

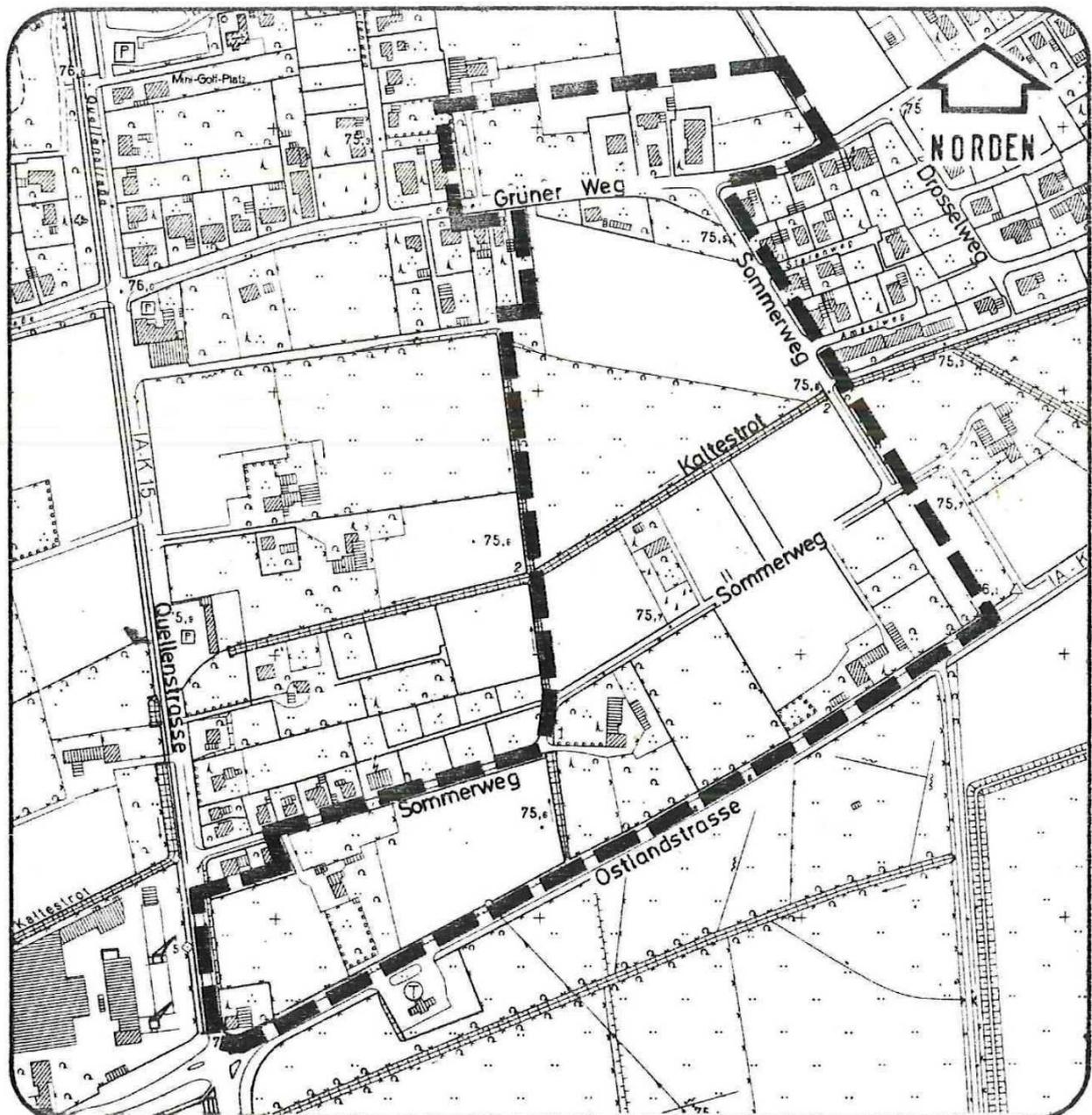
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT LIPPSTADT

NR. 115 BAD WALDLIESBORN LINDENBRINK

PLANBEREICH

M: 1 : 5000



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Bad Waldliesborn Nr. 115 Lindenbrink

Der Planbereich wird umgrenzt, wie auf dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Planbereichs landwirtschaftliche Flächen dar. Westlich des Sommerweges bis zur Kaltestrot ist Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nördlich an die Ostlandstraße grenzt ein Streifen, der als Grünfläche dargestellt ist.

Im Bereich nördlich des Grünen Weges wird z. Zt. eine Flächennutzungsplanänderung zugunsten von Wohnbauflächen vorgenommen, um dem bestehenden Baurecht Rechnung zu tragen.

1.2 Bebauungsplan

Nach dem Anerkennungserlaß für Kurorte des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 13.12.1974 sollen für Bad Waldliesborn Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumstruktur und städtebauliche Entwicklungsstruktur des Kurgebietes sichern.

Der Rat der Stadt Lippstadt beschloß am 13.06.1983 für den Bereich Lindenbrink einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Planbereich umfaßt den alten Bebauungsplan Nr. 14 Bad Waldliesborn "Grüner Weg", der als Ausbauplan für die Straßen Grüner Weg / verlängerter Sommerweg realisiert wurde bzw. dessen Ziele in den neuen Bebauungsplan übernommen werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Dieser durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Planbereich ist entlang der Erschließungsstraße Grüner Weg lückenhaft bebaut. Die im Nebenerwerb bewirtschafteten Hofstellen liegen für die Gegend charakteristisch verstreut im Landschaftsraum. Der Siedlungsbereich am Grünen Weg / verlängerter Sommerweg soll baulich ergänzt werden, jedoch der größte Teil des Planbereiches landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben. Da diese Grundstücke bereits erschlossen sind und dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, soll hier bereits vorhandenes Baurecht im Zuge eines Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Im Zuge dieser Änderung soll auch ein Teil der verbleibenden Forstfläche zwischen der vorhandenen Bebauung und der Straße "Rottwiese" zugunsten einer Baufläche aufgegeben werden.

Als Ausgleich für die entfallene Forstfläche wird bei der Flächennutzungsplanänderung östlich der Rottwiese statt der vorgesehenen Wohnbaufläche eine zusätzliche Forstfläche dargestellt, an aus dem Wohngebiet einen Waldgürtel beidseitig entlang des Weges Rottwiese zu schaffen. So soll ein städtebaulich und landschaftsplanerisch befriedigender Übergang zur nördlich anschließenden Kurparkfläche erreicht werden.

Durch Anpflanzungen an der Nordseite der Ostlandstraße soll der Kurort im Süden eingegrünt werden.

Am Grünen Weg ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.2 Reines Wohngebiet

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbauflächen darstellt, setzt der Bebauungsplan entlang des verlängerten Sommerweges bis zur Kaltestrot ein Reines Wohngebiet fest.

Da am Ostrand eine bauliche Verdichtung unerwünscht ist, sind teilweise Mindestgrundstückgrößen sowie Ausnutzungsziffern, die unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung liegen und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt worden.

Im Hinblick auf eine langfristig nicht auszuschließende bauliche Entwicklung der jetzt noch landwirtschaftlich genutzten und festgesetzten Fläche südlich des Grünen Weges soll das am Rande festgesetzte Reine Wohngebiet ausschließlich dem Wohnen dienen und nicht dem Kurbetrieb untergeordnet werden.

Versorgungsbetriebe wie z.B. Gaststätten oder Einzelhandelsbetriebe sollen im Kernbereich Bad Waldliesborns untergebracht werden.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet nördlich des Grünen Weges soll Wohnungen, Versorgungsbetriebe für den Kur- und Wohnbereich sowie Beherbergungsbetriebe aufnehmen, da hier in unmittelbarer Nachbarschaft Pensionen vorhanden sind.

Entlang der Ostlandstraße soll ein dichter Grüngürtel von der B 55 im Osten bis zur Quellenstraße im Westen entstehen, Um diesen Grüngürtel mittelfristig durchzusetzen, müssen von verschiedenen Eigentümern Flächen erworben werden, die heute noch landwirtschaftlich genutzt werden.

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 Pflanzstreifen

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan im Süden des Plangebietes einen ca. 20 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche fest, auf der Bäume und Sträucher angepflanzt werden sollen. Die Anpflanzung ist im Zusammenhang mit der geplanten Aufforstung größerer Flächen im östlich angrenzenden Bebauungsplanbereich zu sehen und soll mindestens eine Höhe von 3,00 m erreichen. Diese Maßnahme soll dazu dienen, den Kurort optisch einzugrünen.

Im Grünstreifen kann ein kleiner Wall errichtet werden, der die Freiräume des Kurbereiches gegen die Lärmimmissionen schützt.

Da der Wall nicht zwingend erforderlich ist, wird er auch nicht als Festsetzung übernommen.

Die auf der Fläche des Grünstreifens stehenden Gebäude (Getränkehandel Kopmeier und Wohnhaus Barth) sollen langfristig erworben werden, soweit hierfür Finanzmittel bereitgestellt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt genießen sie Bestandschutz.

Dieser Grünstreifen ist keine Erschließungsanlage gem. § 127 BauGB.

4.2 Kinderspielplatz

Am Grünen Weg ist ein Kinderspielplatz von ca. 1.400 m² festgesetzt. Der Standort entspricht den Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes. Nach der Spielflächenbedarfsermittlung entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 sind die vorhandenen und bisher geplanten Spielflächen nicht bedarfsdeckend. Aufgrund der zentralen Lage zu angrenzenden, nicht mit Spielflächen ausgestatteten Wohngebieten ist dieser Platz geeignet, einen Spielbereich der Kategorie B aufzunehmen. Vorgesehen sind: Sand- und Rasenspiele mit Bewegungs-, Lauf und Kletterspielen. Einzugsbereich sind die Wohngebiete am Grünen Weg, Sommerweg und Kurgartenweg. Auch für Kurgäste sowie Spaziergänger sollen auf den Spielplatzgelände Verweilmöglichkeiten angeboten werden, weil der Standort gut in das Wanderwegenetz z.B. Rottwiese, Grüner Weg, Kurgartenweg eingebunden ist.

4.3 Landwirtschaftliche Flächen

Zwischen den im Norden und Westen ausgewiesenen Wohnbauflächen und der im Süden angrenzenden Grünfläche liegen landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, die teilweise diese Flächen als Acker oder Weideland nutzen. Die Nutzung dieser Flächen soll langfristig gesichert werden, da sie auch als Pachtflächen den Erhalt der Nebenerwerbsbetriebe dienen.

5. Verkehrerschließung

Kraftfahrzeugverkehre aus dem Baugebiet können über die Ostlandstraße an das regionale Straßennetz herangeführt werden und über den Grünen Weg den Kern des Stadtteils Bad Waldliesborn erreichen.

Im Bebauungsplan Nr. 14 Bad Waldliesborn bestand die Absicht, einen Teil des Zielverkehrs über die Anbindung des Sommerweges an die Ostlandstraße und den Grünen Weg zum Ortskern bzw. zur B 55 zu führen.

Heute ist jedoch davon auszugehen, daß die ausgebaute Ostlandstraße und die Quellenstraße Zentral und Quellenverkehr zum Auffangparkplatz südlich des Kerns bzw. zum Ortskern selbst führen sollen.

Heute ist diese Anbindung des Sommerweges an die Ostlandstraße begründet durch die Anliegernutzung. Hiervon wird eine Entlastung des Goldammerweges erwartet, sofern der Ausbaucharakter beider Straßen Durchgangs- und Fremdverkehre ausschließt. Sollte südlich der Ostlandstraße eine Freizeitnutzung möglich werden, könnte auch die Anbindung des Sommerweges an die Ostlandstraße eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung darstellen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird durch die Stadtwerke sichergestellt. 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 Kaltestrot geleitet.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Bereich des geplanten Grünstreifens an der Ostlandstraße erforderlich.

8. Umweltschutz

Auf den Bebauungsplanbereich "Lindenbrink" wirken Immissionen der Ostlandstraße und des Marmorwerkes Kienemund ein. Da im Umfeld des Marmorbetriebes keine Wohnbebauung festgesetzt wird, betreffen die Lärmimmissionen nur landwirtschaftliche Flächen.

Im Bereich der bestehenden Gebäude innerhalb des festgesetzten Grünstreifens entlang der Ostlandstraße werden die Lärmpegel für WA-Gebiet überschritten. Da diese Gebäude bis zum Erwerb durch die Stadt Lippstadt lediglich Bestandschutz genießen, ist die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen hier nicht erforderlich.

9. Ergebnis der Bürgeranhörung

Die Anregungen der Bürger führten zu zusätzlichen Bauflächenausweisungen nördlich des Grünen Weges, um die vorhandene Bebauung zu ergänzen sowie entlang des Sommerweges, südlich der Kaltestrot.

Die Ausweisung dieser Bauflächen entspricht jedoch nicht den Zielen der Landesplanung gem. § 20 LP1G NW und mußte somit wieder entfallen.

10. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca.	24.900 m ² =	15,8 %
Verkehrsflächen	ca.	10.750 m ² =	6,8 %
Grünflächen	ca.	14.800 m ² =	9,4 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	102.300 m ² =	65,0 %
Flächen für die Forstwirtschaft	ca.	4.650 m ² =	3,0 %

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	157.400 m ² =	100,0 %

11. Überschlägige Kostenermittlung

Der Grüne Weg ist Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115 ausgebaut.

Folgende Kosten werden voraussichtlich noch entstehen:

a) für den Schmutzwasserkanal Sommerweg	228.000,-- DM
b) für den Regenwasserkanal Sommerweg	95.000,-- DM
c) für den endgültigen Ausbau des Sammerweges	720.000,-- DM
d) für den Fuß-/Radweg und den Unterhaltungsweg südlich des Fuß-/Radweges	<u>91.000,-- DM</u>

1.134.000,-- DM

Die noch zu erwartenden Erschließungsbeiträge
nach dem Baugesetzbuch betragen voraussichtlich 200.000,-- DM

Grunderwerbskosten

a) Durchstich Sommerweg zur Ostlandstraße rd. 1.300 m ²	rd. 9.000,-- DM
b) Fußweg u. Radweg entlang Sommerweg rd. 300 m ²	rd. 2.000,-- DM
c) Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg entlang der Kaltestrot rd. 1.300 m ²	rd. 9.000,-- DM
d) Pflanzstreifen entlang der Ostlandstraße rd. 8.800 m ²	rd. 62.000,-- DM
e) Kinderspielplatz am Grünen Weg rd. 1.600 m ²	rd. 160.000,-- DM
f) Flächen zur Aufforstung rd. 3.000 m ²	<u>rd. 20.000,-- DM</u>

rd. 262.000,-- DM

Aufrundung zu 270.000,-- DM

Erwerb der Gebäude rd. 400.000,-- DM

Kosten für Grünflächen
für Aufforstung und Bepflanzung
12.600 m² x 20,-- DM =

252.000,-- DM

Insgesamt rd. 1.860.000,-- DM

Lippstadt, den 10.03.1988

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.