STADTLIPPSTADT

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 Bad Waldliesborn, Im Kreuzkamp

Verfahrensstand:

Rechtskraft gem. § 10 BauGB

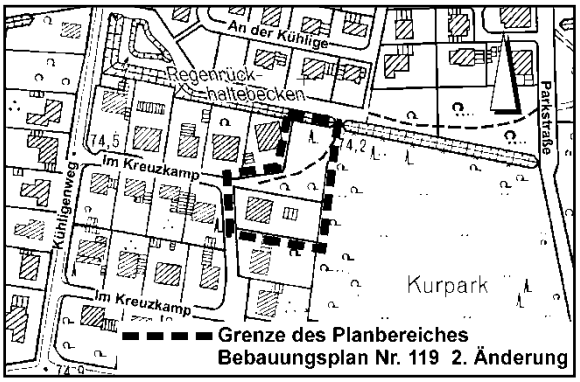
Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben 2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 2
1.2.1 Flächennutzungsplan 2
1.2.2 Bebauungsplan 2
1.2.3 Planverfahren 2
2 Ausgangssituation und Planungsziel 3
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 3
3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung 3
3.2 Stellplätze und Garagen 4
3.3 Fläche für Bepflanzungen 4
4 Erschließung 4
4.1 Verkehrliche Erschließung 4
4.2 Ver- und Entsorgung 5
4.2.1 Versorgung 5
4.2.2 Schmutzwasserentsorgung 5
4.2.3 Regenwasserentsorgung 5
5 Grünfläche 5
6 Artenschutz 5
7 Flächenbilanz 6
8 Kostenbilanz 6
9 Hochwasserschutz 6
10 Umweltbericht 7
11 Gestaltungsvorschriften 7
11.1 Fassade und Dächer 7
11.2 Einfriedigungen 7

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

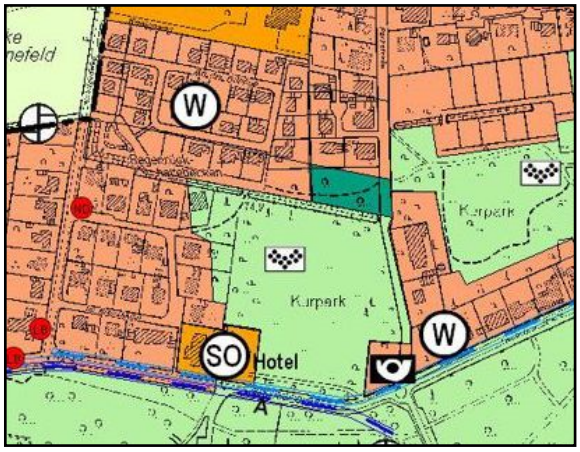
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

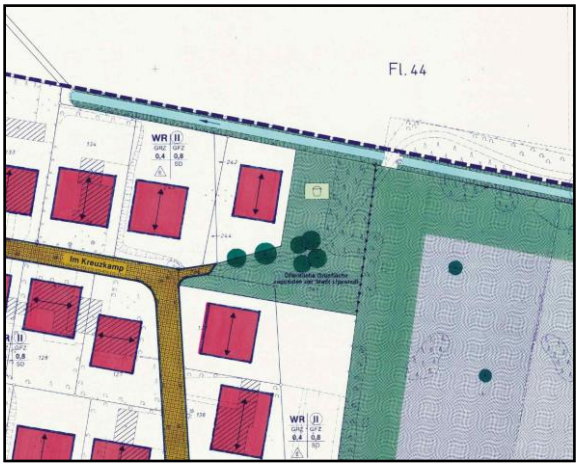
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ dar. Nach dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
Statt der Darstellung „Öffentliche Grünfläche“ wird für den Planbereich „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119 der im Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ bzw. im südlichen Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1.2.3 Planverfahren

Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im Planbereich werden keine Bauvor-

haben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

In der Zeit vom 03.12.2012 bis 04.01 2023 wurde die Beteiligung der Betroffenen gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf wurde öffentlich ausgelegt, die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben. Es gingen Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zur Planänderung bzw. Ergänzung führten.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 22.04.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27. April 2013 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 in Kraft.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Im Nordwesten Bad Waldliesborns, nördlich der Liesborner Straße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 119 Bad Waldliesborn, Im Kreuzkamp aus dem Jahr 1988. Dieser setzt entlang der Liesborner Straße ein WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet), im übrigen Planbereich ein WR-Gebiet (reines Wohngebiet) fest. Im nordöstlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Kinderspielplatz- festgesetzt.

Das Grundstück ist begrünt und in die Kurparkfläche integriert. Bei den vorhandenen Laubgehölzen handelt es sich überwiegend um Birken, es sind aber auch vereinzelte Nadelgehölze vorhanden. Die Bäume befinden sich im geringen bis mittleren Baumholzalter.

Nach Fertigstellung des nördlich angrenzenden Neubaugebietes „An der Kühlige“ wurde ein recht großzügiger Spielplatz im Bereich der östlich angrenzenden Kurparkfläche angelegt, so dass für einen Kinderspielplatz im festgesetzten Bereich heute kein Bedarf mehr besteht.

Südlich der festgesetzten Kinderspielplatzfläche befindet sich ein ca. 52,00 m tiefes Grundstück (Im Kreuzkamp 16), das entlang der Straße mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut ist. Der Eigentümer beantragt die Änderung des Bebauungsplanes zugunsten einer weiteren Baufläche im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Der Bebauungsplan soll daher im nordöstlichen Bereich zugunsten von zwei zusätzlichen Baugrundstücken geändert werden. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine Stichstraße von der Straße „Im Kreuzkamp“ erfolgen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden analog zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Plans auf die umliegenden Gebäude übertragen.

Die Grundstücke im überplanten Bereich sollen ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Deshalb wurde für diesen Bereich ein 'reines Wohngebiet' gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplanentwurf eine zwingend zweigeschossige Bebauung und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest.
Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 6,50 m und die Firsthöhe auf max. 9,00 m über Straßenniveau begrenzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Dach bzw. mit einem Vollgeschoss mit hohem Drempel und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass zu den max. zulässigen zwei Vollgeschossen ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss errichtet wird, das sich hier im Übergangsbereich zum Kurpark gestalterisch und städtebaulich nicht einfügen würde.

Es wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser entstehen dürfen, da sich Doppel- bzw. Reihenhäuser sich nicht in die Umgebung einfügen würden.
Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Stellplätze und Garagen

Es wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der gesondert ausgewiesenen Fläche 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. Ferner soll gewährleistet werden, dass zum Kurpark noch eine Eingrünung auf dem angrenzenden Grundstück erfolgen kann. Ausnahmsweise können Garagen jedoch bis zu 1,50 m Tiefe in die nicht überbaubaren Flächen hineinragen.

Ferner wird festgesetzt, dass die Zufahrtsbereiche vor den nach der 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.

3.3 Fläche für Bepflanzungen

Es wird festgesetzt, dass das nördliche Grundstück zum angrenzenden Kurpark durch eine frei wachsende Hecke einzugrünen ist. Durch die unmittelbare Nähe des Kinderspielplatzes bedingt sind hier nur geeignete ungiftige Bäume und Sträucher zulässig.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Liesborner Straße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße in einer Breite von 4,75 m mit Anbindung an die Straße „Im Kreuzkamp“, die Anschluss an die Liesborner Straße hat.
Die Stichstraße verläuft im Bereich des vorhandenen Fußweges und erhält einen Anschluss an das Fußwegenetz des Kurparks.

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 der neuen Bauflächen wird an den Schmutzwasserkanal „Im Kreuzkamp“ angeschlossen.

4.2.3 Regenwasserentsorgung
Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt, die für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht.
Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal der neuen Stichstraße zugeleitet, der an den Regenwasserkanal „Im Kreuzkamp“ angeschlossen wird.

5 Grünfläche

Im Bereich der Stichstraße bleibt ein Teilbereich der Grünfläche erhalten. Hier soll ein begrünter Übergang in den östlich angrenzenden Kurpark geschaffen werden. Es wurde festgesetzt, dass die vorhandenen Bäume in diesem Bereich zu erhalten sind.

6 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 119 ist seit dem 21.05.1988 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde derzeit keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest ist im Bebauungsplanbereich das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, um das Artenspektrum und die Fledermausaktivität zu ermitteln. Ggf. sind darauf folgend Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln, um Verbotstatbestände nach §19 oder §44 BNatSchG zu vermeiden.

Es wurde daher durch ein externes Büro eine Untersuchung zur Fledermausfauna für den Bebauungsplanänderungsbereich erarbeitet.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen sagt das Gutachten folgendes aus:

„Von den planungsrelevanten Fledermausarten werden das Braune Langohr, der Große Abendsegler, die Rauhautfledermaus und die Wasserfledermaus von der geplanten Änderung des BPlanes potentiell betroffen. Die Betroffenheit bezieht sich auf den Verlust von potentiellen Quartierbäumen im Eingriffsbereich. Hier ist eine fledermauskundliche Begleitung der Fällarbeiten vorzusehen, um das Tötungsrisiko zu minimieren und ggf. doch vorhandene Tiere umzusiedeln. Der Verlust an Nahrungssuchefläche ist dagegen eher zu vernachlässigen, da im Umfeld (z. B. östlichangrenzende Parkanlagen und Kurpark) ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Aufgrund der Erläuterungen zum Vorkommen und zur Betroffenheit einzelner Fledermausarten sind bezüglich der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung die Entfernung von potentiell als Quartier für Fledermäuse geeignete Bäume zu nennen, die unmittelbar zu Verbotstatbeständen führen könnten und entsprechend minimiert werden müssen. Daher sollten die Baumfällarbeiten mit einer artenschutzkompetenten Begleitung durchgeführt werden. Diese stellt sicher, dass ggf. doch gefundene Tiere in geeigneter Weise versorgt und umgesiedelt werden. Falls im Zuge der Baumfällarbeiten Höhlen gefunden werden, sind an Bäumen im Umfeld, z. B. im angrenzenden Park, Fledermausersatzquartiere anzubringen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und dem aktuellen Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass keine der hier behandelten Fledermausarten durch die B-Plan-Änderung erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatschG nicht erfüllt werden.“

Da nach dem Gutachten verschiedene Fledermausarten durch den Verlust von Quartierbäumen betroffen sind ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Dies ist durch die im Gutachten geforderte artenschutzfachliche Begleitung der Maßnahmen sicherzustellen.

7 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	2.130,00 m²	76,73%
Verkehrsfläche	247,00 m²	8,90%
Grünfläche	399,00 m²	14,37%
Insgesamt	2.776,00 m²	100,00%

8 Kostenbilanz

Durch den Neubau der Wohnstraße entstehen zusätzliche Erschließungskosten von ca. 29.000 € ohne Kanalkosten.

Die Umbauarbeiten im Bereich des angrenzenden Spielplatzes belaufen sich auf ca. 10.000,00 €.

9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

10 Umweltbericht

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

11 Gestaltungsvorschriften

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

11.1 Fassade und Dächer

Die Siedlungsbereiche des Ortsteiles werden überwiegend geprägt durch rote Klinkerfassaden sowie hell gestrichene Putzfassaden und anthrazitfarbene bzw. rote Dächer.
Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden 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.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude 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.

11.2 Einfriedigungen

Das gesamte Erscheinungsbild der Straßenräume innerhalb des Kurortes wird überwiegend durch Einfriedigungen aus Hecken geprägt. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch auf das Neubaugebiet übertragen werden. Aus diesem Grunde 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 Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch transparente Metallgitter-, Maschendraht- oder Holzstabzäunen 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 Kurgebiet untypisch sind.

Lippstadt, den 27.04.2013

gez. Hartmann
Dipl.-Ing.

Anlage: Untersuchung zur Fledermausfauna der Fa.
Lökplan – Conze, Cordes & Kirst GbR