

STADT **LIPPSTADT**

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 Bad Waldliesborn, Parkstraße/südliche Quellenstraße

Verfahrensstand:

Rechtsverbindlichkeit

Inhaltsverzeichnis

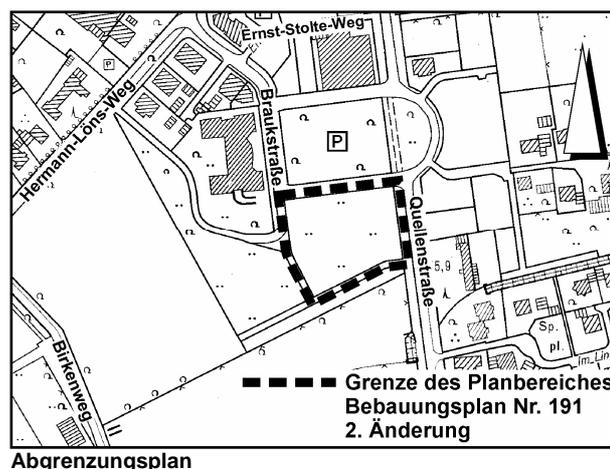
1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Plangerische Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Flächennutzungsplan	4
1.3.2	Bebauungsplan	4
2	Ausgangssituation und Planungsziel	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.2	Einzelhandelskonzept	4
2.2.1	Stadtteilzentrum Bad Waldliesborn	4
2.2.2	Lippstädter Sortimentsliste	4
2.3	Planungsziel	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1	Erdgeschoss	4
3.1.2	Obergeschosse	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Gebäudehöhen	4
3.4	Stellplätze und Garagen	4
4	Erschließung	4
4.1	Verkehrliche Erschließung	4
4.2	Zu- und Abfahrverbot	4
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	4
4.4	Ver- und Entsorgung	4
5	Lärmimmissionen	4
5.1	Verkehrslärm	4
5.2	Gewerbelärm	4
6	Altlasten	4
7	Artenschutz	4
8	Flächenbilanz	4
9	Kostenbilanz	4

10	Gestaltungsvorschriften	4
10.1	Fassade und Dächer	4
10.2	Einfriedigungen	4
10.3	Vorgärten	4
10.4	Werbeanlagen am Gebäude	4
11	Umweltbericht	4

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



1.2 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 30.09.2010 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 durchzuführen.

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 wurden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es lagen 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 sprachen.

Für den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 wurde am 03.05.2011 ein Bürgergespräch durchgeführt. Seitens der Anwesenden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, es wurden überwiegend allgemeine Themen zu Bad Waldliesborn diskutiert.

In der Zeit vom 11.04.2011 bis zum 13.05.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Soest wurde für den Planbereich ein Artenschutzgutachten erstellt.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 01.08.2011 bis zum 02.09.2011 öffentlich ausgelegt. Der Investor beantragte zwischenzeitlich die Änderung des Entwurfs für das von ihm geplante Objekt. Der Stadtentwicklungsausschuss folgte der Begründung des Investors und beschloss in seiner Sitzung am 15.09.2011 den Bebauungsplan kurzfristig erneut öffentlich auszulegen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 07.11.2011 bis zum 09.12.2011 erneut öffentlich ausgelegt. Seitens des Kreises Soest wurden aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Planung vorgebracht, die jedoch im Zuge des weiteren Verfahrens ausgeräumt werden konnten.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.03.2012 vom Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen und mit Veröffentlichung am 31.03.2012 in der Zeitung „Der Patriot“ rechtsverbindlich.

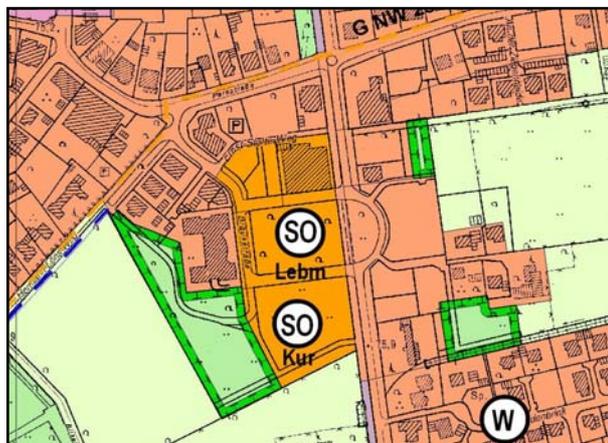
1.3 Planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine SO-Fläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dar.

Nach dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit Schreiben vom 19.04.2011 wurde von der Bezirksregierung in Arnsberg mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Bereich südlich der Parkstraße, westlich der Quellenstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 191 Bad Waldliesborn, Parkstraße/Südliche Quellenstraße.

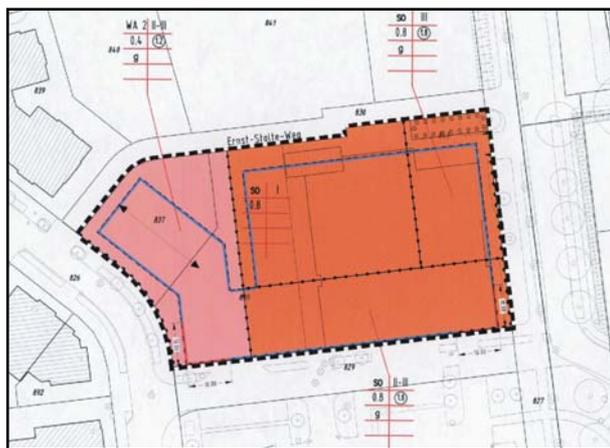
Der Plan ist seit dem 07.07.1997 rechtsverbindlich. Er setzt westlich der Quellenstraße und nördlich des Parkplatzes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Hier wurde im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m² zugelassen. Für die Obergeschosse wurde eine Nutzung entsprechend der umliegenden WA-Gebiete festgesetzt.

Südlich des Auffangparkplatzes „Süd“ wurde eine Baufläche mit der Zweckbestimmung SO-Gebiet „Kur“ festgesetzt. Zugelassen wurden hier Kurheime, Sanatorien, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Therapieeinrichtungen.



Bebauungsplan Nr. 191 v. 07.07.1997

Zwischenzeitlich wurde die 1. Änderung des Planes durchgeführt, diese ist seit dem 16.03.2005 rechtsverbindlich. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf 1.500 m² erhöht. Westlich angrenzend an das SO-Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.191 v. 16.03.2005

Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Planes durchgeführt, diese ist seit dem 05.08.2010 rechtsverbindlich. Im Zuge dieses Verfahrens wurde die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf 2.000 m² erhöht.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191 v. 05.08.2010

2 Ausgangssituation und Planungsziel

2.1 Ausgangssituation

Durch die Bauleitplanung der Stadt sind in Bad Waldliesborn im Bereich der südlichen Quellenstraße am Standort des 'Auffangparkplatzes - Süd' Bauflächen in erheblichem Umfang ausgewiesen worden, die im Schwerpunkt dem Bedarf an Flächen für Dienstleistung und Handel entsprechen sollen. Das Baugebiet, das 1997 erschlossen wurde, sollte dem verstärkten Interesse nach Erweiterung des Geschäftsbereiches an der Parkstraße nachkommen. Zwischenzeitlich entstanden hier in Folge einer Betriebsverlagerung ein EDEKA-Lebensmittelmarkt, ergänzt durch ein vielfältiges Angebot kleinerer Läden wie Friseur, Apotheke, Optiker und angegliederte Einrichtungen wie Arztpraxen, Bank, Post, Restaurantbetrieb etc.

Zurzeit der Aufstellung des Bebauungsplanes hielt der Betreiber für den geplanten Lebensmittelmarkt eine max. Verkaufsfläche von ca. 1200 m² für ausreichend. Da die Anzahl der angebotenen und von der Kundschaft verlangten Sortimente im Lebensmittelbereich in den letzten Jahren stark angestiegen ist, wurde die Verkaufsfläche den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Der Betreiber plante daher bereits im Jahr 2005 die Geschäftsfläche nach Osten um ca. 300 m² zu erweitern, die Planung wurde jedoch nicht realisiert.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes plante der Betreiber sein Grundstück um die westlich angrenzende WA-Fläche zu arrondieren und einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² zu errichten. Die notwendige Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 1.100 m² netto um weitere ca. 900 m² Verkaufsfläche resultiert in erster Linie in

der ständig steigenden Anzahl der Sortimente die ein Lebensmittelmarkt im Bereich des Vollsortimentes heute aufgrund veränderter Verbraucherbedürfnisse vorhalten muss.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde zwischenzeitlich realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 191 setzt südlich des Auffangparkplatzes „Süd“ eine Baufläche mit der Zweckbestimmung SO-Gebiet „Kur“ fest.

Zulässig sind gem. Festsetzung des Bebauungsplanes: Kurheime, Sanatorien, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Therapieeinrichtungen, ausnahmsweise können im Erdgeschoss folgende Nutzungen zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ziel der Ausweisung eines SO-Gebietes für Kureinrichtungen an diesem Standort außerhalb des Kurzentrums war es derzeit, hier mittelfristig der Nachfrage nach einer Hotelanlage oder anderen kurspezifischen Infrastruktureinrichtungen nachkommen zu können.

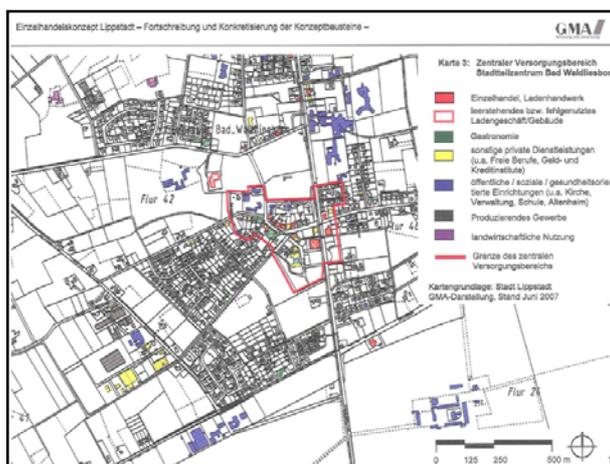
Das Grundstück ist bis heute noch unbebaut, da sich bisher kein Investor für eine derartige Einrichtung gefunden hat.

2.2 Einzelhandelskonzept

2.2.1 Stadtteilzentrum Bad Waldliesborn

Als wichtige Grundlage für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung wurde seitens der Firma GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt erarbeitet.

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes v. Oktober 2010 stellt für den Süden Bad Waldliesborns einen Zentralen Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum – dar.



Die Anforderungen an den Versorgungsbereich für den Stadtteil Bad Waldliesborn –Stadtteilzentrum- werden im Entwurf des GMA-Gutachtens wie folgt beschrieben:

„*stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für die Stadtteile Bad Waldliesborn und Lipperbruch mit ca. 7.000 EW und ca. 36,8Mio. € Kaufkraft, davon ca. 12,5 Mio. € Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel*“

Der beantragte Änderungsbereich liegt innerhalb des Abgrenzungsbereiches. Die geplante Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss würde sich somit in dieses Konzept einfügen.

Stadtteilzentrum Bad Waldliesborn	
Kriterien	Darstellung
Zentrenkategorie	* Stadtteilzentrum (= Nebenzentrum)
Versorgungsfunktion	* stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für die Stadtteile Bad Waldliesborn und Lipperbruch mit ca. 7.000 EW und ca. 36,8 Mio. € Kaufkraft, davon ca. 12,5 Mio. € Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel
Einzelhandelsbedeutung	* Stadtteilzentrum mit bedarfsgerechtem Angebot der Grundversorgung (12 Einzelhandelsbetriebe) * ansässiger Lebensmittel-Vollsortimenter sichert wohnungsnah Grundversorgung mit Frequenzwirkung für benachbarte Versorgungseinrichtungen * stabiles Stadtteilzentrum mit ausgewogener Angebotsstruktur * mit rd. 38 % relativ geringe Kaufkraftbindung des Stadtteilzentrums im Nahrungs- und Genussmittelsegment, dennoch ausgewogene und ausreichende Versorgung der Stadtteile Bad Waldliesborn und Lipperbruch durch Lebensmittel- und Getränkemarkte außerhalb des Stadtteilzentrums (z. B. Rewe Supermarkt in Lipperbruch)
siedlungsstrukturelle / städtebauliche Situation	* Stadtteilzentrum mit differenzierter Angebotsstruktur und städtebaulich attraktiven Rahmenbedingungen * zentraler Versorgungsbereich mit vergleichsweise kompakten Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz / gastronomischen Einrichtungen * Synergieeffekte durch Kur- / Fremdenverkehrsgäste
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	* Beschränkung des zentralen Versorgungsbereichs auf den engeren Ortskern Parkstraße / Am Kurpark
Entwicklungsflächen	* für eine spätere Erweiterung des Einzelhandelsangebotes bestehen Reservellflächen südlich des Parkplatzes Braukstraße / Quellenstraße
Entwicklungsperspektiven	* in überschaubarem Planungszeitraum kein Handlungsbedarf zur Angebotsergänzung * vorrangige Sicherung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums
GMA-Darstellung	

Die Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich eines Stadtteilzentrums beschreibt das Gutachten auf der Basis der Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur Lippstadts wie folgt:

Stadtteilzentren:

Die Stadtteilzentren üben im Wesentlichen eine Versorgung für einzelne oder mehrere Stadtteile aus, weshalb der Angebotsschwerpunkt hier bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (großflächig und nicht großflächig) liegen sollte. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe (< 800m2 VK) mit Zentren relevanten (z. B. Buchladen, Bekleidungsanbieter) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Matratzen) angesiedelt werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zum Schutz bzw. zur Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt auszuschließen. Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten in den Stadtteilzentren nicht zu empfehlen, da diese Angebote in den dezentralen Agglomerationsbereichen gebündelt werden sollten.

2.2.2 Lippstädter Sortimentsliste

Das GMA-Gutachten stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente dar.

Diese Übersicht beachtet neben den zu § 24a LEPro genannten zentrenrelevanten Leitsortimenten sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Stadt Lippstadt auch die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes. Die Sortimentsliste ist somit an die lokale Situation angepasst.

Lippstädter Sortimentsliste

(gem. GMA Einzelhandelskonzept Lippstadt)

Warengruppe	<u>nahversorgungs- / zentrenrelevante Einzelhandelssortimente*</u>	nicht nahversorgungs- / zentrenrelevante Einzelhandelssortimente 1
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<u>Lebensmittel, Reformwaren</u> <u>Getränke, Tabakwaren</u> <u>Brot, Backwaren</u> <u>Fleisch-, Wurstwaren</u>	

Gesundheit, Körperpflege	<u>Drogerie- / Reinigungsartikel</u> <u>Kosmetikartikel</u> <u>pharmazeutische Artikel</u> Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<u>Schnittblumen</u> , Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen, Pflanzenzubehör Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf Tiere /zoologischer Bedarf Tierfutter
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	Bücher <u>Zeitschriften</u> <u>Papier-, Schreibwaren</u> Spielwaren Bastelbedarf	Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Wäsche / Miederwaren Baby-/ Kinderartikel Schuhe Lederwaren Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel	Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	Elektrokleingeräte, Elektrozubehör Computer Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik) Ton- /Bildträger Telefone / Telefonzubehör Fotoartikel	Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) Leuchten / Lampen
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Geschenkartikel Hausratartikel Kunst / Kunstgewerbe Spiegel Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Raumausstattungsartikel Handarbeitsartikel	Matratzen Möbel Büromöbel Küchen
Sonstiger Einzelhandel	Optikartikel Hörgeräte Uhren, Schmuck, Silberwaren Musikalien	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf, -möbel Baustoffe, Eisenwaren Werkzeuge, Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) Bodenbeläge Teppiche Farben, Tapeten Kamine Sauna- /Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel, Zelte, Campingwagen Fahrräder, Fahrradzubehör Kfz- / Motorrad-Zubehör
<p>1 Aufzählung nicht abschließend * nahversorgungsrelevante Sortimente unterstrichen Quelle: GMA-Empfehlung 2010</p>		

2.3 Planungsziel

In der Sitzung am 10.10.2002 befasste sich der Planungs- und Umweltausschuss mit dem Antrag des Eigentümers diese Fläche als Wohnbaufläche umzuwandeln. Vor dem Hintergrund, die Fläche weiterhin für eine kurbezogene Nutzung vorzusehen und Wohnbauflächen außerhalb des Zentrums angrenzend an vorhandene Baugelände auszuweisen wurde derzeit dem Antrag nicht gefolgt.

Da es durch die Insolvenz der Bad Waldliesborn GmbH heute fraglich erscheint, ob die damalige Zielsetzung - zusätzliche kurbezogene Einrichtungen bzw. ein hochwertiges Hotelgebäude zu errichten - noch umsetzbar ist, wurde nun erneut die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetrieben im Erdgeschoss sowie Dienstleistungs- und Wohnungsnutzung in den beiden Obergeschossen zu errichten.

Im süd-westlichen Grundstücksbereich entsteht ein Baukörper in L-Form mit einer Tiefgarage. Im Kreuzungsbereich Quellenstraße/Parkplatz soll ein Einzelbaukörper entstehen.

Im Erdgeschoss der beiden Gebäude plant der Investor einen Drogeriefachmarkt, ferner sollen Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe und weitere ergänzende Sortimente entstehen. In beiden Gebäuden sollen auch im Erdgeschoss Flächen für die Gastronomie zur Verfügung stehen.

In den Obergeschossen beider Gebäude stehen Flächen für Wohnungen, Dienstleistungen, Verwaltungen und Gastronomie zur Verfügung.

Da die geplante Bebauung eine sinnvolle Ergänzung des Stadtteilzentrums darstellt, hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Änderungsbereich wird insgesamt als ein Sondergebiet gem. § 11(3) BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' festgesetzt, dessen zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 2.000 m² begrenzt wird.

3.1.1 Erdgeschoss

Die Flächen im Erdgeschoss sollen ausschließlich für den Handel, die Gastronomie und für Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Es wird daher festgesetzt, dass für den Änderungsbereich die Flächen im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Entsprechend der Empfehlung des GMA-Gutachtens werden alle Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (großflächig und nicht großflächig) gem. der „Lippstädter Sortimentsliste“ zugelassen.

Als ergänzendes Angebot werden auch nicht großflächige Betriebe (< 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen.

Nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevante Einzelhandelssortimente werden an diesem Standort nicht zugelassen, da diese Betriebe sich in das Kurgebiet städtebaulich nicht einfügen würden.

Neben den oben genannten Ladennutzungen werden auch ergänzend hierzu nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

3.1.2 Obergeschosse

Für die Obergeschosse wird neben einer Ladennutzung analog zur Bebauung im Bereich des gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes eine zulässige Nutzung entsprechend der umliegenden WA-Gebiete festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird entsprechen der rechtsverbindlichen Planung eine II bis III - geschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen.

Der Planentwurf setzt analog zur rechtsverbindlichen Planung eine GRZ von 0,4 fest. Die Bauflächen werden durch Baugrenzen bzw. teilweise durch Baulinien bestimmt.

3.3 Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung einer minimalen und maximalen Traufhöhe soll ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander der vorhandenen und der geplanten Gebäude gewährleistet werden.

Die festgesetzte Traufhöhe von max. 86.00 ü. NN entspricht der max. Traufhöhe des gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes.

Durch die Festsetzung der Mindesttraufhöhe von 84,50 ü. NN soll verhindert werden, dass hier ein Gebäude entsteht, dessen zweites Vollgeschoss in einem „geneigten Dachgeschoss“ untergebracht wird, das sich gestalterisch in den „Versorgungsbe- reich“ nicht einfügt.

Die Firsthöhe wurde auf max. 91,00 m ü. NN begrenzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass bei Ausnutzung der maximalen Traufhöhe durch ein steiles Satteldach die Höhe der vorhandenen umliegenden Gebäude überschritten wird.

Die maßgebliche Straßenhöhe liegt hier bei ca. 75,90 ü. NN.

3.4 Stellplätze und Garagen

Für den Planbereich wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Hierdurch wird insbesondere im Hinblick auf die Garagen gewährleistet, dass diese nicht direkt an Grün- und Verkehrsflächen angrenzen.

Oberirdische Stellplätze sind auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen, je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Vorgeschlagen wird die Stieleiche (Quercus robur) wie sie auch auf dem nördlich angrenzenden Parkplatz angepflanzt wurde.

Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze auch zulässig, wenn sie in einer überdachten und begrüneten Tiefgarage untergebracht werden.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird ausgehend von der Haupteerschließungsstraße 'Quellenstraße' mit südlichem Anschluss an den Kreuzungsbereich Holzstraße/Wiedenbrücker Straße ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Planbereich ist durch die vorhandene Verkehrsfläche ausreichend erschlossen, so dass zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen im Planbereich nicht notwendig sind.

Entlang der und den angrenzenden Kreuzungsbereich wurde ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, da die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die zentrale Parkplatzanlage und eine Zufahrt im südlichen Grundstücksbereich von der Quellenstraße erfolgen soll.

4.2 Zu- und Abfahrverbot

Die geplanten Geschäftshäuser und der geplante Parkplatz sollen ausschließlich über eine Zufahrt von der Braukstraße und über eine Zufahrt im südlichen Grundstücksbereich von der Quellenstraße verkehrsmäßig erschlossen werden. Um zusätzliche Zufahrten wurde ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt worden.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Planbereich ist an das Netz des Stadtbusses angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie C4 ist „Braukhof“. Im Zuge der weiteren Straßenbaumaßnahmen ist geplant, die Haltestelle vor die geplante Geschäftsbauung zu verlegen, da hier separate Bushaldebuchten angelegt werden können und wartende Busse so den Verkehrsfluss nicht mehr behindern.

Bad Waldliesborn ist auch an das Netz des Westfalenbusses angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie R11 ist „Kurverwaltung“.

4.4 Ver- und Entsorgung

Alle Versorgungseinrichtungen sind im Planbereich vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal in der Braukstraße angeschlossen, für das Niederschlagswasser ist eine dezentrale Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

5 Lärmimmissionen

5.1 Verkehrslärm

Auf die Bebauung im Planbereich wirken Lärmemissionen des Verkehrs aus der Quellenstraße, der Verbindungsstraße (Braukstraße) zwischen Quellenstraße und Parkstraße und des öffentlichen Parkplatzes ein. Hierzu wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 ein Gutachten erstellt, dass für Fenster an den Fassaden, von denen Sichtverbindungen zur Straße vorhanden sind, passive Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die entsprechende Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen.

5.2 Gewerbelärm

Durch die Emissionen aus der geplanten Geschäftsbebauung können Emissionen auf die Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Planbereiches einwirken.

Es wurde daher durch die DEKRA Industrial GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, u. A. wurde auch eine Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen und Maximalpegel durch den PKW- Verkehr, der durch die neuen Parkplätze verursacht wird, durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde geprüft, ob die nach der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an den nächstgelegenen Wohnungen im Objekt selbst sowie an den im Umfeld bestehenden Wohnbebauungen und zu schützenden Räumen durch die geplante Nutzung und den Parkplatzverkehr unterschritten werden.

Ergebnis

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte tags / nachts für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) - bei Berücksichtigung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen – eingehalten werden.

Das Gutachten wurde auf der Grundlage von Angaben des Investors über die geplante zukünftige Nutzung erstellt. Da heute jedoch noch nicht feststeht, welche Nutzungen sich dort tatsächlich realisiert werden, können konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz bzw. zum Schutz der Nachbarbebauung erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

6 Altlasten

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde für das Baugebiet eine Luftbildauswertung vorgenommen. Die vorhandenen Luftbilder lassen im Bombenabwurfgebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle und acht Bombentrichter erkennen. Daher ist vor Baubeginn das Absuchen der Freifläche und der Baugrube erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis wurde daher bereits in den Bebauungsplan Nr. 191 aufgenommen. Weitere Altlasten sind nicht bekannt.

7 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Bei Änderung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen, wenn dieser älter als sieben Jahre ist. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.07.1997 rechtsverbindlich.

Es wurde daher durch das Landschaftsplanungsbüro LökPlan ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ für den Bebauungsplanänderungsbereich erarbeitet.

Das Gutachten sagt aus, dass bezüglich der Auswirkungen der geplanten neuen Bebauung der Verlust an Nahrungssuchefläche als einzige Beeinträchtigung zu nennen ist. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe und der beschränkten Qualität durch das besiedelte Umfeld und die Vorbelastung durch die bestehende Nutzung ist

die Beeinträchtigung jedoch als nicht erheblich einzustufen. Konkrete Hinweise auf Verbotstatbestände gibt es derzeit nicht.

Ergebnis:

Aufgrund der Auswertung kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art durch die Erweiterung der Bebauung erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

8 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 5.361 m².

9 Kostenbilanz

Die angrenzenden Erschließungsstraßen sind endgültig ausgebaut, durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

10 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften der rechtsverbindlichen Planung sollen auch im Wesentlichen für den Änderungsbereich gelten. Sie sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale des auf Kurortes auf neue Bauvorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild in Bad Waldliesborn zu erhalten.

10.1 Fassade und Dächer

Das Siedlungsbild des Ortsteiles 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 schwarzen 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 im Kurbereich anzupassen.

Es wurde daher festgesetzt, dass für die Fassaden nur folgende Materialien verwendet werden dürfen:

- Rauh- und Feinputze in weißer Farbe (entsprechende RAL1013 bzw. 9001).
- Vormauerziegel weiß geschlämmt.
- Kalksandstein naturbelassen oder weiß geschlämmt.

Ausnahmsweise kann jedoch die Fassade des Sockel- bzw. Erdgeschosses mit Natursteinplatten verkleidet werden.

Für die Dachflächen wurde festgesetzt, dass diese mit Dachpfannen in roter bzw. rotbrauner Farbe und unglasierter Oberfläche einzudecken sind. Durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebroschen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses.

10.2 Einfriedigungen

Das vorhandene Erscheinungsbild des Straßenraumes der gesamten Quellenstraße wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch entlang der geplanten Straßenzüge aufgenommen werden. Die unterschiedlichen Höhenbeschränkungen erfolgen, um einerseits die Ruhebereiche des Grundstücks gegen unerwünschte Einsicht durch bis zu 2 m hohe Hecken abschirmen zu können, andererseits sollen insbesondere die Gebäudezugänge vom Straßenraum sichtbar bleiben.

10.3 Vorgärten

Fahrzeuge und Einkaufswagen sollen in den Vorgärten, zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht abgestellt werden. Kurzzeitparkplätze sind im Bereich der Straßenzüge und auf dem Parkplatz ausreichend vorhanden. Abstellanlagen für Einkaufswagen sollen innerhalb der Gebäude oder auf dem Parkplatz angeordnet werden.

10.4 Werbeanlagen am Gebäude

Hier in diesem sensiblen Bereich am Ortseingang des Kurortes werden auch besondere Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen der Betriebe gestellt. In erster Linie soll an diesem Standort ein störendes Übermaß an Werbeanlagen vermieden werden, andererseits soll der Betreiber die Möglichkeit erhalten, durch harmonisch gestaltete Werbung auf seinen Betrieb aufmerksam zu machen.

11 Umweltbericht

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

Lippstadt, 31.03.2012

(Hartmann)
Dipl.-Ing.

Anlagen:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR
2. Schalltechnische Untersuchung
DEKRA Industrial GmbH