

STADT LIPPSTADT
Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 251
Bad Waldliesborn, Kühligenweg / Kneippweg

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	3
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	3
1.2.2	Bebauungsplan.....	4
1.2.3	Planverfahren	5
2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	5
2.1	Rahmenbedingungen	5
2.2	Planungsziel	6
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, Baugrenzen.....	7
3.3.1.1	Stellplätze und Garagen	7
4	Erschließung.....	7
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
4.1.1	Äußere Erschließung	7
4.1.2	Innere Erschließung.....	8
4.1.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	8
4.1.4	Öffentlicher Nahverkehr	8
4.1.5	Fuß- und Radwege	8
5	Umweltbericht.....	8
5.1	Ver- und Entsorgung	8
5.1.1	Versorgung	8
5.1.2	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.3	Regenwasserentsorgung.....	9
5.1.3.1	Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit	9
5.1.3.2	Regenwasserableitung	9
5.2	Öffentliche Grünfläche.....	9
5.2.1	Grünfläche	9
5.2.2	Kinderspielplatz	9
5.3	Naturschutz und Landschaftspflege	10
5.3.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	10

5.3.2	Biotopbestand.....	11
5.3.3	Auswirkungen des Vorhabens	11
5.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs.....	11
5.3.5	Eingriffsbilanzierung	12
5.3.5.1	Bewertung der Bestandsflächen	12
5.3.5.2	Bewertung der Planung	12
5.3.6	Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen.....	13
5.3.6.1	Kompensationsmaßnahmen im Planbereich	13
5.3.6.2	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	13
6	Flächenbilanz.....	14
7	Bodenordnung.....	15
8	Hochwasserschutz	15
9	Kostenbilanz	15
10	Gestaltungsvorschriften	15
10.1	Fassade und Dächer	15
10.2	Einfriedigungen.....	16

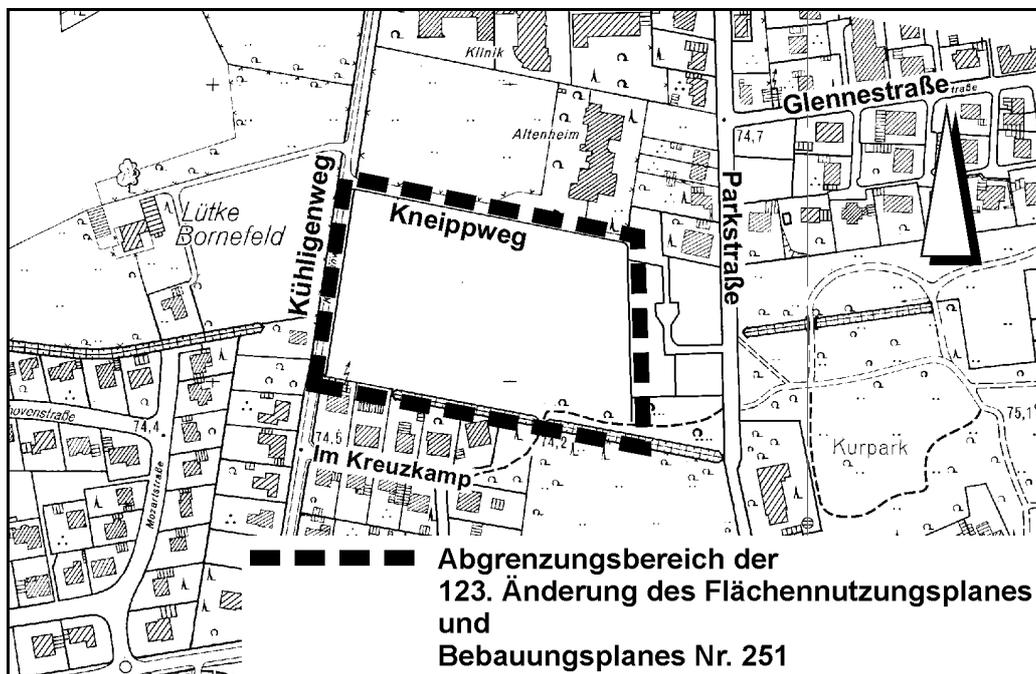
Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt
Nr. 251 Bad Waldliesborn, Kühligenweg / Kneippweg

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

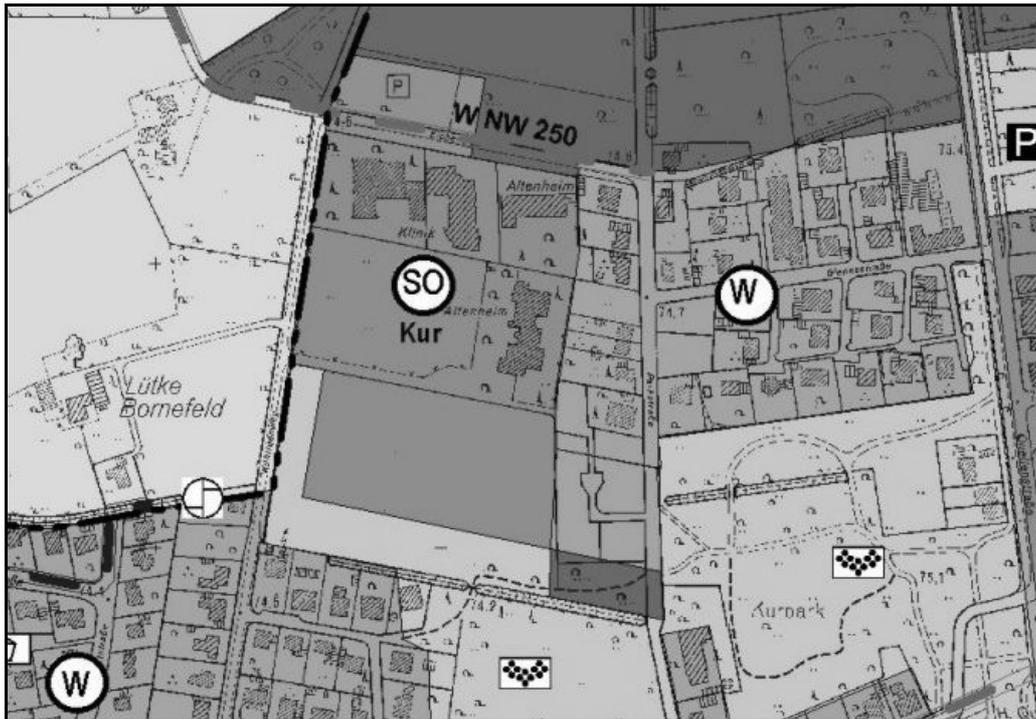
1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung 'Kur' dar, im südlichen Bereich ist einen ca. 10 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche.

Im Zuge der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Sondergebiet als Wohnbaufläche umgewandelt.

Mit Schreiben vom 06.07.2005 wurde seitens der Bezirksregierung in Arnsberg mitgeteilt, dass die Planung gem. § 32 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Das Verfahren zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren durchgeführt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn Kneippweg. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Kurpark' fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 08.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 "Bad Waldliesborn, Kühligenweg / Kneippweg" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.01.2005 als Bürgergespräch im Parkhotel Ortkemper in Bad Waldliesborn, durchgeführt.

In der Zeit vom 01.07.2005 - 05.08.2005 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Planung beteiligt.

Der überarbeitete Planentwurf wurde in der Zeit vom 15.09. - 18.10.2005 öffentlich ausgelegt. Es gingen Anregungen ein, die zur Ergänzung der Gestaltungsfestsetzungen führten.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

2.1 Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 251 Bad Waldliesborn, Kühligenweg/Kneippweg überplant den vor der kommunalen Neuordnung von der Gemeinde Liesborn aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1972, der den Bereich westlich der Parkstraße auf der Grundlage der Darstellung eines Sondergebietes 'Kur' im Flächennutzungsplan als potentiellen Standort für die weitere Ansiedlung von Kurkliniken vorsah.

Entsprechend dieser Zielsetzung setzte der ehemalige Bebauungsplan für den südlichen Änderungsbereich eine Erschließungsstraße und eine großzügige Baufläche für eine 5-geschossige Kurklinik fest. Der nördliche Bereich zwischen der geplanten Straße und der angrenzenden Siedlung wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kurpark' festgesetzt.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 kein aktueller Bedarf an der Errichtung zusätzlicher Kureinrichtungen durch die Bad Waldliesborn GmbH bestand, wurde auf eine weitere Festsetzung des vorhandenen Baurechtes verzichtet in Kenntnis dessen, dass die Stadt Lippstadt als Trägerin der Planungshoheit diese Bauflächen bei Bedarf über ein neues Verfahren reaktivieren könnte.

Die Darstellung 'Sondergebiet Kur' im Flächennutzungsplan wurde nicht geändert, da einerseits die Festsetzung eines Kurparks dieser Darstellung nicht widerspricht, andererseits eine bauliche Nutzung durch Kureinrichtungen langfristig nicht auszuschließen war.

Heute sind jedoch infolge der Maßnahmen der Gesundheitsreform die Bäder vor die Aufgabe gestellt, parallel zum starken Rückgang der Kuraufenthalte neue Angebote im klinischen und im gesundheits-touristischen Bereich zu schaffen, die ihr Überleben im regionalen und überregionalen Wettbewerb ermöglichen. Der starke Rückgang der Patientenzahlen, ihre veränderte Nachfrage nach Angeboten und Dienstleistungen, begleitend der Rückgang der Übernachtungen und der Auslastung der kurorientierten Infrastruktur, zwingen die Bad Waldliesborn GmbH und auch die Stadt Lippstadt als Gesellschafterin zu einer Überprüfung der Entwicklungsziele sowohl für das Bad als auch den Stadtteil und seine Struktur.

In diesem Zusammenhang steht auch das Flächenangebot des Kurparkes in Bezug auf entstehende Kosten und den Nutzen für die zukünftigen Patienten oder touristischen Angebote auf dem Prüfstand.

Dies betrifft aber auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107, soweit sie Frei- oder Bauflächenplanungen zugunsten der Kurnutzung betreffen. Die Stadt Lippstadt hat daher beschlossen, auf die weitere Anlage von Kurparkflächen zu verzichten und diese Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes als Wohnbaufläche zu nutzen.

2.2 Planungsziel

Um der Nachfrage nach Baugrundstücken auf dem Grundstücksmarkt in Bad Waldliesborn nachzukommen, soll kurzfristig eine Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Fläche liegt nördlich des Wohngebietes "Kreuzkamp", östlich des Kühlligenweges. Die Fläche wird zur Zeit überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt. Durch die Überplanung dieser Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches soll eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgen.

Vor Überplanung der Flächen konnte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) sämtliche unbebauten Flächen im Planbereich erwerben. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, die städtebaulichen Zielkonzeptionen zu realisieren und dem Bedarf an Grundstücken in Bad Waldliesborn zu entsprechen. Darüber hinaus ist es aus wohnungsmarktpolitischer Sicht nun möglich geworden, die Baugrundstücke zu angemessenen Konditionen an Bauwillige zu veräußern. Die Flächen sollen vorrangig an Bad Waldliesborner Familien abgegeben werden, die andernfalls keine Möglichkeit der Eigentumbildung an ihrem Wohnort haben.

Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte des MAGS vom 13.12.1974 sollen für den Kurbereich Bad Waldliesborns Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurgebietes langfristig sichern.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher am 13.06.1983 beschlossen, für den Bereich der Kurkliniken am Kneippweg, westlich der Parkstraße den Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg' aufzustellen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Deshalb wurde für den gesamten Planbereich ein 'Reines Wohngebiet' gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Bestand der benachbarten Baugebiete. Die GRZ liegt unter den Höchstwerten der BauNVO, da sich eine weitere Verdichtung hier im Siedlungsbereich innerhalb des Kurortes nicht einfügen würde.

Für die östlichen Grundstücke wird analog zum angrenzenden Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise, jedoch als Einzelhausbebauung, festgesetzt. Die übrigen Grundstücke werden im Innenbereich des Wohngebietes ebenfalls in eingeschossiger Bauweise vorgesehen, für die Randbereiche ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 6,00 m über Straßenniveau geplant. Durch die Begrenzung der Traufhöhen 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 sollen damit ausgeschlossen werden.

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wurde verzichtet, da bereits über die vorgegebenen max. Traufhöhen, die festgesetzte Geschossigkeit und die begrenzte Bautiefe eine ausreichende Eingrenzung gegeben ist.

Um im Planbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde für den gesamten Bereich festgesetzt, dass nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für den überwiegenden Teil der Wohnbauflächen wurde eine offene Bauweise festgesetzt, um hier neben Einzel- und Doppelhäusern auch der Nachfrage nach Hausgruppen und Reihenhäusern nachkommen zu können. Lediglich für Teilbereiche, die aufgrund ihrer Grundstücksausrichtung für eine verdichtete Bauweise nicht geeignet sind, wurde die Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden und Südwesten wird angestrebt, um eine gute Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten.

3.3.1.1 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Wohnbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzonen führen. Durch die Festsetzung werden auch überlange Zufahrten mit der damit verbundenen Versiegelung ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u.ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Ferner wurde festgesetzt, dass die Zufahrtsbereich vor nach BauO NW notwendigen Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden muss, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Kühlligenweg mit Anschluss an die Liesborner Straße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine schleifenförmige Anliegerstraße vom Kühiligenweg, die einen geringen Fremdverkehr und somit eine ruhige Wohnlage gewährleistet.

Das Erschließungssystem wurde so konzipiert, dass auf den Grundstücken überwiegend eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden, Westen bzw. Süd-Westen ermöglicht wird und somit die Grundprinzipien des solaren Bauens berücksichtigt werden können.

4.1.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Südgrenze des Kneippweges wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Der Kneippweg ist eine Privatstrasse, die ausschließlich der Erschließung der östlich angrenzenden Wohnanlage 'Metropol' .

4.1.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz der RLG, Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH angeschlossen. Die nächst gelegene Haltestelle der Linie R 11 an der Liesborner Straße ist 'Kühlige'.

4.1.5 Fuß- und Radwege

Entlang des südlich im Plangebiet verlaufenden Grabens ist innerhalb der Grünfläche ein Fuß- und Radweg geplant. Dieser stellt eine Verbindung zwischen der Parkstraße und dem Kühiligenweg dar. Er findet im Osten Anschluss an das Wegesystem des Kurparks, im Westen an die Wirtschaftwege der offenen Landschaft.

Im Nord-Osten erhält das Baugebiet über einen Fuß-Radweg Anschluss an das östlich angrenzende Wohngebiet.

5 Umweltbericht

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

5.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und dem Schmutzwasserkanal im Kühiligenweg zugeleitet von wo es weiter zur Zentralkläranlage geleitet wird.

5.1.3 Regenwasserentsorgung

Zur Bestimmung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden seitens des Ingenieurbüros "Kleegräfe - Büro für Baugrund- und Umweltanalytik" eine hydrogeologische Untersuchung und eine Baugrunderkennung durchgeführt.

5.1.3.1 Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit

Im Planbereich sind überwiegend Sandböden vorhanden, die eine Versickerung im Plangebiet ermöglichen würden. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes (ca. 1,10 m unter Flur) kann der notwendige Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasserstand nicht eingehalten werden, so dass Versickerungsanlagen nicht zugelassen werden können.

5.1.3.2 Regenwasserableitung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Freigefällekanälen gesammelt, einem Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Baugebietes zugeleitet, dort zwischengespeichert und in den Graben entlang der südlichen Plangebietsgrenze geleitet. Dieser Graben findet westlich des Plangebietes Anschluss an die Kalttestrot, die das ihr zugeleitete Regenwasser in die Glenne ableitet.

5.2 Öffentliche Grünfläche

5.2.1 Grünfläche

Im südlichen Planbereich ist entlang des Grabens eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Flächen im Plangebiet werden heute überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im süd-östlichen Bereich ist eine kleine Grünfläche vorhanden, die eine Verbindung zwischen den östlich und südlich angrenzenden Kurparkbereichen darstellt. Diese Fläche bleibt erhalten und wird durch ergänzende Anpflanzungen aufgewertet und vergrößert. Nach Westen erfolgt eine Erweiterung bis zum Kühli- genweg. Innerhalb dieser Grünfläche wird parallel zu dem südlich vorhandenen Graben ein Fuß- und Radweg angelegt, der an das vorhandene Wegesystem des Kurparks angeschlossen wird.

5.2.2 Kinderspielplatz

Innerhalb des Plangebietes ist keine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 119 setzt innerhalb der südlich grenzenden Kurparkfläche einen Kinderspielplatz der Kategorie 'B' gem. des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 fest. Dieser Spielplatz wurde in Abstimmung mit den Anliegern bis heute nicht ausgebaut, da in diesem Gebiet, das hauptsächlich durch kleinere Pensionen und Ferienwohnungen geprägt ist, kein Bedarf bestand. Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes soll dieser Spielplatz ausgebaut werden und der Versorgung des Neubaugebietes dienen.

5.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die geplante Maßnahme finden gem. § 18 BNatschG Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 21 BNatschG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

Zur Beurteilung des Eingriffs im Planbereich und zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Ergebnis nachfolgend zusammengefasst ist.

Zunächst wurde der das Plangebiet prägende Biotopbestand im Rahmen einer Geländebegehung kartiert und in einer Biotoptypenkarte dargestellt. Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

5.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Westfälischen Bucht. Naturräumlich ist es der Haupteinheit Ostmünsterland zuzuordnen.

Geologie und Boden

Geologisch gehört das Gebiet zur Formation 'Quartär' sowie strukturell zum Lippstädter Gewölbe. Als Bodentypen finden sich vorwiegend Gley-Podsol, Podsol-Gley sowie Gley.

Klima

Das Plangebiet gehört zum Klimabereich der westfälischen Tieflandsbucht. Prägend für diese Klimazone sind gemäßigte Sommer, milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ausreichend Niederschläge.

Der Wind weht überwiegend aus West bis Südwest.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation wird nach 'Burrichter' gebildet aus feuchtem Eichen-Birkenwald.

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im süd-östlichen Bereich ist eine kleine Fläche als Kurpark angelegt.

Landschaftsbild

Das Gebiet weist keine Höhenunterschiede auf.

Das Landschaftsbild wird im Norden, Osten und Süden durch die vorhandene Bebauung sowie kleinere Gehölzbestände geprägt. Im Westen und Nord-Westen öffnet sich der Blick in die freie Landschaft.

5.3.2 Biotopbestand

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

- Öffentliche Verkehrsfläche (1.590 m²) - Kühligenweg, Asphaltweg mit beidseitig verlaufendem Grünstreifen sowie Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke.
- Fußweg (30 m²), wassergebundene Decke
- Acker (24.438 m²)
- Parkanlage (311 m²), Extensivrasenfläche mit einzelnen Ziergehölzen
- Entwässerungsgraben (712 m²)
- Baumgruppen (479 m²)

5.3.3 Auswirkungen des Vorhabens

Folgende Beeinträchtigungen sind durch die Planung zu erwarten:

Arten und Biotope

- Versiegelung von Flächen durch Überbauung und Neuanlage von Verkehrsflächen,
- Verlust von Lebensräumen für Pflanzen- und Tiergesellschaften.

Landschaftsbild

- Verlust von Freiraum,
- Beeinträchtigung durch Errichtung von Baukörpern.

Wasser

- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Überbauung und Ausbildung von Verkehrsflächen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in Teilbereichen,
- Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe,
- erhöhter Oberflächenabfluss durch Bodenverdichtung während der Baumaßnahme.

Klima

- Veränderung des Kleinklimas durch die Versiegelung und zusätzlichen Schadstoffausstoß durch Fahrzeuge und Beheizung.

5.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren das mit dem Planvorhaben verbundene Konfliktpotential.

- Die Bäume im Planbereich bleiben erhalten.
- Die Erschließungs- und Nebenflächen werden auf das verkehrstechnisch unbedingt notwendige Maß beschränkt.

- Nebenflächen wie Grundstückszufahrten und Stellflächen sind aus wasser-durchlässigem Material wie z.B. Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen.
- Das Regenwasser wird in den natürlichen Kreislauf zurück geführt.

5.3.5 Eingriffsbilanzierung

5.3.5.1 Bewertung der Bestandsflächen

Biotoptyp	Größe	Wertf.	Wert
Öffentliche Verkehrsfl.- vorh.			0
Fußweg- wassergeb. Decke	30,00 m ²	1	30
Acker	24.438,00 m ²	2	48.876
Parkanlage	311,00 m ²	3	933
Graben	712,00 m ²	3	2.136
Baumgruppen	479,00 m ²	6	2.874
Insgesamt	25.970,00 m²		54.849

5.3.5.2 Bewertung der Planung

Biotoptyp	Größe	Wertf.	Wert
Öffentliche Verkehrsfläche			
Bauflächen 17.937 m ² x GRZ 0,3	5.381 m ²	0	0
Erschließungsstraße	2.657 m ²	0	0
Fußweg, wassergebundene Decke	801 m ²	1	801
Hausgärten	12.529 m ²	2	25.058
Extensivrasenfläche	574 m ²	3	1.722
Entwässerungsgraben/Bestand	263 m ²	3	789
Entwässerungsgraben, renaturiert	1.313 m ²	5	6.565
Entwässerungsgraben, renaturiert	584 m ²	7	4.088
Regenrückhaltebecken, naturnah	1.061 m ²	4	4.244
Freiwachsende Hecke	328 m ²	6	1.968
Baumgruppen, Bestand	479 m ²	6	2.874
Insgesamt	25.970 m²		48.109

Für die geplante Maßnahme ergibt sich trotz aller ökologischer aufwertender Maßnahmen im Plangebiet eine Differenz von 6.740 Wertpunkten, die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden muss.

5.3.6 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

5.3.6.1 Kompensationsmaßnahmen im Planbereich

Öffentliche Grünfläche

- Im südlichen Planbereich wird entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens eine öffentliche Grünfläche als Erweiterung des südlich angrenzenden Kurparkbereiches angelegt.
- Innerhalb dieser Fläche wird ein Fuß- und Radweg angelegt, der mit einer wassergebundenen Decke befestigt wird.
- Der Entwässerungsgraben bleibt erhalten. Die nördliche Uferlinie wird umgestaltet. Entlang des Grabens erfolgt die Anpflanzung einzelner Gehölzgruppen. Die gesamte Fläche wird als Extensivrasenfläche angelegt.
- Im östlichen Bereich erfolgt in Anlehnung an den Waldbestand außerhalb des Planbereiches die Anlage einer freiwachsenden Hecke.

Regenrückhaltebecken

Im westlichen Planbereich wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt. Im Bereich des Beckens wird als Erosionsschutz Landschaftsrassen für staunassgefährdete Lagen eingesät. Entlang der Uferlinie werden Strauchgruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt.

Vorhandene Bäume

Die vorhandenen Bäume im Planbereich bleiben erhalten.

5.3.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen liegen in der Gemarkung Esbeck, Flur 1, Flurstücke 23 und 24, mit einer Gesamtfläche von 8.295 m². Die Grundstücke sind im Eigentum der 'Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lippstadt' (GWL). Auf der landwirtschaftlichen Fläche ist die Anlage eines Auenwaldes mit einem Aufwertungsfaktor von 5 Wertpunkten geplant, daraus ergibt sich ein Wertzuwachs von $8.295 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} = 41.475 \text{ WP}$ für die gesamte Fläche. Für den Bebauungsplan Nr. 211 Dedinghausen 'Wasserstraße / Zum Erlenbruch' wurden 26.941 Wertpunkte hiervon in Anspruch genommen, so dass ein Guthaben von 14.534 WP verbleibt. Für den Bebauungsplan Nr. 251 Bad Waldliesborn 'Kühligenweg / Kneippweg' werden von diesem Guthaben 6.740 Wertpunkte in Anspruch genommen, so dass ein Guthaben von 7.794 Wertpunkten für den Ausgleich späterer Planungsmaßnahmen verbleibt.



Lage der externen Kompensationsfläche, Gemarkung Esbeck, Flur 1, Flurstücke 23 u. 24

6 Flächenbilanz

Bauflächen			
WR-Gebiet		17.941,10 m ²	65,08%
Verkehrsflächen			
Straßenflächen - vorhanden	1.249,57 m ²		
Straßenflächen - geplant	2.667,59 m ²		
		3.917,16 m ²	14,21%
Grünflächen			
Straßenbegleitgrün	347,25 m ²		
Öffentliche Grünzüge	5.360,93 m ²		
		5.708,18 m ²	20,71%
INSGESAMT		27.566,44 m²	100,00%

Innerhalb des neuen Wohngebietes entstehen auf ca. 30 Grundstücken ca. 40 Wohneinheiten.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld abgestimmt; die Fläche im gesamten Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH.

8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

9 Kostenbilanz

A)	<u>Entwässerung</u>		
	Schmutzwasserkanal	ca.	94.000,00 €
	SW- Hausanschlussleitungen	ca.	59.000,00 €
	Regenwasserkanal	ca.	59.000,00 €
	RW-Hausanschlussleitungen	ca.	50.000,00 €
	Entwässerung insgesamt	ca.	262.000,00 €
B)	<u>Straßen- und Wegebau</u>	ca.	316.000,00 €
C)	<u>Straßenbeleuchtung</u>	ca.	21.000,00 €
B)	<u>Regenrückhaltebecken</u>		
	inkl. Umgestaltung d. Gewässers	ca	37.000,00 €
E)	<u>Anpflanzungen</u> und		
	Einsaaten im Plangebiet	ca.	15.000,00 €
F)	<u>Pflegekosten</u> für 10 Jahre	ca.	20.000,00 €
	insgesamt		933.000,00 €

10 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale des Gebietes auf die geplanten Vorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gestaltbild in diesem Wohn- und Pensionsgebiet im engeren Kurbereich zu erhalten.

10.1 Fassade und Dächer

Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird überwiegend geprägt durch rote Klinkerfassaden sowie hell gestrichene Putzfassaden und anthrazitfarbene bzw. rote Satteldächer in roter Farbe. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen fallen deutlich aus dem Rahmen der ortsübli-

chen Gestaltungsmerkmale heraus und beeinflussen die Harmonie der Gebäudeensembles.

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

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel, ein optimal belichtetes zusätzliches Geschoss zu erhalten.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung 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 offen halten.

10.2 Einfriedigungen

Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume innerhalb des Kurortes wird überwiegend durch Heckeneinfriedigungen geprägt. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden. Aus diesem Grunde werden ausschließlich Hecken für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches zugelassen.

Die Höhe der Einfriedigung wird im Bereich der Zugänge und Zufahrten der Vorgärten aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit auf 1,2 m begrenzt. Um die Ruhezone der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wird festgesetzt, dass abseits von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch transparente Metallgitter-, Maschendraht- oder Holzstabzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind, wenn diese mit standortgerechten heimischen Gehölzen begrünt werden.

Mauern und Holzgeflechtzäune hingegen werden nicht zugelassen, da derartige Einfriedigungen im benachbarten Siedlungsbereich untypisch sind.

Lippstadt, den 10. November 2005

(Hartmann)
Dipl.-Ing.