



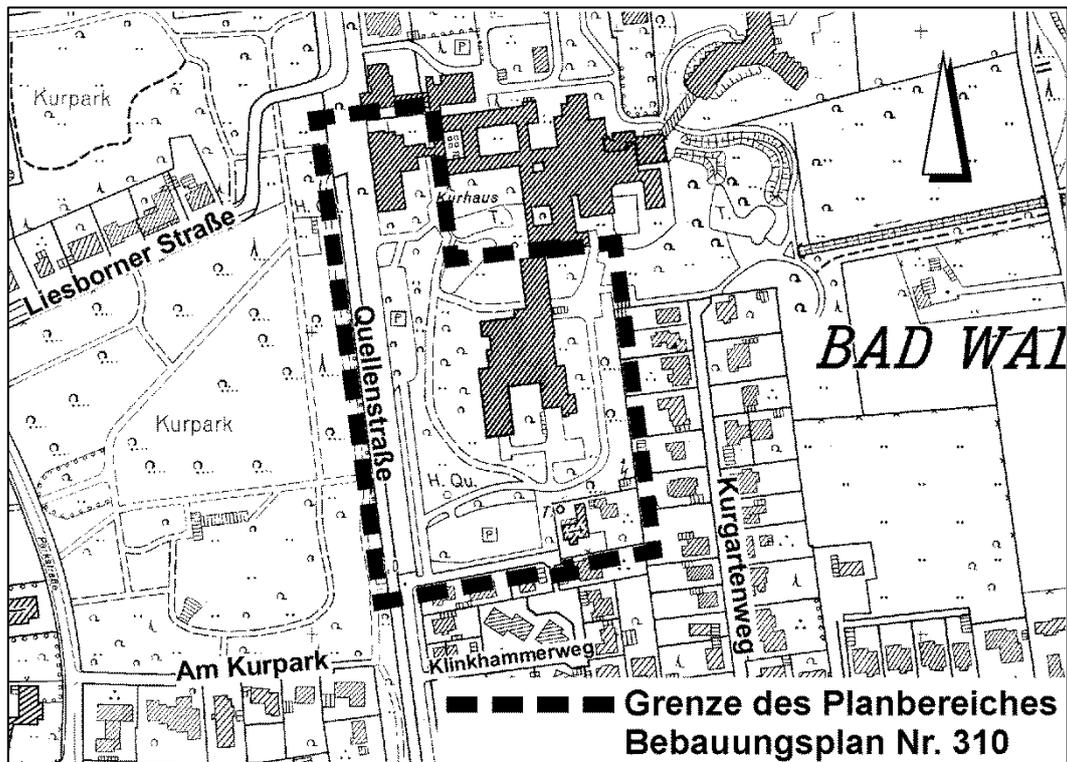
STADT **LIPPSTADT**

Bebauungsplan Nr. 310 Bad Waldliesborn, Kreuzkampklinik

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB



06.11.18

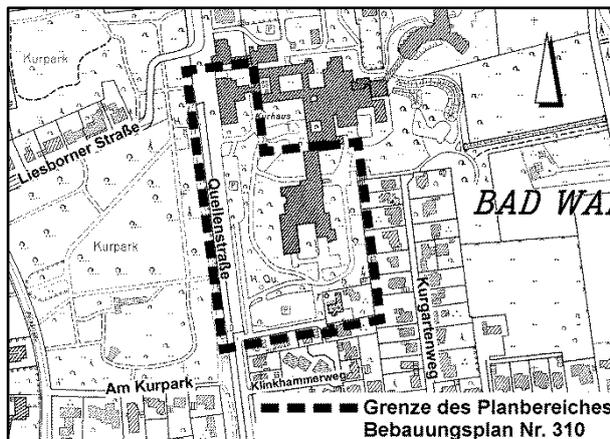
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planvorgaben	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	3
1.2.1	Flächennutzungsplan	3
1.2.2	Bebauungsplan	4
1.3	Planverfahren	4
1.3.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.3.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	4
1.3.3	Beteiligung der Behörden	4
1.3.4	Öffentliche Auslegung	4
2	Ausgangssituation und Planungsziel	5
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
3.1.2	Sondergebiet – Kur 1	9
3.1.3	Sondergebiet - Kur 2	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl	9
3.2.2	Bauweise	10
3.3	Stellplätze und Garagen	11
4	Erschließung	12
4.1	Äußere Erschließung	12
4.2	Kurpromenade	12
4.2.1	Kurpromenade 1	12
4.2.2	Kurpromenade 2	12
4.3	Innere Erschließung	12
4.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	13
4.5	Grunddienstbarkeit	13
4.6	Öffentlicher Nahverkehr	13
4.7	Müllabfuhr	13
5	Grünflächen	13
5.1	Öffentliche Grünfläche	13
5.2	Private Grünfläche	14
5.3	Kinderspielplatz	14
6	Ver- und Entsorgung	14
6.1	Versorgung	14
6.2	Entsorgung	14
6.2.1	Schmutzwasserentsorgung	14
6.2.2	Regenwasserentsorgung	14
7	Gewässer	16
8	Flächenbilanz	16
9	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Abwägung	17
10	Artenschutz	17
11	Immissionsschutz	17
12	Altlasten	17
13	Bodenordnung	18
14	Hochwasserschutz	18
15	Denkmalschutz / Archäologie	18
16	Kampfmittelbelastung	18
17	Kosten	18
18	Gestaltungsvorschriften	19

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 310 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.

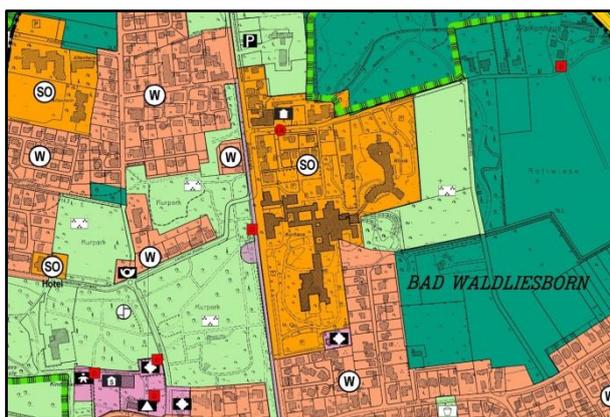


1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den überwiegenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ sowie im südlichen Bereich eine untergeordnete Gemeinbedarfsfläche dar mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

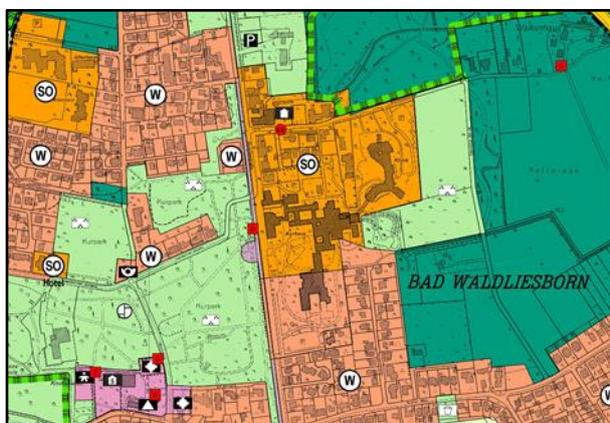
Im Regionalplan ist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 310 durch die 177. Änderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Flächennutzungsplan soll wie abgebildet, dahingehend geändert werden, dass für den südlichen Bereich Wohnbaufläche dargestellt wird. Der nördliche Bereich bleibt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ erhalten.



177. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Östlich an den Planbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 93 „Bad Waldliesborn, Kurgartenweg“.

Südlich an den Planbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 108a „Bad Waldliesborn, Kurpark/Kurzentrum“. Durch den Bebauungsplan Nr. 310 wird ein geringer Teil des nördlichen Planbereiches neu überplant.



angrenzende Bebauungspläne

1.3 Planverfahren

1.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Bad Waldliesborn, Kreuzkampklinik“ beschlossen.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. um die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

1.3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 05. Februar 2015 ein Bürgergespräch in Bad Waldliesborn durchgeführt an dem ca. 250 Personen teilnahmen. In der Versammlung wurde kontrovers über die Erschließung des Wohngebietes und über die Verkehrsführung für den gesamten inneren Kurbereich diskutiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11. Februar 2016 als Bürgergespräch im Haus des Gastes in Bad Waldliesborn durchgeführt. Hierzu hatte die Verwaltung 4 Erschließungsvarianten erarbeitet, die in der Versammlung vorgestellt und diskutiert wurden.

1.3.3 Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Herbst 2016 durchgeführt. Es gingen Anregungen ein, die zur Änderung und Ergänzung der Planung führten.

1.3.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.09. – 17.10.2018 statt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte vom 13.12.1974 sollten für den Kurbereich Bad Waldliesborns Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurgebietes langfristig sichern. Der Rat der Stadt Lippstadt hatte daher am 13.06.1983 beschlossen, für den Kurbereich östlich und westlich der Quellenstraße den Bebauungsplan Nr. 108 'Bad Waldliesborn, Kurpark/Kurzentrum' aufzustellen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 108, der u.a. auch den inneren Kurort im Bereich der Kreuzkampklinik überplanen sollte, wurde bisher nicht weitergeführt. Detailprobleme im Bereich des nördlichen und südlichen Ortsrandes und im inneren Kurbereich konnten nicht soweit gelöst werden, dass der gesamte Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden konnte. Zwischenzeitlich wurde für Teilbereiche des Plangebietes die Bebauungspläne Nr. 108a und 254 aufgestellt.

Durch den starken Rückgang der Kuraufenthalte und Patientenzahlen in den letzten Jahren und die veränderte Nachfrage nach Angeboten und Dienstleistungen sind die Kurorte gezwungen sich neu zu orientieren. Auch der Rückgang der Übernachtungen und die damit verbundene mangelnde Auslastung der kurorientierten Infrastruktur, veranlassen die Verantwortlichen zu einer Überprüfung der Entwicklungsziele sowohl für das Bad als auch für den Stadtteil und seine Struktur. In diesem Zusammenhang steht auch die Überprüfung des Flächenangebotes für kurbezogene Einrichtungen für die zukünftigen Patienten oder touristische Angebote an.

Die seit Jahren leerstehende „Kreuzkampklinik“ wurde im Jahr 2013 von der GWL (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt) erworben um das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Seitens des FD Stadtplanung und Umweltschutz wurde in Abstimmung mit der GWL und der Geschäftsführung des Gesundheitszentrums ein Rahmenkonzept für den inneren Kurbereich Bad Waldliesborns erarbeitet. Neben der Ausweisung eines neuen Wohngebietes sollen in diesem Zusammenhang zugleich eine Reihe anderer städtebaulicher, verkehrlicher und freiräumlicher Ziele zur Stärkung und zur Weiterentwicklung des „Kurortes Bad Waldliesborn“ verwirklicht werden.

Hierzu zählen unter anderem:

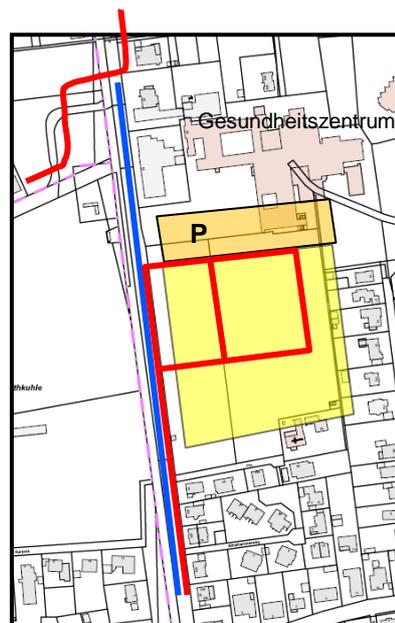
1. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Nordens Bad Waldliesborns und des Therapiezentrums,
2. die Vorhaltung von Bauflächen angrenzend an das Therapiezentrum für bauliche Erweiterungen bzw. für eine Ergänzung der kurbezogenen baulichen Nutzung und die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen,
3. die Umgestaltung und die Belebung der „Promenade“,
4. Erarbeitung von Perspektiven zur weiteren Entwicklung im Bereich des „Lindenhofs“,
5. die Schaffung von Wohnbauflächen.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 05. Februar 2015 ein Bürgergespräch in Bad Waldliesborn durchgeführt an dem ca. 250 Personen teilnahmen. In der Versammlung wurde kontrovers über die Erschließung des Wohngebietes und über die Verkehrsführung für den gesamten inneren Kurbereich diskutiert.

Die Verwaltung hat daraufhin 3 Erschließungsvarianten für das neue Wohngebiet und die Parkplätze des Therapiezentrums erarbeitet, die in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.08.2016 vorgestellt und erläutert wurden.

Variante 1

sah vor, den Bereich der ehemaligen Bahntrasse als Fahrbahn auszubauen. Diese Trasse sollte dann im südlichen Bereich der Erschließung des Wohngebietes und des neuen Parkplatzes am Therapiezentrum dienen, der nördliche Bereich stände nur Bussen, Rettungsfahrzeugen und dem Anlieferungsverkehr zur Verfügung. Der Verkehr zum Therapiezentrum würde damit am Wohngebiet vorbei geführt.



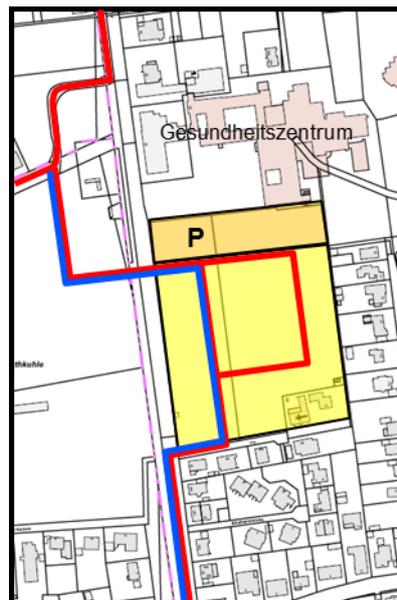
Variante 2

sah vor, das Wohngebiet und den Parkplatz des Therapiezentrums ausschließlich von Süden zu erschließen. Die Haupteerschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgte durch eine Schleife. Busse und Rettungsfahrzeuge hätten sich auf einer Busspur im Bereich der ehemaligen Bahntrasse bewegt. Der Parkplatz des Therapiezentrums wäre durch das Wohngebiet angefahren worden.

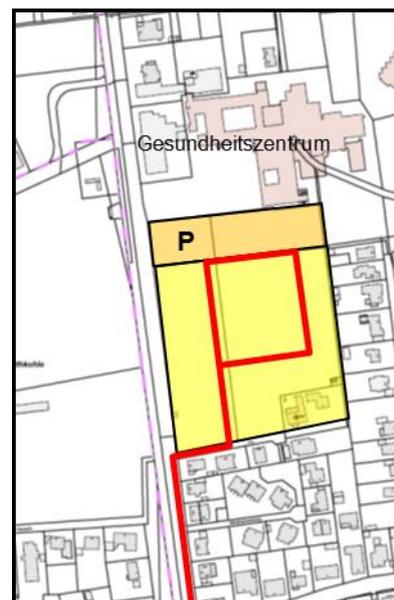


Variante 3

sah eine durchgängige Erschließung des Gebietes durch einen kompletten Neubau der Quellenstraße von Norden nach Süden für den gesamten Verkehr vor. Im nördlichen Bereich war der Neubau einer Trasse als „Schleife“ im Kurparkbereich, im Süden durch das Wohngebiet vorgesehen. Die Promenade wäre nur einmal gekreuzt worden und sonst vom gesamten Verkehr unberührt geblieben. Die Führung der Verbindung in Schleifen sollte zusammen mit einem entsprechenden Ausbau der Straße helfen die Attraktivität der Verbindung für Schleichverkehre zu reduzieren. Der Parkplatz des Therapiezentrums wäre durch das Wohngebiet angefahren worden, auch der Busverkehr erfolgte durch das Wohngebiet.

**Variante 4**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat über die vorgestellten Varianten beraten und beschlossen eine „Variante 4“ zu entwickeln, bei der die Promenade nicht tangiert wurde und dort nur Fuß- und Radverkehr zugelassen wurden. Weiter wurde beschlossen alle 4 Varianten in einem Bürgergespräch vorzustellen.



In der Bürgerversammlung sprach sich die überwiegende Mehrheit der Anwesenden für die „Variante 1“, wobei ein großer Teil der Besucher sich gegen die Anlage einer Busspur aussprach. Aufgrund des Ergebnisses des Bürgergesprächs wurde der Bauleitplanentwurf auf der Grundlage der Variante 1 erarbeitet.

Der Neubau der Straße und die Umgestaltung des südlichen Bereichs der Promenade erfolgt für die Maßnahmen, die sich aus der Erschließung des Baugebietes ergeben, d.h. der nördliche Bereich der Promenade bleibt vorerst unverändert erhalten. Wenn die erforderlichen Finanzierungsmittel für eine Umgestaltung des nördlichen Bereichs zur Verfügung stehen, was voraussichtlich bereits im Jahr 2018 der Fall ist, kann erneut mit den Betroffenen – T&M, Gesundheitszentrum, sich ansiedelnden Gewerbetreibenden, dem Gesundheitszentrum und den Bewohnern Bad Waldliesborns über die Verkehrsführung des ÖPNV und des Anliegerverkehrs im nördlichen Bereich der Promenade diskutiert werden.

Um bei zukünftig möglichen Neuentwicklungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung allen Nutzern des nördlichen Promenadenbereichs gerecht werden zu können soll die Fläche um ca. 3,50 m nach Westen verbreitert werden. So könnten auch im nördlichen Zugangsbereich zur Promenade ungefährdet Begegnungen zwischen Fußgängern und Anliegerverkehren und ggf. dem ÖPNV auf öffentlicher Fläche stattfinden. Die angrenzende Parzelle Nr. 873 befindet sich im Privatbesitz.

Sollte sich später herausstellen, dass zukünftig die Variante mit der durchgehenden vollwertigen Nord-Südverbindung doch befürwortet wird, steht der Bebauungsplan dieser Lösung nicht entgegen, da die dann zusätzlich notwendige Straßenverbindung außerhalb des Planbereiches liegt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit alle Möglichkeiten der Erschließung des nördlichen Bereiches offengehalten, sei es nur eine fußläufige Erschließung mit oder ohne ÖPNV, eine „verkehrsberuhigte Zone“ mit temporären Öffnungen oder eine vollwertige Verbindung durch den Bau einer zusätzlichen Straßenverbindung durch den Kurpark mit Anschluss an die Liesborner Straße.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete soll der südliche Bereich des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Abweichend vom Katalog der gem. § 4 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen sollen hier im Bebauungsplan jedoch nur die gem. Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden wie:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

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

Da Gartenbaubetriebe bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen finden und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

3.1.2 Sondergebiet – Kur 1

Analog zum Flächennutzungsplan wird der nördliche Planbereich als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt. Der Bereich Kur 1 soll in erster Linie dem Gesundheitszentrum für weitere bauliche Erweiterungen bzw. für eine Ergänzung der kurbezogenen baulichen Nutzung und für die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen dienen.

Hier sollen als Ergänzung zur umliegenden Bebauung kur- oder kurähnliche Einrichtungen zulässig sein.

Innerhalb des Planbereiches werden daher folgende Nutzungen zugelassen:

- Kurheime, Kureinrichtungen, Kurhäuser,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplatzanlagen,
- Läden.

3.1.3 Sondergebiet - Kur 2

Das SO Kur 2 – Gebiet umfasst die Fläche der Gaststätte „Lindenhof“.

Der Gasthof „Lindenhof“ geht auf die älteste Dorfgaststätte im Kotten Kreuzkemper in der Liesborner Bauernschaft Suderlage (seit 1914 Bad Waldliesborn) zurück.

Wann genau im Kotten Kreuzkemper eine Gaststätte eröffnet wurde, lässt sich heute nicht mehr feststellen. Das erste gesicherte Datum ist der 5. Mai 1865. An diesem Tag berichtete die damalige Zeitung von dem „Wirth Lindenhof Kreuzkamp an der Chaussee von Lippstadt nach Wiedenbrück im Liesborner Bruche“.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Ursprungsgebäude des Lindenhofs, der zurzeit gastronomisch genutzt wird, auch langfristig zu erhalten. Im Bereich des eingeschossigen Saales, der aus biophysikalischer Sicht nicht erhaltenswert ist, wird eine Baufläche für eine max. dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Wenn die Entwicklung Bad Waldliesborns zeigt, dass sich hier kurbezogene oder gastronomische Nutzungen nicht mehr realisieren lassen, sollen in diesem Bereich auch Wohnungen untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Planbereich als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0.3 fest um eine starke Durchgrünung des Quartiers zu sichern und damit eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Eine weitere Verdichtung ist daher hier nicht erwünscht.

Die GRZ von 0,3 ist jedoch innerhalb des SO Kur 1-Gebietes nicht auf die dargestellte Stellplatzfläche anzuwenden. Hier kann für die Anlage eines zentralen Parkplatzes das Höchstmaß der GRZ = 0.8 gem. § 19 (4) BauGB ausgenutzt werden.

Im SO-Gebiet 2 kann ebenfalls von der festgesetzten GRZ zugunsten der Erstellung einer zentralen Tiefgarage abgewichen werden. Hier wird zugelassen, dass ausschließlich für die Anlage des unterirdischen Garagengeschosses das Höchstmaß der GRZ = 0.6 gem. § 19 (4) BauNVO ausgenutzt werden kann.

3.2.2 Bauweise

3.2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Geschossigkeit

Im gesamten Wohngebiet wird überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung für den Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau festgesetzt.

Da gerade in Bad Waldliesborn die Nachfrage nach barrierefreien eingeschossigen Einfamilienhäusern recht groß ist, wird im östlichen Planbereich auf die Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise abgesehen, um hier dem Bedarf nachzukommen.

Für die Baukörper entlang der Promenade wird eine mindestens 2- bis maximal 3-geschossige Bauweise festgesetzt. Ziel der Planung ist es, neben zwei Wohngeschossen eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss anzusiedeln, um durch kleine Läden und gastronomische Betriebe und einer damit verbundenen Außengastronomie zur Belebung und Attraktivität der Promenade beizutragen. Sofern eine Vermarktung dieser Flächen an gewerbliche Mieter nicht gelingt, soll auch eine Nutzung für Wohnzwecke möglich sein.

Bauweise

Geplant ist, die Flächen für einen hochwertigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, es wurde daher überwiegend eine Einzelhausbebauung festgesetzt, da sich eine verdichtete Bauweise aus Doppel- oder Reihenhäusern gestalterisch hier nicht einfügen würde.

Lediglich im östlichen Planbereich, die der Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen soll, werden auch Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden 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.

Für die Gebäude entlang der „Promenade“ wird als Begrenzung der Baufläche eine Baulinie festgesetzt um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude mit ihrer Eingangsfront zur „Promenade“ orientieren und zur Belebung des Fußgängerbereiches beitragen. Lediglich die Erdgeschossfläche soll hiervon zurückweichen können, wenn die Fläche für eine gewerbliche Nutzung mit Außengastronomie genutzt werden soll.

Gebäudehöhen

Im Bereich der zwei- und dreigeschossigen Wohngebäude wird die zulässige Traufhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 9 bzw. 12 m an der Quellenstraße begrenzt. Damit soll insgesamt 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. Gemäß der Zielsetzung eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Promenade anzusiedeln, kann hier unter der entsprechenden Voraussetzung auch eine Traufhöhe von bis zu 7 Metern zugelassen werden. Dies ist durch den evtl. größeren Raumbedarf bei gewerblichen Nutzungen zu begründen.

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

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Für einen Teilbereich der Siedlung wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden.

In einem Teilbereich des Plangebietes wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 6 Wohnungen beschränkt. Hier soll im Bereich der 2- bzw. 3-geschossigen Bauweise Geschosswohnungsbau für kleine Einheiten ermöglicht werden. Durch eine höhere Anzahl von Wohnungen könnten überdimensionierte Baukörper entstehen, die sich in das vorhandene Siedlungsgebiet nicht einfügen würden.

3.2.2.2 Sondergebiet Kur 1

Für die Entwicklungsflächen des Gesundheitszentrums wird analog zum Bestand eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden wie im angrenzenden Wohngebiet auf TH =6,50 m und FH auf 9,00 m begrenzt.

Da zurzeit noch nicht absehbar ist, wie sich diese Fläche langfristig entwickeln wird, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist grundsätzlich die offene Bauweise, für Erweiterungen der Therapieeinrichtung soll die Länge des Baukörpers von 50,00 m jedoch überschritten werden können.

3.2.2.3 Sondergebiet Kur 2

Für das SO-Gebiet im Bereich des zu erhaltenden Lindenhofs wird die zulässige Bebauung gem. dem bestehenden Gebäude festgesetzt.

Im Bereich des langfristig abgängigen Saales wird eine max. dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m und die zulässige Firsthöhe von max. 12,00 m lassen zu, dass eine zweigeschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss entsteht, das als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

3.3 Stellplätze und Garagen

Für das gesamte Baugebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe die Baugrenze überschreiten, die Baulinie entlang der Promenade darf aus gestalterischen Gründen nicht überschritten werden. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- bzw. Verkehrsflächen angrenzen.

Für die Stellplätze und Garagen wird ferner festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche 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.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Tiefgaragen auch auf den gesondert festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

Zur Vermeidung überdimensionierter Grundstückszufahrten, wird festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf. Hierdurch sollen ein harmonisches Straßenbild und eine hohe Begrünung der Vorgärten erreicht werden.

Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

4 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

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

4.2 Kurpromenade

Im Westen des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche (Quellenstraße) festgesetzt, über die einst die B55 und parallel zur Straßentrasse die Eisenbahnlinie der WLE verlief.

Nach dem Neubau der B 55 als Ortsumgehung wurde die Quellenstraße im Bereich des Gesundheitszentrums und der Kreuzkampklinik als „Kurpromenade“ ausgebaut und völlig vom Kfz-Verkehr freigehalten. Die Eisenbahnlinie wurde nach Einstellung des Bahnverkehrs provisorisch als Radweg umgestaltet.

Nach Abbruch der Kreuzkampklinik östlich der Promenade und Rückgang der Kurgästezahlen hat die Promenade in der jetzigen Ausdehnung mit einer Breite von ca. 17,50 m an Bedeutung verloren.

Es wurde daher beschlossen, den westlichen Bereich der Promenade (ehemalige WLE-Trasse) als Haupteerschließung für das neue Baugebiet auszubauen.

Im Bereich der Promenade wurden im Zuge der Umbaumaßnahmen als Gestaltungselement Bäume angepflanzt, die beim Neuausbau so weit wie möglich erhalten werden sollen. Diese werden daher als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

4.2.1 Kurpromenade 1

Dieser Promadenbereich vor dem Gesundheitszentrum und dem Lindenhof bleibt als Fußgängerbereich in einer Breite von 15,00 m bis 17,50 m unverändert erhalten und soll zusätzlich durch Radfahrer und kurörtliche Transportmittel (z.B. Walibo-Express), Rettungsfahrzeuge, Anliegerverkehr und den ÖPNV genutzt werden können.

Innerhalb dieser Fläche wird die Anlage von Stellplätzen nicht zugelassen, da sich diese gestalterisch in die Kurpromenade nicht einfügen und die Nutzung als Fußgängerbereich stören.

Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze für angrenzende Nutzungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

4.2.2 Kurpromenade 2

Dieser Bereich dient in einer Breite von ca. 9,50 m ausschließlich dem Fußgängerverkehr und der Außengastronomie.

Radfahrer, der Walibo – Express und die Rettungsfahrzeuge nutzen die westlich parallel verlaufende öffentliche Straße bzw. den Radweg im angrenzenden Kurpark.

4.3 Innere Erschließung

Die Haupteerschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Süden über die Quellenstraße.

Der angrenzende Wohnbereich wird durch ein Schleifensystem erschlossen. Die südliche Stichstraße ist vorhanden.

Zur Herstellung einer Verbindung an das östlich angrenzende Wohngebiet „Kurgartenweg“ wird südlich an das SO Kur 1-Gebiet anschließend eine öffentliche Verkehrs-

fläche für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Auf dieser Wegeverbindung wird zudem ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lippstadt eingetragen.

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Promenade wurde zur Fahrbahn ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass die angrenzenden Baugrundstücke verkehrsmäßig über die Promenade erschlossen werden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen wird im Anschluss an die Promenade ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt um zu verhindern, dass direkt angrenzend an die Promenade Stellplätze bzw. Garagen errichtet werden.

4.5 Grunddienstbarkeit

Auf den Grundstücken Flurstück 543 und 552 ist eine Dienstbarkeit zugunsten des Flurstücks 545 im Grundbuch eingetragen. Dem Eigentümer des Grundstücks 545 (z.Z. Lindenhof) wird das Recht eingeräumt, über die Flurstücke 543 und 552 (Eigentum des Gesundheitszentrums) zu gehen und zu fahren, bzw. auf dem Flurstück 552 zum Be- und Entladen zu parken. Mit Erstellung einer öffentlichen Erschließung verzichtet der Eigentümer des Lindenhofes auf diese Rechte.

4.6 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz der RLG und des Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH (Stadtbus) angeschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle der Linie R 11 der RLG an der nördlichen Quellenstraße ist „Quellenstraße“.

Die nächstgelegene Haltestelle der Linie C4 Stadtbusses am Grünen Weg ist „Kurgartenweg“ bzw. Braukhof.

4.7 Müllabfuhr

Der nördliche Planbereich wird durch ein Wohnwegesystem erschlossen, das für die Müllabfuhr durchgängig befahrbar ist.

Die Stichstraße im südlichen Bereich erhält einen Wendehammer, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

5 Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche

Im westlichen Planbereich ist eine Fläche in einer Breite von ca. 3,50 m als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Es handelt sich um eine Teilfläche der ehemaligen Bahntrasse, die in den westlich angrenzenden Kurparkbereich einbezogen wurde und in dieser Funktion erhalten werden soll.

5.2 Private Grünfläche

Im südlichen Planbereich ist eine „Private Grünfläche“ festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich eine der beiden Sole-Bohrungen, die das Gesundheitszentrum versorgen.

Die Fläche war ehemals Bestandteil der Grünanlagen der Kreuzkampklinik. Es wird festgesetzt, dass der standortgerechte Baumbestand auf dieser Fläche zu erhalten ist.

5.3 Kinderspielplatz

Auf die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes für das Neubaugebiet wird verzichtet, da in unmittelbarer Nähe im westlich angrenzenden Kurpark ein großzügig angelegter Spielplatz vorhanden ist, der vom Neubaugebiet über die Promenade gefahrlos erreicht werden kann.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Zur Sicherung des Standorts für eine notwendige Trafostation erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bereich der Stellplatzfläche nördlich der Solequelle.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Für die Versorgung des Gesundheitszentrums mit Sole muss innerhalb des Straßennetzes eine neue Leitung von der Sole-Bohrung im Bereich der privaten Grünfläche zum Gesundheitszentrum verlegt werden.

6.2 Entsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert. Für das Plangebiet wurde seitens der „Stadtentwässerung Lippstadt AöR“ ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

6.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Für das Plangebiet wurde seitens der „Stadtentwässerung Lippstadt AöR“ ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Das Schmutzwasser des Neubaugebietes wird in Freigefällekanälen gesammelt, nach Süden zum Schmutzwasserkanal in der Quellenstraße geleitet und dann weiter zur Zentralkläranlage abgeleitet.

Das Grundstück des Lindenhofs ist heute an den Schmutzwasserkanal in der Liesborner Straße angeschlossen. Dieser Anschluss soll auch für eine mögliche Neubebauung genutzt werden.

6.2.2 Regenwasserentsorgung

Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit

Im Plangebiet war einst ein großflächiger unterkellertes ehemaliger Klinik-Gebäude-Komplex vorhanden, der im Jahr 2014 abgebrochen wurde. Der Bereich wurde zwischenzeitlich großflächig rückverfüllt.

Seitens der Firma „Kleegräfe- Geotechnik GmbH“ wurde für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt um die Versickerungsfähigkeit zu beurteilen. Die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit stützen sich auf das Gutachten vom 22.04.2016. Das Gutachten sagt folgendes aus:

(Auszug aus dem Gutachten)

Die Keller-Baugrube ist zunächst im westlichen Bereich und dann vielflächig mit geogenem / ,gewachsenem Boden (= Lehm-Sand-Gemisch) rückverfüllt worden. Aus einbautechnischen Gründen und zur Erhöhung/Verbesserung der Tragfähigkeit ist dieser Boden als genehmigtes Einbaumaterial zusätzlich stabilisiert worden (Kalkung`). Wichtig war die Schaffung bautechnisch tragfähigen, zukünftigen Baulandes, weshalb eine Stabilisierung dringend erforderlich war.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um verlehnte bzw. bindige Einbau-Böden handelt, die materialspezifisch nicht ausreichend (wasser)durchlässig bzw. nicht ausreichend versickerungsfähig sind. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Durchlässigkeit/Versickerungsfähig durch die gg. einbautechnisch erforderliche Bodenstabilisierung weiter verringert worden ist.

Die Einbaufläche des rückverfüllten, stabilisierten Bodens beinhaltet die ehem. Klinik-Keller-Baugruben-Fläche, die wegen der umlaufenden Böschungen über die ehemaligen Gebäude-Größe deutlich hinausgeht. Die Rückverfüllung der ehem. Keller-Hohlform erfolgte noch abbruchbegleitend im Sommer 2014; beginnend im ehem. westlichen Klinik-Bereich und dann weiter in Richtung der östlichen ehem. Gebäude-Areale.

Bemessungswasserstand:

Für das ehemalige RC-Einbau-Genehmigungsverfahren ist ein orientierender Bemessungswasserstand von +73,71 m ü.NN angenommen worden. Der angenommene Bemessungswasserstand liegt somit bei ca. 1,96 m u.GOK-alt.

In den Bereichen außerhalb des ehem. Gebäude-/Klinik-Baufeldes — aus Vorsorgegründen mit einem Abstand von >5 m zu den ehem. aufsteigenden Klinik-Gebäudewänden — ist zumindest die Eignung einer flachgründigen Versickerung (z.B. System ,Mulden-Versickerung`) theoretisch denkbar bzw. nicht auszuschließen, sofern folgende Punkte gewährleistet sind:

- 1.) versickerungsfähige Böden erbohrt (z.B. max. schwach verlehnte Sande/Kiese)*
 - 2.) ausreichende Versickerung durch nachgewiesene Versickerungsversuche*
 - 3.) keine Auffüllungen als Versickerungsmedium / Austausch über durchläss. Sande*
 - 4.) Verifizierung max. GW-Stand = ausreich. Abstand zw. UK Bauwerk und max. GW*
 - 5.) geeignetes Anlagen-System (z.B. .flache Mulde) mit geeigneter Planung*
- Aufgrund der generell oberflächennahen GW-Stände werden bereits an dieser Stelle tiefgründige Versickerungsanlagen (z.B. Schacht- oder Rigolen-Systeme) abgelehnt.*

Aufgrund der vorliegenden, oben beschriebenen Verhältnisse kommen die Gutachter insgesamt zu folgendem Ergebnis:

Im Vergleich zu den ,naturbelassenen' Rest-Arealen dominieren die orientierend dokumentierten, großflächigen und insgesamt nicht ausreichend versickerungsfähigen Bereiche (= aufgefüllte / rückverfüllte / beeinflusste Areale) die Flächenanteile des vorgesehenen B-Plans ganz überwiegend.

Da einerseits zwei versickerungstechnisch unterschiedliche Untergründe/Böden vorliegen, weiterhin die nicht ausreichend versickerungsfähigen anthropogenen überprägten Areale deutlich dominieren und schließlich eine eindeutige Abgrenzung zwischen diesen beiden Einheiten ohne Detail-Untersuchungen gutachterlicherseits nicht möglich ist, schließen die Gutachter mit folgender Aussage:

Die Gutachter lehnen im vorgesehenen B-Plan-Gebiet auf Basis der beschriebenen Daten eine örtliche Versickerung ab und empfehlen einen Anschluss an die Kanalisation.

Regenwasserableitung

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

Westlich der Quellenstraße verläuft innerhalb der Kurparkfläche ein Regenwasserkanal DN 500, der das Regenwasser nach Westen in Richtung Parkstraße ableitet.

Das Regenwasser des Neubaugebietes wird in Freigefällekanälen gesammelt und an diesen Kanal angeschlossen.

Die Grundstücke im südlichen Bereich werden an den Kanal in der Quellenstraße angeschlossen, der das Regenwasser nach Süden in den Kanal der Parkstraße ableitet.

Vor dem Lindenhof verläuft innerhalb der Quellenstraße (Promenade) ein Regenwasserkanal, DN 500, der das Regenwasser nach Norden ableitet. An diesen Kanal ist heute die Entwässerung des Gebäudes angeschlossen. Dieser Anschluss soll auch bei einer evtl. Neubebauung genutzt werden.

Sofern für die private Grundstücksentwässerung höhere Niederschlagsmengen angesetzt werden als für die öffentlichen Anlagen, sind die Differenzmengen auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten. Pflasterflächen sind durchlässig zu gestalten.

7 Gewässer

Entlang der östlichen Plangrenze verläuft außerhalb des Planbereiches eine Grabenparzelle. Feststellungen vor Ort ergaben, dass hier kein oberirdisches Gewässer im Rechtssinne vorhanden ist.

8 Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in m² gesamt	%
Wohnbaugebiet	19.698,00	47,6
Sondergebiet Kur 1	7.011,00	17,0
Sondergebiet Kur 2	3.012,00	7,3
Verkehrsflächen / Straßen	5.712,00	13,8
Verkehrsflächen / Promenade	4.493,00	10,9
Verkehrsflächen / Fuß- und Radweg F3	122,00	0,3
Öffentl. Grünfläche / Kurpark	657,00	1,6
Private Grünfläche	640,00	1,5
Insgesamt	41.345,00	100

9 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Abwägung

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Es wurde daher durch das Planungsbüro „Greiwe und Helfmeier“ in Oelde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ für den Bebauungsplanbereich erarbeitet:

Ergebnis der Prüfung (Auszug aus dem Gutachten):

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)

Da im Plangebiet selber keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der streng geschützten Arten und der „planungsrelevanten“ Vogelarten vorkommen, wird das Verbot der Tötung auf diese Arten bezogen sicher nicht berührt.

Auf die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten bezogen, muss das Verbot der Tötung durch eine jahreszeitliche Beschränkung der Bauzeiten auf den Zeitraum 1. August bis 14. März vermieden werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Erhebliche Störungen streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können, sind nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)

Durch die Erschließung des geplanten Baugebietes einschließlich der Rodung der vorhandenen Baumbestände werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten zerstört oder beschädigt.

Dem Vorhaben stehen demnach keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.

11 Immissionsschutz

Der Planbereich liegt innerhalb des anerkannten Kurgebietes. Auf dieses Gebiet wirken keine schädlichen Emissionen ein.

12 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

13 Bodenordnung

Für den südlichen Bereich des Plangebietes muss ein Grundstückstausch zwischen dem Gesundheitszentrum und der GWL durchgeführt werden.

14 Hochwasserschutz

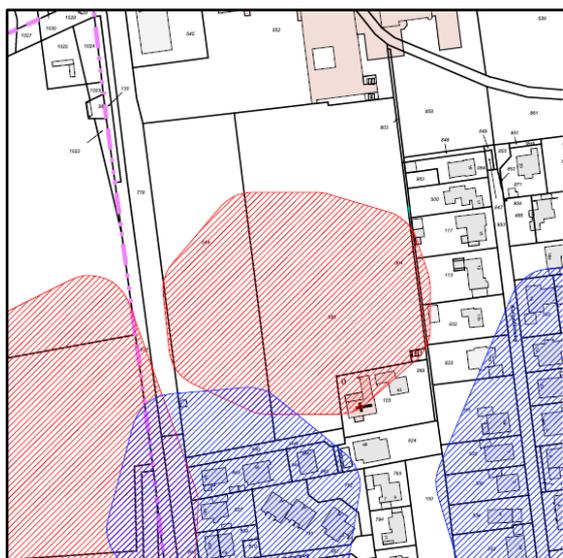
Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

15 Denkmalschutz / Archäologie

Nach heutigem Erkenntnisstand werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

16 Kampfmittelbelastung

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche.



17 Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

1. Straßenbau bis einschl. Straßenendausbau	: 915.000 €
2. Regenwasserkanal	: 190.000 €
3. Straßenbeleuchtung	: 53.000 €
4. Grünflächen	: 30.000 €
5. Baumpflanzungen	: 10.000 €
6. Ingenieurkosten	: 95.000 €

18 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung im inneren Kurbereich entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale 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.

Fassaden

Das Siedlungsbild des Kurbereichs wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Sattel- und Mansarddächer 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.

Es wurde daher festgesetzt, dass die Fassaden im Plangebiet entsprechend der umgebenden Bebauung in hellem Putz der RAL-Farben 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 bzw. weißem Klinker oder Kalksandstein auszuführen sind.

Dächer

Dem Bestand entsprechend wird innerhalb des Plangebietes als dominierende Dachform entlang der Promenade das Satteldach bzw. Mansarddach in roter bzw. rotbrauner Farbe vorgeschrieben. Abseits der Haupteinschließung werden für die Ein- und Zweifamilienhäuser auch andere Dachformen zugelassen.

Durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten kann ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden.

Dachneigung

Für alle Wohngebäude im Plangebiet wird eine Dachneigung von mindestens oder größer 30° vorgeschrieben, da sich flach geneigte Dächer gestalterisch nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Einfriedigungen

Das vorhandene Erscheinungsbild der Straßenräume des gesamten Kurbereiches wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch entlang der Promenade (Quellenstraße) und der Wohnstraßen im Plangebiet aufgenommen werden. Die unterschiedlichen Höhenbeschränkungen erfolgen, um einerseits die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht durch bis zu 2,00 m hohe Hecken abschirmen zu können, andererseits sollen insbesondere die Gebäudezugänge vom Straßenraum aus sichtbar bleiben.

Werbeanlagen am Gebäude

Hier in diesem sensiblen Bereich im Zentrum des Kurortes werden auch besondere Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen der Betriebe gestellt.

In erster Linie soll an diesem Standort ein störendes Übermaß an Werbeanlagen vermieden werden, andererseits soll der Betreiber die Möglichkeit erhalten, durch harmonisch gestaltete Werbung auf seinen Betrieb aufmerksam zu machen.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung innerhalb des Planbereiches werden den Bauherren Richtlinien an die Hand gegeben, die einen Rahmen für die Gestaltung

des gesamten Planbereiches setzen, dennoch dem einzelnen hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten offen halten.

Lippstadt, den 30.11.2017

gez. Hartmann

Dipl.-Ing.

geändert / ergänzt

Lippstadt, den 06.11.2018

gez. Köhne

Dipl.-Geogr. / M.Sc. Raumplanung

Anlagen:

1. Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Ing.-Büros Kleegräfe
2. Artenschutzgutachten des Ing.-Büros Greiwe und Helfmeier