



STADT **LIPPSTADT**

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Bad Waldliesborn, Sommerweg

Verfahrensstand:
Rechtsverbindlichkeit gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

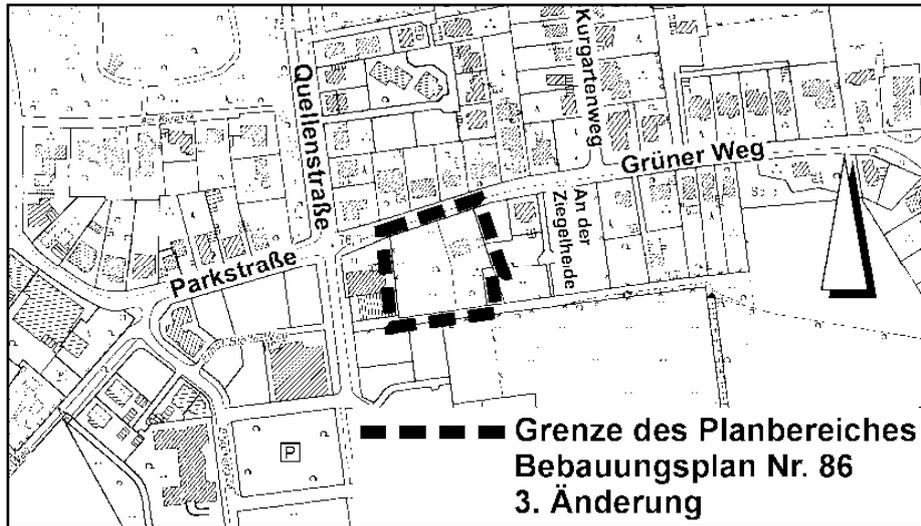
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.1.1	Flächennutzungsplan	2
1.1.2	Bebauungsplan	3
1.1.3	Planverfahren.....	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	5
3.1	Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Stellplätze und Garagen	5
3.3	Pflanzstreifen.....	5
4	Erschließung.....	6
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.1.1	Äußere Erschließung.....	6
4.1.2	Innere Erschließung	6
4.2	Ver- und Entsorgung	6
4.2.1	Versorgung	6
4.2.2	Schmutzwasserentsorgung	6
4.2.3	Regenwasserentsorgung.....	6
5	Flächenbilanz.....	6
6	Hochwasserschutz	6
7	Kostenbilanz	7
8	Umweltbericht.....	7
9	Gestaltungsvorschriften	7

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Planung

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

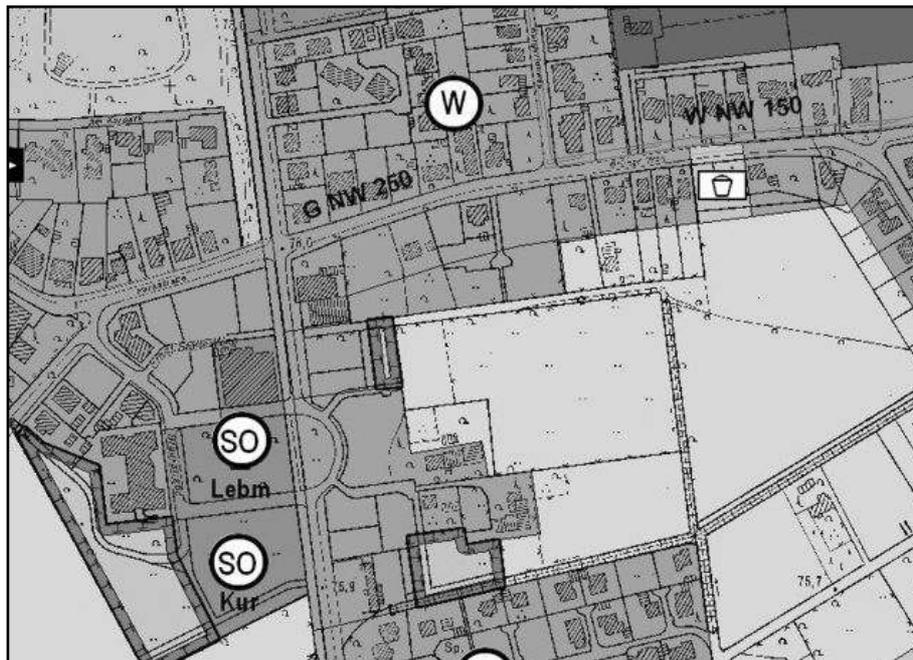
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 86 Bad Waldliesborn, Sommerweg.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.1.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 09.11.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Bad Waldliesborn, Sommerweg" beschlossen.

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Vorhaben zulässig, die zur Durchführung einer UVP verpflichten und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Deshalb wurde die Änderung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurden in der Zeit vom 05.02.2007 bis 05.03.2007 die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) BauGB durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein, die zur Änderung der Planung führten.

Der Bebauungsplan wurde am 18.06.2007 vom Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen. Die Schlussbekanntmachung gem. §10 BauGB erfolgte am 23.06.2007 in der Tageszeitung 'Der Patriot'.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte des MAGS vom 13.12.1974 sollen für den Kurbereich Bad Waldliesborns Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurgebietes langfristig sichern. Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher im Jahr 1983 beschlossen, für den Bereich südlich des Grünen Weges, östlich der Parkstraße, den Bebauungsplan Nr. 86 Bad Waldliesborn, Sommerweg' aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke südlich des Grünen Weges ein WA-Gebiet mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung fest, das in erster Linie der Wohnnutzung dienen soll, aber auch kleinere Pensionsbetriebe und bei Bedarf die der Versorgung des Kurortes dienenden Nebennutzungen wie Läden, Büros und gastronomische Betriebe aufnehmen könnte.

Den Nutzungen in der Umgebung entsprechend wurden für das WA - Gebiet 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 würden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die seit dem 06.07.2001 rechtsverbindlich ist, wurde für die Grundstücke südlich des Grünen Weges eine zusätzliche rückwärtige Bebauung geplant. Östlich des ehemaligen EDEKA-Marktes „Buschkühle“ wurde eine großzügige Baufläche für eine II – III - geschossige Bebauung festgesetzt, hier war die Errichtung einer Seniorenwohnanlage (betreutes Wohnen) geplant.

Da sich die derzeitige Planung nicht realisieren lässt, wurde das Grundstück geteilt, um hier 4 einzelne Gebäude zu errichten, die über eine Stichstraße erschlossen werden sollen. Mit Schreiben v. 12.09.2006 beantragte der Investor die Änderung des Bebauungsplanes, da die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche über eine öffentliche Straße im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht steht.

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. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden wie im rechtsverbindlichen Plan ebenfalls ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich - gegenüber der rechtsverbindlichen Planung unverändert - als Höchstmaß der baulichen Nutzung für den Neubaubereich eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Bestand der umliegenden Wohn- und Pensionsgebiete. Sie liegt unter den Höchstwerten der BauNVO, da eine weitere Verdichtung sich hier am Rand des Kurzentrums nicht einfügen würde.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen auf max. 9,00 m und der Firsthöhen auf max. 13,00 m soll entlang des Grünen Weges ein harmonisches Nebeneinander von Bestand und Neubau gewährleistet sein. Diese Höhenbegrenzung entspricht in etwa der max. Gebäudehöhe, die bei Ausnutzung der max. zulässigen Sockel- und Drempehöhen bei einer 2-geschossigen Bauweise und den derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen erreicht werden kann. Alternativ ist bei diesen Höhenbegrenzungen jedoch auch ein 3-geschossiges Gebäude mit flach geneigtem Dach möglich.

Für den gesamten Änderungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen, werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie wurden im Änderungsbereich der neuen Planung angepasst.

3.2 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Planbereich wurde festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Garagen und Stellplätze nicht in Grundstücksbereichen angelegt werden, die zu Störungen der benachbarten Gartenzonen führen würden. Ausnahmsweise können Garagen - ebenso wie Vordächer, Erker und ähnliche untergeordnete Bauteile - bis zu 1,50 m Tiefe in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen.

3.3 Pflanzstreifen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze und zur östlich angrenzenden Wohnbebauung einen Pflanzstreifen fest. Diese Anpflanzungen sind Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den zu beurteilenden Eingriff in Natur und Landschaft geplant wurden.

Durch die neue Grundstücksteilung und die Änderung der Baugrenzen mussten auch diese Flächen geringfügig neu geordnet werden.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grünen Weg an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

4.1.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über eine öffentliche Stichstraße.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 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.

4.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserentsorgung des Grünen Weges angeschlossen.

4.2.3 Regenwasserentsorgung

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal des Grünen Weges zugeleitet.

5 Flächenbilanz

WA-Gebiet	4.535,74 m ²		
Stichstraße	269,39 m ²		
INSGESAMT		4.805,13	m²

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

7 Kostenbilanz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lippstadt keine Kosten. Die Gesamtkosten für den Straßenbau trägt der Investor, die Verkehrsfläche wird anschließend in das Eigentum der Stadt Lippstadt übertragen.

8 Umweltbericht

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Vorhaben zulässig, die zur Durchführung einer UVP verpflichten und auch keine Anhaltspunkte für die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Daher wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

9 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurden für den Planbereich übernommen.

Sie sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Bereits bei der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 1976 wurde ein einheitliches Gestaltungsbild für den Kurort angestrebt.

Für die Gestaltung der Gebäude wurden schon derzeit unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung des Kurbereiches folgende Empfehlungen abgegeben:

- *an Dachformen sollen weiterhin nur geneigte Dächer zulässig sein. Unterschiedliche Dachneigungen zwischen 40 und 60° sind anzustreben, Pultdächer und Flachdächer sind unerwünscht.*
- *Bei der Materialauswahl sollten vor allem das rot gedeckte Dach, und für die Fassaden der rote Klinker oder der weiß gestrichene Putz dominieren*

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen 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 Gestaltungsbild in diesem Wohn- und Pensionsgebiet zu erhalten.

Das Siedlungsbild des Ortsteiles im inneren Kurbereich wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter Farbe. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen und stark kontrastierenden z.B. grünen bzw. blauen Dacheindeckungen fallen deutlich aus dem Rahmen der ortsüblichen Gestaltungselemente heraus und beeinträchtigen die Harmonie der Gebäudeensembles. Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser untypischen Material- und Farbwahl für Dach und Fassade auszuschließen, beabsichtigten die Gestaltungsvorschriften, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen.

Durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unver-

hältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses.

Das vorhandene Erscheinungsbild der Straßenräume des gesamten Kurbereiches wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch innerhalb des Siedlungsgebietes aufgenommen werden.

Um die Ruhezonen der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wurde festgesetzt, dass abseits von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch Metallstab- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese mit standortgerechten heimischen Gehölzen begrünt werden.

Mit den Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude 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 25.Juni 2007

(Hartmann)
Dipl.-Ing.

.