

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 140**  
**"Bad Waldliesborn, Grüner Weg"**

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Im Zuge der 23. Flächennutzungsplanänderung wurde östlich der "Rottwiese" eine Fläche für "Wald" ausgewiesen.

1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich südlich des "Grünen Weges" besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 1 "Grüner Weg". Dieser Bebauungsplan wurde im Zuge eines Rechtsstreites um eine Baugenehmigung vom Verwaltungsgericht Arnsberg mit Urteil vom 03.02.1987 für nichtig angesehen. Der Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 1 beinhaltet im südlichen Planbereich eine Wegeparzelle nördlich der Kaltestrot, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 114 Bad Waldliesborn "Im Bruch" überplant wurde.

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 11.05.1987, den Bebauungsplan Nr. 140 "Bad Waldliesborn, Grüner Weg" aufzustellen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 1 "Grüner Weg" aufgehoben werden.

Nördlich des "Grünen Weges" befindet sich eine straßenbegleitende Bauzeile, die im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der östliche Bereich dieser Bauzeile ist gem. Gerichtsbeschuß dem Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Dieser Bereich nördlich des "Grünen Weges" ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 113 Bad Waldliesborn "Rottwiese". Gemäß Ratsbeschuß wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidenten in Arnsberg die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zurückgestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 soll diese Bauzeile in die Planung mit einbezogen werden.

Das Plangebiet umfaßt ein bis auf einige Baulücken relativ vollständig bebautes Wohngebiet, wobei im westlichen Teil im Bereich der Straßen "Amselweg/Starenweg" Pensionen und Fremdenheime neben den Wohngebäuden dominieren. Gestiegene Raumansprüche lassen hier Wünsche nach baulichen Erweiterungen aufkommen, die im Einzelfall dem Ziel entgegenstehen können, die Qualität der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten.

Östlich der "Rottwiese" ist eine Fläche für "die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, um den Weg "Rottwiese" einzugrünen und aus dem Wohngebiet am "Grünen Weg" einen Grüngürtel in den nördlich des Plangebietes anschließenden Kurparkbereich zu ziehen.

### 3. Baugebiete

In die Planung wurden im wesentlichen die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan übernommen, lediglich auf die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes für einen Teil der Grundstücke entlang des "Grünen Weges" wurde verzichtet, da eine derartige Festsetzung weder dem Bestand noch den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

Das gesamte Plangebiet wird als WA-Gebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Ausgeschlossen werden sollen die ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. (3) 3.-5. BauNVO, da sich diese mit ihrer Funktion in das Kurgebiet nicht einfügen würden.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind auf den heutigen Bestand abgestimmt und bieten in ihren dargestellten Größen den Eigentümern ausreichende Flächen für eventuelle Anbauten und Erweiterungen. Lediglich im Bereich des Hotels "Amselhof" wurde auf die ehemals auf der Parzelle 540 vorgesehene Baufläche verzichtet. Diese Fläche wird zur Zeit vom Hotelbetrieb als Parkplatz genutzt.

Das bestehende Hotelgebäude hat unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Parzelle die allgemein im Baugebiet festgesetzte GRZ von 0,3 bereits überschritten und fügt sich städtebaulich nicht in dieses allgemeine Wohngebiet ein. Eine nochmalige, größere Erweiterung des Betriebes in geschlossener Bauweise steht dem Ziel entgegen, die Qualität der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten.

Um jedoch dem Betrieb geringe Erweiterungsmöglichkeiten und eine Aufstockung des eingeschossigen Schwimmbadtraktes zu ermöglichen, wurde in diesem Bereich die überbaubare Fläche gegenüber dem Bestand erweitert. Eine Aufstockung dieses Gebäudeteiles kann für die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nur von Vorteil sein und ist städtebaulich durchaus vertretbar.

Ferner besteht die Gefahr, daß das Heranrücken einer Hotelerweiterung an den schon im alten Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatz nördlich des "Amselhofes" zu Konflikten führt und nicht mehr genügend Stellplätze im Umfeld angeboten werden können.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen im gesamten Plangebiet unter den max. Ausnutzungsziffern der BauNVO, da der Charakter des Baugebietes durch die umliegenden Wohn- und Pensionsgebäude mit relativ großen Freiflächen bestimmt wird.

Nördlich des "Grünen Weges", östlich der "Rottwiese", befindet sich eine freie Baufläche, auf der eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt wurde. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit entspricht dem Bestand westlich der "Rottwiese" und südlich des "Grünen Weges". Um ein städtebaulich unbefriedigendes Nebenein-

ander von ein- und zweigeschossigen Baukörpern nicht zu ermöglichen, soll die Zweigeschossigkeit als zwingend festgesetzt werden.

Um jedoch der Gebietsstruktur entsprechend nur kleinere Baukörper entstehen zu lassen, soll die Ausnutzung auf max. 6 Wohneinheiten beschränkt werden.

Im südlichen Bereich des Drosselweges wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Hier handelt es sich um ein Gebiet, das ausschließlich durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Um zu verhindern, daß hier auf den nicht bebauten Grundstücken Pensionsbetriebe oder Mehrfamilienhausbebauung entsteht, die sich städtebaulich nicht in das Baugebiet einfügen würde, wird festgesetzt, daß hier nur Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten entstehen dürfen.

Westlich des Drosselweges setzte der alte Bebauungsplan eine zwingend zweigeschossige Bauweise fest. Entgegen dieser Festsetzung wurden hier jedoch zwischenzeitlich ausschließlich eingeschossige Wohngebäude genehmigt. Da es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll erscheint, diesem sich zur Eingeschossigkeit hin entwickelnden Straßenzug ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, soll zukünftig hier nur eine eingeschossige Bauweise möglich sein.

#### 4. Öffentliche Grünflächen

##### 4.1 Öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz

Im Bereich zwischen "Amselweg" und "Starenweg" ist analog zum alten Bebauungsplan ein Kinderspielplatz festgesetzt. Es handelt sich um einen Spielbereich der Kategorie "C" entsprechend dem Runderlaß des Innenministers NRW vom 31.07.1974 mit Versorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich.

Der Spielplatz wird über einen Fußweg, der die Straßen "Starenweg" und "Drosselweg" verbindet, erschlossen. Der Spielplatz ist noch nicht ausgebaut, seine Erstellung soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

##### 4.2 Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Östlich der "Rottwiese" ist eine ca. 25 m breite Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Straße "Rottwiese", die zukünftig als Fuß- und Radweg festgesetzt werden soll, beidseitig durch eine Ergänzung des vorhandenen hohen Baumbestandes eingrün zu können und aus dem Wohngebiet "Grüner Weg" einen Grüngürtel in den nördlich des Plangebietes anschließenden Kurparkbereich zu ziehen. Westlich der Rottwiese wurde der Grünstreifen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 115 Bad Waldliesborn "Lindenbrink" festgesetzt.

## 5. Verkehrerschließung

### 5.1 Äußere Erschließung

Kraftfahrzeuge aus dem Wohngebiet können über die Ostlandstraße an das regionale Straßennetz herangeführt werden. Über den "Grünen Weg" ist der Ortskern des Stadtteiles Bad Waldliesborn zu erreichen.

### 5.2 Innere Erschließung

Im Bebauungsplan Nr. 115 ist westlich des Plangebietes die Anbindung des Sommerweges an die Ostlandstraße festgesetzt. Die Anbindung des Sommerweges an die Ostlandstraße dient der Erschließung des Plangebietes, um die Anlieger vom übergeordneten Straßennetz auf möglichst kurzem Wege zu ihrem Ziel zu führen. Hiervon wird eine Entlastung des Goldammerweges erwartet, der langfristig nach Ausbau des Sommerweges wohngebietsgerecht ausgebaut werden soll, um Durchgangs- und Fremdverkehre auszuschließen.

Die Stichstraßen Amselweg und Starenweg sind heute endgültig ausgebaut. Bei einem zukünftigen Zweitausbau sollen diese Straßen wohngebietsgerecht ausgebaut werden, daher wurde diese Zielrichtung auch als Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Straße Drosselweg ist als Baustraße vorhanden und soll zukünftig wohngebietsgerecht ausgebaut werden.

### 5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über Buslinien über den Grünen Weg und den Goldammerweg an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Nach Anschluß des Sommerweges an die Ostlandstraße soll die Buslinie im Bereich des Goldammerweges entfallen und auf den Sommerweg verlegt werden.

## 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 und über das Pumpwerk am Triftweg zur Zentralkläranlage Lippstadt geleitet.

Das Oberflächenwasser wird über das bestehende Kanalnetz in die Kaltstrot geleitet.

## 7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

## 8. Umweltschutz

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Anliegerverkehre auf den Wohnstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Auf den östlichen Bereich des Plangebietes wirken Lärmemissionen der B 55 ein. Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens

wurden Lärmschutzwälle entlang der B 55 erstellt, so daß der zulässige Planungsrichtpegel für WA-Gebiete im Wohngebiet "Goldammerweg" nicht überschritten wird.

9. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf wurde den Bürgern am 08.12.1988 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt.

Die Bürger trugen keine Anregungen und Bedenken vor, die zur Änderung des Entwurfes führten.

10. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 77.282 m <sup>2</sup>	=	84,97 %
Verkehrsflächen	ca. 11.890 m <sup>2</sup>	=	13,07 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 410 m <sup>2</sup>	=	0,45 %
Fläche für Bepflanzung	ca. 1.320 m <sup>2</sup>	=	1,45 %
Versorgungsfläche	58 m <sup>2</sup>	=	0,06 %
Gesamtfläche d. Plangebietes	ca. 90.960 m <sup>2</sup>	=	100,00 %

11. Überschlägige Kostenermittlung

1. endgültiger Straßenausbau Drosselweg	335.000,-- DM
2. endgültiger Straßenausbau Grüner Weg einschl. Regenwasserkanal	657.000,-- DM

Die Straßen Starenweg, Amselweg und Goldammerweg sind bereits ausgebaut.

Lippstadt, den 25.10.1990



(Dr. Hagemann)  
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)  
Dipl.-Ing.