

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 111 Bad Waldliesborn Romanusweg

Der Planbereich wird umgrenzt, wie auf dem Titelblatt ersichtlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den gesamten Planbereich Wohnbauflächen aus.

1.2 Bebauungsplan

Nach dem Anerkennungserlaß für Kurorte des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 13.12.1979 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 Romanusweg aufzustellen.

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Lediglich im westlichen Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 11 Lambertring geringfügig überdeckt.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Plangebiet umfaßt ein fast vollständig bebautes Wohngebiet der sechziger und siebziger Jahre. Im Westen setzt sich dieser Wohnsiedlungsbereich fort. Hier soll durch Baumöglichkeiten die vorhandene Struktur ergänzt werden. Die geplante Bebauung soll mit einer Stichstraße über den Romanusweg an den Lambertring angebunden werden.

Entlang der Kaltestrot soll ein Wartungsweg führen, der gleichzeitig als Fuß- und Radweg genutzt, im Zusammenhang mit dem Wanderwegenetz in und um Bad Waldliesborn steht.

Südlich der Kaltestrot soll die Eingrünung des angrenzenden Gewerbegebietes planungsrechtlich gesichert werden. Der angrenzende Gewerbebetrieb (Marmorwerk) ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan-gebiet ausgegrenzt worden. Die im Flächennutzungsplan von 1980 beabsichtigte Sanierung ist unter heutigen finanziellen Voraussetzungen nicht durchführbar. Die Lärm- und Immissionsbelastung durch den Betrieb liegt unterhalb der vorgeschriebenen Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet und begründen eine Auslagerung nicht. Die optische Beeinträchtigung durch z.B. den Lagerplatz und die Kranbahn soll durch die Eingrünung des Betriebes bestmöglichst behoben werden. Für den Bereich selbst soll ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. Baugebiete

In Ableitung des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan ein reines sowie allgemeines Wohngebiet fest. Die Differenzierung der Wohnbauflächen erfolgt aufgrund vorhandener Störquellen (Verkehr, Gewerbe- und Sportanlage) am Rand außerhalb des überplanten Baugebietes.

Das neu zu bebauende Gebiet wird wegen seiner geschützten und verkehrlich abgelegenen Situation als reines Wohngebiet festgesetzt. Um die bauliche Dichte einzugrenzen, wurde die maximal zweigeschossige Bebauung mit einer unter dem Höchstwert liegenden Geschoßflächenzahl sowie einer eng begrenzten überbaubaren Fläche festgesetzt.

Für die vorhandene Bebauung wird die maximal zweigeschossige Einzelhausbauweise festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl liegt unterhalb des Höchstwertes. Großzügig bemessene überbaubare Flächen geben vielfältige Anbaumöglichkeiten auf den großen Grundstücken. Die Bebauung ist auf Einzelhäuser festgelegt.

Westlich des Birkenweges in Angrenzung an den Gewerbebetrieb liegt eine geschlossene Bebauung, die max. zweigeschossig mit der höchsten Ausnutzungsziffer entsprechend dem Bestand festgesetzt wurde. Die Grundstücke mit umliegendem Abstandsgrün erlauben keine dichtere Bebauung, deshalb wird auch keine über den Bestand hinausgehende überbaubare Fläche festgelegt.

4. Öffentliche Grünflächen/Wasserflächen

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein zur Ableitung von Oberflächenwasser notwendiger Graben. Die beidseitigen Uferbereiche sind als Grünanlage ausgewiesen. Die südlich angrenzenden Bäume und Büsche sind als erhaltenswert festgesetzt; für diese Flächen besteht die Bindung für Bepflanzungen. Sie dienen der Eingrünung des Gewerbegebietes.

5. Verkehrerschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Holzstraße und den Lambertring als Kreisstraße überörtlicher Bedeutung erschlossen.

5.1.2 Innere Erschließung

Das geplante Baugebiet ist über eine Stichstraße erschlossen, die über Romanusweg, Lambertring an die Klusestraße bzw. an den Lambertweg angeschlossen ist. Das vorhandene Wohngebiet ist über die Anliegerstraßen Holtkamp, Zeppelinstraße, Kilianstraße, Romanusweg an die Holzstraße bzw. über den Romanusweg an den Birkenweg angebunden.

Der Fuß- und Radweg nördlich der Kaltestrot zwischen Quellenstraße und Birkenweg ist ein Teilstück des Wanderwegenetzes in und um Bad Waldliesborn. Bewohner aus dem Lambertring und dem Plangebiet erreichen hierüber zügig den Radweg auf der Quellenstraße in Nord- und Südrichtung.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon angeschlossen.

Regen- und Schmutzwasser werden über vorhandene Kanäle der Kläranlage bzw. dem Vorfluter zugeführt.

7. Umweltschutz

7.1 Inmissionsbelastungen durch gewerbliche Betriebe

Die Lärmimmissionswerte des Gewerbebetriebes Marmorwerk Kienemund an der Quellenstraße/Holzstraße sind im Bebauungsplanverfahren "Sommerweg" durch Messungen des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes in Soest ermittelt worden. Hiernach überschreiten sie nicht den für ein "allgemeines Wohngebiet (WA)" zulässigen Tagesimmissionswert von 55 dB(A). Der Nachtimmissionswert wurde mit 39,7 dB(A) rechnerisch ermittelt. Auch dieser Wert liegt noch unter dem zulässigen Grenzwert von 40 dB(A) für das angrenzende WA-Gebiet.

8. Ergebnis der Bürgeranhörung

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 vorgebracht, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

9. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 38.200 m ² = 81,8 %
Verkehrsflächen	ca. 5.950 m ² = 12,8 %
Versorgungsflächen	ca. 150 m ² = 0,3 %
Grünflächen	ca. 2.400 m ² = 5,1 %

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 46.700 m ² = 100,0 %

10. Überschlägige Kosten

Die Straßen Birkenweg, Holtkamp, Romanusweg (vom Birkenweg bis zur Zeppelinstraße), Kilianstraße und Zeppelinstraße sind endgültig ausgebaut.

Die Kosten für den Ausbau des geplanten Stichweges des Romanusweges betragen voraussichtlich 93.000,-- DM

Der geplante Fuß-/Radweg und der Unterhaltungsweg - vom Birkenweg bis zur Quellenstraße - wird voraussichtlich kosten

82.000,-- DM
175.000,-- DM

Die noch zu erwartenden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz betragen voraussichtlich		100.000,-- DM
Grunderwerbskosten		
a) geplante Stichstraße zwischen Romanusweg und Lambertring rd. 500 m ² - Anpassung Romanusweg ist enthalten -	rd.	30.000,-- DM
b) Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg entlang der Kaltestrot rd. 1.100 m ²	rd.	<u>50.000,-- DM</u> <u>80.000,-- DM</u>
Kosten für Grünflächen 2.400 m ² x 20,-- DM =		48.000,-- DM
Ingesamt	rd.	<u><u>203.000,-- DM</u></u>

Lippstadt, den 28.01.1988



(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl.-Ing.