

STADT **LIPPSTADT**

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 Bad Waldliesborn, Grüner Weg

Verfahrensstand:

Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
1.2.2	Bebauungsplan	3
1.3	Planverfahren	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Art , Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Stellplätze und Garagen	5
4	Erschließung	6
4.1	Verkehrliche Erschließung	6
4.2	Öffentlicher Nahverkehr	6
4.3	Ver- und Entsorgung	6
4.3.1	Versorgung	6
4.3.2	Schmutzwasserentsorgung	6
4.3.3	Regenwasserentsorgung	6
5	Flächenbilanz	6
6	Bodenordnung	6
7	Kostenbilanz	7

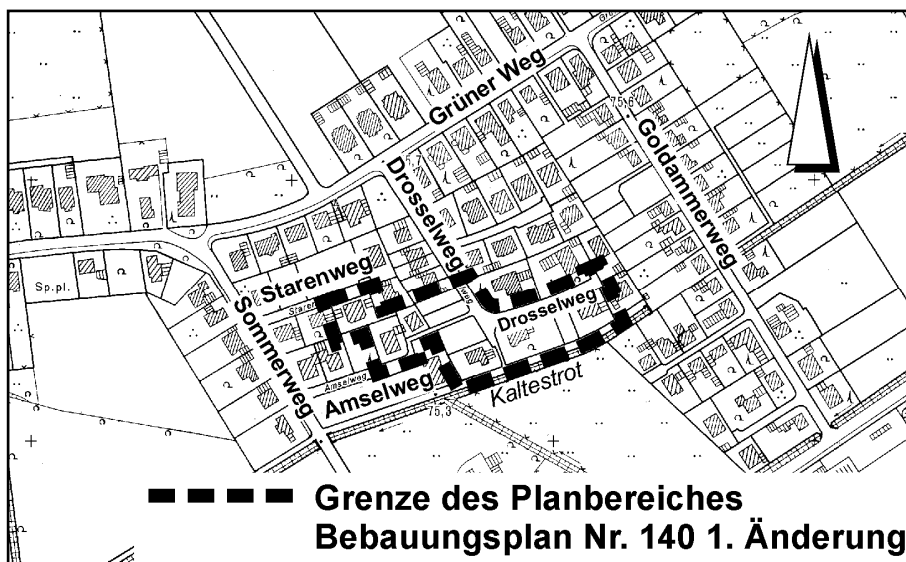
,

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Planung

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Abgrenzungsplan

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

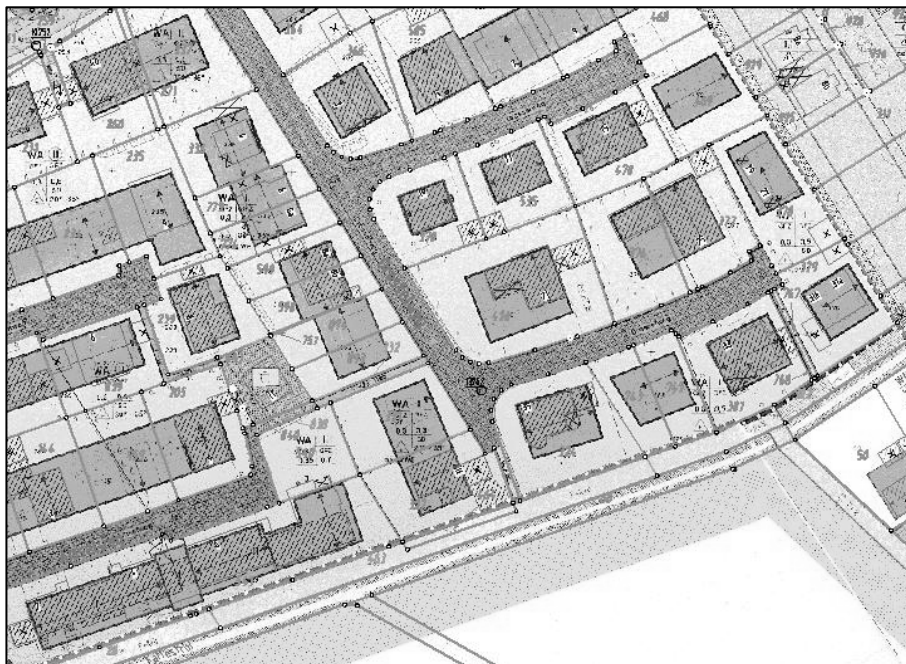
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.



Auszchnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 140 Bad Waldliesborn, Grüner Weg.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 13.03.1997 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 09.07.1997 bis 22.08.1997 öffentlich ausgelegen, wurde jedoch anschließend nicht als Satzung beschlossen. Der Planbereich wird neu abgegrenzt und das Verfahren gem. § 13 BauGB weitergeführt.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 140 ist seit dem 05.03.1991 rechtsverbindlich und überplant den Bebauungsplan Bad Waldliesborn Nr. 1 aus dem Jahr 1967. Bereits dieser Bebauungsplan setzte am Amselweg einen Kinderspielplatz der Kategorie „C“ fest, der die Versorgung für den angrenzenden Wohnbereich übernehmen sollte. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes war derzeit die Überplanung des Spielplatzes als Baugrundstück, da nach Fertigstellung des Spielplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft am Grünen Weg hier in diesem durch Pensionsbetriebe geprägten Siedlungsbereich kein Bedarf mehr für eine zusätzliche Spielfläche bestand. Da gegen die Überplanung des Kinderspielplatzes im Verfahren keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht wurden, wurde das Grundstück zwischenzeitlich bebaut, die Genehmigung erfolgte gem. § 33 BauGB.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung beantragte der Eigentümer des Gebäudes Droselweg 14 den Erwerb des Fußweges östlich seines Wohnhauses.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 114 'Bad Waldliesborn, Im Bruch' setzt nördlich der Kaltestrot einen Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg fest, der über einen kurzen Stichweg Anschluss an den Drosselweg erhält und im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 140 'Bad Waldliesborn, Grüner Weg' als Fuß- und Radweg festgesetzt ist. Dieser Weg, der die Kaltestrot durch den gesamten Ortsteil begleiten soll, ist Bestandteil des Fuß- und Radwegenetzes des Kurortes, das abseits des Straßennetzes Bewohnern und Kurgästen gefahrlose und ruhige Wegeverbindungen zur Verfügung stellen soll.

Schon der städtebauliche Rahmenplan von 1976 sah vor, den gesamten Ortsteil mit einem zusammenhängenden Fußwegesystem zu überziehen, das zum kleineren Teil entlang der verkehrsberuhigten Straßen geführt wird, zum größten Teil jedoch völlig vom Kfz-Verkehr getrennt ist. Die Wege sollen in einer möglichst klaren und übersichtlichen Führung den vorhandenen Bachläufen folgen und bestehende Feldwege und Wohnstraßen verbinden.

Bestandteil dieses großräumigen Fuß- und Radwegenetzes ist auch der Weg entlang der Kaltestrot, östlich des Sommerweges. Dieser Weg sollte bis an die Ostlandstraße verlängert werden und so über die vorhandenen Wohnwege das Wohngebiet 'Goldammerweg' an das Fußwegenetz anschließen. Über den Anschluss des Weges an das Wohngebiet Drosselweg sollte die Verknüpfung mit der 'Rottwiese' und somit eine Anbindung an das Wegenetz des nördlichen Kurbereiches sichergestellt werden.

Bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 im Jahre 1997 wurde von einem Anlieger der Antrag gestellt, den Stichweg östlich seines Wohnhauses Drosselweg 14 zu erwerben, da durch eine festgesetzte Wegeverbindung zwischen Amselweg und Drosselweg die fußläufige Anbindung des Drosselweges an den Sommerweg sichergestellt sei. Im Zuge der Beratungen wurde unter Bezug auf die Wünsche des Anliegers aus dem derzeitigen Planungs- und Verkehrsausschuss vorgeschlagen, auf die Nutzung dieser für den Stadtteil zentralen und bedeutsamen Wegeverbindung entlang der Kaltestrot zwischen Sommerweg und Goldammerweg zu verzichten. Der Anschluss an den Drosselweg sollte dann entlang dem Sommerweg über den Amselweg an den Drosselweg erfolgen. Der Stichweg zwischen Drosselweg und Kaltestrot sollte entfallen und dem Grundstück 'Drosselweg 14' zugeschlagen werden. Der Weg entlang der Kaltestrot sollte dann lediglich zur Pflege und Unterhaltung des Bachlaufes zu nutzen sein. Der Ausbau der Fußwegeverbindung zwischen dem Amselweg und dem Drosselweg konnte bisher jedoch nicht erfolgen, da die östliche Pazelle nicht im Besitz der Stadt Lippstadt ist.

Im Zuge der Überarbeitung der Rahmenplanung mit dem Ziel, im Süden Bad Waldliesborns im Bereich des Sommerweges ein Wohngebiet zu entwickeln, spielte diese Wegebeziehung eine wichtige Rolle, um das neue Wohngebiet nach Norden an das Fuß- und Radwegenetz anzubinden. Es war vorgesehen, den Sommerweg als Haupteinschließung nach Süden zu verlängern und an die Ostlandstraße anzuschließen. Unter dieser Voraussetzung wäre mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Sommerweges zu rechnen, so dass eine Umlegung des Fuß- und Radweges über den Sommerweg unattraktiv geworden wäre und dem Ziel widerspräche, abseits stark befahrener Straßenzüge ein klar strukturiertes Fuß- und Radwegenetz aufzubauen.

Mit Ausweisung der neuen Wohnbaugebiete im Norden Bad Waldliesborns ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten, dass die Ziele der Rahmenplanung, im Süden ein Wohngebiet auszuweisen und damit den Sommerweg nach Süden zu verlängern, realisiert werden.

Der Eigentümer der Wegeparzelle zwischen Amselweg und Drosselweg hat zwischenzeitlich dem Verkauf und Ausbau des Fuß- und Radweges zugestimmt. Gegen die Überlassung des Stichweges an den Eigentümer des Wohnhauses Drosselweg 14 bestehen daher keine Bedenken mehr.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wurde analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das WA - Gebiet wurden gem. § 4 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

zulässig sind

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

ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 5 BauNVO, da sich diese mit ihrer Funktion in das Kurgebiet nicht einfügen, zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung des Wohn- und Pensionsbereiches führen würden.

Da für Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte in benachbarten Siedlungsbereichen außerhalb des Kurgebietes bzw. im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung stehen, Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen 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.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung wurden aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen.

Auf der Fläche des ehemals geplanten Kinderspielplatzes wurde entsprechend dem Bestand eine Baufläche für ein Einzelhaus in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Baugenehmigung für das Gebäude erfolgte nach den Festsetzungen des derzeitigen Entwurfs, der die max. zulässige Traufhöhe von 4,5 m beschränkte, um die angrenzende Bebauung nicht unangemessen zu beeinträchtigen.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den Planbereich 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.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Amselweg und Drosselweg an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Bad Waldliesborn ist an das Netz der RLG, Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH angeschlossen und wird durch die Linie R 11 angefahren. Die nächst gelegenen Haltestellen sind „Quellenstraße“ und „Braukhof“.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Versorgung

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

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

4.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt, zum Schmutzwasserkanal im Drossel- bzw. Amselweg und dann weiter zur Zentralkläranlage geleitet.

4.3.3 Regenwasserentsorgung

Verschiedene Untersuchungen der hydrogeologischen Verhältnisse in Bad Waldliesborn in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ergaben, dass trotz ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes eine Versickerung der auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge nicht stattfinden kann, weil der Grundwasserflurabstand durchgehend zu gering ist.

Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den vorhandenen Regenwasserkanal des Drossel- bzw. Amselweges eingeleitet.

5 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	6.688,00 m ²	83,24%
Verkehrsfläche/Fuß- und Radweg	131,00 m ²	1,63%
Verkehrsfläche/Straße	1.216,00 m ²	15,13%
Insgesamt	8.035,00 m ²	100,00%

6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Planbereich nicht erforderlich.

7 Kostenbilanz

Die Straßen im Planbereich sind endgültig ausgebaut.

Die Kosten für die Anlegung des Fuß- und Radweges zwischen Drosselweg und Amselweg betragen ca. 7.000 €

Lippstadt, 08. November 2007

(Hartmann)
Dipl.-Ing.