Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 110 Bad Waldliesborn Füchtenweg/Westfalenwinkel

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Planbereich wird umgrenzt wie auf dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung
   1.1 Flächennutzungsplan

   Der Flächennutzungsplan weist für den Planbereich Wohnbauflächen aus. Im Norden sind Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

   1.2 Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 110 bestand kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Planbereich.

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, um die Freiraum- und städtebauliche Entwicklungsstruktur des Kurgebietes zu sichern.

Der Rat der Stadt Lippstadt beschloß am 13.06.1983 einen Bebauungsplan für den Bereich Füchtenweg/Westfalenwinkel aufzustellen.

Das Plangebiet umfaßt ein bis auf wenige Baulücken vollständig bebautes Wohngebiet.

Entlang der Parkstraße und der Klusestraße liegt der Geschäfts- und Gaststättenbereich, als Teil des Ortskerns schon älteren Entstehungsdatums. Seit einigen Jahren ist dieser Bereich baulichen Veränderungen ausgesetzt, die zu einer stärkeren Verdichtung führen. Die Nutzung des Gebietes sowie bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sollen nun städtebaulich geregelt werden.

Die Straße Westfalenwinkel erschließt Pensionen und Fremdenheime, die hier neben den Wohngebäuden dominieren. Gestiegene Raumansprüche lassen Wünsche nach baulichen Erweiterungen aufkommen, die im Einzelfall dem Ziel entgegenstehen können, die Qualität der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten.

Im westlich des Birkenweges liegenden Wohngebiet, das kontinuierlich seit den 60iger Jahren anwächst, sind noch vereinzelt Baulücken zu bebauen.

Die nördlich der Klusestraße liegenden Flächen für den Gemeinbedarf enthalten Kirche, Pastorat, Kindergarten, Schule und Turnhalle. Hier sollen für mögliche Erweiterungsbauten Flächenreserven geschaffen werden. Außerdem ist die Fuß- und Radwegeerschließung dieses Bereichs planungsrechtlich zu sichern.

3. Baugebiete

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Bestand entsprechend soll das Gebiet umringt von der Parkstraße, Klusestraße, Birkenweg und dem Hermann-Löns-Weg als Allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Auszuschließen sind Tankstellen, da diese Nutzung dem Kurgebietscharakter widerspricht. Das Maß der baulichen Nutzung soll hier die Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoß nicht überschreiten. Am Westfalenwinkel liegen im Bestand sowie in der Planung die Ausnutzungsziffern deutlich unter den Höchstwerten nach Baunutzungsverordnung. Die überbaubaren Flächen an der Parkstraße entsprechen dem Bestand. Den Pensionen im Westfalenwinkel sind Anbaumöglichkeiten gegeben.

Westlich des Birkenweges entlang der Anliegerstraßen Füchtenweg und Rotbuschweg ist die vorhandene lockere Bebauung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist mit Rücksicht auf die großzügigen Gartenflächen des Blockinnenbereiches keine Verdichtung gewünscht. Deshalb liegen die Ausnutzungsziffern unter den höchstzulässigen Werten. Es stehen dennoch für die zulässigen Nutzungen ausreichende Flächen für Anbauten zur Verfügung.

Am Hermann-Löns-Weg und an der Klusestraße ist aufgrund der Qualität der Straße im Straßennetz und der verkehrlichen Belastungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die max. Zweigeschossigkeit hat aus vorgenannten Gründen ebenfalls Ausnutzungsziffern unterhalb der Höchstgrenzen. Anbaumöglichkeiten, die über den Bestand hinausgehen, sind nur auf größeren Grundstücken in Form von überbaubaren Flächen festgesetzt.

4. Grünflächen

Am Birkenweg/Ecke Klusestraße befindet sich ein ausgebauter Kinderspielplatz, der im Bebauungsplan rechtlich gesichert werden soll. Die Ausstattung und Größe entspricht einem Spielbereich B (lt. Erlaß des Innenministers vom 31.07.1974) mit Versorgungsfunktion für den Wohnbereich.
Auf diesem Spielplatz soll kein Bolzplatz eingerichtet werden.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Parkstraße in Nord-/Südrichtung und über die Klusestraße und den Lambertweg ausreichend an das öffentliche Straßennetz angebunden.

5.2 Innere Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Wohnwege Westfalenwinkel an die Parkstraße bzw. an den Birkenweg und über Rotbuschweg und Fichtenweg an den Birkenweg angebunden. Der Anliegerverkehr aus dem Gebiet kann über den Birkenweg und die Straße Vosskamp zur Klusestraße sowie über den Birkenweg zur Holzstraße geleitet werden.

Der Erstausbau der inneren Erschließungswege ist vorhanden und entsprechend dem Bestand übernommen worden.

Die drei vom Fichtenweg abgehenden Stichstraßen bleiben als Privatwege erhalten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

Entlang der Südseite des Hermann-Löns-Weges, zwischen Birkenweg und Parkstraße, ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Hier soll der bestehende Fuß- und Radweg im Bereich des angrenzenden Sportgeländes nach Norden hin weitergeführt und an das Wanderwegenetz des Kurortes angeschlossen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, sind die Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden. Die Entwässerung ist ebenfalls vorhanden.

7. Umweltschutz

7.1 Belastungen durch Verkehr

Die z.Zt. vorhandenen Lärmemissionen, die von der Parkstraße, der Klusestraße und dem Hermann-Löns-Weg ausgehen, sind gering und erreichen nicht die zulässigen Mittelungspegel für WA-Gebiete. Mit einem geringfügigen Anstieg der Lärmbelastung muß im Hermann-Löns-Weg gerechnet werden, da dieser eine der Sammelstraßen für das angrenzende Baugebiet Vosskamp darstellt.

8. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a Bundesbaugesetz

Dem Bürger wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch mit anschließender Diskussion Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Dabei wurde von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen. Auf Anregung der Bürger wurde die Bebauungsplangrenze im südlichen Bereich ab Birkenweg um den Hermann-Löns-Weg erweitert. Dadurch konnte der Fuß- und Radweg als Verbindungsstück zwischen Birkenweg und Parkstraße bzw. die Verlängerung des Radweges vom Hermann-Löns-Weg planungsrechtlich gesichert werden.

9. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca.	96.900 m² =	72,3 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	18.950 m² =	14,1 %
Verkehrsflächen	ca.	15.800 m² =	11,8 %
Grünflächen	ca.	2.350 m² =	1,8 %
Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	134.000 m² =	100,0 %

10. Überschlägige Kostenermittlung

Die Straßen Rotbuschweg, Fichtenweg, Birkenweg, Westfalenwinkel und der Beermannweg sind endgültig ausgebaut.
Der Hermann-Löns-Weg wird z.Zt. kanalisiert und soll anschließend ausgebaut werden.
Der endgültige Ausbau der Klusestraße und des Hermann-Löns-Weges - von der Parkstraße bis zum Birkenweg - einschließlich des vorgesehenen Fuß-/Radweges wird voraussichtlich 517.000 DM kosten.
Die noch zu erwartenden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch betragen voraussichtlich 300.000 DM.

Grunderwerbskosten:

Fuß-/Radweg entlang Hermann-Löns-Weg 2.100 m²	rd.	15.000 DM
Kosten insgesamt:		232.000 DM

Lippstadt, den 27. August 1987

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.