

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 87 Bad Waldliesborn 'Klusestraße'

Der Änderungsbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" dar.

Für den Planbereich wird parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Auffangparkplatz" fest.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 87 Bad Waldliesborn 'Klusestraße' ist seit dem 16.08.1984 rechtsverbindlich und setzt südlich der Klusestraße für die Flurstücke 667, 668, 700 und 701 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" fest.

Ziel dieser Festsetzung war es, hier einen Auffangparkplatz zu errichten, der Besucher von Westen aufnimmt. Gleichzeitig soll er aber auch dem gegenüberliegenden Friedhof, der nur eine geringe Anzahl von Besucherparkplätzen aufweist, als zusätzliche Stellplatzanlage dienen.

Nachdem bis heute dieser Parkplatz zwar durch ein Bauleitplanverfahren festgesetzt, aber aufgrund fehlender Finanzierungsmittel nicht errichtet werden konnte, stellte sich wiederholt die Frage, ob diese Fläche nicht einer Bebauung zugeführt werden könnte.

Die Planungen für einen Auffangparkplatz an der südlichen Quellenstraße sind heute soweit fortgeschritten, dass mit einer Realisierung in Kürze gerechnet wird. Die Planung für einen Auffangparkplatz im Bereich der nördlichen Quellenstraße wurde ebenfalls in Angriff genommen. In naher Zukunft wird der Bedarf an Besucherstellplätzen in Bad Waldliesborn voraussichtlich so weit abgedeckt sein, dass der geplante Parkplatz an der Klusestraße nicht mehr notwendig ist.

Für die Friedhofsbesucher soll soweit möglich eine kleinere Stellplatzanlage im Zuge der geplanten Erweiterung des Friedhofes nördlich der Klusestraße geschaffen werden.

Die überplante Fläche im Änderungsbereich beträgt ca. 5.000 m².

Der Bebauungsplanentwurf sieht parallel zur Klusestraße eine 2-reihige Bebauung auf ca. 10 Grundstücken von ca. 500 m² vor.

Diese geplante kleinteilige Bebauung durch ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser soll der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für die individuelle Einfamilienhausbebauung in Bad Waldliesborn nachkommen.

3. Festsetzungen im Änderungsbereich

Entlang der Klusestraße wurde abgeleitet aus dem Bebauungsplan Nr. 87 und dem östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 110 ein Allgemeines Wohngebiet in max. 2-geschossiger Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m festgesetzt, um ggf. im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss errichten zu können.

Hier wurde eine offene Bauweise festgesetzt, die den Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglichen soll.

Für die rückwärtige Bauzeile wurde ein Reines Wohngebiet festgesetzt, zulässig sind hier Einzel- und Doppelhäuser. Für diesen Bereich wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt, um einer zu starken Verdichtung des rückwärtigen Grundstücksteils entgegenzuwirken. Die schmalen privaten Wohnwege können größere Verkehrsmengen nicht aufnehmen.

Aus dem Nutzungskatalog der BauNVO wurden für das Allgemeine Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Ziff. 2. - 5. für nicht zulässig erklärt, da sich diese Nutzungen in das vorhandene Wohngebiet nicht einfügen.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden von der Klusestraße bzw. vom Vosskamp erschlossen.

Die Erschließung der rückwärtigen Bauzeile erfolgt über private Stichwege.

5. Ver- und Entsorgung

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

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert, Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Klusestraße und im Vosskamp vorhanden.

Das häusliche Abwasser der geplanten Gebäude wird der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Das Regenwasser ist unter Hinweis auf § 51a LWG NW dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern bzw. in Mulden zurückzuhalten und nur stark verzögert dem im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

Bodengutachten aus der näheren Umgebung des Plangebietes ergaben, dass der anstehende Boden - Fein- bis Mittelsande - eine überwiegende Versickerung zulässt.

Es wurde festgesetzt, dass die Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücken in versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

7. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und ggf. zu kompensieren ist.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde das vorhandene dem neuen Planungsrecht gegenübergestellt (Anlage).

Die Bewertung des Eingriffs wurde gem. "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" der Landesregierung NRW als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Der rechnerische Vergleich zwischen vorhandenem und neuem Planungsrecht zeigt, dass durch die Planänderung zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

8. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	4.715 m ² = 78 %
Wohnwege	250 m ² = 4 %
Klusestraße	1.065 m ² = 18 %
Insgesamt	6.030 m ² = 100 %

9. Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 87 besteht eine Gestaltungsvorschrift.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale dieser Satzung wurden als Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen, um das einheitliche Siedlungsbild hier weiterzuführen.

Lippstadt, den 23. Januar 1997

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Hartmann)
Dipl.-Ing.