



STADT **LIPPSTADT**

Bebauungsplan Nr. 252

Bad Waldliesborn, Quellenstraße/Parkplatz Nord

Begründung und Umweltbericht

Teil I – Begründung

Verfahrensstand:

Rechtskraft gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

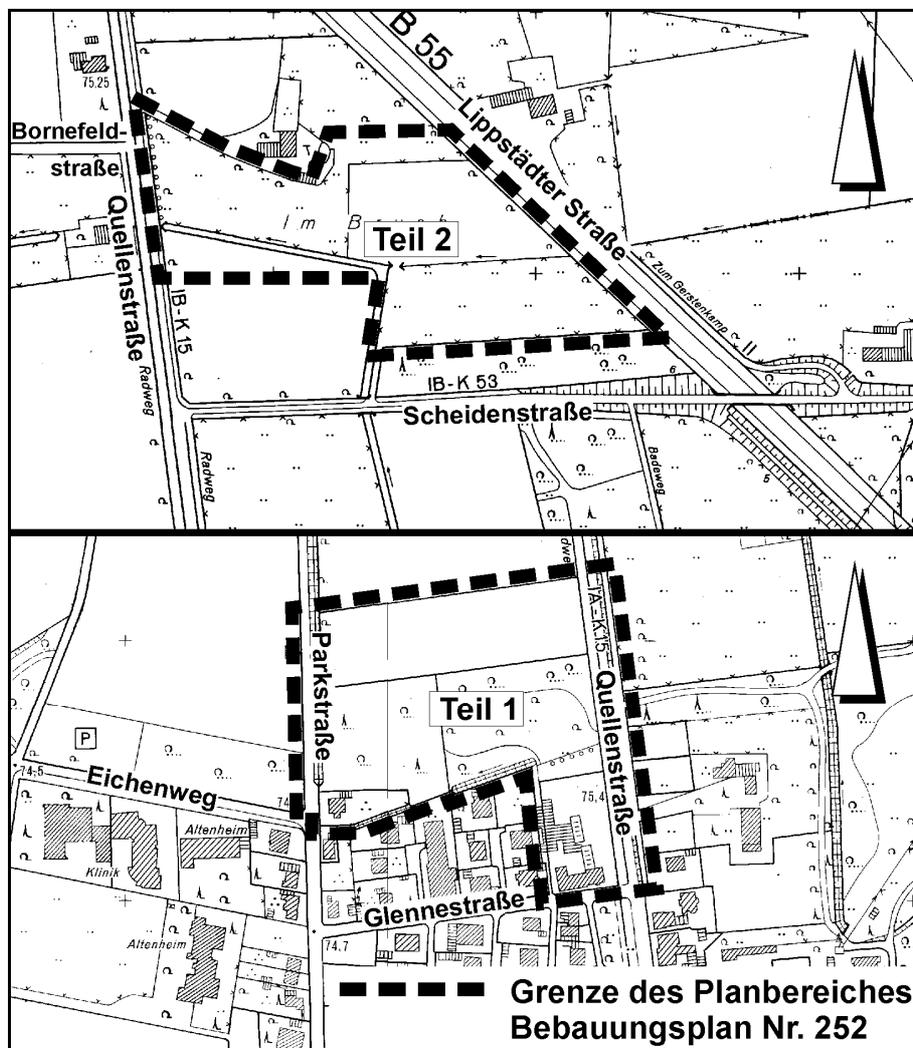
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	4
1.2.2	Bebauungsplan.....	5
1.3	Planverfahren.....	5
2	Ausgangssituation und Planungsziel.....	6
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise, Baugrenzen.....	9
3.4	Stellplätze und Garagen.....	9
4	Erschließung.....	9
4.1	Äußere Erschließung.....	9
4.2	Innere Erschließung.....	10
4.3	Öffentlicher Nahverkehr.....	10
4.4	Zu- und Abfahrverbot.....	10
4.5	Fuß- und Radweg.....	10
5	Ver- und Entsorgung.....	10
5.1	Versorgung.....	10
5.2	Entsorgung.....	10
5.2.1	Schmutzwasserentsorgung.....	10
5.2.2	Regenwasserentsorgung.....	11
6	Grünfläche.....	11
6.1	Kinderspielplatz.....	11
6.2	Reisemobilstellplatz.....	11
6.3	Auffangparkplatz.....	12

7	Naturschutz- und Landschaftspflege	12
7.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	12
7.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	14
7.3	Zusammenfassung	16
8	Immissionsschutz	17
9	Flächenbilanz	17
10	Bodenordnung	17
11	Hochwasserschutz	17
12	Kostenbilanz	18
13	Gestaltungsvorschriften	18
13.1	Fassade und Dächer	18
13.2	Einfriedigungen	18

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

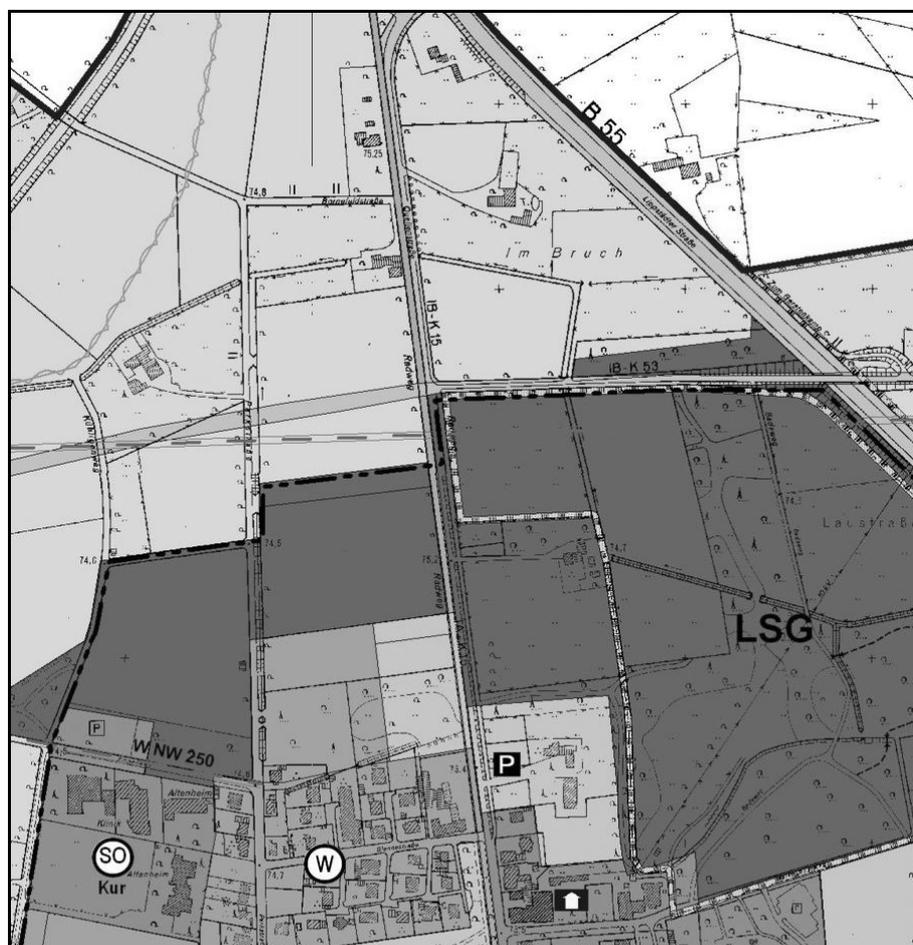
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252 ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Er wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich – Teil 1 – überwiegend „Wald“, für den süd-östlichen Bereich „Wohnbaufläche dar. Für den Teilbereich 2 ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

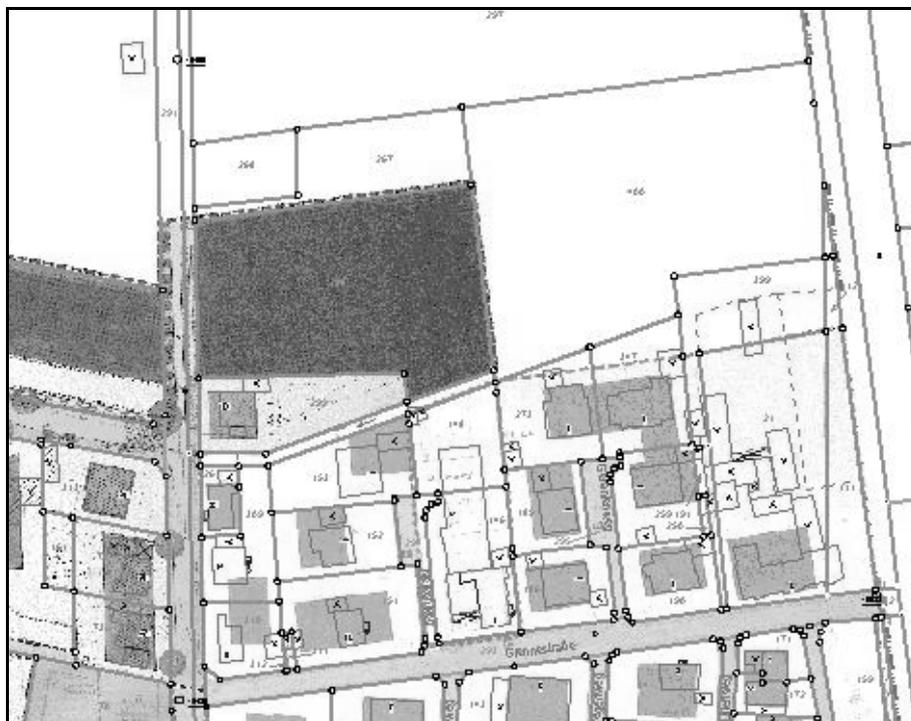
Im Zuge der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Darstellungen geändert werden:

- im westlichen Plangebiet soll statt des Waldes eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Hier soll ein Baugebiet mit ca. 26 Baugrundstücken entwickelt werden.
- Im östlichen Planbereich soll statt des Waldes eine Grünfläche dargestellt werden. Hier sollen eine Mobilheimstellplatzanlage und ein Auffangparkplatz angelegt werden.
- Nördlich der Scheidenstraße soll statt der Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ die Darstellung „Wald“ erfolgen.

Die Ziele der Planung wurden bereits ausführlich mit der Bezirksregierung in Arnsberg abgestimmt. Mit Schreiben vom 27.10.2005 hat das Dezernat für Landesplanung mitgeteilt, dass die Planung gem. § 32 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 252 besteht für den süd-östlichen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 2 Glennestraße und für den westlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 107.



Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Diese Fläche an der Quellenstraße ist Bestandteil der Betriebsfläche der ehemaligen Gärtnerei 'Brinkmann'. Sie liegt im Bereich des Bebauungsplanes Bad Waldliesborn Nr. 2, Glennestraße, der entlang dieser Straße eine Baufläche für ein 2-geschossiges Wohngebäude festsetzt. Die übrige Grundstücksfläche ist als Betriebsgelände für die Gärtnerei festgesetzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.252 soll die ehemalige Betriebsfläche gem. der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche überplant werden.

Im westlichen Planbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 107 „Wald“ fest. Die Darstellung entfällt zugunsten einer Wohnbaufläche. Für das entfallende Wäldchen erfolgt eine Ersatzaufforstung östlich der Quellenstraße/nördlich der Scheidenstraße.

1.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 24.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 "Bad Waldliesborn, Quellenstraße/Parkplatz Nord" beschlossen.

Am 05.März 2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger als intensive Bürgerbeteiligung im Haus des Gastes in Bad Waldliesborn am Walkenhausweg durchgeführt.

In der Zeit vom 19.03.2008 bis 20.04.2008 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

In der Zeit vom 08.07.2008 bis 08.08.2008 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen ein, die zur Änderung und Ergänzung der Planung und zur Erweiterung des Planbereiches führten.

In der Zeit vom 08.10.2008 bis 10.11.2008 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es gingen Anregungen ein, die jedoch nicht zur Planänderung führten.

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2008 vom Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 20.03.2009 in der Tageszeitung „Der Patriot“ bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Diskussionen um Möglichkeiten der Baulandentwicklung auf Flächen der insolventen Bad Waldliesborn GmbH wurden mit dem Ziel geführt,

- einerseits die Funktion des Kurortes generell,
- die zukunftsfähige Entwicklung einer Nachfolgegesellschaft ‚Gesundheitszentrum in Bad Waldliesborn GmbH‘ mit ihren eigenen und abhängigen Arbeitsplätzen,
- andererseits die im Herzen des Kurortes gelegenen Park- und Waldflächen

zu sichern. Auf dieser Grundlage wurde u.a. der Vorschlag entwickelt, im Norden Bad Waldliesborns an zwei Standorten Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt mit der Ausweisung dieser Flächen zugleich eine Reihe anderer städtebaulicher, verkehrlicher und freiräumlicher Ziele zu verwirklichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende siedlungs- und infrastrukturelle Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Kurortes Bad Waldliesborn gebündelt werden:

1. die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau.
2. die Bereitstellung von Grundstücken zu angemessenen Konditionen,
3. der Verzicht auf eine umfassende Bebauung weiterer Flächen des Kurparks,
4. die Sicherung des Kurparks durch die Kommune,
5. die Stärkung der Infrastruktur in der nördlichen Hälfte des Stadtteiles durch eine größere Mantelbevölkerung im Nahbereich,
6. die Festsetzung eines Auffangparkplatzes für Kurgäste sowie sportliche Veranstaltungen bzw. Schützenfeste,
7. der Bau eines Reisemobilparkplatzes an der Quellenstraße sowie
8. der Bau einer Straße zwischen der Quellen- und der Parkstraße zur Entlastung der oberen Quellenstraße (Kurpromenade).
9. Ersatzaufforstungen westlich der B55.

Abweichend von den früheren Zielen der Rahmenplanung sind hierfür nun zwei Standorte im Norden des Stadtteiles vorgesehen:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 Bad Waldliesborn, Quellenstraße/Parkplatz Nord und
2. Nr. 255 Bad Waldliesborn, Kurpark Quellenstraße/Liesborner Straße.

Bebauungsplan Nr. 252 Bad Waldliesborn, Quellenstraße/Parkplatz Nord

Ausweisung eines Neubaugebietes

Um der Nachfrage nach Baugrundstücken auf dem Grundstücksmarkt in Bad Waldliesborn nachzukommen, soll kurzfristig die Fläche im nord-westlichen Planbereich der Wohnnutzung zugeführt werden. Die neuen Bauflächen sollen in Bezug auf die Überalterung der Bewohner des Stadtteils vor allem jungen Haushalten zu moderaten Preisen zugute kommen.

Festsetzung eines Auffangparkplatzes für Kurgäste

Der Bau eines Auffangparkplatzes ist seit Erstellung des ersten Rahmenplanes für Bad Waldliesborn, seit Erarbeitung des Flächennutzungsplanes 1980, ein Projekt, das aufgrund fehlender Grundstücke nicht verwirklicht werden konnte. Dieser Parkplatz sollte auf der östlichen Seite an der Quellenstraße errichtet werden, mit Rücksicht auf die damals noch aktive Bahnstrecke.

Mit der nun verfolgten Querverbindung von der Quellenstraße zur Parkstraße bietet sich die einmalige Chance, den Parkplatz räumlich nahe am Kurbereich zu errichten und ihn zugleich mit dem Reisemobilparkplatz zu kombinieren.

Bau eines Reisemobilparkplatzes an der Quellenstraße

Der Bau dieses Reisemobilstellplatzes berührt eine Freifläche mit Baumbestand am Ortseingang, in direkter Nähe zur Kurpromenade. Ähnlich wie in den benachbarten Kurorten bietet es sich hier an, in fußläufiger Entfernung zur Kurinfrastruktur eine Anlage zu errichten, die sich aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und einer vergleichsweise extensiveren Nutzung gut in das Ortsbild einfügt.

Die Planung an diesem Standort ist deshalb einer Planung auf 'freier Fläche' vorgezogen worden, da durch das Einbetten dieser Anlage in einen parkähnlichen Bestand einerseits für diese Nutzergruppe eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt werden kann, andererseits die Reisemobile mit Inbetriebnahme der Anlage, durch die Grünkulisse verdeckt, das Ortsbild nicht beeinträchtigen werden.

Bau einer Straße zwischen der Quellen- und der Parkstraße

Das Ziel, im Norden Bad Waldliesborns von der Scheidenstraße nach Westen bis an den Lambertweg eine Nordumgehung zu realisieren, wird zukünftig nicht weiter verfolgt, da durch den Neubau der L 586n eine leistungsfähige Tangente vorhanden ist. Alternativ soll im Zuge der Erschließung des Wohngebietes und des Auffangparkplatzes eine notwendige verkehrliche Verbindung zwischen der Quellenstraße und der Parkstraße bis zum Kühligeweg geschaffen werden, die mit Anschluss an die Hebrake eine innerörtliche Nordumgehung bildet. So sollen die Besucherverkehre der Kliniken am Eichenweg, die Bad Waldliesborn von Norden erreichen, unmittelbar an ihr Ziel geführt werden, ohne die angrenzenden Wohngebiete (Glennesiedlung) und das Kurzentrum zu belasten.

Ersatzaufforstungen westlich der B55

Für die im Planbereich entfallende Waldfläche erfolgen Ersatzaufforstungen westlich der B 55/ nördlich der Scheidenstraße, die den Kurgästen als Ergänzung des Kurparks für Erholungszwecke zur Verfügung stehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Wohnbereich wurde als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es soll in erster Linie der Wohnnutzung dienen aber auch bei Bedarf kleinere Pensionsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebennutzungen wie Büros und gastronomische Betriebe aufnehmen können. Läden sollen nicht zugelassen werden, da diese hier im Norden des Kurortes unter Zugrundelegung des Zentrenkonzeptes an der Quellenstraße und Liesborner Straße angesiedelt werden sollen.

Im Bereich des geplanten Baugebietes wurden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung des Wohnbereiches führen würden.

Da Tankstellen an belasteten Hauptverkehrsstraßen außerhalb des Kurbereiches ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan eine max. 2-geschossige Bebauung und als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die GRZ liegt unter den Höchstwerten der BauNVO, da sich eine weitere Verdichtung hier im Siedlungsbereich innerhalb des Kurortes nicht einfügen würde.

Die zulässigen Traufhöhen wurden auf max. 4,50 m - 6,50 m begrenzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Dach bzw. mit einem Vollgeschoss mit hohem Drempe und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Die Firsthöhe wurde auf max. 9,00 m über Straßenniveau begrenzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass zu den max. zulässigen zwei Vollgeschossen ein zusätzlich ausgebautes optimal genutztes Dachgeschoss errichtet wird, das sich hier gestalterisch und städtebaulich nicht einfügen würde.

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.

Durch die Festsetzung der max. Sockelhöhe auf 0,50 m über Straßenniveau soll ausgeschlossen werden, dass überdimensionale Untergeschosse errichtet werden, die sich gestalterisch in das Einfamilienhausgebiet nicht einfügen.

Um im Plangebiet nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen wurde hier 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.

3.4 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 Zufahrtsbereiche vor nach BauONW notwendigen Stellplätzen und Garagen mindestens in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

Zur Vermeidung überdimensionierter Hauszufahrten und der Errichtung zusätzlicher Stellplätze im Vorgarten wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf.

4 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Quellenstraße und die Parkstraße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

Im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes entsteht eine Verbindungsstraße zwischen der Quellenstraße und Parkstraße, über die Besucherverkehre der Kliniken am Eichenweg unmittelbar an ihr Ziel geführt werden, ohne die angrenzenden Wohngebiete (Glennesiedlung) und das Kurzentrum zu belasten. Der Kreuzungsbereich soll als Kreisverkehr ausgebaut werden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Schleife von der neuen Erschließungsstraße im Norden zur Parkstraße im Westen.

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.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des Westfalenbusses angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie R 11 ist „Kurverwaltung“.

Bad Waldliesborn wird auch durch die Linie C 4 des Stadtbusses angefahren. Die nächstgelegene Haltestelle dieser Verbindung ist „Braukhof“.

4.4 Zu- und Abfahrverbot

Entlang der Quellenstraße wurde im Bereich der Grünfläche (Parkplatz und Wohnmobilstellplatz) ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, da die verkehrliche Erschließung dieser Anlagen nur ausgehend von der neuen Verbindungsstraße erfolgen soll.

4.5 Fuß- und Radweg

Der gesamte Kurort wird von einem zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetz überzogen, das abseits des Straßennetzes Bewohnern und Kurgästen gefahrlose und ruhige Wegeverbindungen zur Verfügung stellen soll. Es wird zum kleinen Teil entlang der verkehrsberuhigten Straßen geführt, zum größten Teil jedoch völlig getrennt vom Kfz-Verkehr über separate Fuß- und Radwege. Bestandteil dieses Systems soll auch der im östlichen Planbereich festgesetzte Fuß- und Radweg werden, der mit Anschluss an den Wohnweg des neuen Wohngebietes langfristig einen Anschluss nach Norden an den Landschaftsraum nördlich des Planbereiches findet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 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.

5.2 Entsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

5.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt, zum Schmutzwasserkanal in der Quellenstraße bzw. in der Parkstraße und weiter zur Zentralkläranlage geleitet.

5.2.2 Regenwasserentsorgung

Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit

Im Planbereich sind überwiegend Sandböden vorhanden, die eine Versickerung im Plangebiet ermöglichen würden. Bodenuntersuchungen in benachbarten Gebieten und die Kenntnisse der allgemeinen Boden- und Grundwasserverhältnisse in Bad Waldliesborn lassen darauf schließen, dass aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes (ca. 1,10 m unter Flur) der notwendige Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann. Deshalb sind Versickerungsanlagen nicht möglich.

Regenwasserableitung

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

Das anfallende Niederschlagswasser des nördlichen Baugebietes, des Wohnmobilstellplatzes und der Parkplätze wird in Freigefällekanälen gesammelt, einem Regenrückhaltebecken im nord-westlichen Bereich des Baugebietes zugeleitet, dort zwischengespeichert und in den Graben entlang der Parkstraße geleitet. Dieser Graben findet nördlich des Plangebietes Anschluss an einen Graben, der das ihm zugeleitete Regenwasser in die Glenne ableitet.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers der südlichen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wird ein Regenwasserkanal aus dem Stichweg in den Vorfluter im östlichen Bereich der Quellenstraße geleitet. Da nur sehr wenig Überdeckung gegeben ist, müssen die Bauflächen angehoben werden.

6 Grünfläche

Im nord-östlichen Bereich setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit unterschiedlichen Nutzungen fest.

6.1 Kinderspielplatz

Östlich angrenzend an das Neubaugebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Hier soll auf einer Fläche von ca. 1100 m² ein Spielplatz der Kategorie "B" gem. des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 zur Versorgung des Wohngebietes und der Gäste des Reisemobilstellplatzes entstehen.

Der Zugang ist sowohl von der nördlich verlaufenden Straße sowie über den nach Süden verlaufenden Fuß- und Radweg möglich.

6.2 Reisemobilstellplatz

Der südliche Bereich der Grünfläche wurde als Campingplatz festgesetzt. Hier soll der Nachfrage nach Stellplätzen für Kurzurlauber mit Reisemobil nachgekommen werden. Die Erschließung erfolgt von Norden über die neue Straße.

Der Ausbau der Anlage erfolgt durch den Eigentümer bzw. Betreiber.

6.3 Auffangparkplatz

Da viele Besucher den Kurort von Norden erreichen, ist gerade die Anlage eines Auffangparkplatzes im Bereich der nördlichen Quellenstraße von besonderer Bedeutung. Der Flächennutzungsplan stellt hier einen Auffangparkplatz dar, der mit Rücksicht auf die seinerzeit noch bestehende Bahnlinie auf der Ostseite der Quellenstraße geplant war. Nachdem die Bahnlinie stillgelegt worden ist, ist die Anordnung des Parkplatzes auf der Westseite der Quellenstraße möglich.

Der Bebauungsplanentwurf sieht nun vor, im Zuge der Gestaltung des Ortseinganges Nord und des Baues der Verbindungsstraße zwischen Quellenstraße und Parkstraße den Parkplatz auf der Westseite der Quellenstraße anzulegen.

Als erste Baustufe sollen hier ca. 50 öffentliche Stellplätze entstehen. Südlich der neuen Straße entsteht mit unmittelbarer Anbindung an den geplanten Wohnmobilstellplatz ein Parkplatz mit 20 Stellplätzen. Nördlich der Straße soll eine Stellplatzanlage mit ca. 30 Stellplätzen angelegt werden. Diese könnte, falls hier langfristig weitere öffentliche Nutzungen angesiedelt werden sollten, um den dann notwendigen Bedarf erweitert werden.

7 Naturschutz- und Landschaftspflege

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 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.

Ein Büro für Landschaftsplanung hat zum Thema ‚landschaftsökologische Eingriffsbewertung‘ einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet, der den Eingriff bewertet und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt. 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.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist im Teil II-Umweltbericht näher beschrieben und diesem als Anlage beigefügt.

Zunächst wurde der Biotopbestand, der das Plangebiet prägt, im Rahmen einer Geländebegehung kartiert und in einer Biotoptypenkarte dargestellt.

Die Bewertung von Bestand und Planung ergab eine Differenz von 54.739 Biotopwertpunkten, die durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

7.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Erhaltung von Bäumen, Baumgruppen und Gehölzstrukturen im Bereich der Grünfläche,
- die Erhaltung der Straßenbäume im Bereich der Parkstraße und der Quellenstraße,
- die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens,

- die Eingrünung des Parkplatzes, des Wohnmobilstellplatzes und des Kinderspielplatzes durch die Anlage mehrreihiger Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen,
- die Ergänzung des Gehölzbestandes durch Anpflanzung hochstämmiger heimischer Gehölzen

Heimische Gehölze

Es wird vorgeschlagen, für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet folgende heimische Gehölze zu nutzen:

Baumpflanzungen

Hochstämme, 2xv., 10-12 cm Stammumfang einzeln oder in Gruppen

Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	- <i>Alnus glutinosa</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>

Heckenpflanzungen:

als Heister o.B., 125-150 cm

Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Schwarz-Erle	- <i>Alnus glutinosa</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>

als Sträucher o.B . 60-100 cm

Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	- <i>Salix caprea</i>
Blut-Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus oxyacantha</i>
Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaea</i>
Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Kirsche	- <i>Prunus padus</i>

Der Bereich des Spielplatzes ist durch geeignete ungiftige Bäume und Sträucher einzugrünen. Hier werden folgende Ziergehölze vorgeschlagen:

Baumpflanzungen

Hochstämme, 3xv., m.B., 10-12 cm StU

Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
-----------	-------------------------

Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Mährische Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i> „Edulis“
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Winter-Linde	- <i>Tilia cordata</i>

Heckenpflanzungen:

Sträucher v., o. B., 60 – 100 cm

Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	- <i>Amelanchier ovalis</i>
Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i>
Weide	- <i>Salix sec.</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Bauernjasmin	- <i>Philadelphus coronarius</i>
Deutzie	- <i>Deutzia scabra</i>
Flieder	- <i>Syringa vulgaris</i>
Forsythie	- <i>Forsythia x intermedia</i>
Sommerflieder	- <i>Buddleja davidii</i>
Zierapfel	- <i>Malus spec.</i>
Blutpflaume	- <i>Prunus cerasifera</i> „Nigra“
Blutjohannisbeere	- <i>Ribes sanguineum</i>
Prachtspiere	- <i>Spiraea x vanhouttii</i>

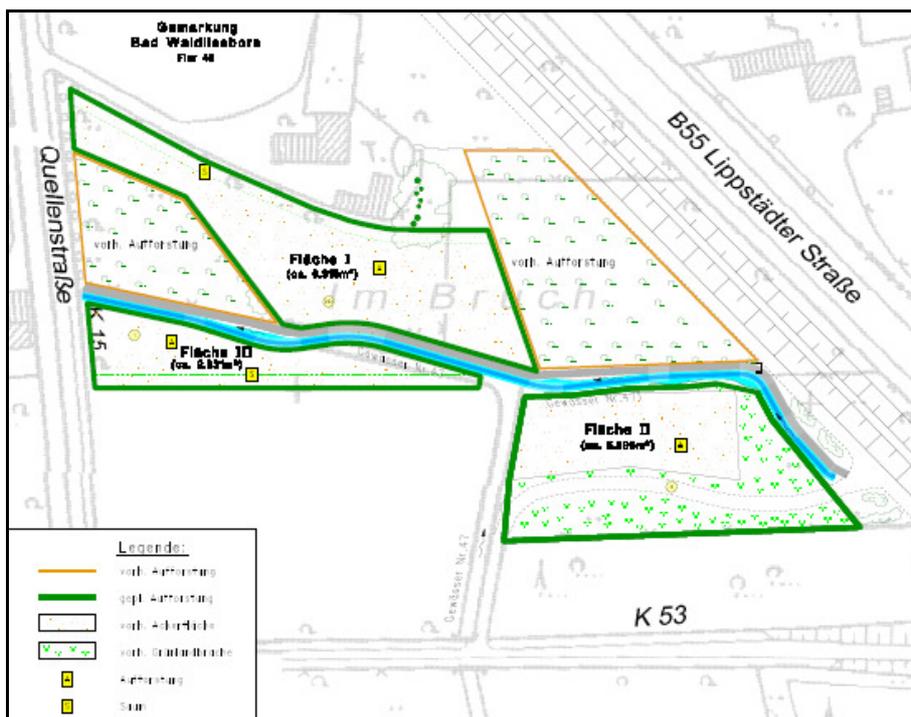
7.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Teil 2 des Bebauungsplanes als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die in diesem Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Waldflächen sind bereits vorhanden und nicht in die Bilanzierung eingeflossen.

Die Notwendigkeit der externen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich einerseits aus der Biotopwertdifferenz zwischen Planungs- und Ausgangszustand, andererseits aus dem Erfordernis des Ersatzes der Waldfläche gemäß Landesforstgesetz.

Demnach sind die Flächen der Waldumwandlung im Rahmen der Bauleitplanung durch Aufforstungen zu ersetzen. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen befinden sich etwa 400 m nordöstlich des Plangebietes in der Flur 45 der Gemarkung Bad Waldliesborn und stehen im naturräumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche.



Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es ist die Aufforstung derzeit intensiv genutzter Ackerflächen geplant sowie brachgefallenen Grünlandes als Ergänzung bereits vollzogener Aufforstungen zwischen B55, „Quellenstraße“ und „Scheidenstraße“. Ziel ist die Entstehung eines größeren zusammenhängenden Waldes, der über bereits vorhandene Waldflächen südlich der „Scheidenstraße“ mit dem Kurpark in Verbindung steht.

Es erfolgt die Aufforstung einer 1,5 ha großen Fläche mit standortgerechten Gehölzen. Zur Verwendung kommt forstübliche Ware einheimischer Herkunft. Im Norden zum angrenzenden Gehöft und im Südwesten zur angrenzenden Ackerfläche hin ist ein etwa 5 m breiter Waldsaum aus heimischen Sträuchern anzulegen.

Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

Pflanzliste Aufforstung (Fläche 13.000 m²)

50 %	Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>	3.250 Stück
30 %	Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	1.950 Stück
10 %	Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>	650 Stück
5 %	Kirsche	- <i>Prunus avium</i>	325 Stück
5 %	Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>	325 Stück

Pflanzliste Waldsaum (Fläche 2.000 m²)

20 %	Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>	320 Stück
20 %	Hasel	- <i>Corylus avellana</i>	320 Stück
10 %	Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>	160 Stück
20 %	Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>	320 Stück
20 %	Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>	320 Stück
10 %	Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>	160 Stück

Im Zuge der geplanten Aufforstung wird auch die Umgestaltung des vorhandenen Vorfluters realisiert. Der vorhandene Graben mit strengem V-Profil und geradlinigem Verlauf wird einen mäandrierenden Verlauf mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Aufweitungen erhalten. Steile und flache Uferbereiche mit Flachwasserzonen bieten vielfältigen Lebensraum und fördern eine größere Artenvielfalt. Die Aufweitung des Grabens und der geschwungene Verlauf sorgen für eine entspannte Abflusssituation bei starken Niederschlägen.

7.3 Zusammenfassung

Die mit der Umsetzung des B-Planes 252 der Stadt Lippstadt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landesforstgesetz auszugleichen.

Die Eingriffsmaßnahmen umfassen den Verlust von Wald- und Ackerflächen durch Versiegelung und Teilversiegelung sowie Umwandlung in Hausgärten und öffentliche Grünflächen.

Im Plangebiet sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen zur Schaffung neuer, strukturierter Lebensbereiche für Flora und Fauna, zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima geplant.

Ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser sammeln und gleichzeitig einen strukturreichen Lebensraum bieten.

Der Verlust der Waldfläche kann innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden. Durch Aufforstung einer ca. 1,5 ha großen Fläche nahe des Eingriffsgebietes wird durch Ergänzung bereits aufgeforsteter Teilflächen im naturräumlichen Zusammenhang eine größere zusammenhängende Waldfläche mit hohem Lebensraum- und Erholungspotential geschaffen.

Der Verrohrung von 120 m Graben an der Parkstraße steht die naturnahe Umgestaltung des Vorfluters im Bereich der Kompensationsfläche auf einer Länge von 315 m gegenüber.

Die dauerhafte Nutzungsänderung im Plangebiet geht einerseits mit dem Verlust von Lebensraum, Ackerfläche und Wald und der damit verbundenen Veränderung des Mikroklimas, der Bodeneigenschaften und des Landschaftsbildes einher. Andererseits werden durch Nutzungsaufgabe von Ackerflächen, Gehölzpflanzungen, Aufforstungen und naturnahe Umgestaltung eines Grabens in der Nähe des Eingriffsgebietes neue, wertvolle Lebensräume und landschaftliche Strukturen geschaffen, die sowohl den Zielen der Landschaftsplanung als auch der Entwicklung des Kurortes Rechnung tragen.

8 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer größeren Kfz-Stellplatzanlage als Auffangparkplatz für Kurgäste und Kurzurlauber mit Reisemobilen.

Im Umfeld solcher Anlagen können insbesondere die typischerweise auftretenden Geräuschemissionen zu Belästigungen benachbarter Wohnhausgrundstücke führen. Im Hinblick auf den geringen Abstand zur angrenzenden immissionsempfindlichen Wohnbebauung wurde seitens der Stadt Lippstadt eine gutachterliche Untersuchung der Geräuschemissionssituation erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Richtwertpegel für Allgemeine Wohngebiete auch in der Nachtzeit durch den Betrieb des Parkplatzes nicht überschritten werden.

9 Flächenbilanz

Teilbereich 1

Geplante Nutzungen	Flächengröße	
Bauflächen		
Bauflächen/Gärtnerei	5.713,40 m ²	
Neubaugebiet	17.425,90 m ²	
		23.139,30 m ² 52,38%
Verkehrsflächen		
Straßenflächen	10.903,36 m ²	
Fuß- und Radwege	89,91 m ²	
		10.993,27 m ² 24,88%
Grünflächen		
Grünflächen	1065,53 m ²	
Kinderspielplatz	977,72 m ²	
Wohnmobilstellplatz	6.120,02 m ²	
Auffangparkplatz	1.880,55 m ²	
		10.043,82 m ² 22,74%
INSGESAMT	44.176,39 m²	100,00%

Teilbereich 2

Nördlich der Scheidenstraße wird eine ca. 1,5 ha große Fläche aufgeforstet.

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld abgestimmt.

11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

12 Kostenbilanz

Folgende Erschließungskosten wurden überschlägig ermittelt:

- für die Baustraße	170.000,00 €
- für den endgültigen Straßenbau	200.000,00 €
- für die Beleuchtung	35.000,00 €
- für den Kinderspielplatz	63.000,00 €
- für die Ausgleichsflächen	69.000,00 €

gesamte überschlägige Erschließungskosten 537.000,00 €

13 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.

13.1 Fassade und Dächer

Die Siedlungsbereiche des Ortsteiles werden 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 ortsüblichen Gestaltungsmerkmale heraus und beeinflussen die Harmonie der Gebäudeensembles.

Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser 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.

13.2 Einfriedigungen

Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume innerhalb des Kurortes wird überwiegend durch die Einfriedigungen aus Hecken 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 Kurgebiet untypisch sind.

Lippstadt, den 20.03.2008

gez. Hartmann
Dipl.-Ing.

Anlagen:

Teil II - Umweltbericht zur 128. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanes Nr. 252