

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 191 "Bad Waldliesborn, Parkstraße/Südl. Quellenstraße"

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt südlich der Parkstraße, westlich der Quellenstraße 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Östlich der Quellenstraße ist südlich einer Bauzeile am Grünen Weg eine Grünfläche mit dem Symbol 'Auffangparkplatz' dargestellt, südlich anschließend bis zum Baugebiet 'Sommerweg' ist 'Fläche für die Landwirtschaft' vorgesehen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 191 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt durchgeführt.

Mit Schreiben vom 13.09.1994 teilte die Bezirksregierung in Arnsberg mit, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 20 LPlG NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Die 60. Flächennutzungsplanänderung soll östlich der Quellenstraße in einer Tiefe von ca. 60 m und im Bereich der bestehenden Bebauung anstelle der 'Fläche für die Landwirtschaft' bzw. 'Grünfläche - Parkplatz' 'Wohnbauflächen' darstellen.

Westlich der Quellenstraße soll anstelle der 'Fläche für die Landwirtschaft' in einer Tiefe von ca. 80 m eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt bzw. Kur dargestellt werden, für die umliegenden Flächen südlich der Parkstraße und entlang des Hermann-Löns-Weges soll die Darstellung 'Wohnbaufläche' erfolgen.

1.2 Bebauungsplan

Für Teilbereiche des Planbereiches bestehen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne. Da die Festsetzungen dieser Planungen nicht den neuen Planungszielen entsprechen, sollen diese Bereiche überplant und mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 191 aufgehoben werden.

Östlich der Quellenstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 86 'Bad Waldliesborn, Sommerweg' eine Fläche für einen Auffangparkplatz fest. Da durch die Neuplanung der Standort für den Auffangparkplatz auf die Westseite der Quellenstraße verlegt wird, wird der Standort östlich der Quellenstraße hinfällig.

Für den Bereich der Straßenparzelle 'Hermann-Löns-Weg' besteht der Bebauungsplan Nr. 110 'Bad Waldliesborn, Füchtenweg - Westfalenwinkel'. Da der Kreuzungsbereich Parkstraße/Hermann-Löns-Weg im Zuge der vorliegenden Planung zur Erschließung des neuen Baugebietes geändert werden muss, wird der Hermann-Löns-Weg ebenfalls durch den neuen Bebauungsplan überplant.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 13.12.1974 müssen für den Kurbereich Bad Waldliesborns flächendeckend Bebauungspläne aufgestellt werden, um die Freiraum- und städtebauliche Entwicklungsstruktur des Kurortes zu sichern. Die Überplanung der Siedlungsgebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist weitgehend abgeschlossen. Für den inneren Kurortbereich liegen Bebauungsplanentwürfe vor, die aufgrund einiger Detailprobleme im Bereich des nördlichen und südlichen Ortsrandes zur Zeit nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden können.

Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne ist der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980, der sich auf die städtebauliche Rahmenplanung stützt, die im Jahre 1976 vom Büro Zlonicky erarbeitet wurde. Die städtebauliche Entwicklung des Kurortes in den letzten Jahren sowie die Perspektiven für die nahe Zukunft stehen jedoch in einigen Punkten den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.

Bisherige Planungen sahen Auffangparkplätze unmittelbar am Tangentenrahmen in isolierter Lage ohne ausreichenden Bezug zum Siedlungsgebiet vor. Zielsetzung der modifizierten Planung ist es, die Parkplätze in den Siedlungsbereich zu integrieren. Da das Parkplatzangebot für Besucher überwiegend am Wochenende unzulänglich ist, ist eine Ausrichtung der Parkplatzkapazität ausschließlich auf diesen Spitzenbedarf weder wirtschaftlich noch ökologisch vertretbar. Bei Anlage des Parkplatzes innerhalb des Siedlungsbereiches eröffnet sich die Möglichkeit einer Doppelnutzung und somit optimalen Ausnutzung der Parkplätze während der Geschäftszeiten durch Bewohner, am Wochenende und nach Geschäftsschluss durch Tagesgäste.

Grundlage für weitere Bauleitplanverfahren soll daher ein vom Planungsamt der Stadt Lippstadt erarbeitetes Rahmenkonzept werden, das mittelfristig geplante Planungsabsichten als Grobstruktur aufzeichnet.

2.1 Erweiterung des Siedlungsbereiches

Im westlich an den Planbereich angrenzenden Siedlungsbereich 'Parkstraße' hat sich in den vergangenen Jahren ein Geschäftszentrum mit Pensionen, Restaurants, Geschäften und Dienstleistungsbetrieben entwickelt. Dies ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und bietet potentiellen Investoren keine weiteren Möglichkeiten der Ansiedlung für die im Kurort dienenden Geschäftsnutzungen.

Dem verstärkten Interesse nach Erweiterung dieses Geschäftsbereiches soll dadurch nachgekommen werden, dass hier im Planbereich südlich der Parkstraße Bauflächen ausgewiesen werden, die neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnungen aufnehmen können.

Hier soll in Ergänzung zur bestehenden Bebauung ein Geschäftszentrum als Gegenpol zum ruhig gestellten Kurzentrum entstehen.

Eine offene Bauweise, die durchsetzt ist mit halböffentlichen Freiflächen, soll hier im Bereich des neuen Parkplatzes einen kurgebietsgerechten Ortseingang im Süden schaffen und eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen Auffangparkplatz und Kurbereich herstellen.

Im Kreuzungsbereich östlich der Quellenstraße/südlich des Grünen Weges ist z. Z. ein Lebensmittelmarkt angesiedelt, der als einziger in Bad Waldliesborn den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Der Mangel an Stellplätzen und die fehlenden Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen an diesem Standort führten dazu, dem Eigentümer die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die Westseite der Quellenstraße zu empfehlen. Da das neue Geschäftszentrum eine Verkaufsfläche von max. 1200 qm aufweisen wird, soll im Planbereich westlich der Quellenstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Lebensmittelmarkt - dargestellt werden.

Der südlich an den Ladenbereich angrenzende Teil des dargestellten Sondergebietes wurde mit der Zweckbestimmung - Kur - versehen, um hier mittelfristig der Nachfrage nach einer repräsentativen Hotelanlage bzw. einer weiteren Kureinrichtung gerecht werden zu können.

Durch die Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Süden in Zusammenhang mit der Erstellung des Parkplatzes und Änderung der Verkehrsführung soll hier für den südlichen Ortsteilbereich eine räumlich-funktionale Stadtteileingangssituation geschaffen werden, die dem Charakter und der Funktion eines Kurortes gerecht wird.

Die Anlage des Auffangparkplatzes hier im südlichen Bereich des Kurortes soll dadurch gelöst werden, dass die notwendigen Stellplätze aus der gewerblichen Nutzung im Wohnbereich und die Stellplätze des geplanten Lebensmittelmarktes und der geplanten Hotelanlage auf einer zentralen Stellplatzanlage nachgewiesen werden. Diese soll unter dem Aspekt der Doppelnutzung nach Feierabend und am Wochenende der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

2.2 Verkehrsführung - Auffangparkplätze

Grundlage für die Verkehrsführung im Kurort ist auch weiterhin das von der Stadt Lippstadt 1985 erstellte Verkehrskonzept.

Der in den bisherigen Planungen vorgesehene Tangentenrahmen wird auch aus heutiger Sicht in modifizierter Form weiter verfolgt.

Die Bundesstraße 55, die Ostlandstraße/Holzstraße und der Lambertweg bilden heute einen leistungsfähigen Umgehungsring, von dem die Siedlungsbereiche auf kurzem Wege direkt erreicht werden können, ohne den Ortskern zu belasten.

Bis heute nicht befriedigend gelöst, ist die Situation des ruhenden Verkehrs im engeren Kurbereich. Die städtebauliche Rahmenplanung von 1976 sieht vor, im Randbereich des Kurzentrums Auffangparkplätze für den Naherholungsverkehr zu errichten, um den Kurbereich von Besucherverkehren weitgehend freizuhalten.

Diese Zielsetzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen, der im Bereich der Liesborner Straße, der Klusestraße und der nördlichen und südlichen Quellenstraße vier Auffangparkplätze darstellt.

Die Realisierung dieser Parkplätze und die verkehrliche Beruhigung des inneren Kurbereiches stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Steigerung der Attraktivität des Kurortes dar, denn ohne Abbau des hohen Parkplatzdefizites in Bad Waldliesborn lässt sich die Zielsetzung, Durchgangsverkehre im Kurbereich zu vermeiden, nicht durchsetzen. Bisher wurde lediglich der Auffangparkplatz an der Liesborner Straße, der Besucherverkehre von Westen aufnehmen soll, fertiggestellt.

Dieser Parkplatz ist jedoch überwiegend von den Schülern der anliegenden Akademie für Wirtschaft- und Verwaltung belegt, so dass diese Flächen für ihren tatsächlichen Zweck, Besucherverkehre aus Richtung Liesborn aufzunehmen, nur am Wochenende zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 86 setzt östlich der Quellenstraße einen Auffangparkplatz fest, um hier die Besucherverkehre von Süden aus der Kernstadt bzw. vom Verkehrsknotenpunkt B 55 - Ostlandstraße aufzunehmen.

Seit nunmehr 10 Jahren wird ohne Erfolg mit dem Eigentümer über den Erwerb dieser Grundstücksfläche verhandelt.

Um einem langwierigen Enteignungsverfahren aus dem Wege zu gehen, wurde nach alternativen Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Innerhalb der südlichen Ortslage ist nur der Standort westlich der Quellenstraße geeignet, die Verkehre unmittelbar vor den ruhig zu stellenden Wohn- und Versorgungsbereichen abzufangen.

Er kann ohne Eingriffe in die vorhandene Substanz genutzt werden.

3. Baugebiete

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet - Kur

Südlich des Parkplatzes wurde ein Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung 'Kur' festgesetzt. Innerhalb dieses SO-Gebietes sollen gem. § 11 (2) BauNVO folgende, dem Kurbetrieb dienende Vorhaben zulässig sein: Kurheime, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Therapieeinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften.

Das Übernachtungsangebot in Bad Waldliesborn hat in den letzten Jahren stark abgenommen. Das Ausscheiden von Kleinbetrieben und die Umwandlung von Beherbergungsbetrieben der Mittelklasse in Dauerwohnheime einerseits und das qualitativ gleichbleibende Angebot in der unteren und mittleren Preiskategorie führen im Ergebnis dazu, dass der wachsenden Nachfrage nach mittleren und höherwertigen Übernachtungsmöglichkeiten seit geraumer Zeit nicht mehr bedarfsgerecht nachgekommen werden kann.

Auch das Herz-Rheumazentrum benötigt in nächster Nähe Raum zur Unterbringung mitreisender Angehöriger, die in zunehmender Zahl Patienten begleiten, um ihnen bei der Bewältigung der Alltagsprobleme behilflich zu sein.

Zusätzlicher Bedarf an Bettenkapazitäten entsteht langfristig durch die immer größer werdene Zahl ambulanter Patienten, die teilweise auch mit Familienangehörigen anreisen und ausschließlich die Therapieeinrichtungen der Rehakliniken in Anspruch nehmen.

Um diesem Bedarf mittelfristig nachkommen zu können, soll hier am zukünftigen südlichen Ortseingang eine Fläche vorgehalten werden, auf der Betriebe des Beherbergungsgewerbes evtl. in Kombination mit zusätzlichen Therapieeinrichtungen und Restaurants entstehen können.

Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend auf dem Zentralparkplatz nachgewiesen werden. Lediglich Dauerstellplätze aus der Hotel- bzw. Kurheimnutzung sollen auf dem eigenen Grundstück angelegt werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen wurde daher durch die Festsetzung, dass nur ein Stellplatz je 200 qm Grundstücksfläche zulässig ist, eingeschränkt.

3.1.2 Sondergebiet - Lebensmittelmarkt

Westlich der Quellenstraße, nördlich des Parkplatzes wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Hier soll im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1200 qm entstehen.

Zur Zeit ist für die Deckung des täglichen Bedarfs in Bad Waldliesborn nur ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 qm östlich der Parkstraße, südlich des Grünen Weges vorhanden. Dieser Standort liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 'Bad Waldliesborn, Sommerweg'. Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest.

Da die Größe des Marktes den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt, bemüht sich der Eigentümer bereits seit einigen Jahren seinen Lebensmittelmarkt auf annähernd ca. 1000 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse sind jedoch an diesem Standort eine Erweiterung des Gebäudes und die Anlage zusätzlich notwendiger Stellplätze nicht möglich. Dem Eigentümer wurde daher vorgeschlagen, den Supermarkt auf die gegenüberliegende, westliche Seite der Quellenstraße zu verlagern und den jetzigen Standort aufzugeben. Während der bisherige Lebensmittelmarkt in der vorh. Größe als sog. 'Nachbarschaftsladen' in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig war, ist der neue Betrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1200 qm als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu beurteilen.

Da sich die geplante SO-Nutzung ausschließlich auf die Erdgeschossfläche bezieht, wurde für die Obergeschosse eine Nutzung entsprechend der umliegenden WA-Gebiete festgesetzt.

Die zulässige GRZ wurde dem Höchstmaß der BauNVO entsprechend auf 0,8 festgesetzt. Für den Bereich des Lebensmittelmarktes wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück ebenfalls zugunsten der Erstellung des Zentralparkplatzes eingeschränkt.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Planbereiches wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der erhöhten Nachfrage nach zusätzlichen Geschäftsflächen in Bad Waldliesborn soll dadurch nachgekommen werden, dass sich durch die Festsetzung eines WA-Gebietes die vorhandene Struktur entlang des neuen Straßenzuges bis an die Quellenstraße weiterentwickeln kann.

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Bereich Parkstraße wurden aus dem Nutzungskatalog folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen,

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

da diese Nutzungen sich hier in das Kurgebiet vor allem durch die Flächenansprüche und Emissionen städtebaulich nicht einfügen würden. Tankstellen sollten vorzugsweise an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden.

3.1.3.1 WA1-Gebiet

Für den Bereich östlich der Quellenstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 86 'Bad Waldliesborn, Sommerweg', der eine Fläche für einen Auffangparkplatz, ansonsten 'Fläche für Landwirtschaft' festsetzt.

Durch die Umgestaltung des südlichen Ortseinganges und der Anlage des Parkplatzes auf der Westseite der Quellenstraße wird der Standort des Parkplatzes östlich der Quellenstraße hinfällig. Vorgesehen ist, hier entlang der neuen Straßenführung 'Quellenstraße' eine Bebauung entstehen zu lassen, die der entstehenden Platzanlage einen Abschluss auch in östlicher Richtung gibt.

Der nördliche Bereich der Parkstraße ist vollständig in 2- bis 3-geschossiger Bauweise mit Wohngebäuden und kleineren Pensionsbetrieben bebaut. Diese vorhandene bauliche Nutzung und Struktur soll sich auf der Südseite der Quellenstraße fortsetzen. An der südlichen Grenze der Parkstraße besteht zwischen Fußweg und Grundstücksgrenze ein Heckenzug der weitestgehend erhalten werden soll, daher erfolgt die Erschließung dieser Grundstücke von der Parkstraße lediglich fußläufig. Die Erschließung für den Kfz.-Verkehr erfolgt von Süden über einen Wohnweg.

Entlang der Parkstraße wurde daher ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt.

Dieser Festsetzung soll jedoch nicht entgegenstehen, dass innerhalb des Grünstreifens Zuwegungen für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge in notwendigem Maße geschaffen werden.

Entlang des Hermann-Löns-Weges wurde ebenfalls ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt, um den erhaltenswerten Baumbestand zu schützen und den Hermann-Löns-Weg von zusätzlichem Kfz-Verkehr weitgehend zu entlasten. Die geplanten Gebäude werden verkehrsmäßig ebenfalls durch einen rückwärtigen Wohnweg erschlossen.

Zuwegungen vom Hermann-Löns-Weg für Versorgungsfahrzeuge und für die Müllentsorgung sollen auch hier unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes nicht ausgeschlossen werden.

Für den WA1-Bereich wurde festgesetzt, dass sämtliche nach LBO notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Diese Gebäude, bedingt durch ihre Lage abseits des zentralen Parkplatzes sollen hauptsächlich Wohn- und Pensionszwecken zur Verfügung stehen. Erfahrungsgemäß ist es der Wunsch der Eigentümer, Stellplätze möglichst in unmittelbarer Nähe der Wohnungen anbieten zu können.

Für den Bereich östlich der Quellenstraße wurden Flächen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen im hinteren Grundstücksbereich festgesetzt, da Stellplatzanlagen unmittelbar im Straßenbereich das Erscheinungsbild der Platzanlage optisch erheblich beeinträchtigen würden.

3.1.3.2 WA2-Gebiet

In der Verlängerung der Parkstraße und im unmittelbaren Bereich des geplanten Supermarktes besteht großes Interesse zusätzliche Läden, Banken, Arzt-Praxen und andere gewerbliche Nutzungen zu errichten.

Für diesen Bereich wurde ein WA2-Gebiet festgesetzt. Dies unterscheidet sich im wesentlichen von dem übrigen WA1-Gebiet dadurch, dass auf dem eigenen Grundstück eine eingeschränkte Anzahl von Stellplätzen (je 200 qm Grundstücksfläche nur ein Stellplatz) zulässig ist. Diese sollen in erster Linie für geplante Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sollen zugunsten der Errichtung des Auffangparkplatzes abgelöst werden.

3.1.4 Reines Wohngebiet

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind in einem Abstand von ca. 80 m zur Quellenstraße Gebäude vorhanden, die ehemals als landwirtschaftliche Betriebe genehmigt wurden, heute jedoch lediglich noch Wohnzwecken dienen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde weitgehend aufgegeben.

In dem nördlichen Gebäude hat sich zwischenzeitlich ein kleinerer Pensionsbetrieb entwickelt. Zur Bestandssicherung dieses Betriebes wurde dieser Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Festgesetzt wurde hier ein reines Wohngebiet, da aus städtebaulichen Gründen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes nicht erwünscht sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist eine II - III geschossige Bebauung vorgesehen. In Teilbereichen wurde statt einer zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Geschosszahl eine minimale und maximale Traufhöhe festgesetzt.

Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet ist.

Lediglich für den Bereich des Reinen Wohngebietes wurde anlehnend an den Bestand eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Der Planentwurf setzt analog zur angrenzenden Bebauung entlang der Parkstraße für die Flächen westlich der Quellenstraße eine GRZ entsprechend dem Höchstmaß der BauNVO fest. Lediglich im Bereich des Supermarktes wurde die GRZ auf 0,8 angehoben, da Stellplätze für die gewerbliche Nutzung auf dem Zentralparkplatz angelegt werden und so größere zusätzliche Freiflächen hier nicht benötigt werden.

Auf der Ostseite der Quellenstraße wurde eine GRZ von 0,3 bzw. 0,2 festgesetzt, da hier am Rande des Kurgebietes im Übergang zur offenen Landschaft eine derart dichte Bebauung wie im gegenüberliegenden Geschäftsbereich nicht erwünscht ist.

4. Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünfläche - Kurpark

Nördlich der Parkstraße, westlich der Quellenstraße wurde ein Teil der ehemaligen Bahntrasse entsprechend seiner realen Nutzung als Kurparkfläche festgesetzt.

4.2 Naturdenkmal

Im Kreuzungsbereich Parkstraße/Hermann-Löns-Weg stehen 2 Eichen, die als Naturdenkmal unter Nummer 7.040 eingetragen sind. Sie befinden sich z. Z. in Privateigentum.

Die Bäume wurden im Sommer 1994 durch das Grünflächenamt begutachtet, mit folgendem Ergebnis:

Die schwächere Eiche mit einem Stammumfang von ca. 160 cm hat eine einseitige Kronenausbildung und Starkastabschnitte am Kronenansatz, Faulherde sind nicht auszuschließen.

Die stärkere Eiche mit 262 cm Stammumfang hat an der Stammseite zum Nachbarbaum ebenfalls Einbußen im Astwerk aufzuweisen.

Beide Bäume sind in ihrer Vitalität rückläufig und mittel bis stark geschädigt. Am Stammfuß konnte ein starkes Vorkommen der großen Ameise festgestellt werden. Die Bodenspalten am Stamm sind teilweise bis zu 10 cm breit.

Da in 90 % aller Fälle dies auf einen Wurzelschaden schließen lässt, wird die Standicherheit langfristig als nicht mehr gewährleistet angesehen. Um jedoch eine endgültige Aussage zu treffen, müsste noch eine genauere Untersuchung durchgeführt werden.

Sollte sich der Schaden bestätigen, müssten die Bäume aus der Naturdenkmalverordnung entlassen werden. Bei Abgang der Bäume sollen an gleicher Stelle Ersatzanpflanzungen angelegt werden.

4.3 Straßenbegleitgrün - vorhandene Bäume

Innerhalb des Straßenraumes sind am Ostrand der Quellenstraße ältere erhaltenswerte Linden - Alleebäume - vorhanden, die auch im Zuge der geplanten Straßenumbaumaßnahmen erhalten bleiben sollen. Diese Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan und ökologischen Gutachten eingehend erläutert.

Entlang der Parkstraße sind auf der Südseite 11 Pyramidenpappeln vorhanden. Die Bäume haben einen Stammumfang von 300 - 350 cm und sind ca. 50 - 60 Jahre alt. In den Kronen bildete sich in der jüngsten Vergangenheit vermehrt Totholz, was zu einer Gefahr für den Straßenverkehr führt. Die Vitalität der Bäume ist bereits als stark geschädigt zu bezeichnen. Da der Bordstein teils bis 20 cm an den Stamm heranführt, ist davon auszugehen, dass bei den vorangegangenen Straßenbauarbeiten die Wurzeln in erheblichem Maß geschädigt wurden.

Die Pappeln sollen mittelfristig in Zusammenhang mit dem Umbau der Parkstraße entfernt und durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich wird ausgehend von der Haupteerschließungsstraße 'Quellenstraße' mit südlichem Anschluss an den Kreuzungsbereich Holzstraße/Wiedenbrücker Straße ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine neue Verbindungsstraße zwischen der Quellenstraße und dem Kreuzungsbereich Parkstraße/Hermann-Löns-Weg. Die neu entstehenden Gebäude an der Parkstraße und am Hermann-Löns-Weg werden von Süden über einen Wohnweg erschlossen. Die Parkstraße und der nördliche Bereich der Quellenstraße einschließlich des Kreuzungsbereiches Quellenstraße/Grüner Weg sollen langfristig mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung umgebaut werden.

5.3 Parkplatz

Der Bebauungsplan Nr. 86 sah vor, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf der Ostseite der Quellenstraße einen Auffangparkplatz zu errichten. Die Anlage dieses Parkplatzes scheiterte bisher u.a. daran, dass finanzielle Mittel für die Anlage eines reinen Auffangparkplatzes nicht zur Verfügung standen.

Es ist vorgesehen, den Parkplatz gem. § 6 StrWA dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht nun vor, im Zuge der Gestaltung des Ortseinganges Süd den Parkplatz auf der Westseite der Quellenstraße in Verbindung mit der Erweiterung des Wohn- und Geschäftszentrums anzulegen.

Geplant ist eine Parkplatzanlage mit ca. 135 Stellplätzen. Auf dieser Stellplatzanlage soll der aus der umliegenden gewerblichen Nutzung resultierende Stellplatzbedarf nachgewiesen werden.

An Wochenenden und außerhalb der täglichen Geschäftszeiten könnten diese Parkplätze dann dem Wochenend- und Freizeitverkehr zur Verfügung stehen und somit die Funktion eines Auffangparkplatzes übernehmen.

5.4 Fuß- und Radwege

Südlich der geplanten Bebauung wurde als Verbindung zwischen der Quellenstraße und dem Hermann-Löns-Weg ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der das vorhandene Fuß- und Radwegenetz des Kurortes ergänzen soll.

6. Ver- und Entsorgung

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

6.1 Entwässerung

Der Stadtteil Bad Waldliesborn wird entsprechend dem genehmigten Entwurf für die SW-Ableitung im Trennsystem entwässert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 51 a LWG NW wird auch das Plangebiet im Trennsystem entwässert.

Das häusliche Abwasser der geplanten Gebäude wird der vorhandenen SW-Kanalisation in der Quellenstraße und in der Parkstraße/Hermann-Löns-Weg zugeführt.

Das Regenwasser ist unter Hinweis auf § 51 a LWG NW dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern bzw. in Mulden zurückzuhalten und nur stark verzögert der in öffentlichem Straßenraum herzustellenden RW-Kanalisation zuzuführen.

Um der Forderung des § 51 a LWG NW (Niederschlagswasser vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einleiten) Rechnung zu tragen, wird der in Rohrleitungen gesammelte Niederschlagsabfluss einem Rückhalte- und Versickerungsbecken im Südwesten des Plangebietes zugeführt und dort zur Versickerung gebracht.

Das erstellte Bodengutachten ergab, dass der anstehende Boden - Fein- bis Mittelsande - eine überwiegende Versickerung zulässt.

Aufgrund entsprechender Erfahrungen wird eine Entlastung in die örtlich vorhandene Grabenvorflut notwendig sein, dabei wird die Abgabe auf den natürlichen Abfluss (AE x 5 l/s x ha) begrenzt sein.

Für die Bemessung der Rohrleitungen und der Versickerungsbecken ist ein Planungsauftrag erteilt worden. Eine Genehmigung gem. § 58.1 LWG wird bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Es wurde festgesetzt, dass die Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücken in versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind. Wo immer möglich sollen Teilflächen der Verkehrsanlagen in die seitlichen Grünflächen entwässert werden (Muldenversickerung).

7. Umweltschutz

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Ein Ingenieurbüro hat deshalb eine ökologische Untersuchung erarbeitet, die die zu erwartenden Eingriffe aufzeichnet und bewertet.

Zunächst wurde seitens des Gutachters für den Planbereich eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Unter Einbeziehung vorhandener Grundlagendaten wurde der landschaftsökologische Ist-Zustand des Untersuchungsgebietes dokumentiert.

Die darin enthaltene Bewertung der Flächen nach landschaftsökologischen und -ästhetischen Kriterien war gemeinsam mit der Erhebung der Vorbelastung und den zu erwartenden Auswirkungen die Grundlage für die Eingriffsbilanzierung zur Bestimmung der notwendigen Kompensationsflächen und -maßnahmen. Durch die Eingriffsbilanzierung vor dem Hintergrund des MURL-Schema (ADAM et al 1986) ergaben sich folgende Kompensationsflächen:

Teilgebiet 1 (westlich der Quellenstraße) : 2,20 ha

Teilgebiet 2 (östlich der Quellenstraße) : 0,81 ha

Auf der Fläche des Teilgebietes 1 ist mit Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese, Extensivierung einer IntensivGlatthaferwiese, Anlage einiger Kleingewässer, Heckenpflanzungen) eine anrechenbare Kompensationsfläche von 1,918 ha zu erzielen. Für die verbleibenden 0,282 ha Rest-Kompensation sollen Pflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen und Fassadenbegrünungen durchgeführt werden.

Im Teilgebiet 2 ergibt sich durch Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Heckenzügen, Entwicklung von Saumstrukturen, Umwandlung eines Ackers in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese, Pflanzung von Kopfweide, Anlage einer Obstwiese etc.) eine anrechenbare Kompensationsfläche von 0,692 ha. Es verbleiben 0,118 ha Restkompensationsfläche, die ebenfalls durch Baumpflanzungen und Begrünung im Bereich der Grundstücke kompensiert werden können.

Die zu erwartenden Eingriffe werden innerhalb des Planbereiches durch die aufgezzeichneten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Neben dem ökologischen Gutachten wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, dessen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Nach Erstellung des Gutachtens wurde der Planbereich im Osten um den Bereich der bestehenden Bebauung erweitert. Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung im Bereich des zusätzlichen Baugrundstückes wurde die angrenzende Kompensationsfläche geringfügig nach Osten erweitert.

7.2 Lärmimmissionen

7.2.1 Gewerbelärm

Südlich des Planbereiches im Kreuzungsbereich Holzstraße/Quellenstraße war der Gewerbebetrieb 'Kienemund, Marmorwerk' ansässig. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als 'Sanierungsgebiet' dargestellt.

Die Nutzung dieses Naturstein verarbeitenden Betriebes wurde kürzlich aufgegeben. Nachfolgenutzungen dieses Geländes werden mittelfristig über noch anstehende Bauleitplanverfahren geregelt. Es ist davon auszugehen, dass Emissionen aus der zukünftigen Nutzung auf das Plangebiet nicht einwirken.

7.2.2 Verkehrslärm

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmimmissionen aus dem Verkehr aus der Quellenstraße und der geplanten Verbindungsstraße zwischen Quellenstraße und Parkstraße ein.

Ausgehend vom Verkehrsrahmenplan der Stadt Lippstadt von 1988 werden nach DIN 18005 die Lärmauswirkungen auf das Plangebiet berechnet. Aus der Berechnung ergibt sich, dass die Belastungen an den Straßenfassaden durch den Verkehrslärm tagsüber ca. 63 dB(A) und nachts ca. 53 dB(A) betragen. Durch den geplanten Parkplatz ergibt sich eine zusätzliche Belastung, die zu einer Erhöhung von ca. 1,4 - 1,6 dB(A) führt.

Für die Nutzungen sind daher passive Schutzmaßnahmen an den Fassaden, von denen Sichtverbindungen zur Straße bzw. zum Parkplatz vorhanden sind, erforderlich.

Im Planbereich wurde neben dem Sondergebiet 'Kurgebiet' ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da jedoch davon auszugehen ist, dass hier im Kurbereich das Ruhebedürfnis der Bewohner und Pensionsgäste wesentlich höher anzusetzen ist als sonst in einem allgemeinen Wohngebiet üblich, wurden Lärmschutzmaßnahmen für den gesamten Planbereich festgesetzt.

8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde am 19.05.1994 durchgeführt.

Bedenken und Anregungen, die eine grundsätzliche 'Änderung der Planung zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht.

9. Kostenermittlung

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden die zu erwartenden Kosten überschlägig ermittelt.

1a	Planstraße A	765.000,00 DM
1b	Planstraße B	82.000,00 DM
1c	Planstraße C	32.000,00 DM
2.	Parkplatz	850.000,00 DM
3.	Fuß- und Radweg	225.000,00 DM
4.	Ausgleichsflächen	50.000,00 DM
5.	Regenrückhaltebecken	165.000,00 DM
		<u>2.139.000,00 DM</u>
		=====

10. Flächenbilanz

Sondergebiet - Lebensmittelmarkt	2.240 m ²	3,04 %
Sondergebiet - Kur	5.360 m ²	7,27 %
Wohnbauflächen	30.790 m ²	41,74 %
Verkehrsflächen - Straßen	16.125 m ²	21,86 %
Verkehrsflächen - Fuß- u. Radwege	3.180 m ²	4,31 %
Verkehrsflächen - Parkplatz	4.820 m ²	6,53 %
Grünfläche - Kurpark	135 m ²	0,18 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11.125 m ²	15,08 %
Gesamtfläche	73.775 m ²	100 %

Geschätzte Anzahl v. Wohneinheiten ca. 170

11. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden.

Ziel ist es, die wichtigsten gestaltgebenden Merkmale des Kurortes auf neue Bauvorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild im Planbereich zu erhalten.

Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter Farbe.

Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen und stark kontrastierenden schwarzen bzw. blauen Dacheindeckungen fallen deutlich aus dem Rahmen der ortsüblichen Gestaltungselemente heraus und beeinträchtigen die Harmonie der Gebäudeensembles.

Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser untypischen Material- und Farbwahl für Dach und Fassade auszuschließen, beabsichtigten die Gestaltungsvorschriften, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen.

Dem Bestand entsprechend wird als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigungen werden so gewählt, dass ein Dachausbau möglich wird. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses.

Das vorhandene Erscheinungsbild des Straßenraumes der gesamten Quellenstraße wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch entlang der geplanten Straßenzüge aufgenommen werden. Die unterschiedlichen Höhenbeschränkungen erfolgen, um einerseits die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht durch bis zu 2 m hohe Hecken abschirmen zu können, andererseits sollen insbes. die Gebäudezugänge vom Straßenraum sichtbar bleiben.

Fahrzeuge sollen in den Vorgärten nicht abgestellt werden. Kurzzeitparkplätze sind im Bereich der Straßenzüge und auf dem Zentralparkplatz ausreichend vorhanden. Abstellanlagen für Einkaufswagen sollen innerhalb der Gebäude angeordnet werden da derartige Abstellanlagen das Erscheinungsbild der Platzanlage hier im südlichen Ortseingangsbereich erheblich beeinträchtigen würden.

Abweichend hiervon wurde im Bereich des Parkplatzes im Zuge der Ausbauplanung eine zentrale Abstellanlage in Verbindung mit einer überdachten Fahrradabstellanlage geplant. Diese Anlage wird durch dichte Eingrünung nach Süden abgeschirmt.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude und Freiräume innerhalb des Planbereiches werden den Bauherren Richtlinien an die Hand gegeben, die einen Rahmen für die Gestaltung des ganzen Neubaubereiches setzen, dennoch dem einzelnen hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten offenhalten.

12. Altlasten

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde für das Baugebiet eine Luftbildauswertung vorgenommen. Die vorhandenen Luftbilder lassen im Bombenabwurfgebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle und acht Bombentrichter erkennen. Daher ist vor Baubeginn das Absuchen der Freifläche und der Baugrube erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis wurde daher in den Bebauungsplan aufgenommen. Andere Altlasten sind nicht bekannt.

Lippstadt, den 27.02.1997

(Dr. Hagemann)
Tech. Beigeordneter

(Hartmann)
Dipl.-Ing.