

STADT **LIPPSTADT**

# Bebauungsplan Nr. 255 Bad Waldliesborn, Kurpark Quellenstraße / Liesborner Straße

## Begründung und Umweltbericht Teil I – Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
1.2.1	Flächennutzungsplan .....	4
1.2.2	Bebauungsplan .....	4
1.2.3	Baurecht gem. § 34 BauGB.....	5
1.3	Planverfahren.....	5
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Planungsziel .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
3.1.2	Reines Wohngebiet.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise, Baugrenzen.....	8
3.4	Stellplätze und Garagen .....	8
<b>4</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>9</b>
4.1	Äußere Erschließung.....	9
4.2	Innere Erschließung .....	9
4.3	Öffentlicher Nahverkehr.....	9
4.4	Fuß- und Radweg.....	9
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
5.1	Versorgung.....	9
5.2	Entsorgung.....	9
5.2.1	Schmutzwasserentsorgung .....	9
5.2.2	Regenwasserentsorgung .....	10
<b>6</b>	<b>Kurpark .....</b>	<b>10</b>
6.1	Gestaltung.....	10
6.2	zu erhaltende Bäume .....	11
6.3	Laubholz-Schnitthecken .....	11
6.4	Anlage einer Obstwiese.....	11
6.5	Regenrückhaltebecken.....	12

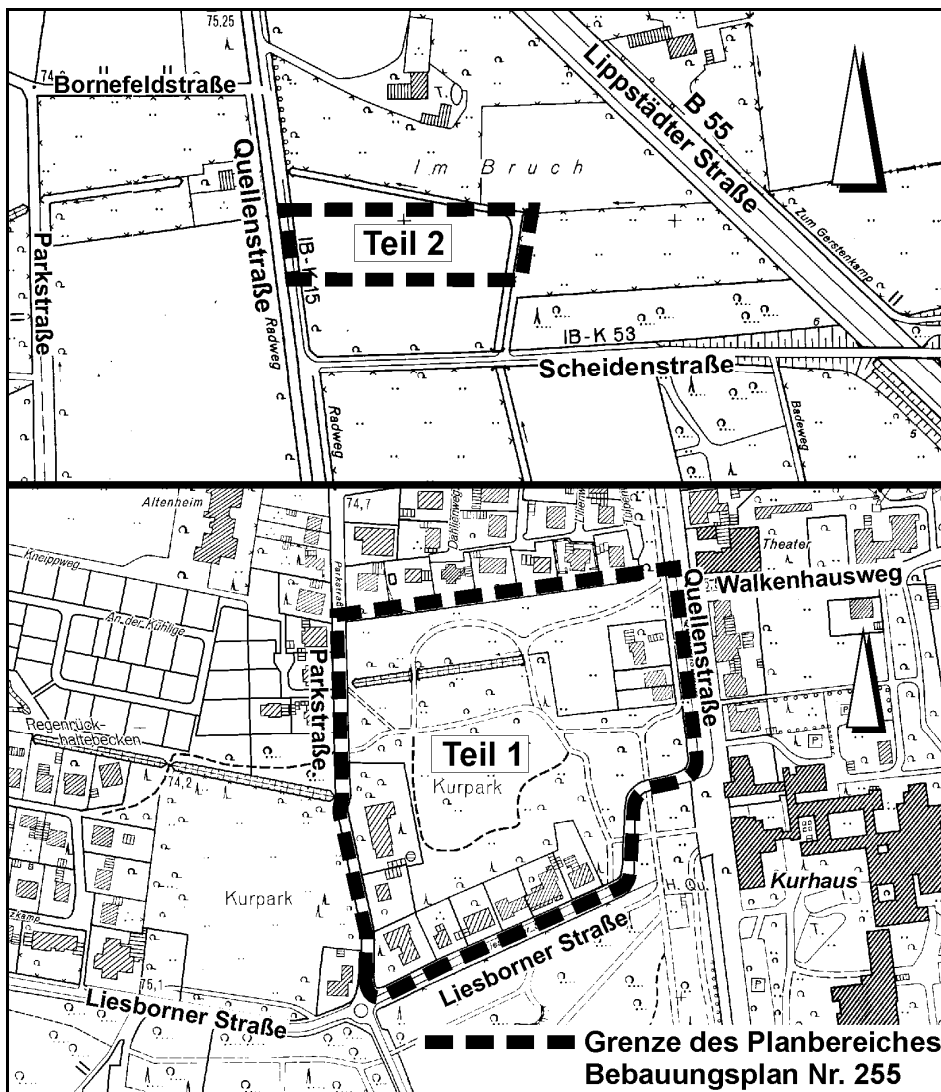
---

6.6	Gewässer – Offenlegung des Salzgrabens.....	12
6.7	Sonstige Anpflanzungen.....	12
6.8	Wald.....	13
<b>7</b>	<b>Naturschutz- und Landschaftspflege.....</b>	<b>13</b>
7.1	Festsetzungen im Bebauungsplan.....	13
7.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	14
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Kostenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>16</b>
13.1	Fassade und Dächer .....	16
13.2	Einfriedigungen .....	16

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Er wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



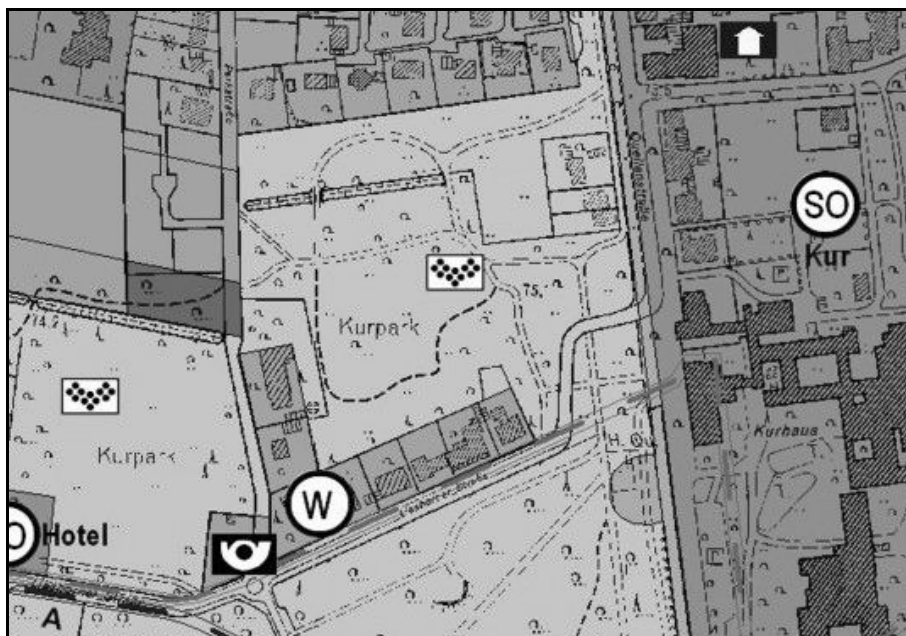
Teil 1 des Planbereiches umfasst die Wohnbauflächen und den zu erhaltenden Kurpark.

Teil 2 des Planbereiches umfasst eine Fläche nördlich der Scheidenstraße in Bad Waldliesborn. Hier sind die externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend „Kurpark“, für den süd-westlichen Bereich „Wohnbaufläche“ dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Zuge der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Darstellungen geändert werden:

- für den nördlichen Bereich des Plangebietes soll statt der Darstellung ‚Kurpark‘ die Darstellung ‚Wohnbaufläche‘ erfolgen. Hier soll ein Baugebiet mit ca. 11 Baugrundstücken entwickelt werden,
- östlich der Parkstraße soll im Bereich des Kurheimes „Haus am Park“ die Darstellung „Wohnbaufläche“ den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden.
- Im südlichen Bereich soll die Wohnbaufläche um ca. 15 m nach Norden erweitert werden.
- westlich der Quellenstraße soll im Bereich der bestehenden Bebauung die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgen.

Die Ziele der Planung wurden bereits ausführlich mit der Bezirksregierung in Arnsberg diskutiert. Mit Schreiben vom 21.01.2008 wurde seitens des Dezernats für Landesplanung mitgeteilt, dass die Planung gem. § 32 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Für den Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich 2) stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan „Wald“ dar.

### 1.2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 255 besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### **1.2.3 Baurecht gem. § 34 BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches. Für eine Straßenrand-Bebauung entlang der Liesborner Straße und der Parkstraße besteht heute schon ein Baurecht gem. § 34 BauGB.

## **1.3 Planverfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 24.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 "Bad Waldliesborn, Kurpark Quellenstraße / Liesborner Straße" 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 27.03.2008 bis 30.04.2008 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

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.

Seitens der unteren Landschaftsbehörde und des Landesbetriebs Wald und Holz wurden Bedenken gegen den Eingriff in die Kurparkfläche vorgebracht und externe Kompensationsmaßnahmen gefordert.

Der überarbeitete Planentwurf wurde in der Zeit vom 28.09.2009 bis 30.10.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Planung wurde um den Standort einer Altlastenverdachtsfläche ergänzt.

## **2 Ausgangssituation und Planungsziel**

Die Diskussion um Möglichkeiten der Baulandentwicklung auf Flächen der insolventen Bad Waldliesborn GmbH wurde 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 der Bebauungspläne und der Flächennutzungsplanänderungen 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,
8. der Bau einer Straße zwischen der Quellen- und der Parkstraße zur Entlastung der oberen Quellenstraße (Kurpromenade) sowie
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. 255 Bad Waldliesborn, Kurpark Quellenstr. / Liesborner Str.**

#### Ausweisung eines Neubaugebietes

Folgende Flächen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 255 als Wohnbaufläche überplant werden:

1. Im rückwärtigen Bereich entlang der Liesborner Straße sollen die Grundstücke um einen Streifen von 15 m aus der Kurparkfläche erweitert werden, um den Eigentümern eine Erweiterung des Bestandes bzw. die Errichtung eines zweiten Gebäudes im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu ermöglichen.
2. Im nördlichen Planbereich wird ein kleines Wohngebiet mit 11 Grundstücken in einer Größe von 700 - 800 m<sup>2</sup> in max. 2-geschossiger Bebauung geschaffen. Eigentümerin der südlichen und des westlichen Grundstücks ist die Volksbank Lippstadt eG, die restlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Die Planung bringt folgende positive Effekte für den Kurort:

- die restlichen Kurparkflächen, die sich noch in privatem Eigentum befinden (Eulenkamp), gehen in das Eigentum der Stadt Lippstadt über,
- im Bereich der Grundstücke an der Quellenstraße wird die Situation der Zufahrt und der Stellplätze neu geregelt. Sämtliche Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke angelegt, die über eine neu zu schaffende Zufahrt auf dem Grundstück Quellenstraße Nr. 69 erschlossen werden. Hierfür werden die Grundstücke im westlichen Grenzbereich um Flächen aus dem Kurpark arrondiert.
- Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die restliche Grünfläche als Kurpark gesichert werden und in das Eigentum der Stadt Lippstadt übergehen; notwendige Kompensationsmaßnahmen, die aus dieser Planung resultieren, sollen als Verbesserungsmaßnahme in die Kurparkfläche eingebracht werden. Vorgesehen ist eine Aufwertung des Kurparks durch die Verlegung und Renaturierung des vorhandenen Grabens und die Ergänzung des Baumbestandes.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Für die Wohnbauflächen entlang der Liesborner Straße und der Parkstraße wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das der Wohnnutzung dienen soll, aber auch Pensionsbetriebe und bei Bedarf die der Versorgung des Gebietes dienende Neben-  
nutzung wie Läden und gastronomische Betriebe aufnehmen könnte.

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 Wohn- und Kurbereiches 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.

#### **3.1.2 Reines Wohngebiet**

Das Baugebiet im Kurpark soll ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Deshalb wurde für diesen Bereich ein 'Reines Wohngebiet' gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entlang der Liesborner Straße bzw. der Parkstraße wurde entsprechend der bestehenden Bebauung eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Bereich des Kurheims „Haus am Park“ wurde angepasst an den Bestand eine max. 3-geschossige Bebauung zugelassen. Hier wurden eine max. Traufhöhe von 10,50 m und eine max. Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Damit soll die Erweiterung des Gebäudes um ein zusätzliches Dachgeschoss ausgeschlossen werden, da sie sich in dieser Gebäudehöhe hier nicht einfügen würde. Das Gebäude ist zurzeit mit einem Flachdach ausgestattet. Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude im Zuge von Sanierungsarbeiten mit einem flach geneigten Satteldach versehen wird. Im Bereich der Quellenstraße wurde die festgesetzte Firsthöhe entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Für den übrigen 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. 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 nördlichen Plangebiet im Kurparkbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen, wurde hier festgesetzt, dass nur max. zwei bzw. auf den nördlichen sehr großen Grundstücken max. drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Im Bereich der Parkstraße wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf sechs begrenzt, um hier eventuell Geschosswohnungsbau, wie auf der westlichen Seite der Parkstraße, in verträglichem Verhältnis zum angrenzenden Eigenheimbau zuzulassen.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Geplant ist, die Flächen am Rand des Kurparks nur für einen hochwertigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Für den überwiegenden Teil der Wohnbauflächen wurde daher eine Einzelhausbebauung festgesetzt, da sich eine verdichtete Bauweise aus Doppel- oder Reihenhäusern gestalterisch hier nicht einfügen würde.

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 BauO NW 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 um die Anlage zusätzlicher senkrechter Stellplätze im Vorgartenbereich auszuschließen, 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 Liesborner Straße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

### **4.2 Innere Erschließung**

Das neue Wohngebiet wird über eine Stichstraße von der Parkstraße erschlossen. Die Erschließung der neuen Bauflächen im südlichen Planbereich erfolgt privat in Absprache mit den Eigentümern über die vorhandenen Grundstücke von der Liesborner Straße.

### **4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Netz des Westfalenbusses angeschlossen. Die nächst gelegene Haltestelle der Linie R 11 ist „Kurverwaltung“. Bad Waldliesborn wird auch durch die Linie C4 des Stadtbusses angefahren. Die nächstgelegene Haltestelle dieser Verbindung ist „Braukhof“.

### **4.4 Fuß- und Radweg**

Das neue Baugebiet erhält über den geplanten Wendehammer einen Anschluss an das Fußwegenetz des Kurparks.

## **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 und dem Schmutzwasserkanal in der Parkstraße zugeleitet, von wo es weiter zur Zentralkläranlage geleitet wird.

## 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 Erfahrungen bezüglich 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 der Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann, so dass Versickerungsanlagen nicht möglich sind.

### 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. Das anfallende Niederschlagswasser des nördlichen Baugebietes wird in Freigefällekanälen gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im süd-westlichen Bereich des Baugebietes zugeleitet. Dort wird es zwischengespeichert und in den Graben (Salzgraben) auf der westlichen Seite der Parkstraße geleitet, der es in die Glenne ableitet.

Das Niederschlagswasser der südlichen Bauflächen wird in den Regenwasserkanal in der Liesborner Straße geleitet.

## 6 Kurpark

Das Bebauungsplangebiet wird durch den kurzentrumsnahen Kurpark geprägt, der sowohl in ökologischer Hinsicht wie auch aus Erholungsgründen für den Kurort und die ansässige Bevölkerung von Bedeutung ist.

Der Kurpark innerhalb des Planbereiches ist eine im Wesentlichen gestaltete Grünanlage mit ausgedehnten baumbestandenen Wiesenflächen und Gehölzkulissen, die von verschwungen verlaufenden Spazierwegen erschlossen ist.

Ein Teilbereich des Kurparks wird durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes in Anspruch genommen.

### 6.1 Gestaltung

Der verbleibende Kurpark soll transparent in das umliegende Siedlungsgefüge eingebunden werden, so dass seine Attraktivität für Erholungssuchende noch gesteigert wird. Hieraus resultiert eine Reihe von gestalterischen Maßnahmen:

- Neue Gebäude sollen als sichtbare Raumkanten in Erscheinung treten, die Abgrenzung der Gartengrundstücke zum öffentlichen Kurpark wird durch z.T. transparent wirkende Laubholz-Schnitthecken erfolgen.
- Der Rand entlang der Parkstraße wird durch eine regelmäßige Baumreihe gestaltet. Dies korrespondiert mit der bereits vorhandenen, formal gestalteten Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Parkstraße.
- Die neue Stickerschließung endet im Kurpark in einer platzartigen Situation, die durch Bäume gefasst ist.

Mit den hainartigen Sandbirken-Stieleichen-Beständen, den Obstbäumen und den extensiv gemähten Bereichen sind landschaftlich orientierte Gestaltungsansätze vorhanden, die durch eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit linear zonierte Mulden und durch eine naturnahe Gestaltung des zu verlegenden Salzgrabens als Niederungsgewässer fortgesetzt werden.

## **6.2 zu erhaltende Bäume**

Innerhalb des Kurparks sind erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz der Bäume während der Bauzeit wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die in spätere Baugenehmigungen als Auflage eingeht:

Beschädigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiches sind zu unterlassen. Insbesondere ist es untersagt,

- Abgrabungen unterhalb des Kronenbereiches vorzunehmen oder Aufschüttungen von mehr als 10 cm Höhe durchzuführen,
- auf unbefestigten Flächen im Bereich unterhalb der Baumkrone mit Baustellenfahrzeugen zu fahren,
- die Gehölzkrone bei Lade- und Rangierarbeiten zu beschädigen,
- auf unbefestigten Flächen unterhalb der Gehölzkrone dauerhaft oder vorübergehend Baustoffe, Baumaterialien, Baufahrzeuge oder Erdaushub zu lagern.
- Gehölze im Bereich von Bauarbeiten sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen" und der "RAS-LP4 - Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und zu schützen.

## **6.3 Laubholz-Schnitthecken**

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die vorhandenen Laubholzschnitthecken dauerhaft zu erhalten sind. Fachgerechter Formschnitt der Hecken ist zulässig.

Der Erhalt dieser Heckenpflanzung soll zusammen mit ergänzenden Heckenpflanzungen dazu beitragen, ein einheitliches transparentes Siedlungsbild zu schaffen und die rückwärtigen Gärten der betroffenen Grundstücke abzuschirmen.

## **6.4 Anlage einer Obstwiese**

Als Kompensation für die Beseitigung von Gehölzen soll östlich der geplanten Wohnsiedlung eine Obstwiese angelegt werden. Sie bildet mit vorhandenen Obstbäumen an der Quellenstraße eine einheitliche Parkgestaltung. Die Pflanzung der Laubbäume am Rande der Erschließungsstraße dient zur Gestaltung einer kleinen platzartigen Situation und zur Integration des Wendeplatzes der neuen Erschließungsstraße in den Kurpark.

## **6.5 Regenrückhaltebecken**

Im süd-westlichen Bereich des neuen Wohngebietes wird – integriert in den Kurpark – ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken errichtet. Es wird in begrünter Erdbauweise mit geschwungenem Verlauf der Böschungsober- und unterkanten erstellt und mit einer Rasenansaat begrünt.

Die im Plan dargestellte Form des Regenrückhaltebeckens einschließlich kleinerer Mulden ist auf den Erhalt der in diesem Bereich vorhandenen Stieleichen abgestimmt. Im Bereich der angrenzenden Flächen sind insgesamt 12 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, es werden Stieleichen (*Quercus robur*) empfohlen.

Die Maßnahmen dienen als Kompensation für die Beseitigung von Gehölzen. Die extensive Unterhaltung der Flächen trägt zu ihrer ökologischen Aufwertung und der landschaftlichen Parkgestaltung bei. Die Anlage grundwassernaher Muldensohlen dient zur Entwicklung feuchteliebender Hochstaudenfluren.

## **6.6 Gewässer – Offenlegung des Salzgrabens**

Für die Realisierung der Bebauung ist die Verlegung eines Teilstücks des Salzgrabens innerhalb des Kurparks erforderlich. Durch diese Verlegung entsteht die Möglichkeit, weitere zurzeit verrohrte Teilstrecken innerhalb des Kurparks offen zu legen. Dieser Umgestaltungsabschnitt des Salzgrabens soll unter besonderer Beachtung gewässerökologischer Belange gestaltet werden.

Der Salzgraben ist ein ca. 4 km langer Zufluss zur Glenne, der Quellbereich liegt östlich der B55 an der Straße „Auf dem Veild“. Derzeit ist der gesamte Verlauf des Salzgrabens auf weiten Strecken begradigt. Überwiegend verläuft er in Offenlage, streckenweise ist er verrohrt. Der im Kurpark befindliche Abschnitt mit Verrohrungsanteilen und der 125 m langen gradlinigen Offenlagestrecke ist repräsentativ für das gesamte Gewässer.

Die Neuanlage des Grabens soll südlich des geplanten Baugebietes als offenes Gewässer in geschwungener Linienführung erfolgen. Die Sohle wird mit wechselnden Sohlbreiten von mind. 1,5 m bis zu 5 m Breite angelegt.

Die Böschungsflächen werden begrünt und max. 1x jährlich gemäht. Als Ufergehölze werden Schwarzerlen-Heister (*Alnus glutinosa*) und bodenständige schmalblättrige Weidengebüsche empfohlen. Die Offenlage und ökologisch orientierte Gestaltung dient als Kompensation für die Beseitigung strukturreicher Lebensräume.

Die Umgestaltung und Offenlegung dieses Teilabschnitts ist Bestandteil des Perspektivenkonzeptes für die Umgestaltung des gesamten Salzgraben, das im Auftrag der Stadtentwässerung Lippstadt AöR erstellt wurde.

## **6.7 Sonstige Anpflanzungen**

Als Kompensationsmaßnahme für die durch die Ausweisung des Wohngebietes entfallenden Bäume werden zusätzlich zu den aufgeführten Maßnahmen 8 hochstämmige Laubbäume im Kurpark angepflanzt.

In den Wohngebieten sind entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Freiraum (Straße und Kurpark) durchgängige und mindestens einreihige Laubholzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Verwendung als Heckenpflanze entlang der Grundstücksgrenzen wird die Hainbuche (*Carpinus betulus*) empfohlen.

## **6.8 Wald**

Bei dem rd. 0,5 ha großen Gehölzbestand im Zentrum des Plangebietes (Flur 44, Flurstück 48, nördliche Teilfläche) handelt es sich um Wald im Sinn des Gesetzes. Diese Fläche ist mit einem ungleichaltrigen, teilweise mehrschichtigen Laubholz-Mischbestand aus überwiegend standortgerechten Baumarten bestockt.

Unter Berücksichtigung der Funktionalität und Bedeutung dieser Wald- bzw. waldähnlichen Fläche wird eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben in einer Größe von ca. 0,7 ha erfolgen.

## **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 externes 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 gemäß dem Verfahren von LUDWIG (1991).

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

Für das gesamte Bebauungsplangebiet steht einem Bestandwert von 469.511 ÖW x m<sup>2</sup> ein geplanter Wert von 419.851 ÖW x m<sup>2</sup> gegenüber. Dies entspricht einer Gesamtkompensationsleistung innerhalb des Bebauungsplangebiets –Teil 1- von 89 %.

### **7.1 Festsetzungen im Bebauungsplan**

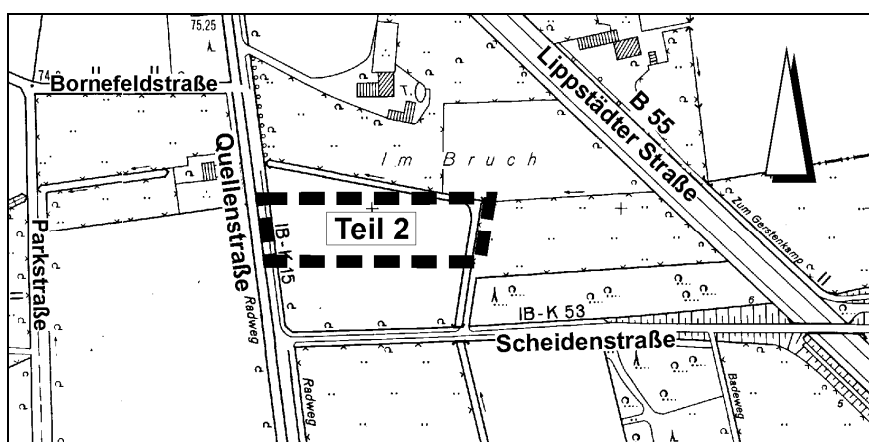
Folgende Maßnahmen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Anlage einer rund 2.300 m<sup>2</sup> großen Obstwiese mit 18 hochstämmigen Obstbäumen,
- die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens in Zusammenhang mit einer hainartigen Waldsituation als Niederungslandschaftsteil auf insgesamt rund 3.000 m<sup>2</sup> Fläche,
- die Offenlage und naturnahe Gestaltung des Salzgrabens als typisches Niedergewässer auf rund 230 Metern Länge und rund 2.000 m<sup>2</sup> Fläche.
- die Ergänzung des Gehölzbestandes durch Anpflanzung hochstämmiger heimischer Gehölzen

## 7.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Gesamtheit der Maßnahmen im Kurparkbereich wird eine rechnerische Kompensation von 89% innerhalb des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes erreicht. Bei einem Kompensationsdefizit von  $469.511 - 419.659$  (ÖW x m<sup>2</sup>) und einer möglichen Wertsteigerung von 12 ÖW (z. B. Aufforstung von Ackerflächen) würde hieraus ein externer Kompensationsflächenbedarf von  $49.659 / 12 = 4.138$  m<sup>2</sup> resultieren.

Zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit 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 sind im Teil 2 des Bebauungsplanes festgesetzt und befinden sich etwa 400 m nordöstlich des Plangebietes in der Flur 45 der Gemarkung Bad Waldliesborn und stehen im naturräumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche. Sie sind im Teil 2 des Bebauungsplanes als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Es erfolgt die Aufforstung einer 0,7 ha großen Fläche mit standortgerechten Gehölzen. Zur Verwendung kommt forstübliche Ware einheimischer Herkunft.

Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

### Pflanzliste Aufforstung (Fläche 7.000 m<sup>2</sup>)

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

Durch die Aufforstung dieser externen Fläche ist der geplante Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landesforstgesetz rechnerisch ausgeglichen.

## 8 Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße	
Bauflächen	27.019,77 m <sup>2</sup>	49,26%
Verkehrsflächen	1.135,43 m <sup>2</sup>	2,07%
Grünflächen	26.700,36 m <sup>2</sup>	48,67%
Insgesamt	54.855,56 m <sup>2</sup>	100,00%

Externe Kompensationsflächen: ca. 7.000 m<sup>2</sup>

## 9 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im gekennzeichneten Bereich die Altlastverdachtsfläche "ehemalige Chemische Reinigung, Liesborner Straße 8, Bad Waldliesborn" (4216 – 0107) registriert. Der Betrieb einer chemischen Reinigung ist geeignet den Untergrund zu verunreinigen.

Sollten daher bei Abbruch- oder Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

## 10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld abgestimmt.

## 11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

## 12 Kostenbilanz

Für den Planbereich wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

<b>Wohnstraßen</b>	Straßenbaukosten	ca.	90.000 €
<b>Entwässerung</b>	RW-Kanal und RRB	ca.	75.000 €
	SW-Kanal	ca.	60.000 €
<b>Wegebau</b>	Neubau im Kurpark	ca.	12.000 €
<b>Salzgraben</b>	Grabenverlegung	ca.	100.000 €
	Brücken der Parkwege	ca.	52.000 €
	Begrünung	ca.	9.000 €
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>	Anpflanzungen im Kurpark	ca.	13.600 €
	Externe Aufforstung	ca.	23.000 €

## **13 Gestaltungsvorschriften**

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

Das Siedlungsbild des inneren Kurbereiches – insbesondere östlich entlang der Quellenstraße – wird besonders attraktiv geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter Farbe. Vielfach sind in deren weiterer Nachbarschaft die Dächer jedoch auch mit grau-schwarzen Pfannen gedeckt. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen fallen deutlich aus dem Rahmen dieser 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, die am Nordrand des Kurparks städtebaulich besonders prägend wirken wird, dem Gestaltungskanon der Bebauung östlich der Quellenstraße anzupassen.

Mit Rücksicht auf ihre das Ortsbild prägende Lage wurde daher festgesetzt, dass die Fassaden im Plangebiet in weißem Putz bzw. weißem Klinker bzw. Kalksandstein auszuführen sind.

Innerhalb des Plangebietes wird für die neue Bebauung beidseitig der Planstraße als dominierende Dachform das Satteldach bzw. Zeltdach in roter bzw. rot-brauner Farbe vorgeschrieben. Durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses. Auf die Festsetzung der Dachneigung wurde verzichtet, da durch die Festsetzung der max. Firsthöhe die Gebäudehöhe ausreichend bestimmt ist.

Für die Erweiterung der vorhandenen Gebäude entlang der Parkstraße und der Liesborner Straße wird abweichend von den vorstehenden Zielen zugelassen, dass die Gestaltung der Dächer und Fassaden der Erweiterungsbauten den vorhandenen Materialien und Farben angepasst werden kann.

### **13.2 Einfriedigungen**

Das Erscheinungsbild der Straßenräume innerhalb des Kurortes wird überwiegend durch Heckeneinfriedigungen geprägt. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden. Deshalb 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 Ruhezonen der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wird festgesetzt, dass abseits von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstücksein-



friedigungen auch höhere frei wachsende Hecken zulässig sind. Innerhalb dieser Hecken können auch transparente Metallgitter-, Maschendraht- oder Holzstabzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Als ortstypische Heckenpflanze wird die Hainbuche (*Carpinus betulus*) empfohlen.

Mauern und Holzgeflechtzäune werden nicht zugelassen, da derartige Einfriedigungen im Kurgebiet untypisch sind.

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.

Lippstadt, den 16.12.2009

(Hartmann)  
Dipl.-Ing.