

STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 Bad Waldliesborn, Grüner Weg

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Planerische Rahmenbedingungen
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 Bebauungsplan
 - 1.2.3 Planverfahren
- 2. Ausgangssituation und Planungsziel**
- 3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche, Baugrenzen
 - 3.3 Stellplätze und Garagen
- 4. Erschließung**
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
 - 4.3 Öffentlicher Nahverkehr
- 5. Umweltbericht**
 - 5.1 Ver- und Entsorgung
 - 5.1.1 Versorgung
 - 5.1.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 5.1.3 Regenwasserentsorgung
 - 5.2 Naturschutz- und Landschaftspflege
 - 5.2.1 Bestand
 - 5.2.2 Eingriffsabschätzung
 - 5.2.3 Eingriffsbilanzierung
 - 5.3 Hochwasserschutz
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Kostenbilanz**
- 8. Gestaltungsvorschriften**

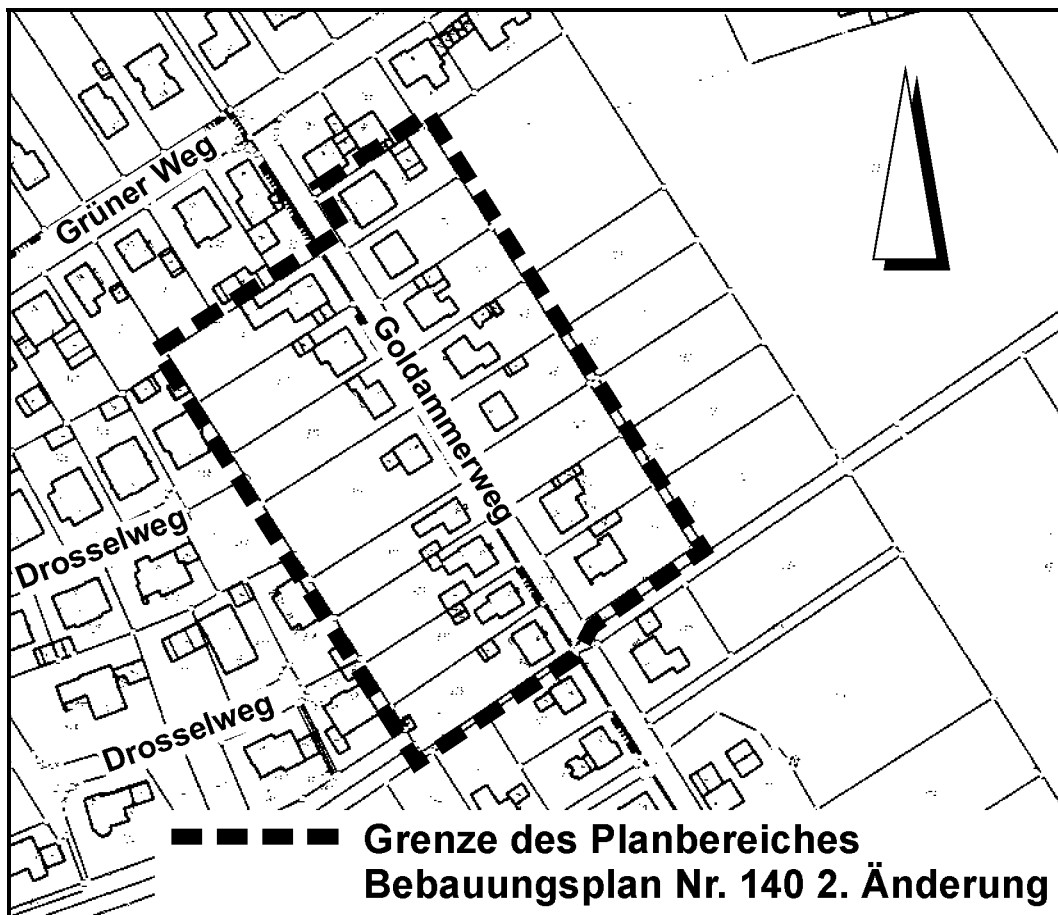
Begründung -Umweltbericht-

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt
Nr. 140
"Bad Waldliesborn, Grüner Weg"

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Bad Waldliesborn, Grüner Weg" wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

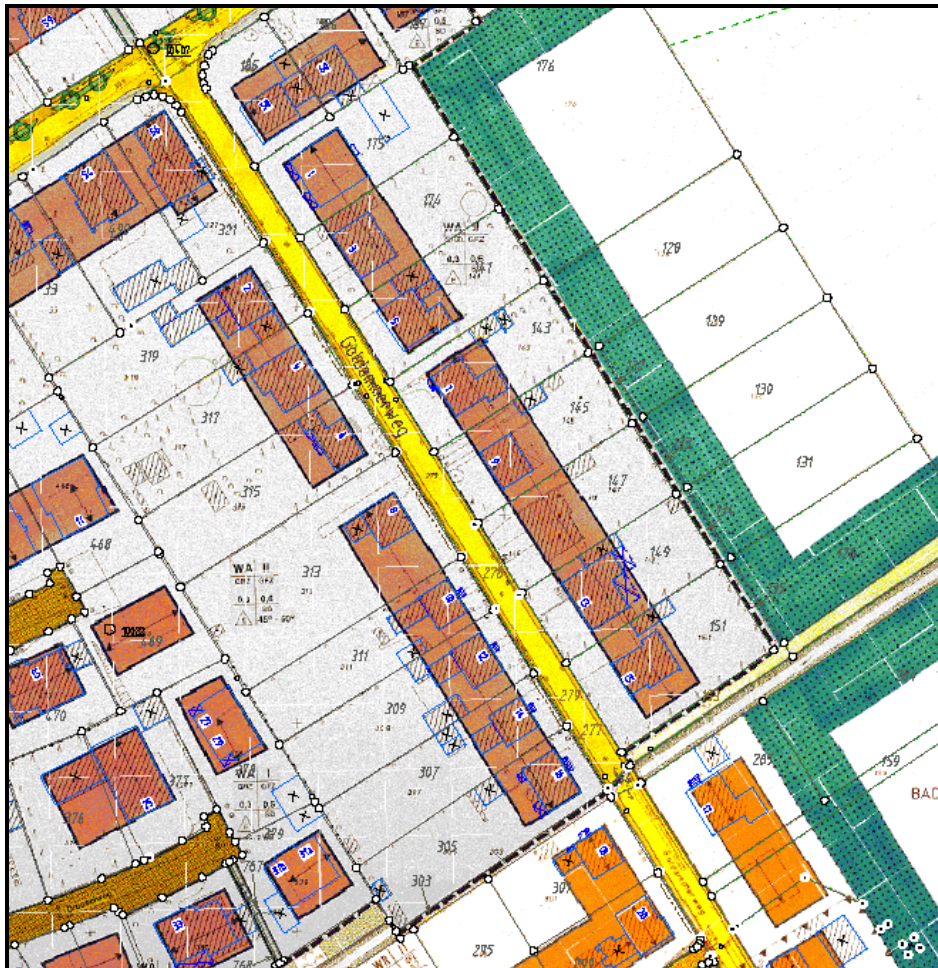
1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar.

1.2.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 140 setzt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche fest.

Ziel der Änderung ist die Modifizierung des bestehenden Baurechts im Bereich des Goldammerweges.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 140

1.2.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 10.07.2003 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 140 das 2. Änderungsverfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 30.07.2003 statt.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 140 Grüner Weg setzt für die Grundstücke beidseitig des Goldammerweges 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 in das Kurgebiet nicht einfügen würden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden 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.

Mit Antrag vom 15.03.2003 verfolgte ein Investor das Ziel, ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten am Goldammerweg zu errichten.

Die Errichtung dieses Gebäudes war zwar grundsätzlich genehmigungsfähig, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140 eingehalten werden sollten und die Erschließung gesichert war. Die Größe des Objektes überschritt jedoch den vorgegebenen baulichen Rahmen so erheblich, dass verwaltungsseitig dem Ausschuss die Änderung der Festsetzungen vorgeschlagen wurde.

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 140 Bad Waldliesborn, Grüner Weg soll dahingehend geändert werden, beidseitig des Goldammerweges die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 6 WE zu begrenzen und für die Grundstücke westlich des Goldammerweges im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche Baufläche für Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise festzusetzen.

Die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche östlich des Goldammerweges - am östlichen Rand außerhalb des Plangebietes - wurde nicht vorgenommen, da sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und mit der Erschließung in den Außenbereich eingreifen würde. Dieser Bebauung steht das Ziel entgegen, den östlichen Rand Bad Waldliesborns bis zur B 55 aufzuforsten.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche , Baugrenzen

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140 entsprechend ist der Bereich des Goldammerweges beidseitig überwiegend mit Einfamilienhäusern aber auch mit Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Wohneinheiten bebaut. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 6 WE beschränkt werden.

Diese Änderung ist städtebaulich einerseits durch das Ziel begründet, jedwede Neubebauung in das vorhandene Spektrum der Bebauung maßstäblich einzufügen und andererseits die begrenzte Leistungsfähigkeit der relativ schmalen Wohnstraße für den fließenden und ruhenden Verkehr zu berücksichtigen.

Entlang des Goldammerweges wurde analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan beidseitig eine straßenbegleitende Bauzeile festgesetzt. Für die westlich des Goldammerweges gelegenen tiefen Grundstücke, wurde im rückwärtigen Bereich eine zweite Bauzeile festgesetzt, um eine maßvolle Verdichtung des Baublocks zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl bleibt für die straßenbegleitende Bebauung wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt mit der GRZ = 0,3 erhalten. Für die westlich des Goldammerweges gelegenen Grundstücke wurde für den rückwärtigen Grundstücksbereich die GRZ auf 0,4 erhöht, um hier auf relativ kleinen Grundstücken eine Blockinnenbebauung zu ermöglichen.

Es wurde zusätzlich festgesetzt, dass hier nur Gebäude mit höchstens einer Wohneinheit entstehen dürfen. Diese Festsetzung soll in Verbindung mit der festgesetzten Einzelhausbebauung eine siedlungsuntypische Verdichtung der Hinterbereiche ausschließen.

3.3 Stellplätze und Garagen

Für den gesamten Änderungsbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sie nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den Gartenzone 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.

Ferner wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen mindestens in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden müssen, um auf den Zufahrten zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten.

Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise sollen jedoch hier Stellplätze zugelassen werden, wenn diese innerhalb einer übergrünter Tiefgarage angeordnet werden.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den Goldammerweg mit Anschluss an die Ostlandstraße - K 75 - an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen neuen Grundstücke erfolgt über private Erschließungswege.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 665 mit den Haltestellen "Goldammerweg" und "Grüner Weg" an das ÖPNV - Netz angeschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

5.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Goldammerweg abgeleitet.

5.1.3 Regenwasserentsorgung

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Verschiedene Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse in Bad Waldliesborn in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ergaben, dass trotz ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes eine Versickerung der auf versiegelten Flächen

anfallenden Niederschläge nicht stattfinden kann, weil der Grundwasserflurabstand durchgehend zu gering ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in den vorhandenen Regenwasserkanal des Goldammerweges eingeleitet werden.

5.2 Naturschutz- und Landschaftspflege

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinien nicht erforderlich.

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatschG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Der für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevante Bereich ist kleiner als der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, da bisherige Baurechte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 140 "Grüner Weg" im nordöstlichen Änderungsbereiches übernommen und fortgeschrieben werden.

5.2.1 Bestand

Als Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind vor allem die Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden. Darin befinden sich einzelne Nebengebäude. Einzelbäume, Ziersträucher, Nadelgehölze und vereinzelt Obstbäume bilden zusammen mit den Gehölzen der Nachbargrundstücke einen eingewachsenen Biotopverbund. Der hohe Anteil an Scherrasen und Nadelgehölzen mindert die vorhandene Strukturvielfalt.

5.2.2 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt:

- Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4452 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. zusätzliche versiegelbare bzw. überbaubare Fläche von ca. 445 m².
- Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan wird auf der Südwestseite des Änderungsbereiches eine 1-reihige Laubgehölzhecke (Breite 2,50 m) entlang der Gärten festgesetzt.

5.2.3 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich ausgeglichen werden kann.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Versiegelte Flächen GRZ 0,3

1336 m² x 0 Wertepunkte = 0 Wertepunkte

Zier- und Nutzgärten, strukturarm mit einzelnen Obstbäumen

3116 m² x 2 Wertepunkte x 1,1 Korrekturfaktor = 6855 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Versiegelte Fläche GRZ 0,4

1781 m² x 0 Wertepunkte = 0 Wertepunkte

Gartenfläche, strukturarm

2278 m² x 2 Wertepunkte = 4556 Wertepunkte

1- reihige Heckenanpflanzung

393 m² x 6 Wertepunkte = 2358 Wertepunkte

insgesamt = 6914 Wertepunkte

Gesamtbilanz 6914 Wertepunkte - 6855 Wertepunkte = **59 Wertepunkte**

5.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

6. Flächenbilanz

Wohnbaufläche - GRZ 0,3	12.404,38 m ²	68,58%
Wohnbaufläche - GRZ 0,4	4.451,99 m ²	24,61%
Verkehrsfläche	1.232,22 m ²	6,81%
insgesamt	18.088,59 m ²	100,00%

7. Kostenbilanz

Mit der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lippstadt keine Kosten.

Der Ausbau der privaten Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt auf Kosten der Anlieger.

8. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften 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 wurde 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 gestaltgebenden Merkmale des Kurortes auf neue Bauvorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild im Planbereich zu erhalten.

Das Siedlungsbild des Ortsteiles im inneren Kurbereich wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter Farbe. Die Gestaltung der Gebäude hier im Siedlungsbereich am östlichen Ortsrand weicht insofern davon ab, dass hier die älteren Gebäude überwiegend mit schwarzen Pfannen eingedeckt sind. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen und stark kontrastierenden z.B. grünen bzw. blauen Dach-eindeckungen 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. Aus diesem Grund soll einerseits die im Plangebiet dominierende schwarze Pfanne zugelassen werden, andererseits die für den Kurbereich vorherrschende rote bzw. rotbraune Pfanne nicht ausgeschlossen werden.

Dem Bestand entsprechend wird als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses.

Das vorhandene Erscheinungsbild des Straßenraumes des gesamten Goldammerweges wird durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten geprägt. Dieses Gestaltungselement soll auch erhalten bleiben und auf den Neubaubereich übertragen werden. Die unterschiedlichen Höhenbeschränkungen erfolgen, um einerseits die Ruhebereiche der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht durch bis zu 2 m hohe Hecken abschirmen zu können, andererseits sollen insbes. die Gebäudezugänge vom Straßenraum sichtbar bleiben.

Lippstadt, den 13.05.2004

(Hartmann)
Dipl.- Ing.