



Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 Bad Waldliesborn, Klusestraße

Verfahrensstand:

Rechtsverbindlichkeit

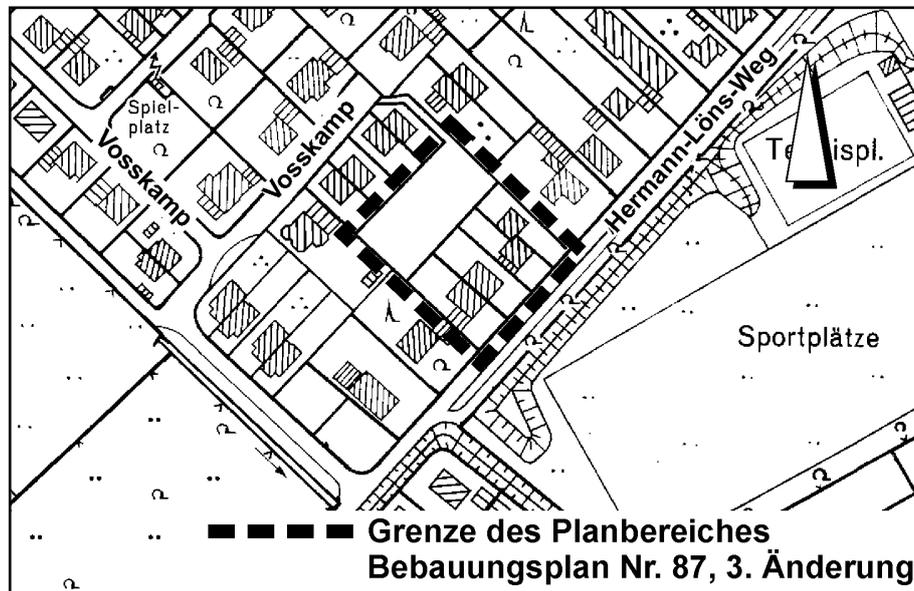
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
1.2.2	Bebauungsplan	3
1.2.3	Planverfahren.....	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1	Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	4
4	Erschließung.....	5
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.2	Ver- und Entsorgung	5
4.2.1	Versorgung	5
4.2.2	Entsorgung.....	5
5	Flächenbilanz.....	6
6	Hochwasserschutz	6
7	Kostenbilanz	6
8	Umweltbericht.....	6
9	Artenschutz.....	6
10	Gestaltungsvorschriften	6

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Für den westlichen Bereich von Bad Waldliesborn besteht nördlich des Hermann-Löns-Weges, südlich der Klusestraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 87 "Bad Waldliesborn, Klusestraße ". Dieser setzt entlang des Hermann-Löns-Weges eine Baufläche für eine straßenbegleitende Bebauung fest.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden derzeit auf den Bestand abgestimmt und bieten in ihren dargestellten Größen den Eigentümern ausreichend Flächen für evtl. Anbauten und Erweiterungen.

Im Planbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Resthof ansässig, der zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die daraus entstandene Bebauung ergab sich im Blockinnenbereich eine unbebaubare Fläche in einer Größe von ca. 1.200 m². Der Eigentümer dieser Fläche beantragt nun den Bebauungsplan zugunsten einer Baufläche auf diesem Grundstück zu ändern.

Die Stadt Lippstadt verfolgt das Ziel, Bauflächenressourcen im Innenbereich durch eine Nachverdichtung zu nutzen, soweit keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen. Deshalb soll auch hier die rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches soll über private Erschließung über ein Grundstück des Eigentümers vom Hermann-Löns-Weg erfolgen. Von Norden ist das Grundstück über einen Fußweg an die Klusestraße angeschlossen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 87 „Bad Waldliesborn, Klusestraße“ setzt für die Grundstücke nördlich des Hermann-Löns-Weges ein WA-Gebiet fest. Entlang des Hermann-Löns-Weges ist eine max. 2-geschossige Bebauung, für den rückwärtigen Bereich eine 1-geschossige Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser 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 und gesundheitliche Zwecke.*
- Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zugelassen.*

Für den Änderungsbereich wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden wie im rechtsverbindlichen Plan ebenfalls ausgeschlossen.

Für den Blockinnenbereich wurde festgesetzt, dass hier nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit max. 2 Wohnungen zulässig sind, da hier im Blockinnenbereich sich eine Verdichtung der Bebauung durch Doppelhäuser aus städtebaulicher Sicht und mit Rücksicht auf die Nachbarschaft nicht erwünscht ist. Eine zweigeschossige Bauweise würde ebenfalls zu Konflikten mit den Nachbarn führen.

Die GRZ wurde analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einem Wert von 0,4 festgesetzt.

Auf die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Gebäude entlang des Hermann-Löns-Wege wurde verzichtet, da in der Nachbarschaft im östlichen Bereich des Straßenzuges ebenfalls größere Objekte vorhanden sind.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Hermann-Löns-Weg an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks erfolgt über einen privaten Erschließungsweg vom Hermann-Löns-Weg. Auf diesem Grundstück wurde ein Geh- Fahrrecht zugunsten des rückwärtigen Flurstücks festgesetzt.

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 Entsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über im Bereich des südlich des Grundstücks festgesetzten Leitungsrechtes über bereits vorhandene Leitungen dem Schmutzwasserkanal im Hermann-Löns-Weg zugeleitet.

Regenwasserentsorgung

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 wird im Bereich des südlich des Grundstücks festgesetzten Leitungsrechtes über bereits vorhandene Leitungen dem Regenwasserkanal im Hermann-Löns-Weg zugeleitet.

5 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt 3.275 m².
Die Größe des neu erschlossenen Grundstücks beträgt 1.294 m².

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

7 Kostenbilanz

Durch die Planung entstehen keine Erschließungskosten.

8 Umweltbericht

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

9 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 87 ist seit dem 16.08.1984 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da die vorgesehene Planung eine Umwandlung bestehender Biotop- und Nutzungstypen beinhaltet, wurden potentielle Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. potenzielle Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG vorab überprüft. Das Grundstück im Planbereich wird zurzeit als Gartenflächen genutzt und regelmäßig gemäht. An den Planbereich grenzt vorhandene Wohnbebauung mit den Ziergärten an. Aufgrund der isolierten Lage und der Ausstattung als Ziergarten mit überwiegend Rasenflächen wurden keine eigenen Kartierungen von planungsrelevanten Arten vorgenommen.

10 Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 87 wurden im Aufstellungsverfahren eine Gestaltungssatzung erarbeitet und auch beschlossen.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale dieser Satzung wurden als Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen, um das einheitlich entstandene Siedlungsbild hier weiterzuführen.

Lippstadt, den 03.03.2016

gez. Hartmann
Dipl.-Ing.