

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 87 Bad Waldliesborn Klusestraße

Der Planbereich wird grob begrenzt:

- im Nordwesten durch die Klusestraße,
- im Südosten durch den Hermann-Löns-Weg,
- im Südwesten durch den Lambertweg,
- im Nordosten durch den Rotbuschweg.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10. Mai 1980 stellt im östlichen Planbereich eine Wohnbaufläche und im westlichen Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Ebenfalls dargestellt ist eine öffentliche Parkfläche innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

1.2 Bebauungsplan

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

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 30. März 1981 beschlossen, zur Abrundung des bestehenden Baugebietes zwischen Hermann-Löns-Weg und Klusestraße in Bad Waldliesborn einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieser Planung ist es, dem wachsenden Wohnflächenbedarf des Stadtteils Bad Waldliesborn entsprechend, ergänzende Bauflächen anzubieten und im nördlichen Planbereich einen Auffangparkplatz für den Kurbetrieb und Friedhofbesucher einzurichten. Die landwirtschaftliche Fläche im Westen soll als solche baurechtlich festgesetzt werden, um zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung einen ausreichenden Schutzabstand zu sichern.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die unterschiedliche Widmung der Baugebiete, ihre Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA), wurde mit Rücksicht

auf die vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe und die damit vorhandenen Immissionen vorgenommen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Emissionen - hier insbesondere der Viehhaltung - liegen im Südwesten entlang der Straße Lambertweg. Die den landwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Viehweiden reichen bis an die Südwestgrenze der geplanten Wohnbauflächen.

Die gewerblichen Betriebe mit ihren Emissionen aus der Holz- und Faserverarbeitung sowie einer Druckerei liegen südwestlich angrenzend an der Straße Lambertweg.

Durch die differenzierte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im südwestlichen und eines reinen Wohngebietes im südöstlichen Planbereich wird der Schutzbedürftigkeit des städtebaulichen Bestandes gegenüber der Entwicklung des Neubaugebietes Rechnung getragen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Neubebauung soll in ihrer Dichte und in ihrer Struktur dem östlich angrenzenden Bestand im Bereich des Birkenweges/Hermann-Löns-Weges angepaßt werden. Überwiegend wird im Planbereich eine eingeschossige Bauweise auf großen Grundstücken angestrebt.

Im Bereich des Hermann-Löns-Weges wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze zugelassen, da hier bereits entlang dieser Straße zweigeschossige Gebäude stehen.

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 Bauzeilen, auf Grundstücken von mehr als 600 qm Größe, ortstypisch großzügige Gartenzonen entstehen.

3.2 Grünflächen

Im mittleren Planbereich, innerhalb der Wohnbauflächen, ist ein Kinderspielplatz in der Größenordnung von ca. 600 qm geplant. 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 Klusestraße, dem Hermann-Löns-Weg und Rotbuschweg mit seinen ca. 90 Wohneinheiten.

Im mittleren Planbereich wird entlang der landwirtschaftlichen Fläche eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die auf der Ostseite einen kombinierten Fuß- und Radweg und auf der Westseite eine durchgehende Baum- und Strauchreihe aufnehmen soll. Diese Wegeverbindung zwischen dem Hermann-Löns-Weg und der Klusestraße ist als Ergänzung des bestehenden Wegenetzes des Kurbereiches Bad Waldliesborn geplant.

Da in Bad Waldliesborn größere landwirtschaftliche Flächen durch Wallhecken eingefriedigt wurden, nimmt die durchgehende Baum- und Strauchreihe entlang des geplanten Grünzuges dieses ortstypische Motiv wieder auf.

Die geplante Eingrünung des neuen Baugebietes gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche sowie der nördlich benachbarten Friedhofsfläche soll darüber hinaus durch den möglichst weitgehenden Erhalt der bestehenden dominanten Baumgruppen gesichert werden. Daher wurde die südöstlich der Klusestraße stehende Baumreihe mit Kiefern, Eichen und Birken als Fortsetzung des Baumbestandes der östlichen Klusestraße durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

Die Parkplatzfläche an der Klusestraße soll mit einer ca. 5 m breiten lückenlosen Bepflanzung zu den Straßen hin abgeschlossen werden. Zu der angrenzenden Wohnbebauung hin soll zusätzlich zur Bepflanzung ein kleiner Erdwall mögliche Sichtbeziehungen unterbrechen. Die Parkplatzfläche selbst soll durch dichtstehende Solitär-bäume übergrünt werden.

3.3 Landwirtschaftliche Fläche

Im westlichen Planbereich, angrenzend an die Wohnbaufläche, liegen landwirtschaftliche Betriebe innerhalb einer ca. 6,56 ha großen, ausschließlich als Weideland genutzten, landwirtschaftlichen Fläche. Um den Erhalt dieser Betriebe zu sichern, wie auch als Abstandsfläche zwischen der Wohnbaufläche im Osten und dem Gewerbegebiet westlich des Lambertweges, soll diese Fläche dem Bestand wie auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden.

3.4 Verkehrserschließung

3.4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Klusestraße im Norden, den Hermann-Löns-Weg im Süden und die Kreisstraße Lambertweg (K 54) im Westen ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

3.4.2 Innere Erschließung

Das innere Erschließungssystem ist so gewählt worden, daß eine Fahrstraßenverbindung zwischen dem Hermann-Löns-Weg und der Klusestraße zwar vorhanden ist,

diese Verbindungsstraße jedoch, in verkehrsberuhigtem Ausbau ausgeführt, das Wohnen störende Querverkehre nicht aufkommen läßt.

Die nördliche Erschließungsstraße stellt in der Planung den Anschluß von der Klusestraße zum Füchtenweg und Rotbuschweg her und soll ebenfalls verkehrsberuhigt - unter Verzicht auf die Trennung der Verkehrsarten - ausgebaut werden. Sie bewirkt eine Entlastung des sehr schmalen Wohnweges Birkenweg. Vom Rotbuschweg ausgehend ist ein Fußweg geplant, der als Verbindung des östlichen Baugebietes zum Kinderspielplatz dient.

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

Der öffentliche Parkplatz an der Klusestraße soll als Auffangparkplatz für Friedhofsbesucher und für Besucher des Kurbereiches dienen. Der Parkplatz wird gegenüber dem Wohngebiet durch eine dichte Begrünung abgeschirmt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Erdgas, 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 zur heutigen Kläranlage in Bad Waldliesborn zugeführt.

Für die Ableitung des Schmutzwassers wurde zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt, in dem 4 Lösungsvarianten auf ihre Investitionen und Betriebskosten hin untersucht wurden.

Hierbei wurde der Variante I der Vorzug gegeben, für die auch zwischenzeitlich ein Zuschußantrag beim Regierungspräsidenten gestellt wurde. Sie sieht einen Freigefällekanal vor (Zwischenpumpwerke entfallen), der direkt dem zukünftigen Zentralpumpwerk - der jetzigen Kläranlage Bad Waldliesborn - zugeführt wird. Hierbei erhält der Freigefällekanal eine solche Tiefenlage, daß das gesamte Abwasser des Stadtteils Bad Waldliesborn über diesen Kanal abgeführt werden kann. Vom derzeitigen Pumpwerk in der Kläranlage des Stadtteils 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.

Da die Entwässerung dieses Baugebietes zur Zeit nicht möglich ist, wird nach § 9a Abs. 1 BBauG die festgesetzte bauliche Nutzung im Bebauungsplan Nr. 87 bis zu dem Zeitpunkt ausgeschlossen, bis die notwendigen Kanalbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes besteht zur Zeit kein Entwässerungsentwurf für das Oberflächenwasser. Dieser soll noch seitens des Tiefbauamtes erarbeitet werden. 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

3.6 Immissionen

Die Emissionen der im Westen am Lambertweg gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie der überwiegend westlich angrenzenden Betriebe sind auch nach Feststellung der Landwirtschaftskammer und der Industrie und Handelskammer so geringfügig, daß aufgrund des relativ großen Abstandes zur geplanten Wohnbebauung unzumutbare Belastungen auszuschließen sind.

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 wurde von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept vortragen, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Äußerungen der Bürger führten zu geringfügigen Änderungen durch eine andere Anordnung des Kinderspielplatzes und durch eine Veränderung des inneren Erschließungssystems.

5. Flächenbilanz

Art der Fläche	qm insgesamt	in %
Wohnbaufläche		
WA und WR Gebiet	ca. 48.750	36,7
Versorgungsfläche	ca. 50	0,1
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.800	2,1
Verkehrsfläche	ca. 15.650	11,8
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 65.550	49,3
	ca. 132.800 qm	100 %

6. Überschlägige Kostenermittlung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

a) Schmutzwasserkanalisation

Hauptsammler von der Klusestraße durch die Planstraße A, den Wohnweg, die Planstraße B, den Hermann-Löns-Weg bis zur Kläranlage in Bad Waldliesborn (ca. 800 lfdm) 1.600.000 DM
und

Schmutzwasserkanalisation in den Stichwegen des Wohnweges und Anschluß der Planstraße A an den Füchtenweg (ca. 200 lfdm) 78.000 DM

b) Regenwasserkanalisation (ca. 750 lfdm) 150.000 DM

c) Grundstücksanschlußleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanäle) 58.000 DM

d) Straßenausbau einschließlich Baumbepflanzungen 1.000.000 DM

e) Beleuchtung 70.000 DM

f) Parkplatz (ca. 5.000 qm) 625.000 DM

g) Spielplatz (ca. 500 qm Spiel- und ca. 350 qm Pflanzflächen) 71.000 DM

h) Fuß- und Radweg (ca. 330 lfdm) 69.000 DM

3.721.000 DM

Die Stadt geht davon aus, daß für den Bau der Schmutzwasserkanalisation ein Landeszuschuß gewährt wird. Die Höhe des Zuschusses kann jedoch zur Zeit nicht angegeben werden.

Die zu erwartenden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz betragen voraussichtlich rd. 1.030.000 DM.

7. Bodenordnung

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

8. Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen

I. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind einheitlich in hellem Putz auszuführen. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer auszuführen und mit roten Dachpfannen zu decken.

Bei eingeschossigen Doppelhäusern ist eine Dachneigung von 52° , bei zweigeschossigen Doppelhäusern ist eine Dachneigung von 30° vorgeschrieben.

Bei eingeschossigen Doppelhäusern ist ein Drempel von 0,6 vorgeschrieben, bei zweigeschossigen Doppelhäusern ist kein Drempel zulässig.

Die Drempelhöhe wird an der Mauerwerksaußenkante zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Oberkante Dachsparren gemessen.

Es kann von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften im Rahmen der nachfolgend genannten Materialien und Abmessungen abgewichen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser, insbesondere bezüglich der Sockel und Traufenhöhe, Dachneigung, Material und Farbwahl für Dach und Fassade öffentlich-rechtlich gesichert ist.

2. Dächer

a) Zulässige Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung

SD = Satteldach

Die zulässigen Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Bebauungsplan Nr. 87 festgelegt.

z.B. 45° - 52° = Dachneigung

←→ = Hauptfirstrichtung

Dachflächen sind mit Dachpfannen in roter Farbe und unglasierter Oberfläche einzudecken. Gauben - außer Flachdachgauben - sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken.

Die Außenflächen sind zu verschiefern, mit Holz zu verkleiden oder im Material der Außenwand zu erstellen.

b) Drempel

Bei eingeschossigen Einzelhäusern ist ein Drempel bis maximal 0,6 m zulässig. Bei zweigeschossigen Einzelhäusern ist ein Drempel bis 0,3 m zulässig.

Die Drempelhöhe wird an der Mauerwerksaußenkante zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Oberkante Dachsparren gemessen.

c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf $\frac{1}{3}$ der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen.

3. Außenwände

Materialien

Für die Außenwände aller Gebäudeteile dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

Rauh- und Feinputz mit Anstrich, nur helle Farbtöne, Verblendmauerwerk, unglasiert in rotgelber bis rotbrauner Färbung.

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

4. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

5. Ausnahmen

Bei Änderung bestehender Gebäude können Ausnahmen bei Dachneigung und Dachform zugelassen werden.

II. Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen

Die Vorgärten entlang der geplanten Erschließungsstraßen, befahrbaren Wohnwege und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nur mit Hecken in einer Höhe bis max. 0,70 m eingefriedigt werden. In Verbindung mit Hecken sind hinterstehende Zäune zulässig.

Die Baugrundstücke entlang der westlichen Bebauungsplangrenze sind gegenüber dem Fuß- und Radweg durch eine Hecke einzufriedigen (Endzustand 1,60 m - 1,80 m Höhe).

9. Begründung zu den Gestaltungsvorschriften

Das Siedlungsbild des Ortsteiles Bad Waldliesborn wird durch Gestaltungselemente wie Satteldächer mit vorwiegend roter Ziegeldeckung, durch helle Putzfassaden und Verblendmauerwerk in naturroter Färbung geprägt. Die im östlichen Planbereich in jüngerer Zeit entstandenen Baukörper weichen jedoch mit ihrem teils weißen und gelben Verblendmauerwerk und der dazu stark kontrastierenden schwarzen Dacheindeckung sehr stark von den ortsüblichen Gestaltungselementen ab.

Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser untypischen Material- und Farbwahl für Dach und Fassade zu unterbinden, beabsichtigt die Gestaltungsvorschrift, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen.

Dem Bestand entsprechend wurde als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigungen wurden so gewählt, daß ein Dachausbau möglich und sinnvoll wird. Dadurch können Hausgrundrisse zugunsten eines höheren Freiflächenanteils je Grundstück verkleinert werden.

Die Einfriedigungen im Vorgartenbereich sollen einheitlich durch Hecken erfolgen. Sie sollen deutlich durch Vegetation abgegrenzte Straßenräume schaffen, die später durch eine individuelle Bepflanzung der Vorgärten noch gestalterisch bereichert werden.

Lippstadt, den 12.01.1984



(Rieber)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl. Ing.