

B E G R Ü N D U N G

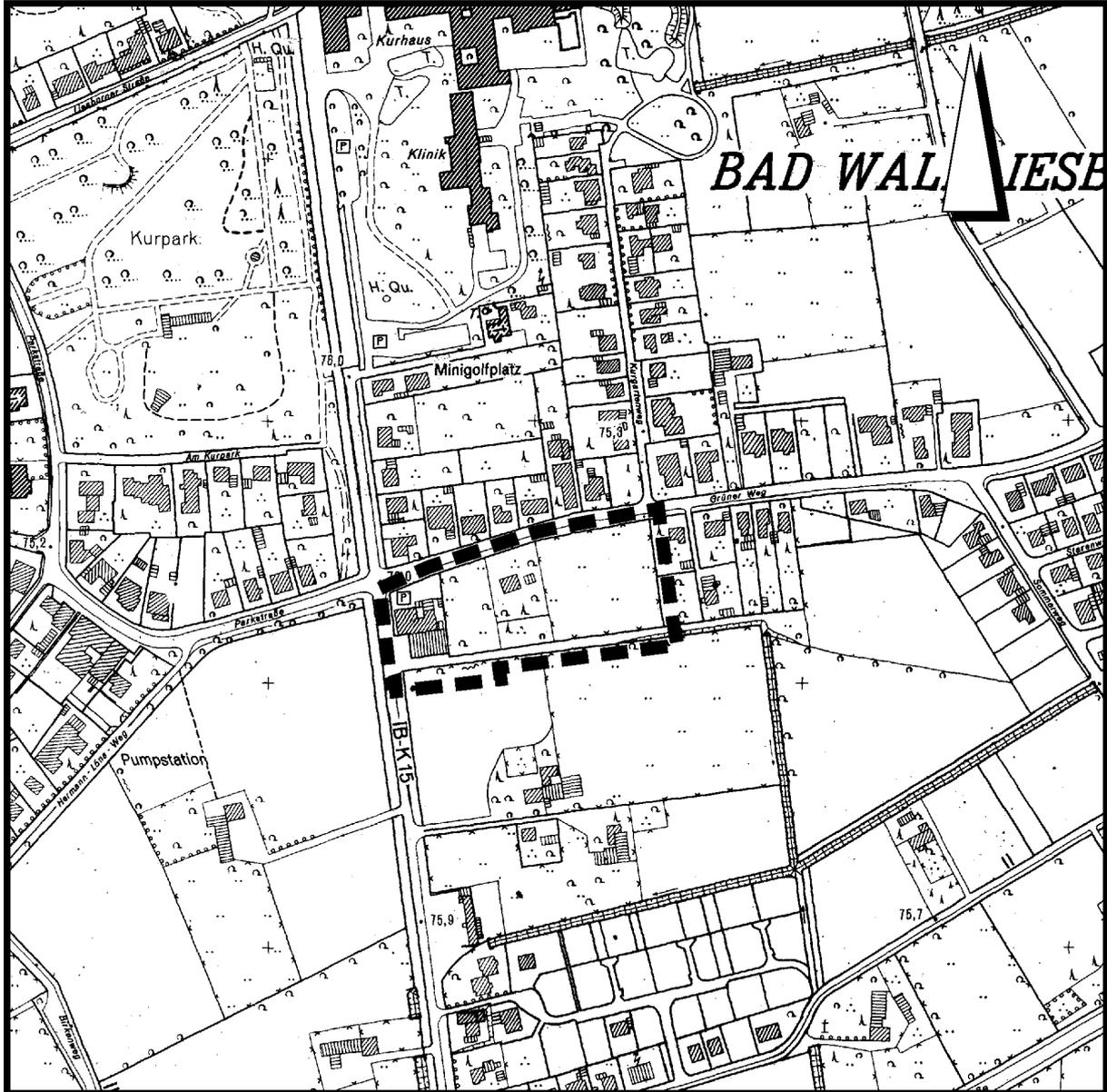
zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 86 'Bad Waldliesborn, Sommerweg'

1. Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Bad Waldliesborn, Sommerweg' wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt.

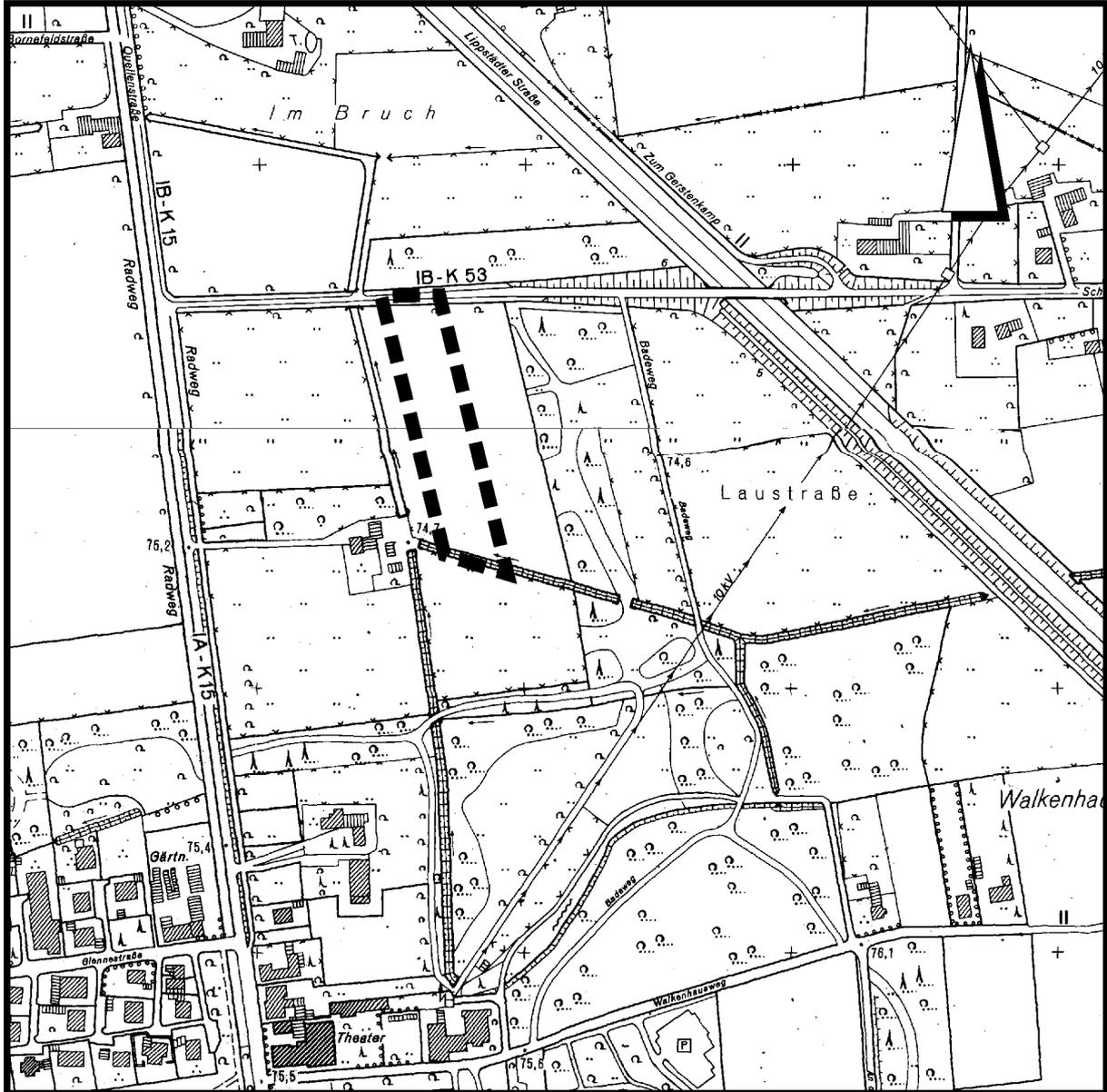
Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

Teil 1 umfasst den Änderungsbereich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 86.

Planbereich Teil 1 ■■■■■

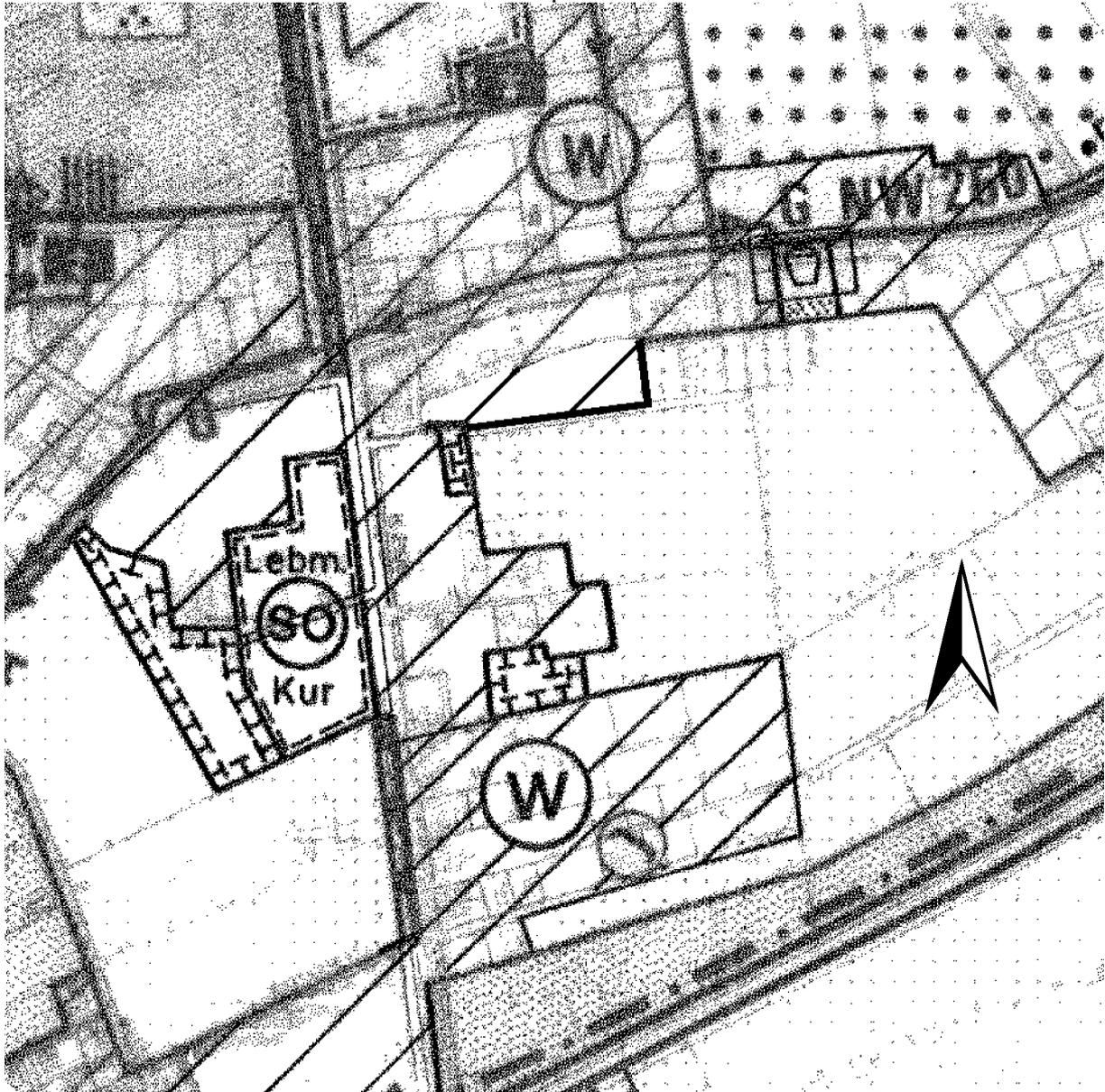
Teil 2 umfasst eine Fläche außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sie dient als Kompensationsfläche für die zu erwartenden Eingriffe aus Teil 1 und umfasst ca. 7.440 m².

Planbereich Teil 2 ■ ■ ■ ■ ■



2. Planerische Rahmenbedingungen

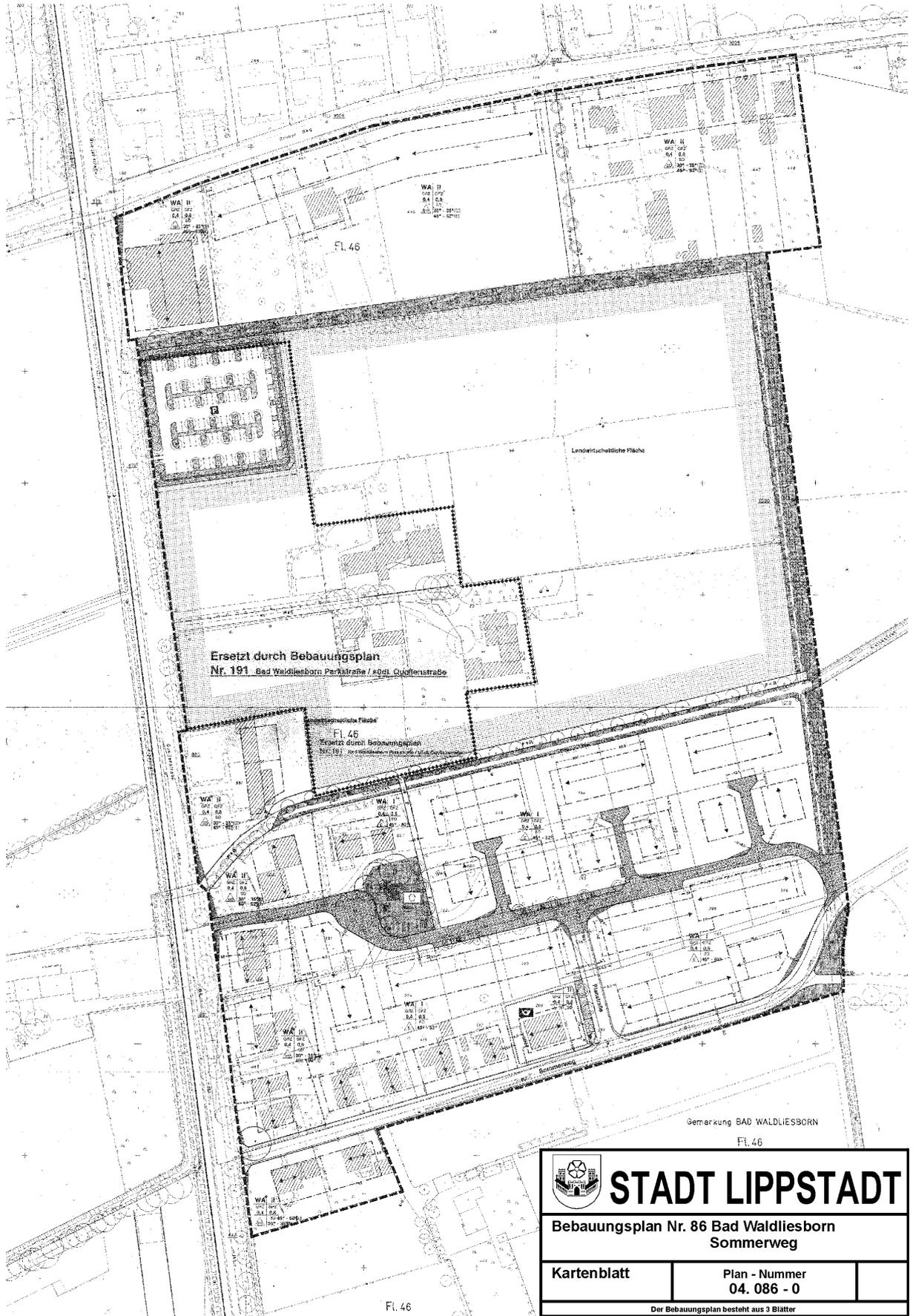
2.1. Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 wirksame Flächennutzungsplan stellte südlich entlang des Grünen Weges in einer Tiefe von ca. 40 m Wohnbaufläche dar, südlich angrenzend bis zum Wohngebiet 'Sommerweg' war 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Bereits im Zuge der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung die südliche Grundstücksfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Für den Erweiterungsbereich (Teil 2) stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan 'Wald' dar.

2.2 Bebauungsplan



Fl. 46

Für den Bereich südlich des Grünen Wege, östlich der Parkstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 86 'Bad Waldliesborn, Sommerweg'. Der Bebauungsplan setzt entlang des Grünen Weges eine Bauzeile fest, die bestehende Bebauung im Kreuzungsbereich Quellenstraße/Grüner Weg ist durch Baugrenzen in ihrem Bestand festgeschrieben.

Für den Erweiterungsbereich (Teil 2) besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 23.03.2000 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 27.06.2000 stattgefunden.

3. Ausgangssituation und Planungsziel

Nach den Anerkennungserlass für Kurorte vom 13.12.1974 sollen für den Kurbereich Bad Waldliesborns Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurggebietes langfristig sichern.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher am 15.12.1980 beschlossen, für den Bereich östlich der Quellenstraße, zwischen dem Grünen Weg und dem Sommerweg den Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 86 'Bad Waldliesborn, Sommerweg' aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde am 21.01.1988 rechtsverbindlich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 86 überplant im Kreuzungsbereich Quellenstraße/Grüner Weg den ehemaligen Standort 'Einkaufsmarkt Buschkühle' und die angrenzende Gaststätte 'Schultenhof'. Der Einkaufsmarkt 'Buschkühle' wurde aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten und fehlender Stellplätze an diesem Standort aufgegeben und auf die Westseite der Quellenstraße verlagert. Die Ladenflächen sind zurzeit ungenutzt und sollen kurzfristig einer Nachnutzung zugeführt werden. Der Gasthof 'Schultenhof' wird renoviert und soll als Gaststätte erhalten bleiben. Dieser Gebäudekomplex ist zurzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch festgesetzte Baugrenzen in seinem Bestand so eng festgesetzt, dass Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen sind.

Im Bereich der südlichen Quellenstraße entsteht gem. der Planung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 191 im Zusammenhang mit der Erstellung eines Auffangparkplatzes ein neues Zentrum, das potentiellen Investoren Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher, dem Kurort dienender Nutzungen eröffnet. Auch der Bereich des Grundstücks Grüner Weg/Quellenstraße wird dieses Zentrum zugeordnet. Durch Erweiterung der Baugrenzen soll hier den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, das Gebäude so umzugestalten, dass die Ladenflächen einer adäquaten, dem Kurort angemessenen gewerblichen Nachnutzung, zugeführt werden können.

Östlich an den gewerblichen Komplex angrenzend, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan entlang des Grünen Weges eine straßenbegleitende Bebauung in zweigeschossiger Bauweise fest, der rückwärtige Grundstücksbereich sollte derzeit von einer Bebauung freigehalten werden. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 80 m. Da die festgesetzte Baufläche aus heutiger Sicht in einem klaren Mißverhältnis zur

Grundstücksgröße steht und eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht sinnvoll ist, soll im Zuge der Bebauungsplanänderung eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Das Grundstück wurde kürzlich an einen privaten Investor veräußert, der plant, im westlichen Grundstücksbereich eine Wohnanlage für 'betreutes Wohnen' und im östlichen Bereich Geschosswohnungsbau zu errichten.

Bereits im Hinblick auf diese geplante Bebauung wurde im Zuge der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes die derzeit dargestellte landwirtschaftliche Fläche im südlichen Bereich des Grundstückes in Wohnbaufläche umgewandelt.

4. Baugebiet

Für den gesamten Änderungsbereich wurde ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt, das in erster Linie der Wohnnutzung dienen soll, aber auch kleinere Pensionsbetriebe und bei Bedarf die der Versorgung des Kurortes dienenden Nebennutzungen wie Läden, Büros und gastronomische Betriebe aufnehmen könnte.

Entsprechend der bestehenden Nutzungen in der Umgebung wurden aus dem Nutzungskatalog der BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

das sich diese Nutzungen vor allem durch ihre Flächenansprüche und Emissionen städtebaulich in den Kurort nicht einfügen.

Innerhalb des Plangebietes wurde die allgemeine Zulässigkeit von Läden auf eine max. Verkaufsfläche von 300 m² je Laden beschränkt. Durch diese Einschränkung soll die evtl. Ansiedlung von Discountern ausgeschlossen werden, die sich hier am Rand des Kurzentrums aufgrund ihrer Flächenansprüche für den ruhenden Verkehr und die zu erwartenden Lärmemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr nicht in dieses Wohn- und Pensionsgebiet einfügen würden.

Die Ansiedlung kleinerer Läden, die das Angebot des Kurortes komplettieren, soll jedoch nicht verhindert werden.

Auch der Bedarf an größeren Ladeneinheiten wird zurzeit in Bad Waldliesborn nicht gesehen. Im westlich an den Planbereich grenzenden Geschäftsbereich entstand kürzlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m², der den Bedarf der Bewohner und Kurgäste abdeckt. Es erscheint auch nicht wünschenswert, hier innerhalb der Kurgebietsgrenzen Einkaufsmärkte anzusiedeln, die regionale Kundenströme anziehen und somit das Kurzentrum mit zusätzlichen Verkehren belasten.

5. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für die Gebäudezeile entlang des Grünen Weges folgende Festsetzungen:

max. 2 Vollgeschosse zulässig. Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um ein Geschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Anlehnend an diese Festsetzung wurde für den gesamten Änderungsbereich eine max. 3-geschossige Bauweise festgesetzt.

Für die Gebäudezeile entlang des Grünen Weges und für das Eckgrundstück (Grüner Weg/Quellenstraße) wurde zusätzlich festgesetzt, dass entsprechend dem umliegenden Bestand mind. 2-geschossig gebaut werden muss.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen auf max. 9,00 m und der Firsthöhen auf max. 13,00 m soll entlang des Grünen Weges ein harmonisches Nebeneinander von Bestand und Neubau gewährleistet sein.

Diese Höhenbegrenzung entspricht in etwa der max. Gebäudehöhe, die bei Ausnutzung der max. zulässigen Sockel- und Drempehöhen bei einer 2-geschossigen Bauweise und den derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen erreicht werden kann. Alternativ ist bei diesen Höhenbegrenzungen jedoch auch ein 3-geschossiges Gebäude mit flach geneigtem Dach möglich.

Im östlichen Planbereich wurde zusätzlich eine Fläche mit der Festsetzung 'max. II-geschossige Bebauung' mit einer max. Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Hier im südöstlichen Planbereich soll die Möglichkeit bestehen, alternativ zum Geschosswohnungsbau drei Einfamilienhäuser zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt als Höchstmaß der baulichen Nutzung für den Neubaubereich eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Bestand der umliegenden Wohn- und Pensionsgebiete. Sie liegt unter den Höchstwerten der BauNVO, da eine weitere Verdichtung sich hier am Rand des Kurzentrums nicht einfügen würde.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Änderungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen, werden durch Baugrenzen bestimmt. Darüber hinaus wurden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sollen die für den Planbereich notwendigen Stellplätze als Tief-, Halbtief- oder Sammelgaragenanlagen errichtet werden.

Durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der 'Flächen für Stellplätze und Garagen' zulässig sind, sollen Freiräume und Gartenzonen von vermeidbaren Störungen durch Verkehrslärm freigehalten werden. Ebenso werden durch die Festsetzung überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen.

7. Grünflächen

Südlich des Baugebietes wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche verläuft in Ost-Westrichtung ein Graben mit erhaltenswertem Baumbestand. Nördlich des Grabens ist ein Fuß- und Radweg vorhanden. Im Bereich der geplanten Stichstraße erhält diese Wegeverbindung Anschluss an das geplante Baugebiet.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1. Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den Straßenzug Grüner Weg/südliche Quellenstraße mit Anschluss an die Ostlandstraße (K 75) ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

8.2. Innere Erschließung

Die rückwärtige Bauzeile wird über eine Stichstraße vom Grünen Weg erschlossen, alle anderen Bauflächen sind ausreichend über den Grünen Weg bzw. die Quellenstraße erschlossen.

8.3. Fuß- und Radwege

Die geplante Stichstraße erhält südlich des geplanten Wendeplatzes eine Fuß- und Radwegenanbindung. Somit ist das Plangebiet an das Fuß- und Radwegenetz des Kurortes angeschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

9.2. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal im Grünen Weg geleitet und von hier aus dem Pumpwerk Bad Waldliesborn zugeführt. Von hier aus wird es über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage geleitet.

9.3. Regenwasserentsorgung

Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten durch den Baugrundgutachter Kleegräfe durchgeführt. Das Gutachten ergab, dass trotz ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes im Untersuchungsgebiet eine Versickerung der auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge nicht stattfinden kann, weil der Grundwasserflurabstand durchgehend zu gering ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in den naheliegenden verrohrten Gräben entlang der Straße 'Grüner Weg' eingeleitet werden.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die geplanten Maßnahmen finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Zur Bewertung der Eingriffe wurde seitens eines externen Planungsbüros ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der detailliert die Eingriffe bewertet und die Kompensationsmaßnahmen beschreibt.

10.1. Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral im Ortsteil Bad Waldliesborn, Flur 46, südlich des Grünen Weges und umfasst eine Fläche von ca. 7.583 m².

Der für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevante Bereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsbereiches, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan entlang des Grünen Weges ein Baurecht festsetzt.

Die Untersuchungsfläche wird im östlichen Bereich (ca. 16.500 m²) als Weidefläche genutzt. Südlich des vorhandenen Gebäudes Grüner Weg Nr. 2 ist ein Gebüsch vorhanden, das aufgrund seiner geringen Größe (ca. 2.200 m²) und des lichten Bestandes, teilweise nicht heimischer Gehölze und einer kaum vorhandenen Kraut- und Strauchschicht, ökologisch unbedeutend ist. Die westliche Teilfläche wird ackerbauartig genutzt und durch eine Fichtenreihe zur vorhandenen Bebauung an der Quellenstraße abgegrenzt.

10.2. Bewertungsverfahren

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich nicht ausreichend ausgeglichen werden kann, es wurde ein rechnerischer Bedarf von 7.475 m² Ausgleichsfläche (Aufforstung auf einer Grünlandfläche) ermittelt.

10.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sollen im Bebauungsplangebiet vorgesehen werden:

- Versiegelungen sind auf das Notwendigste zu beschränken,
- Garagendächer sind mit Stauden, Zwergsträuchern und kleineren Gehölzen zu begrünen,
- je Grundstück ist mind. ein hochstämmiger mittelkroniger Laub- oder vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen,
- als Grundstückseinfriedigungen sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze Hecken anzupflanzen,
- zur Einbindung der Fläche in die Landschaft werden die Grundstücke mit freiwachsenden Hecken eingegrünt,
- entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind mind. 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen,
- innerhalb des Planbereiches sind zwei Einzelbäume (eine Lärche und eine Birke) zu erhalten.

10.4. Kompensationsmaßnahmen

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht ausgeglichen sind, wird auf einer externen Fläche eine Aufforstung als Kompensationsmaßnahme vorgenommen (s. Teil 2 der Bebauungsplanänderung).

Es handelt sich um eine Fläche im Norden Bad Waldliesborns, südlich der Scheidenstraße und östlich der Quellenstraße. Eigentümer dieser Fläche ist die Bad Waldliesborn GmbH.

Die Fläche schließt sich in westlicher Ausdehnung an die Ersatzaufforstungsfläche für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 an.

Nach Rücksprache mit dem Forstamt Rütten und der Einwilligung des Eigentümers soll eine Aufforstung in einer Größenordnung von insgesamt 7.440 m² erfolgen.

Als Abschirmung zur Straße am Nordrand bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Westen ist ein dem Geländeverlauf angepasster Waldrand, bestehend aus einer 4-reihigen Gehölzhecke, vorgesehen.

11. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	=	13.910 m ²	=	87,00 %
Wohnweg	=	540 m ²	=	3,37 %
Grünfläche	=	1.540 m ²	=	9,63 %
insgesamt	=	15.990 m²	=	100,00 %

Kompensationsfläche = 7.440 m²

12. Kostenermittlung

12.1. Erschließungsanlagen Stichstraße

RW-Kanal	16.500,00 DM
SW-Kanal	26.000,00 DM
Baustraße	20.000,00 DM
Endgültiger Straßenausbau	40.000,00 DM
Beleuchtung	7.000,00 DM
insgesamt	109.500,00 DM

12.2. Kompensationsmaßnahmen

Waldfläche ca. 7.440 m²

Bodenbearbeitung	2.160,00 DM
Anpflanzungen	9.560,00 DM
Pflanzkosten	2.860,00 DM
Pflege für 5 Jahre	8.630,00 DM
Wildschutzzaun	8.400,00 DM
insgesamt	31.600,00 DM

13. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale des Gebietes auf die geplanten Vorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gestaltungsbild in diesem Wohn- und Pensionsgebiet im engeren Kurbereich zu erhalten.

Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird entlang des Grünen Weges überwiegend geprägt durch Klinkerfassaden, hell gestrichene Putzfassaden und Dächer in roter Farbe. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen fallen deutlich aus dem Rahmen der ortsüblichen Gestaltungsmerkmale heraus und beeinflussen die Harmonie der Gebäudeensembles.

Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser untypischen Material- und Farbwahl für Dach und Fassade auszuschließen, beabsichtigen die Gestaltungsvorschriften, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen.

Durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses.

Das vorhandene Erscheinungsbild der Straßenräume des gesamten Kurbereiches wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch entlang der Parkstraße aufgenommen werden. Die unterschiedlichen Höhenbeschränkungen erfolgen, um einerseits die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht durch bis zu 2 m hohe Hecken abschirmen zu können, andererseits sollen insbesondere die Gebäudezugänge von Straßenraum sichtbar bleiben.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude und Freiräume innerhalb des Planbereiches werden den Bauherren Richtlinien an die Hand gegeben, die einen Rahmen für die Gestaltung des ganzen Neubaubereiches setzen, dennoch dem einzelnen hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten offenhalten.

Lippstadt, den 22. März 2001

(Hartmann)
Dipl.-Ing.