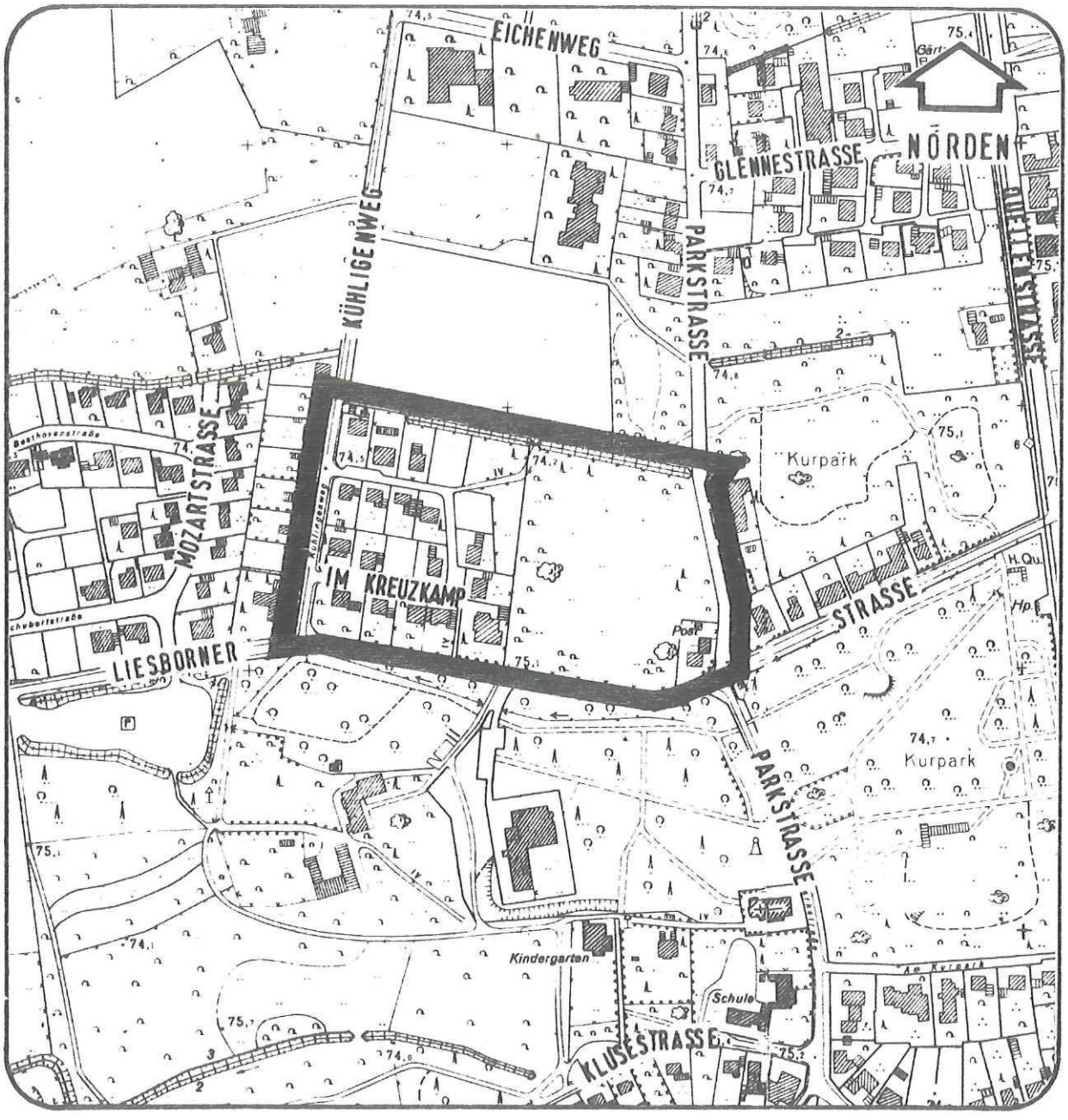
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT LIPPSTADT NR. 119 BAD WALDLIESBORN IM KREUZKAMP

PLANBEREICH: M. 1 : 5000



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 119 Bad Waldliesborn Im Kreuzkamp

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10.05.1980 stellt im Planbereich Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen mit dem Symbol Parkanlage dar.
Im südöstlichen Bereich ist ein Symbol der Post sowie eine Hauptleitung der Wasserversorgung dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 3, Teilgebiet Holtdirk aus dem Jahre 1968, der im westlichen Bereich ein reines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise, im östlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festsetzt.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119 werden die Teile des Bebauungsplanes Bad Waldliesborn Nr. 3 aufgehoben, die innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 119 "Im Kreuzkamp" liegen.
Die Fläche nördlich des Planbereiches, die der Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 3 als Kurparkfläche festsetzt, wird im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Kneippweg" neu überplant.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 14.05.1984 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 119 "Im Kreuzkamp" aufzustellen.
Der Bebauungsplan überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 bis zu dem nördlich des Wohngebietes liegenden Wasserlauf.
Eine Kurparkfläche nördlich dieses Grabens soll in den neuen Bebauungsplan nicht mit aufgenommen werden.
Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, im wesentlichen im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes den Bau eines Spielplatzes zu ermöglichen und in seinem Umkreis die Bauflächen geringfügig anders als im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt zu ordnen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 wird der Bebauungsplanbereich im Westen als "Reines Wohngebiet" nach Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Die Verkehrsbelastung der Liesborner Straße, die eine Haupterschließungsstraße für den Kurort Bad Waldliesborn darstellt, war Motiv dafür, die Grundstücke entlang dieser Straße als "Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen. Weiterhin bestimmend für diese Festsetzung war, daß im Bereich der Liesborner Straße/Ecke Parkstraße eine Poststelle sowie gegenüber der Straße Im Eichholz ein großes Hotel und kleinere Beherbergungsbetriebe dem Charakter eines Reinen Wohngebietes nicht mehr entsprechen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude innerhalb des Planbereiches sind mehrheitlich zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoß. Durch die vielfach gegebene Untervermietung von Zimmern an Kurgäste sind einzelne Gebäude bis in das Dachgeschoß durch Wohnungen genutzt. Dem Bestand entsprechend soll daher wie im alten Bebauungsplan Nr. 3 eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Jedoch wurden gegenüber dem alten Recht die Werte der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl erhöht, so daß die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung den Hauseigentümern einen Entwicklungsspielraum für die weitere bauliche Nutzung eröffnen. Im südöstlichen Bereich ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 in viergeschossiger Bauweise ein Hotel entstanden, das in seinem Bestand in den Bebauungsplan Nr. 119 übernommen worden ist. Auch hier sind die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl festgesetzt worden.

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich wird, ausgehend von der Haupterschließungsstraße für den Kurbereich "Liesborner Straße" über den "Kühligen Weg", ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

3.2.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch einen einfachen Ring, durch die Straße "Im Kreuzkamp", gebildet. Diese Straße ist heute endgültig ausgebaut. Aufgrund der Lage im Verkehrsnetz ist vorgesehen, bei einem zukünftigen Zweitausbau diese Straße wohngebietsverträglich auszubauen. Daher wurde diese Zielrichtung auch als Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

3.3 Grünflächen

Nordöstlich des Wohngebietes "Im Kreuzkamp" ist erschlossen von dieser Wohnstraße aus ein Kinderspielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zugunsten der Stadt Lippstadt festgesetzt worden. Dieser Spielplatz soll als Spielplatz "C" und "B" (Kleinkinderspielplatz und Spielplatz für schulpflichtige Kinder) entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 festgesetzt werden.
Einzugsbereich sind die Wohngebiete "Kreuzkamp" und "Glennestraße". Der Kinderspielplatz umfaßt eine Größe von ca. 1.300 m². Vorgesehen sind: Sand- und Rasenspiele mit Bewegungs-, Lauf- und Kletterspielen.

Der Spielplatz wird über einen Fußweg, der von der Straße "Im Kreuzkamp" abzweigt und sich dann in östliche Richtung in den anschließenden Kurparkbereich fortsetzt, erschlossen werden.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage zugunsten der Bad Waldliesborn GmbH festgesetzt worden. Diese Fläche wird heute schon als Kurpark genutzt und stellt ein wichtiges Bindeglied dar zwischen den Parkflächen östlich der Parkstraße und südlich der Liesborner Straße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt bzw. VEW und Bundespost.
Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.
Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zum Pumpwerk Bad Waldliesborn (ehemalige Kläranlage), über das Pumpwerk am Triftweg zur neuen Zentralkläranlage Lippstadt geleitet.
Das Oberflächenwasser wird über das bestehende Kanalnetz dem offenen Vorfluter entlang des Kühligen Weges, nördlich des Baugebietes entlang der Beethovenstraße zur Glenne geleitet.
Die Abfallbeseitigung erfolgt auf den nach § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigten Anlagen.

4. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG am 05.02.87 wurden weder Bedenken noch Anregungen der Bürger vorgebracht, die zur Änderung des Bebauungsplanes führten.

5. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 23.000 m²	=	41,89 %
Verkehsflächen	ca. 5.400 m²	=	9,84 %
Versorgungsflächen	ca. 100 m²	=	0,18 %
Grünflächen	ca. 26.400 m²	=	48,09 %
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 54.900 m²	=	100,00 %

6. Überschlägige Kostenermittlung

Die Straßen Im Kreuzkamp, Parkstraße und Liesborner Straße sind endgültig ausgebaut.
Für den Ausbau des Kühligenweges innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden voraussichtlich noch folgende Kosten anfallen:

a) für den Bau des Schmutzwasserkanals	160.000 DM
b) für den endgültigen Straßenausbau	276.000 DM
	436.000 DM

Die noch zu erwartenden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch betragen für den Ausbau des Kühligenweges voraussichtlich 300.000 DM.

Lippstadt, den 28.01.1988

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.