

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 216 "Bad Waldliesborn, Kurgartenweg Nord"

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich und umfasst die bebauten Grundstücke Kurgartenweg Nr. 17 und 19. Ferner ist die diesen Gebäuden östlich des Kurgartenweges gelegene Grünfläche Bestandteil des Planbereiches.

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich westlich des Kurgartenweges Wohnbaufläche dar.

Für einen Teilbereich der Fläche östlich des Kurgartenweges ist ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt; für den nördlichen Bereich ist entsprechend der derzeitigen Nutzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kurpark" dargestellt. Um hier eine Gebäude auf ausreichend großem Grundstück errichten zu können, soll hier eine Fläche von ca. 800 qm aus der Kurparkfläche im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

1.2 Bebauungsplan

Für das Wohngebiet "Kurgartenweg" besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 93 Bad Waldliesborn, "Kurgartenweg". Der Bebauungsplan erlangte am 10.03.1984 Rechtsverbindlichkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 216 überplant den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Das Wohn- und Pensionsgebiet "Kurgartenweg" ist geprägt durch überwiegend zweigeschossigen Pensions- bzw. Geschosswohnungsbau und ist fast vollständig bebaut.

Im Norden grenzt das Wohngebiet an den Kurpark, der Bebauungsplan Nr. 93 setzt im Norden östlich des Kurgartenweges eine kleinere Fläche aus dem Kurparkbereich daher als öffentliche Grünfläche fest.

Innerhalb des nördlich angrenzenden Kurparkbereiches wurde in letzter Zeit das Kurzentrum im Bereich des Bewegungsbades nach Süden vergrößert, so dass der Kurparkbereich erheblich an seiner ursprünglichen Funktion als Erholungsfläche verloren hat und lediglich noch ein trennendes Element zwischen Kurzentrum und Wohngebiet darstellt.

Die Bad Waldliesborn GmbH strebt daher an, aus der Grünfläche, die direkt an den Kurgartenweg grenzt, eine Fläche von ca. 1500 qm als Baugrundstück auszuweisen. Geplant ist, hier angepasst an die vorhandene Bebauung des Kurgartenweges ein zweigeschossiges Wohn- bzw. Pensionsgebäude zu errichten.

Für die westlich des Kurgartenweges gelegenen Grundstücke Haus Nr. 17 und 19 beantragten die Eigentümer, die Baugrenzen geringfügig zu erweitern, um geplante notwendige Anbauten zu ermöglichen, die das heutige Planungsrecht nicht zulässt. Ferner soll das nördliche Grundstück geringfügig nach Norden zu Lasten der angrenzenden Grünfläche erweitert werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt analog zum Bebauungsplan Nr. 93 "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Entsprechend der bestehenden Nutzungen im vorhandenen Siedlungsbereich 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.

Für den Planbereich wurde entsprechend dem angrenzenden Bestand eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die max. zulässige GRZ und GFZ wurde ebenfalls dem angrenzenden Bebauungsplan angepasst. Durch die Begrenzung der Traufhöhe auf max. 7,00 m über Straßenniveau soll ein harmonisches Nebeneinander zwischen Bestand und Neubauten gewährleistet werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Kurgartenweg mit Anschluss an den Grünen Weg an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

Der Kurgartenweg ist als reine Anliegerstraße entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut.

Im Bereich des im Planbereich festgesetzten Baugrundstücks östlich des Kurgartenweges ist z.Z. eine Wendeanlage angelegt. Diese Fläche wird in das geplante Baugrundstück einbezogen. Der Kurgartenweg wird nach Norden verlängert und erhält eine neue Wendeanlage, so dass über diese Wendeanlage die angrenzende Kurparkfläche zu Unterhaltungszwecken mit Fahrzeugen angefahren werden kann.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Abwasser der vorhandenen und des geplanten Gebäudes wird über den SW-Kanal im Kurgartenweg entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Gebäude wird über den RW-Kanal im Kurgartenweg abgeleitet.

Das Regenwasser des geplanten Gebäudes ist unter Hinweis auf § 51a LWG NW auf dem Privatgrundstück zu versickern.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

6.1 Bestand

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den nicht bebauten östlichen Bereich des Bebauungsplanes und hat eine Größe von 1850 m². Es liegt in der Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 46.

Das UG liegt in der Randzone des Kurparkbereiches, der sich weiter nach Norden erstreckt. Im Osten wird es durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Süden und Westen schließt sich eine Wohnbebauung und die Kurklinik Kreuzkamp an.

Bei der untersuchten Fläche handelt es sich um eine baumbestandene Wiesenfläche, die von einem Fuß- und Radweg durchkreuzt wird.

Ca. 80 % der Wiesenfläche sind von Baumkronen überdeckt. Der Baumbestand besteht vorwiegend aus Eichen und Kiefern mit einem Stammumfang von 60 – 115 cm. Der Vitalitätszustand der Eichen aufgrund visueller Beurteilung ist zwischen 2 (mäßig geschädigt) – 4 (schwer geschädigt) einzuordnen.

Eine Ursache für diesen Zustand mag die monatelange Grundwasserabsenkung für die Erweiterung des Kurzentrums im Bereich des Thermalsolebades sein.

6.2 Standörtliche Gegebenheiten

Der Planbereich gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Ostmünsterland (540) innerhalb der Westfälischen Bucht (54). Die Einheit Ostmünsterländer Sande (540.2) stellt sich als eine Sandlandschaft dar, die aus jungeszeitlichen und nacheiszeitlichen Sanden aufgebaut ist (Müller-Wille 1966). Bei der Oberen Lippetalung (540.20) handelt es sich um eine breite Niederungszone, die von der Lippe und kleineren Seitengewässern sowie dem Boker Kanal durchflossen wird. Vorherrschende Bodentypen sind Niedermoore, anmoorige Gleyböden und ebenfalls unter Grundwassereinfluss stehende, meist podsolierte Sandböden (Meisel 1960). Südlich an diesen Naturraum schließen sich die Hellwegbörden (542) an.

Geologisch gehört das UG zur Älteren Lippe-Niederterasse der Weichselkaltzeit. Überwiegend entstammt der grauweiße Fein- bis Mittelsand Flussablagerungen, stellenweise ist dieser aber auch durch den Wind in Form von Flugsand umgelagert worden (GLA 1976).

Einem schwach lehmigen Sand von bis 3 dm Mächtigkeit ist stellenweise schluffiger Mittel- bis Feinsand unterlagert. Der Unterboden kann laut GLA (1982) aus Lehm, Sanden und Schluffen, aber auch aus Terrassenschottern oder Tonmergelstein der Oberkreide bestehen.

Die Sandböden des UG sind arm an Nährstoffen (Bodenzahl 20 – 30) und laut Meisel (1960) meist podsoliert. Es handelt sich um Gley und Naßgley, stellenweise auch um Podsol-Gley mit Grundwasserständen zwischen 8 und 13 dm, stellenweise 4 bis 8 dm unter Flur.

Das Klima des Ostmünsterlandes ist nach Müller-Wille (1966) subatlantisch geprägt. Innerhalb des Ostmünsterlandes nehmen die Niederschläge zu den Gebirgen im Osten (Osning und Teutoburger Wald) zu (Luv- oder Staugebiet). Die Obere Lippetalung erhält 750 bis 760 mm Niederschlag im Jahr.

Als potentielle Vegetation würde sich der feuchte Eichen-Birkenwald entwickeln. Dieser ist typisch auf wechselfeuchten Sandböden. Dominierende Baumart ist die Stieleiche, untergeordnet sind die Sandbirke und die Eberesche zu finden.

6.3 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Norden des Kurgartenweges werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt:

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1850 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,3 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 610 m², einschließlich der versiegelten Erschließungsfläche, ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 800 m².

6.4 Kompensationsmaßnahme

Zur Minimierung des Eingriffs werden folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt:

Erhaltung von vier Einzelbäumen, zwei Eichen, mit einem Stammumfang von 90 und 115 cm, die nach visueller Beurteilung einen guten Vitalitätszustand aufweisen, einer Linde mit einem Stammumfang von 80 cm und einer Kiefer mit einem Stammumfang von 95 cm. Diese vier Bäume stehen im Randbereich der Grundstücksfläche, so dass sie durch das geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden und der Erhalt gesichert ist.

Die sechs weiteren Eichen auf dem Grundstück sind aufgrund ihres schlechten Vitalitätszustandes nicht erhaltenswert.

Die Nordseite des Planbereiches wird zum Kurpark durch eine geschnittene Hecke (bevorzugt Hainbuchenhecke) eingegrünt.

Auf der Ostseite ist eine 1-reihige freiwachsende und zur öffentlichen Straße eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Diese Hecken ergänzen die vorhandenen Gehölzstrukturen, binden die Erweiterungsfläche in den Kurpark ein und bilden einen Lebensraum für hieran angepasste Tier- und Pflanzenarten.

6.5 Eingriffsbilanzierung

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde seitens des Planungsamtes eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gem. "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" der Landesregierung NRW durchgeführt (Anlage 1). Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation zeigt, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff im Planbereich als nicht ausgeglichen anzusehen ist. In der Planung ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation ein Kompensationsdefizit von 4715 Werteeinheiten. Dieses Defizit wird durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

6.6 Ersatzmaßnahme

Die Kompensationsfläche liegt östlich der Quellenstraße am nördlichen Rand des Ortsteiles Bad Waldliesborn im geplanten Landschaftspark 'Im Bruch'. Für diesen Bereich, mit einer Gesamtgröße von ca. 4,8 ha, ist ein Konzept für Ersatzmaßnahmen erstellt worden, dass abschnittsweise realisiert werden soll. Die Fläche liegt im Eigentum der Bad Waldliesborn GmbH.

Kompensationsfläche:

Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 45, Flurstück 263

Flächengröße: 2400 m²

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein artenreicher Laubmischwald aus bodenständigen heimischen Baum – (70 %) und Straucharten (30 %) angepflanzt, Die zukünftige Artenzusammensetzung des Laubmischwaldes orientiert sich weitgehend an den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie an den typischen Gehölzarten des feuchten Stieleichen-Birkenwaldes, der die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet darstellt.

Nachfolgende Gehölze sollen im Verband 1,0 x 1,5 m gepflanzt werden:

Stieleiche	(20 %)	Bergahorn	(5 %)	
Sandbirke	(15 %)	Eberesche	(15 %)	= 70 %
Vogelkirsche	(10 %)	Hainbuche	(5 %)	
Hasel	(5 %)	Traubenkirsche	(5 %)	
Holunder	(5 %)	Gem. Schneeball	(5 %)	= 30 %
Hundsrose	(5 %)	Liguster	(5 %)	

Bilanzierung der Maßnahme

Anlage eines Laubmischwaldes = 2400 m²

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoptypes um 2 Punkte (Grundwert A = 4 für Intensivgrünland auf Grundwert P = 6 Laubmischwald)

2400 m² x 2 Punkte = 4800 m² Punkte

Der Gesamtflächenwert der angegebenen Ersatzmaßnahme entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Bebauungsplanbereiches. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

6.7 Kosten

Die Kosten für die Ersatzmaßnahme auf zugeordneter Fläche außerhalb des Bebauungsplanes betragen ca. 6.500,00 DM. Die entstehenden Kosten werden von der Bad Waldliesborn GmbH als Verursacher des Eingriffs vollständig getragen.

7. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	3.225 m ²	90 %
Verkehrsfläche	350 m ²	10 %
	3.575 m ²	100 %

8. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestaltgebenden Merkmale des Wohngebietes auf die geplanten Vorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild in dem Wohn- und Pensionsgebiet zu erhalten.

Lippstadt, den 26. April 1999

(Hartmann)
Dipl.-Ing.