossig zu bebauen ist. Durch die vorgeschlagene Flurstücksteilung wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² angestrebt, um hier keine städtebaulich unerwünschte Verdichtung entstehen zu lassen.

Dieses Ziel soll auch dadurch unterstützt werden, daß südlich des Grünen Weges und östlich der Quellenstraße nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist, während im Restbereich nördlich des Sommerweges nur Einzelhäuser zu bauen sind.

Für den gesamten Planbereich wurden für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung gewählt, um auch bei kleineren Grundstückszuschnitten eine bedarfsgerechte Bebauung zu ermöglichen.

Darüber hinaus wurde durch die Größe der überbaubaren Flächen und die Festlegung der Baugrenzen das Maß der Nutzung so eingegrenzt, daß zwischen und vor den Bauflächen ortstypisch großzügige Gartenzonen entstehen.

3.2 Grünflächen

Für das südliche Baugebiet ist im westlichen Bereich in Kombination mit einer geplanten Wendeanlage ein Kinderspielplatz von ca. 750 m² Größe vorgesehen. Er 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 und dient dem Einzugsbereich zwischen der Kaltestrot und dem Sommerweg mit seinen ca. 65 Wohneinheiten. Die Errichtung eines Bolzplatzes ist nicht beabsichtigt.

Im östlichen Planbereich wird entlang der Bebauungsplangrenze eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die im nördlichen Bereich nach Westen geführt an der Quellenstraße endet. Innerhalb dieser Fläche wird an der Ost- bzw. Nordseite ein kombinierter Fuß- und Radweg und auf der West- bzw. Südseite eine durchgehende Baum- und Strauchreihe, teils in Verbindung mit einem Graben, aufgenommen. Diese Wegeverbindung zwischen dem südlich gelegenen Sommerweg und dem nördlichen Bereich der Quellenstraße bzw. Grüner Weg ist als Ergänzung des bestehenden Wegenetzes des Kurbereiches geplant.

Die durchgehende Baum- und Strauchreihe entlang der geplanten Grünfläche nimmt das ortstypische Motiv der Wallhecke auf, die in Bad Waldliesborn vielfach größere landwirtschaftliche Flächen einfriedigt.

Die geplante Eingrünung des neuen Baugebietes gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche soll darüber hinaus durch den Erhalt der bestehenden dominanten Baumgruppen gesichert werden. Daher wurden die entlang des geplanten Fuß- und Radweges bestehenden Baumreihen sowie auch Baumgruppen und Einzelbäume des Kinderspielfeldes und des Flurstückes 71 an der Quellenstraße durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die Parkplatzfläche an der Quellenstraße soll mit einer ca. 5 m breiten lückenlosen Bepflanzung umschlossen werden. Mit Ausnahme zur Quellenstraße soll zusätzlich zur Bepflanzung ein kleinerer Erdwall eine mögliche Sichtbeziehung unterbrechen. Die Parkplatzfläche selbst soll durch dichtstehende Solitärbäume übergrünt werden.

3.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

Zwischen den nördlich und südlich ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen innerhalb einer ca. 4 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche 2 Wohnhäuser sowie eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle mit Pensionsbetrieb. Die Flächen dieser Nebenerwerbsstelle - nördlich der Zuwegung zu dieser - werden z.Zt. noch als Ackerflächen sowie als Viehweiden genutzt und dienen mit der Nutztierhaltung - durchschnittlich 2 Schweine, 4 Rinder sowie einige Hühner - zur Eigenversorgung einschließlich des Pensionsbetriebes (4 Zimmer). Nach Aussage des Besitzers wird es jedoch in Kürze zu einer Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes kommen.

Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - die sich vom Sportgelände im Westen bis zum verlängerten Sommerweg und darüberhinaus in Richtung Osten ausdehnen - soll gemäß der Aussage des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt von 1980 diese als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Eine großflächige Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zugunsten einer Wohnbaufläche ist langfristig nicht zu verwirklichen, da heute wie auch in naher Zukunft Wohnbauflächen in ausreichender Zahl im Bereich der Stadt zur Verfügung stehen.

Die bestehende Gebäudegruppe ist durch ihre Bindungen an die Landwirtschaft im Außenbereich entstanden. Sie ist im Plan nicht durch eine überbaubare Fläche abgesichert worden, da ihr Bestandsschutz durch das neue Planungsrecht nicht berührt wird und die Ausweitung der baulichen Nutzungen allenfalls zu landwirtschaftlichen Zwecken möglich sein soll. Die Festsetzung eines Baugebietes - z.B. Allgemeines Wohngebiet oder Dorfgebiet - würde zwangsläufig den Rahmen der zulässigen baulichen Nutzungen so erweitern, daß hieraus fast zwangsläufig Motive für eine weitere Einengung oder Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen entstehen.

Die Flächen südlich der Zuwegung zur v.g. Hausgruppe sind von dem dort wohnenden Eigentümer verpachtet worden und werden als Ackerflächen sowie als Weide- und Heuertragsland genutzt. Auch diese Flächen sollen der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden.

3.3 Verkehrserschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den Sommerweg, die Quellenstraße, die Ostlandstraße sowie der Straße "Grüner Weg" ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

3.3.2 Innere Erschließung

Das geplante Baugebiet nördlich des Sommerweges soll vom Sommerweg aus und über eine mittig angeordnete Straße erschlossen werden. In ostwestlicher Richtung soll ein Wohnweg - mit abzweigenden Stichwegen nach Norden - unter Verzicht auf die Trennung der Verkehrsarten die geplante Bebauung erschließen. Eine Anbindung des Wohnweges westlich der Wendeanlage an die Quellenstraße sowie im Osten an den Sommerweg ist zwar vorhanden, die Durchfahrt soll jedoch durch verkehrslenkende Maßnahmen beschränkt werden. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge wie auch für Fuß- und Radverkehr soll sie jedoch generell offengehalten werden. Die Hausgruppe im nordöstlichen Bereich wird über die Wohnwegenanbindung an den Sommerweg erschlossen.

Öffentliche Kfz.-Stellplätze sollen im Rahmen des Ausbaues der verkehrsberuhigten Straßen innerhalb der Verkehrsflächen markiert werden.

Entlang des Grabens Kaltestrot ist in ostwestlicher Richtung, in Verbindung mit einer Zuwegung zum Kinderspielplatz, ein Weg vorgesehen, der einerseits Unterhaltungsweg, andererseits Bestandteil des Erholungswegenetzes des Kurortes sein soll.

Dieser Weg schließt als Netzverbindung im Norden an die Quellenstraße wie auch an den Grünen Weg und an den Kurgartenweg an.

Der öffentliche Parkplatz an der Quellenstraße soll als Auffangparkplatz für die Besucher des Kurbereiches dienen. Der Parkplatz wird gegenüber seiner Umgebung durch eine dichte Begrünung abgeschirmt.

3.5 Immissionen

Die derzeitigen Lärmimmissionswerte, verursacht durch den an der Quellenstraße gelegenen Betrieb Kienemund, überschreiten nach Messungen des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Soest nicht den für ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" zulässigen Tagesimmissionswert von 55 dB(A).

Der Nachtimmissionswert wurde - da z.Zt. keine Nachtschichten anfielen - rechnerisch ermittelt. Mit 39,7 dB(A) liegt dieser noch unter dem zulässigen Grenzwert von 40 dB(A) für das angrenzende WA-Gebiet. Diese Messung bzw. Berechnung erfolgte hierbei unter den ungünstigsten Bedingungen, d.h., beim Betrieb einer Blockkreissäge und 2 Gattersägen bei geöffneten Hallentoren. Es ist jedoch davon auszugehen, daß im Regelfall die Hallentore geschlossen sind - insbesondere beim Nachtbetrieb - und sich der Nachtimmissionswert bei ca. 35 dB(A) einpegeln wird.

Die unmittelbar betroffene Bebauung entlang der Quellenstraße ist heute durch den Betrieb Kienemund vorbelastet. Obwohl lt. Messung bzw. Berechnung des GAA Soest die Planungsrichtpegel (Tag/Nacht) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden, muß der Betrieb bei einer Intensivierung oder Ausweitung seiner Produktion Maßnahmen treffen, die ein Überschreiten des Lärmpegels unterbinden, der gesundheitlichen Schaden hervorrufen kann (60/45 dB(A) (Tag/Nacht)).

Das bedeutet, daß die Bebauung entlang der Quellenstraße - als WA festgesetzt - einem geringfügig höherem Lärmpegel ausgesetzt werden kann, als die geplanten Bauflächen des übrigen WA-Gebietes mit den Planungsrichtpegel 55/40 dB(A) (Tag/Nacht). Diese werden durch die Bebauung entlang der Quellenstraße abgeschirmt. Für den Emittenten als auch für die Anwohner der Quellenstraße gilt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das in vorbelasteten Gebieten die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten fordert und die schutzbedürftige Nutzung verpflichtet, begrenzt höhere Immissionen zu dulden.

Der Parkplatz an der Quellenstraße ist mit ca. 80 Stellplätzen für Besucher der Kureinrichtungen und des Kurparks vorgesehen. Es ist davon auszugehen, daß dieser vorwiegend an den Wochenenden einen häufigen Wechsel von zu- und abfahrenden Pkw erfährt. Gemäß der DIN 18005 (Entwurf April 1976) kann hierbei in 25 m Abstand vom Parkplatzrand mit einem Mittelungspegel von ca. 50 dB(A) gerechnet werden.

Der Mittelungspegel im Bereich der Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes würde unter der ungünstigen Annahme von stündlich 80 Zu- und Abfahrten ca. 51 dB(A) betragen. Für den angrenzenden Bereich mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) sind Vorkehrungen für Lärmschutz nicht erforderlich, da beide Pegelwerte unter dem zulässigen Planungsrichtpegel (55 dB(A) Tagwert) liegen. Aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist jedoch beabsichtigt, die Parkfläche dreiseitig mit einem Erdwall (Höhe = 1,20 m) einschließlich einer Anpflanzung zu umschließen.

Die Immissionssituation im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unter Punkt 3.2.1 beschrieben.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Wasserversorgung Beckum GmbH, die Stadtwerke Lippstadt, die VEW sowie die Bundespost. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Wasserversorgung Beckum GmbH sichergestellt.

Das Oberflächen- und Schmutzwasser soll über Kanalleitungen im Trennsystem abgeleitet werden. Hierbei wird das Oberflächenwasser der Kaltestrot und das Schmutzwasser dem heutigen zentralen Pumpwerk in Bad Waldliesborn zugeführt. Mit der Fertigstellung des geplanten Tiefensammlers im Hermann-Löns-Weg/Parkstraße - Baubeginn erfolgte 1986 - ist die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers auch aus dem südöstlichen Bereich Bad Waldliesborns gewährleistet.

Vom zentralen Pumpwerk des Stadtteiles Bad Waldliesborn gelangt das Schmutzwasser über einen Freigefällekanal zum Pumpwerk IV am Triftweg, wird dort erneut gehoben und gelangt von dort aus über Druckrohrleitung und Freigefälleleitung zur Zentralkläranlage Lippstadt.

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes besteht z.Zt. kein Entwässerungsentwurf für das Oberflächenwasser. Die weitere Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch die Kaltestrot zur Glenne. Für die Kaltestrot wurde zwischenzeitlich ein Leistungsnachweis aufgestellt, der nachweist, daß durch den zusätzlichen Abfluß aus dem Baugebiet keine Ausuferungen entstehen. Die Kaltestrot hat noch eine Leistungsreserve von ca. 200 l/s.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2a Bundesbaugesetz

Dem Bürger wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch mit anschließender Diskussion am 16. April 1981 in der Gaststätte Hubertushof, Bad Waldliesborn, Holzstraße 4, Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Dabei wurden von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

5. Flächenbilanz

Art der Fläche	insgesamt in m ²	in %
Wohnbaufläche WA-Gebiet	ca. 56.000	45,1
Versorgungsfläche	ca. 1.050	0,8
Öffentliche Grünfläche	ca. 6.900	5,6
Verkehrsfläche	ca. 11.250	9,1
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 49.100	39,4
Fläche des Plangebietes	ca. 124.300	100,0

6. Kosten

Überschlägige Kostenermittlung

Voraussetzung für die Erschließung des Baugebietes nördlich des Sommerweges ist der Bau des Schmutzwasser-Verbindungssammlers im Hermann-Löns-Weg und in der Quellenstraße bis zum Sommerweg. Der Regierungspräsident Arnsberg hat mit Bewilligungsbescheid vom 06.06.1984 dem Bau des Schmutzwasserkanals zugestimmt und zu den veranschlagten Baukosten von rd. 1,8 Mio. DM eine 50 %ige Beihilfe bewilligt.

Die voraussichtlichen Aufwendungen für die Erschließung des Bebauungsplanbereiches werden wie folgt veranschlagt:

a) Bau der Schmutz- und Regenwasserkanäle im Sommerweg und in der Planstraße	385.000 DM
b) Ausbau des Sommerweges und der Planstraße	670.000 DM
c) Bau der Fuß- und Radwege	185.000 DM
d) Bau des Parkplatzes	396.000 DM
e) Anlegung des Spielplatzes	68.000 DM
f) Bepflanzung an der Planstraße, am Fuß- und Radweg und auf dem Parkplatz	106.000 DM
g) Schutzpflanzung im Osten und Süden zur Ostlandstraße	23.000 DM
	<u>1.833.000 DM</u>

Die zu erwartenden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz betragen voraussichtlich rd. 750.000 DM. Der Parkplatz, für den die Gewährung einer Landesbeihilfe aus dem Kurortförderungsprogramm beantragt werden soll, ist bei der Ermittlung der Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz unberücksichtigt geblieben.

Der Erwerb der öffentlichen Straßenflächen soll im Zuge des Umlegungsverfahrens erfolgen.

7. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BBauG erforderlich.

Lippstadt, den 22.10.1987

gez.

Dr. Hagemann
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl.-Ing.