

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt **Nr. 115 "Bad Waldliesborn, Lindenbrink"**

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Plangrenze,
im Osten: durch die Straße "An der Rottwiese",
im Süden: durch die Straße "Grüner Weg",
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 262.

Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 404, 406, 242 und 407tlw., Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 46.

2. Grund der Änderung

2.1 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der bestehenden Gebäude Baugrenzen fest, die nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

Auf der östlichen unbebauten Fläche sind Baugrenzen festgesetzt, die erschlossen vom Grünen Weg einen Neubau mit relativ großen Gartenbereichen zulassen. Nördlich und östlich der geplanten Neubaufläche ist analog zur Darstellung des Flächennutzungsplanes "Wald" dargestellt.

2.2 Planungsziele

Im Änderungsbereich ist auf der Parzelle 242 eine Pension ansässig, die den heutigen Ansprüchen an einen modernen Kurbetrieb nicht mehr genügt. Der Eigentümer, der im Besitz sämtlicher Grundstücke im Planbereich ist, beabsichtigt, den Betrieb zu erweitern und zu modernisieren, um so langfristig den gestiegenen Ansprüchen der Kurgäste gerecht zu werden und durch die geplante Erweiterung der Bettenkapazität den Betrieb wirtschaftlich zu führen.

Abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes strebt der Betreiber eine Gesamtkonzeption an, die für die Betriebserweiterung das östliche und westliche Grundstück einbezieht. Geplant sind hier die Errichtung zweigeschossiger Pensionsgebäude, die über einen schmalen ebenfalls bis zu zweigeschossigen Mitteltrakt, mit dem bestehenden Pensionsgebäude verbunden sind.

Zur Verwirklichung dieses Vorhabens, das sich in weiten Bereichen nicht an die festgesetzten überbaubaren Flächen hält, muss der Bebauungsplan geändert werden.

2.3 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die Baugrenzen wurden der neuen Planung angepaßt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird geringfügig auf 0,6 erhöht.

Statt der vorgesehenen Einzelhausbebauung soll eine geschlossene Bauweise erfolgen.

Im östlichen Grundstücksbereich wird eine Stellplatzanlage mit Bepflanzung vorgesehen.

Auf die Festsetzung "Wald" soll im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich verzichtet werden, da es sich hier um eine private Pflanzfläche innerhalb des Pensionsbereiches handelt.

Diese soll jedoch so bepflanzt werden, dass hier ein Waldsaum entsteht, der einen Übergang in das nördlich anschließende gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geplante Waldgebiet bildet. Diese Fläche soll im Planbereich festgesetzt werden als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern".

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt ausschließlich von der Straße "Grüner Weg".

2.5 Ver- und Entsorgung

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

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Das häusliche Abwasser der bestehenden und geplanten Gebäude wird an die vorhandene SW-Kanalisation im Grünen Weg angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der neuen Gebäudetrakte soll über Rohrleitungen gesammelt und im Bereich der Pflanzfläche zur Versickerung (Muldenversickerung) gebracht werden. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse - Fein- bis Mittelsande - ist die Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der relativ großzügig angelegten Freifläche gewährleistet.

Für die Stellplätze wurde festgesetzt, daß diese in versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

2.6 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Im Rahmen der Bilanzierung zur landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage) wurde das vorhandene dem neuen Planungsrecht gegenübergestellt.

Die geplante Bebauungsplanänderung sieht eine Mehrversiegelung von 485 qm vor, die teilweise durch die Umgestaltung einer Gartenfläche im nördlichen Planbereich in eine Fläche zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgeglichen ist.

Das Defizit in der Bilanzierung zeigt jedoch auch, dass ein Ausgleich im Plangebiet nicht vollständig erreicht werden konnte.

Es wurde daher festgesetzt, dass im Bereich der geplanten Stellplatzanlage zusätzlich zur festgesetzten Stellplatzbegrünung drei hochstämmige Bäume zu pflanzen sind.

Lippstadt, den 22.08.1996

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.