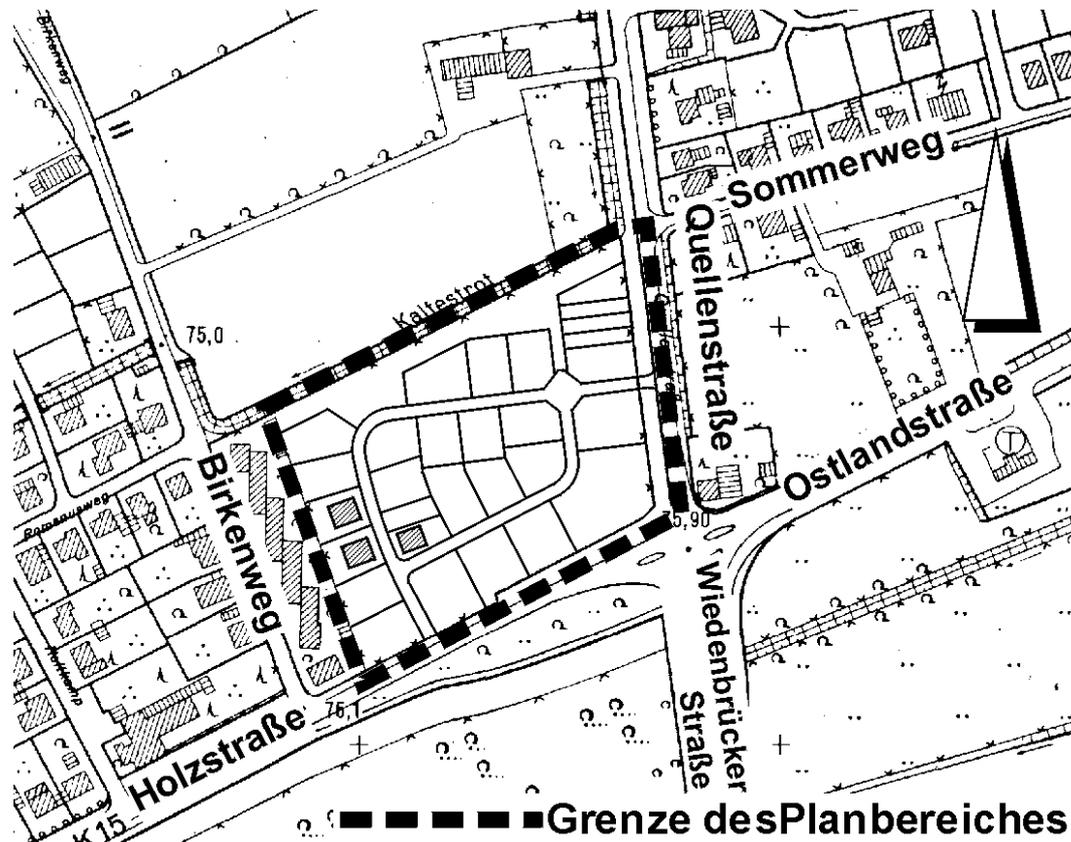


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 206 Bad Waldliesborn, Gelände Kienemund

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.



1. Bauleitplanung

1.1 *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt nördlich der Holzstraße, westlich der Quellenstraße ein Sanierungsgebiet dar, die Fläche liegt innerhalb der Kurgebietsgrenzen.

Ziel der Festsetzung war es derzeit, das hier ansässige Marmorwerk "Kienemund" auszusiedeln, da sich dieser Gewerbebetrieb in das Kurgebiet nicht einfügte.

Nachdem der Betrieb des Marmorwerkes vor einiger Zeit aufgegeben wurde und die vorhandene Gewerbebrache den südlichen Ortseingang des Kurortes erheblich beeinträchtigt, soll das Grundstück kurzfristig einer Nachnutzung zugeführt werden und in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Mit Schreiben vom 26.10.1996 hat die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass die geplante 82. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 20 LPIG NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

1.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des ehemaligen Marmorwerkes "Kienemund" besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Lediglich der am Nordrand des Planbereiches vorhandene Baumbestand ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 111. Da dieser Gehölzstreifen in die Neuplanung integriert wurde, soll er im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes neu überplant werden.

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.

Im südlichen Ortseingangsbereich war westlich der Quellenstraße/nördlich der Holzstraße das Marmorwerk "Kienemund" ansässig.

Dieses Betriebsgelände ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Sanierungsgebiet" dargestellt und liegt innerhalb der Kurgebietsgrenzen.

Der Anordnungserlaß für Kurorte d. MAGS ist mit folgender Auflage verbunden:

"...gehe ich nach den abschließenden Erörterungen vom 09.10.1974 davon aus, dass gewerblich genutzte Einrichtungen, die über den Umfang eines Einzelhandelsgeschäftes (Laden) hinausgehen, im Kurgebiet nicht mehr betrieben werden."

Mit der Festsetzung "Sanierungsgebiet" für den Marmorbetrieb war geplant, diesen Gewerbebetrieb langfristig aus dem Kurgebiet auszusiedeln und das Gelände in Grünland umzuwandeln. Diese Planungsabsicht scheiterte jedoch an den nicht vorhandenen notwendigen Finanzierungsmitteln.

Messungen des Gewerbeaufsichtsamtes ergaben, dass die Immissionsbelastungen durch den Betrieb unterhalb der zulässigen Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet lagen, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine kurzfristige Auslagerung nicht unbedingt notwendig war. In Abstimmung mit dem Städtebau- und Kurdezernat der Bezirksregierung Arnsberg beschloss der Rat der Stadt Lippstadt, die Überplanung des Gewerbebetriebes zurückzustellen und zu gegebener Zeit einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nachdem der Betrieb des Marmorwerkes vor einiger Zeit aufgegeben wurde und die nun vorhandene Gewerbebrache den südlichen Ortseingang des Kurortes stark einträchtigt, soll das Gelände kurzfristig einer Nachnutzung zugeführt werden.

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau in letzter Zeit gerade in Bad Waldliesborn stark zugenommen hat und Reserveflächen von den Ei-

gentümern nicht veräußert werden, soll dem Bedarf dadurch nachgekommen werden, dass an diesem Standort ein neues Baugebiet mit ca. 30 - 35 Baugrundstücken entsteht.

Im Kreuzungsbereich Quellenstraße/Holzstraße soll eine kompakte zwei- bis dreigeschossige Bebauung entstehen, bei Bedarf sollen sich hier im Erdgeschoss kleinere Ladeneinheiten bis ca. 300 m² Verkaufsfläche ansiedeln.

Zusammen mit dem geplanten Umbau des Kreuzungsbereiches Quellenstraße / Holzstraße und der Bebauung der Gewerbefläche soll der südliche Ortseingang kurortgerechter gestaltet werden.

3. Baugebiet

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das in erster Linie der Wohnnutzung dienen soll, aber auch kleinere Pensionsbetriebe und bei Bedarf die der Versorgung des Gebietes dienende Nebennutzung wie Läden, Büros und gastronomische Betriebe aufnehmen könnte.

Entsprechend der bestehenden Nutzungen im westlich angrenzenden Wohngebiet "Kreuzkamp" wurden aus dem Nutzungskatalog der BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen,

da sich diese Nutzungen vor allem durch ihre Flächenansprüche und Emissionen städtebaulich in den Kurort nicht einfügen.

Tankstellen sollten vorzugsweise ihren Standort an belasteten Hauptstraße außerhalb des Kurbereiches finden.

Innerhalb des Plangebietes wurde die allgemeine Zulässigkeit von Läden auf eine maximale Verkaufsfläche von 300 m² je Laden beschränkt. Durch diese Einschränkung soll die evtl. Ansiedlung von Discountern ausgeschlossen werden, die sich hier am Ortseingang aufgrund ihrer Flächenansprüche für den ruhenden Verkehr und die zu erwartenden Lärmimmissionen durch Liefer- und Kundenverkehr nicht in dieses Wohngebiet einfügen würden.

Die Ansiedlung kleinerer Läden, die das Angebot des Kurortes komplettieren, soll jedoch nicht verhindert werden.

Auch der Bedarf an größeren Ladeneinheiten wird z.Z. nicht gesehen, da im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 191 Parkstraße/südliche Quellenstraße ein SO-Gebiet für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1200 m² festgesetzt ist, der die Bedürfnisse der Bewohner und Kurgäste Bad Waldliesborns abdeckt. Es erscheint auch nicht wünschenswert, hier innerhalb der Kurgebietsgrenzen Einkaufsmärkte anzusiedeln, die regionale Kundenströme anziehen und somit den Kurort mit zusätzlichem Verkehr belasten.

Das Allgemeine Wohngebiet wurde in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche unterteilt.

Das WA1-Gebiet soll in erster Linie der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachkommen.

Hier wurde eine max. 2-geschossige Bauweise mit einer Beschränkung auf max. 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt, um hier nicht erwünschten Geschosswohnungsbaus auszuschließen. Um die rückwärtigen Gartenzonen vor Störungen durch Stellplatz- und Garagenanlagen zu schützen, wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Für das WA2-Gebiet wurde eine kompakte 2- bis 3-geschossige, teilweise geschlossene Bauweise festgesetzt, die vorrangig dem Geschosswohnungsbaus zur Verfügung stehen soll.

Der erhöhte Stellplatzbedarf des Geschosswohnungsbaus soll in erster Linie durch die Anlage von Tiefgaragen abgedeckt werden, um so die Freiflächen zur Holzstraße und Quellenstraße aus gestalterischen Gründen weitgehend von Stellplatzanlagen freizuhalten.

Es wurde daher festgesetzt, daß max. je 200 m² Grundstücksfläche ein oberirdischer Stellplatz (bzw. Garage oder Carport) angelegt werden kann.

Die Flächen von Tiefgaragen außerhalb des aufstehenden Gebäudes sind zu überdachen und zu begrünen.

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte der BauNVO fest, um auf relativ kleinen Grundstücken ein begrenzt verdichtetes Wohngebiet zu schaffen. Auch wird dadurch der ministeriellen Rahmenbedingung nachgekommen, daß ab 1998 die öffentliche Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Einfamilienhausbau grundsätzlich nur noch zulässig ist, wenn die Fläche des Baugrundstückes max. 400 m² beträgt.

Um diese relativ kleinen Grundstücke optimal ausnutzen zu können, wird im gesamten Planbereich eine 2-geschossige Bauweise zugelassen. Durch die Begrenzung der Traufhöhen auf max. 6,00 m über Straßenniveau soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke werden ebenfalls ausgeschlossen.

Entlang der Holzstraße und für die Gebäude im Kreuzungsbereich Holzstraße/ Quellenstraße wurde eine 2- bis 3-geschossige Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 10,00 m über Straßenniveau festgesetzt. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass das zulässige 3. Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird.

Ziel dieser Festsetzung ist es, hier entlang der Holzstraße in erster Linie zweigeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss entstehen zu lassen, wie sie auch in der unmittelbaren Umgebung entlang der Holzstraße und am Birkenweg vorhanden sind.

Staffelgeschosse mit flachgeneigtem Dach sollen jedoch als Vollgeschosse zugelassen werden, da sich diese durch die zurückspringende Dachgeschossfassade und Traufenlinie städtebaulich und gestalterisch, wie auch im Bereich Quellenstraße / Parkstraße vorgesehen, in den Ortseingangsbereich einfügen würden.

4. Grünflächen

Im nördlichen Planbereich ist entlang der Kaltestrot eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche ist südlich der Kaltestrot eine Baumreihe bestehend aus Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 25 - 90 cm und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) mit einem Stammdurchmesser von 15 - 40 cm vorhanden. Diese Baumreihe wurde aufgrund ihres hohen ökologischen Wertes und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung als zu erhalten festgesetzt.

Entlang dieser Baumreihe wurde ein Fuß- und Radweg dargestellt, der abseits des Straßennetzes eine Verbindung zwischen der Quellenstraße und den Birkenweg darstellen soll und Bestandteil des Fuß- und Radwegenetzes des Kurortes ist. Dieser geplante Weg soll nicht für die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers genutzt werden. Zur Gewässerunterhaltung ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 111 ein Unterhaltungsweg nördlich der Kaltestrot festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich der Grünfläche wurde eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

Hier soll ein Kinderspielplatz der "Kategorie C" angelegt werden, der als Kleinkinderspielplatz der Versorgung des Neubaugebietes dienen soll.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Durch den Anschluss des Wohngebietes an die Quellenstraße und die Holzstraße ist das Plangebiet ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über einen Innenring mit Anschluss an die Holzstraße und die Quellenstraße.

Die Straßen innerhalb des Baugebietes wurden als Wohnstraßen im Mischsystem ausgebaut.

Die Kosten für die innere Erschließung des Wohngebietes sollen gem. § 124 BauGB vollständig auf den Investor übertragen werden.

5.3 Zu- und Abfahrverbot

Entlang der Quellenstraße und der Holzstraße wurde ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, so dass sämtliche Gebäude des Baugebietes verkehrsmäßig ausschließlich über den geplanten Innenring erschlossen werden.

Hierdurch soll verhindert werden, daß eine Massierung von Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplatzanlagen zu Störungen im Kreuzungsbereich Holzstraße/Quellenstraße führt. Auch soll die z.Z. störungsfrei verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Quellenstraße mit den stark begrünten Seitenbereichen nicht durch Zufahrten zerschnitten werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

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

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Bad Waldliesborn wird im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserkanalisation soll an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Quellenstraße angeschlossen werden. Dieser Kana endet z.Z. im Kreuzungsbe- reich Quellenstraß/Sommerweg. Überschlägige Ermittlungen haben ergeben, daß das Baugebiet im natürlichen Gefälle an den Kanal angeschlossen werden kann.

6.3 Regenwasserentsorgung

Gem. § 51 des Landeswassergesetzes NW ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Gewässer zuzuleiten.

Ein Bodengutachten des benachbarten Baugebietes südlich der Parkstraße (Bebau- ungsplan Nr. 191) ergab, daß der anstehende Boden - Fein- bis Mittelsande - eine überwiegende Versickerung zulässt. Im Zuge einer Bodenuntersuchung für das Ge- lände Kienemund im Hinblick auf evtl. Untergrundverunreinigungen aus des ehema- ligen Gewerbebetrieb, wurde auf dem Gelände ebenfalls Feinsand, ab einer Tiefe von 3,0 m Feinsand "schluffig" festgestellt. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 1,00 m - 1,50 m unter Gelände.

Das Ergebnis zeigt, dass auch hier eine überwiegende Versickerung auf den Privat- grundstücken möglich ist bzw. das Regenwasser in Mulden oder Bauwerken zurück- gehalten und nur stark verzögert über einen Regenwasserkanal in den Wohnstraßen direkt in die "Kaltstrot" im nördlichen Planbereich geleitet werden kann.

Um die Ableitung des Regenwassers zu minimieren, wurde festgesetzt, dass Stell- plätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind. Das Nie- derschlagswasser der Fuß- und Radwege kann in den angrenzenden Grünflächen versickern.

7. Umweltschutz

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

7.1.1 Bestand

Der Bebauungsplan umfasst eine 22.383 m² große ehemals als Marmorwerk ge- nutzte gewerbliche Fläche.

Optisch beherrscht wird das Gelände durch z.T. großflächige Gebäude sowie versie- gelte bzw. geschottete Fahr- und Lagerflächen.

a) Gebäude

Im nord-/nordwestlichen Bereich des Geländes sind zwei Gebäudekomplexe vorhan- den, in denen Verwaltung, Werks- und Lagerhallen sowie Versorgungseinrichtungen untergebracht waren. Ansonsten befinden sich noch ein Gastarbeiterquartier, ein La- gerschuppen sowie das Pfortnerhäuschen auf dem Gelände.

b) Fahr- und Lagerflächen

Diese Flächen sind durch Aufbringen von Schwarzdecke oder Beton versiegelt bzw. mit einem Betonpflasterbelag versehen.

Größere Bereiche sind mit Schotter bzw. Kies und Bauschutt aufgefüllt worden. Diese Flächen wurden als Lagerflächen genutzt. Diese durch Befahren und Lagerung stark verdichteten Flächen weisen größtenteils eine Aufschüttung geringer Mächtigkeit aus einem Gemisch aus Schotter, Bauschutt, Feinsand und Marmor auf.

c) Grünflächen

Abgesehen von schmalen Streifen im Randbereich des Grundstückes befindet sich eine größere Grünfläche im Bereich des ehemaligen Gastarbeiterquartiers. Aufgrund der Lagerung von Schutt und Müll sowie der tlw. Bodenverdichtung und Befahren ist der ökologische Wert dieser Fläche als recht gering einzuschätzen.

d) Bepflanzungen - Bäume

Im nördlichen Grundstücksbereich ist entlang der Kaltestrot eine Baumreihe mit folgenden Bäumen vorhanden:

- Stieleichen (*Quercus robur*) - Stdm 25 - 90 cm
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) - Stdm 15 - 40 cm

Aufgrund der landschaftsprägenden Wirkung und des hohen ökologischen Wertes soll diese Baumreihe erhalten bleiben.

Im Bereich des ehemaligen Gastarbeiterquartiers ist eine Baumgruppe bestehend aus Schwarzpappeln (*Populus nigra*) - Stdm 30 - 45 cm vorhanden. Aufgrund des Standortes im dichten Wohnumfeld sollen diese Pappeln nicht erhalten bleiben.

Im südwestlichen Planbereich ist als Eingrünung zur Holzstraße eine Koniferenhecke in einer Höhe zwischen 2 und 6 m vorhanden.

Diese Hecke besteht aus folgenden Pflanzen:

- Lebensbaum - *Thuja occidentalis*
- Lawsons Scheinzypresse - *Chamaecyparis lawsoniana*

Da diese Hecke aus nichtstandortgerechten Gehölzen besteht und sich auch gestalterisch in den Straßenbereich nicht einfügt, soll vom Erhalt der Hecke abgesehen werden.

Im Bereich der versiegelten Fahr- und Lagerflächen sowie auf den Schotterflächen hat sich nach der Beendigung der gewerblichen Nutzung vereinzelt Spontanvegetation in Form von Gräsern, Moosen und Stauden entwickelt.

Innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes konnten geschützte Pflanzen nicht festgestellt werden.

e) Flächenbilanz - Bestand

Fläche	Größe der Fläche	% von Gesamt
Überbaute/versiegelte Fläche	14.269 m ²	63,75 %
Pflasterfläche	546 m ²	2,44 %
Fläche mit Schotter, Kies, Bauschutt	5.560 m ²	24,84 %
Grünfläche	2.008 m ²	8,97 %
Gesamt	22.383 m²	100,00 %

7.1.2 Eingriffsabschätzung

Das überplante Grundstück wurde ehemals zu 100 % gewerblich genutzt, Erweiterungen und Neubauten innerhalb des Gewerbebereiches wurden bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Gem. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nur regelmäßig ein Eingriff gegeben, wenn das Grundstück erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umwandlung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die z.Z. zu ca. 90 % versiegelt ist, in Wohnbaufläche erfolgt ist ein Eingriff gem. BNatSchG nicht gegeben. Da diese Fläche z.Z. einen geringen ökologischen Wert darstellt, stellt zukünftig die geplante Bebauung des Grundstücks mit gut strukturierten Gartenanteilen und öffentlichen Grünflächen keine Verschlechterung der Situation dar. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Für den ökologisch hochwertigen Eichen- und Erlenbestand entlang der Kaltstrot wurde festgesetzt, dass dieser Gehölzstreifen im Zuge der Ausweisung einer Öffentlichen Grünfläche zu erhalten ist.

7.2 Altlasten**7.2.1 Untergrundverunreinigungen**

Bei der Fa. Kienemund wurden Natursteine geschliffen und gesägt.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die langjährige Tätigkeit (1904 - 1995) zu einer sich auf die geplante Nutzung auswirkenden Untergrundverunreinigung geführt hat, wurde bereits im Herbst 1995 ein Gutachten zur Untergrundverunreinigung erstellt.

Die Bodenuntersuchungen ergaben, dass die eigentliche Produktion nicht zu einer Beeinträchtigung des Untergrundes geführt hat.

Auch hat der Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen in Form von Heizöl und Vergaserkraftstoffen ebenfalls keine nachteiligen Folgen.

Als Problembereiche wurden jedoch einige der Maschinenfundamente und Bodenplatten in den Werkshallen und den Transformatorenräumen erkannt.

Die von Anliegern befürchtete Verunreinigung des Geländes mit Schwermetallen insbesondere Blei als vermuteter Bestandteil von Polierpasten für die Marmorverarbeitung ist überprüft worden. In der untersuchten Rückstellprobe konnte kein auffälliger Gehalt an Blei festgestellt werden.

Der gesamte erforderliche Sanierungsaufwand läßt sich ausschließlich der rein mechanischen Abbruch- und Demontearbeiten nach dem derzeitigen Kenntnisstand wie folgt beschreiben:

- Entleeren der Sedimentationsbecken und Entsorgung der Schlämme
- Entfernen der zu den Heizanlagen gehörenden Tanks
- Bergung des zur Tankstelle gehörenden Erdtanks und des Ölabscheiders
- Ausschälen der entstandenen Baugrube und Entsorgung des Aushubmaterials
- Reinigen der verunreinigten Bodenplatten und Maschinenfundamente und Entsorgen des Bauschutts
- Entsorgen der Bodenplatten in den Transformatorenräumen
- Entsorgung von im Detail bestimmter Bereiche und Abfälle

Die als erforderlich beschriebenen Sanierungsmaßnahmen sind nach Abschluss der Arbeiten in einem Sanierungsbericht zu dokumentieren.

7.2.2 Kampfmittelverdacht

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet des neuen Kampfmittelverdachtsplanes der Stadt Lippstadt. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt einzuschalten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Verkehrslärm

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmemissionen aus dem Kfz-Verkehr der Quellenstraße und der Holzstraße ein.

Zwischenzeitlich wurde seitens eines externen Gutachters eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des neuen Kreuzungsausbaus Holzstraße/Quellenstraße zu einem Kreisverkehr wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen in dem Bebauungsplangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen berechnet.

Die Lärmmessungen und Berechnungen ergaben, daß für einen Teilbereich des Plangebietes für die den Hauptverkehrsstraßen zugeordneten Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

8. Kostenermittlung

1. Schmutzwasserkanal	162.000 DM
2. Regenwasserkanal	105.000 DM
3. Regenwasserrückhaltebecken	12.000 DM
4. Straßenausbau Endausbau	

Unipflaster einschließlich Unterbau	350.000 DM
5. Beleuchtung	40.000 DM
6. Rad- und Fußwege wassergebundene Deckschicht inc. Unterbau	33.000 DM
7. Kinderspielplatz	60.000 DM
Insgesamt:	762.000 DM

9. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	17.145	69,53 %
Verkehrsfläche - F + R	1.140	4,62 %
Verkehrsfläche - Wohnwege	2.405	9,75 %
Grünfläche	2.890	11,72 %
Graben - Kaltestrot	1.080	4,38 %
Gesamtfläche	24.660	100,00 %

10. 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 Dacheindekungen 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 entlang der Quellenstraße und der Holzstraße 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 und der Holzstraße wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch entlang der vorhandenen und 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.

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.

11. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde am 12.11.96 als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die anwesenden Bürger standen der Überplanung des Gewerbegebietes als Wohnbaufläche recht positiv gegenüber.

Lippstadt, den 23. April 1998

(Hartmann)
Dipl.-Ing.