

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 107 "Bad Waldliesborn, Kneippweg"

Der Planbereich wird begrenzt wie auf dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt im Planbereich westlich der Parkstraße Sonderbauflächen für Kureinrichtungen, Wohnbauflächen und Grünflächen mit dem Symbol "Parkanlage" dar. Nördlich des Eichenweges und östlich der Parkstraße sind Flächen für Wald dargestellt.

Im Zuge der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Teil der "Fläche für Wald" zugunsten der Erweiterung des "Sonderbaugebietes-Kur" entfallen, um die Anlage einer privaten Stellplatzanlage für die Kurkliniken südlich des Eichenweges zu ermöglichen.

1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich südlich des Eichenweges, entlang der westlichen Seite der Parkstraße und für das Grundstück nördlich des Eichenweges, östlich der Parkstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 12 "Parkstraße" mit folgenden Festsetzungen:

Entlang der Parkstraße ist im nordwestlichen Bereich Reines Wohngebiet festgesetzt, im südwestlichen Bereich sind eine kleinere Sonderbaugebietsfläche, eine Kurparkfläche und eine Erschließungsstraße dargestellt.

Südlich des Eichenweges und auf dem Grundstück nördlich des Eichenweges, östlich der Parkstraße setzt der Bebauungsplan Sonderbaugebietsflächen für Kureinrichtungen fest.

Für einen Teil des südlichen Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 3 "Teilgebiet Park Holtdirk", der hier öffentliche Grünfläche mit dem Symbol Parkanlage festsetzt.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Nach dem Anerkennungserlaß für Kurorte des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 13.12.1974 sollen für den Kurbereich Bad Waldliesborns Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurbgebietes langfristig sichern.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 13.06.1983 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn "Kneippweg" aufzustellen.

Anhand einer Bestandsaufnahme der Landschaftsbestandteile, der Siedlungsstruktur und des Baurechts wurden für den nördlichen Bereich Bad Waldliesborns durch Erstellung einer Rahmenplanung Planungsziele vorformuliert.

Zurückgreifend auf den städtebaulichen Rahmenplan und den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zeichnet sich jedoch ab, dass das gegebene Baurecht in den vorhandenen Bebauungsplänen in verschiedenen Punkten nicht den bisher formulierten Planungszielen entspricht.

Im Zuge der Bearbeitung der Rahmenplanung wurde angeregt, auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaugebietsfläche westlich der Parkstraße zu verzichten. Lediglich nördlich des Kneippweges soll eine zusätzliche Baufläche für weitere Kureinrichtungen festgesetzt werden. Statt der Baufläche soll in diesem Bereich der festgesetzte Grünzug als Erweiterung der anschließenden Kurparkfläche östlich der Parkstraße großzügiger gestaltet werden.

Im Bereich östlich der Parkstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 12 entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein Sonderbaugebiet für Kuranlagen fest. Diese Fläche wurde zwischenzeitlich kurparkähnlich gestaltet und teilweise aufgeforstet. Unter Verzicht auf das vorh. Baurecht soll hier, da der Bedarf an einer größeren Kureinrichtung z.Z. nicht besteht, lediglich im südlichen nicht aufgeforsteten Grundstücksbereich ein eingeschossiges Gebäude als Abrundung zur vorhandenen Siedlung entstehen.

Im Jahre 1986 wurden für die Bewohner der Kurkliniken am Eichenweg ca. 50 Stellplätze straßenbegleitend zur Erschließungsstraße geschaffen und landschaftsge- recht eingegrünt. Bei der Planung und Erstellung ging man von dem zu diesem Zeit- punkt notwendigen Bedarf aus.

Wie sich jedoch zwischenzeitlich gezeigt hat, reisen die Kurgäste der Kurkliniken über- wiegend mit dem eigenen Pkw an, so dass die vorhandenen Parkplätze für den Kurbetrieb und die Bediensteten der Kurkliniken nicht ausreichen.

Die Bad Waldliesborn GmbH, die seit langem um eine Verbesserung der Parkplatzsi- tuation im Norden des Kurortes bemüht ist, hat daher nördlich des Eichenweges eine Fläche erworben, um hier eine zusätzliche Stellplatzanlage zu schaffen.

Die z.Z. unerträgliche Situation des behindernden Parkens in den Straßenbereichen des Eichenweges und des Kühligenweges soll durch den Bau dieser Stellplatzanlage erheblich entschärft werden.

Die überarbeitete Rahmenplanung sieht vor, diesen Parkplatz langfristig über eine geplante Straßenverbindung zwischen Quellenstraße und Kühligenweg mit Anschluß an die Hebrake an das Verkehrsnetz des Kurortes anzuschließen. Diese Verbin- dungsstraße soll als Ersatz für die im Flächennutzungsplan dargestellte "Nordtan- gente" dienen.

Der Bereich nördlich des Eichenweges war ursprünglich nicht Bestandteil des Planbereiches, gem. Beschluß des Rates vom 24.02.92 wurde der Bebauungsplan um eine Fläche von ca. 30 m Breite südlich des Eichenweges erweitert.

3. Baugebiete

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im nördlichen Bereich der Parkstraße wurde in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbauland darstellt, jedoch abweichend vom Bebauungsplan Nr. 12, der hier Reines Wohngebiet ausweist, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der westlich angrenzenden Kurbetriebe und der ansässigen Pensionsbetriebe innerhalb des Planbereiches westlich der Parkstraße ist heute der Charakter eines Reinen Wohngebietes nicht mehr gegeben.

Die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet sind zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß. Dem Bestand entsprechend soll daher eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden.

Lediglich das einzelne Gebäude östlich der Parkstraße wurde in Anlehnung an das Nachbargebäude außerhalb des Planbereiches in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden analog zum Bebauungsplan unter den höchstzulässigen Werten der BauNVO festgesetzt, da eine weitere Verdichtung am Ortsrand des Kurortes nicht erwünscht ist.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Bauflächen geringfügige Erweiterungen möglich sind.

3.2 Sondergebiet-Kur

3.2.1 Bauflächen

Der Bereich zwischen Eichenweg und Kneippweg wird gem. Flächennutzungsplan und städtebaulichem Rahmenplan als Sonderbaugebiet für Kureinrichtungen festgesetzt.

Entlang des Eichenweges wurden die Kurkliniken mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten in ihrem Bestand festgesetzt.

Auf dem Grundstück nördlich des Kneippweges wurde eine Baufläche für eine weitere Kureinrichtung festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sollen gem. § 11 (2) BauNVO folgende den Kurbetriebe dienende Vorhaben zulässig sein: Kurhaus, Kurmittelhaus, Kurheime, Sanatorien und Beherbergungsbetriebe.

Für die Beherbergungsbetriebe wurde festgesetzt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, deren einzelnen Zimmern keine Küchen bzw. Kochnischen zugeordnet sind.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass innerhalb des Sondergebietes Wohngebäude entstehen, die sich städtebaulich in das durch große Kurkliniken geprägte Gebiet nicht einfügen.

3.2.2 Flächen für Stellplätze

Für das Sonderbaugebiet wurde festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig, es sei denn, sie werden innerhalb einer übergrünter Tiefgarage angeordnet.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Stellplatzanlagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen.

Um die zusätzlichen Versiegelungsflächen so gering wie möglich zu halten wurde festgesetzt, dass die Standflächen der Stellplatzanlagen mit Rasenpflastersteinen (bzw. Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen sind. Auf diese Flächen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Eingrünung der Stellplatzanlagen wurde festgesetzt, dass für je vier Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist, aus klimaökologischen Gründen sollen sich die Baumschirme weitgehend über den Standflächen befinden. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind spätestens eine vegetationsperiode nach Fertigstellung des Parkplatzes fachgerecht anzulegen. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bei Ausfällen sind ggf. Nachpflanzungen durchzuführen.

4. Grünflächen

4.1 Kurpark

Der Bebauungsplanentwurf setzt im südlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kurpark - zugunsten der Bad Waldliesborn GmbH fest.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt hier für einen Teilbereich eine Sondergebietsfläche für Kureinrichtungen fest. Im Rahmen der Beratungen über die weitere bauliche Entwicklung des Kurortes wurde angeregt, hier am Ortsrand auf eine weitere Massierung von Kureinrichtungen zu verzichten, die sich vorzugsweise im Bereich des Kurzentrums ansiedeln sollen.

Stattdessen soll diese Fläche, wie es bereits der Rahmenplan von 1976 vorsah, der Erweiterung der Kurparkanlagen nach Westen dienen und über den Kühligenweg hinweg einen Übergang in die offene Landschaft bilden.

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung

4.2.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Nördlich des Eichenweges wurde im Zuge der Erstellung der straßenbegleitenden Stellplätze ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt, der zwischenzeitlich bis zu einer Höhe von 3,00 bis 5,00 m herangewachsen ist. Erste Konzepte zur Planung der neuen Stellplatzanlage nördlich des Eichenweges sahen vor, diesen Gehölzstreifen vollständig als zu erhalten festzusetzen.

Als Nachteil stellte sich jedoch heraus, dass durch diese dichte Anpflanzung die Stellplatzanlage sich als diebstahlfreundlich und frauenfeindlich darstellte.

Der bestehende Gehölzstreifen wurde daher nur außerhalb der Stellplatzanlage als zu erhalten festgesetzt.

Um eine Durchgrünung des Gebietes dauerhaft zu gewährleisten sind auch die bestehenden und erhaltenswerten Gehölze im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes und des Wohngebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2.2 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der Eingriff durch den im Bereich der geplanten Stellplatzanlage, nördlich des Eichenweges, entfallenden Gehölzstreifen soll durch die Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" im Bereich der Stellplatzanlage ausgeglichen werden.

Die vorhandenen Gehölze sollen aufgenommen werden und soweit möglich in dem festgesetzten Bereich wieder angepflanzt und durch neue Bepflanzung ergänzt werden.

5. Flächen für Wald

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan im nördlichen Bereich des Plangebietes "Wald" fest.

Der Bereich östlich der Parkstraße wurde bereits aufgeforstet und kurparkähnlich gestaltet.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich wird, ausgehend von der Haupteerschließungsstraße für den Kurbereich "Liesborner Straße", über den Kühligenweg und die Parkstraße ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Straße "Eichenweg", die endgültig ausgebaut ist.

Die bestehende Kurklinik im südöstlichen Bereich des SO-Gebietes wird heute erschlossen über den Kneippweg, der noch nicht endgültig ausgebaut ist. Es handelt sich um einen Privatweg, der lediglich die Kurklinik an den Kühligenweg anbindet. Entsprechend dieser Nutzung wurde diese Verkehrsfläche als Privatweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Kurklinik festgesetzt.

6.3 Fußwege

Innerhalb des Planbereiches wurden öffentliche Fußwege festgesetzt die abseits des Straßennetzes die Kurbereiche mit den Kurparkflächen und dem Kurzentrum verbinden sollen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt bzw. durch die VEW und Bundespost, die Versorgung mit Wasser erfolgt über die Wasserversorgung Beckum GmbH.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zum Pumpwerk Bad Waldliesborn, über das Pumpwerk am Triftweg zur Zentralkläranlage Lippstadt geleitet.

Das Oberflächenwasser wird über das bestehende Kanalnetz, in die offenen Vorfluter entlang des Kühligenweges und der Beethovenstraße zur Glenne geleitet.

8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG am 07.05.1987 wurden weder Bedenken noch Anregungen der Bürger vorgebracht, die zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten.

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 25.05.92 bis 26.06.92 eine einfache Bürgerbeteiligung durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

9. Flächenbilanz

SO-Gebiet	ca. 34.300 qm	= 33,89 %
WA-Gebiet	ca. 9.050 qm	= 8,94 %
Kurpark	ca. 33.640 qm	= 33,24 %
Wald	ca. 10.370 qm	= 10,25 %
Fußwege	ca. 1.600 qm	= 1,58 %
<u>Straßen</u>	<u>ca. 12.240 qm</u>	<u>= 12,10 %</u>
Gesamtfläche	ca. 101.200 qm	= 100 %

10. Kostenermittlung

1. Der Kühligenweg im Abschnitt von Haus Nr. 15 bis zum Eichenweg ist noch nicht endgültig auszubauen. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 265.000 DM.
2. Die Wegeverbindung vom Kühligenweg zur Parkstraße ist noch herzustellen. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 50.000 DM.

Lippstadt, den 14.01.1993

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.