



STADT **LIPP**STADT

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg

Verfahrensstand:
Rechtsverbindlichkeit gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

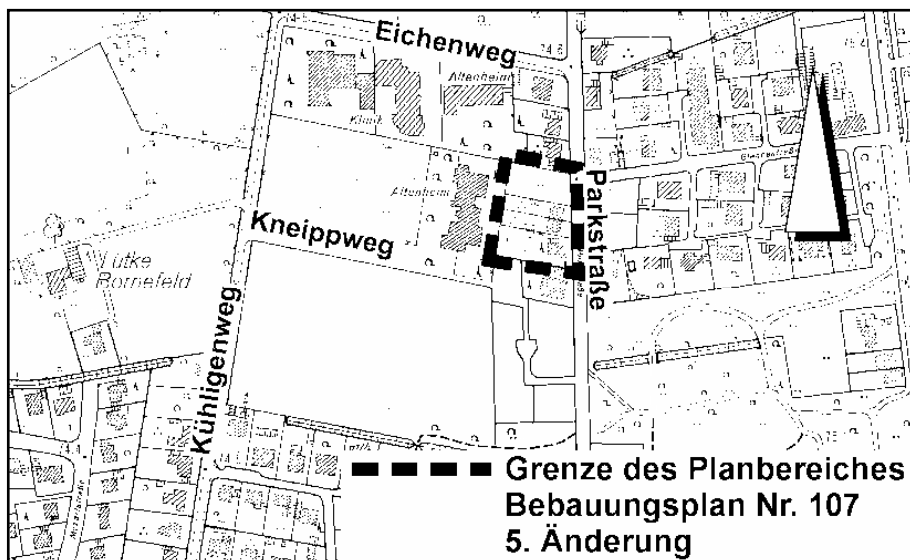
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.1.1	Flächennutzungsplan	2
1.1.2	Bebauungsplan	3
1.1.3	Planverfahren.....	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	5
3.1	Art, Bauweise und Maß der baulichen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

Stadt Lippstadt
Fachdienst 61/Planung

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

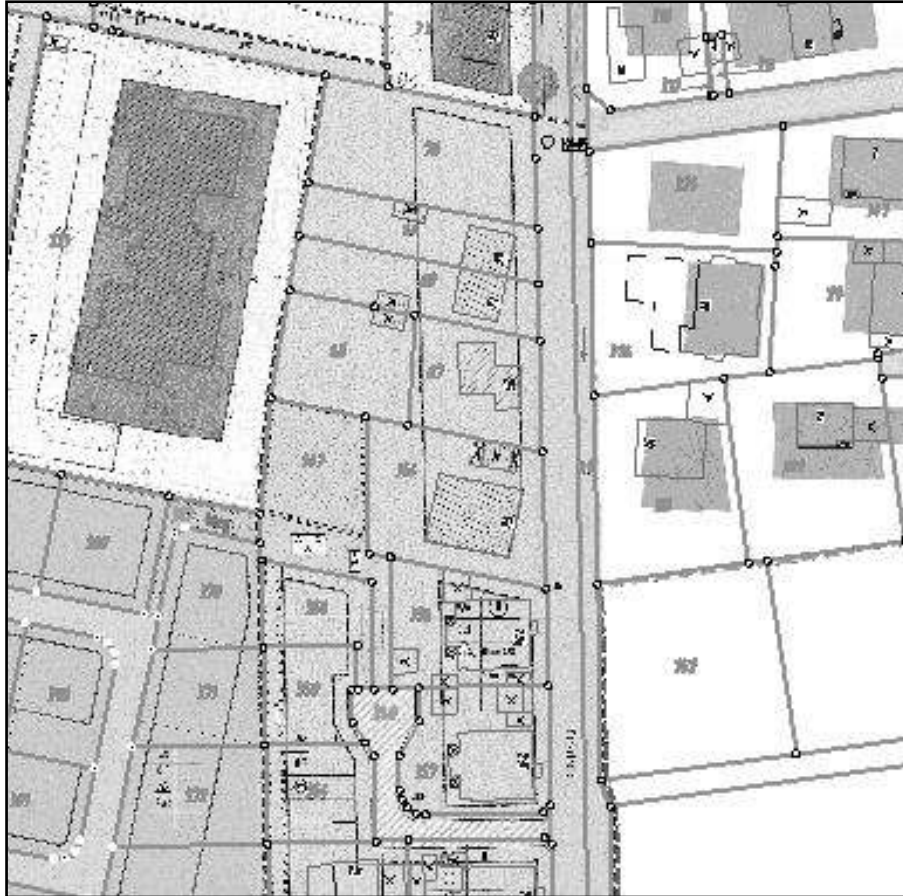
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.1.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg, der in Ableitung aus dem Flächennutzungsplan hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.1.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 07.09.2006 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Bad Waldliesborn, Kneippweg " 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 verpflichtet sind 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurden in der Zeit vom 05.02.2007 bis 05.03.2007 die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung und die Beteiligung der betroffenen 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 1983 beschlossen, für den Bereich der Kurkliniken am Kneippweg, westlich der Parkstraße, den Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg' aufzustellen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg setzt für die Grundstücke westlich der Parkstraße ein WA-Gebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest. 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 nicht in das Kurgebiet einfügen würden.

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. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen im gesamten Plangebiet unter den maximalen Ausnutzungsziffern der BauNVO, da der Charakter des Baugebietes durch die umliegenden Wohn- und Pensionsgebäude mit relativ großen Freiflächen bestimmt wird.

Infolge der Diskussion um Möglichkeiten der Baulandentwicklung auf Flächen der Bad Waldliesborn GmbH wurde der Bebauungsplan im Zuge der 2. und 4. Änderungsverfahren für den südlichen Bereich zugunsten einer Wohnbebauung geändert. Durch die Änderungsverfahren wurde entlang der Parkstraße eine Bebauung in 2. Reihe möglich.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 4. Änderung des Bebauungsplanes beantragen nun die nördlich an die Pazelle Nr. 341 grenzenden Nachbarn eine Hinterbebauung auch auf ihrem ca. 1.300 m² großen Grundstück zuzulassen. Hier setzt der Bebauungsplan entlang der Parkstraße dem Bestand entsprechend eine Baufläche für eine 2-geschossige Bebauung fest. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 50 – 60m und bietet durchaus die Möglichkeit für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich.

Die Stadt Lippstadt verfolgt das Ziel, Bauflächenressourcen im Innenbereich durch eine Nachverdichtung zu nutzen und, soweit keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen, über die Änderung der Bauleitplanung die Erschließung neuer Bauplätze

zu ermöglichen. Deshalb soll auch hier die rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches soll über private Erschließungswege erfolgen.

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.

Entlang der Parkstraße wurde, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, eine zwingend zweigeschossige Bebauung, für den rückwärtigen Bereich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die festgesetzte GRZ = 0,3 orientiert sich ebenfalls am rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Sie liegt unter den Werten der BauNVO, da eine weitere Verdichtung der Bebauung hier im Kurzentrum nicht erwünscht ist.

Für die 2- geschossige Bebauung entlang der Parkstraße wurden die Traufhöhen auf max. 7,50 m und die Firsthöhen auf max. 13,00 m über Straßenniveau begrenzt. Hierdurch soll entlang der Parkstraße ein harmonisches Nebeneinander von Bestand und Neubau gewährleistet sein. Um im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht erwünschten Geschosswohnungsbau auszuschließen wurde festgesetzt, dass hier nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

3.2 Stellplätze und Garagen

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

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Stellplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen der benachbarten Gartenzonen führen. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe ebenso wie Vordächer, Erker u.ä. untergeordnete Bauteile in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen.

Ferner 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 Parkstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über private Erschließungswege.

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 über die vorhandene Schmutzwasserleitung der Parkstraße entsorgt.

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 der Parkstraße zugeleitet.

4.2.4 Leitungsrecht

Parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 70 wurde ein Leitungsrecht zugunsten des östlich angrenzenden Gebäudes "Kneippweg 1" dargestellt, das sich auf Anschlussleitungen (Gas, Wasser, Strom) von der Parkstraße zum Wohnheim „Metropol“ bezieht. Bei einer späteren Bebauung des Grundstücks dürfen diese Leitungen nicht überbaut bzw. müssen rechtzeitig umgelegt werden.

5 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 3.778 m².

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

7 Kostenbilanz

Durch die Planung entstehen keine Erschließungskosten.

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 eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Deshalb wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

9 Gestaltungsvorschriften

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

Fassade und Dächer

Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird überwiegend geprägt durch rote Klinkerfassaden sowie hell gestrichene Putzfassaden und anthrazitfarbene bzw. rote Satteldächer. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Dach- und 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.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel, ein optimal belichtetes zusätzliches Geschoss zu erhalten.

Einfriedigungen

Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume innerhalb des Kurortes wird überwiegend durch Heckeneinfriedigungen geprägt. Aus diesem Grunde werden ausschließlich Hecken für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches zugelassen.

Die Höhe der Einfriedigungen 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 Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch transparente Metallgitter-, Maschendraht- oder Holzstabzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind, wenn diese mit standortgerechten heimischen Gehölzen begrünt werden.

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

Lippstadt, den 25.Juni 2007

(Hartmann)
Dipl.-Ing.

.