

**STADT LIPPSTADT**  
**3. ÄNDERUNG DES**  
**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 247 "PARKHOTEL ORTKEMPER"**

BEGRÜNDUNG

---

Inhalt:

1	Das Plangebiet	2
2	Anlass der Planung	2
3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	3
4	Festsetzungen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
5	Erschließung / Ruhender Verkehr	4
	5.1 Ver- und Entsorgung .....	4
	5.2 Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz .....	4
	5.3 Ruhender Verkehr .....	4
6	Immissionen	4
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
8	Sonstige Belange	6
	8.1 Artenschutz .....	6
	8.2 Hochwasserschutz .....	6
	8.3 Altlasten .....	6
	8.4 Bodendenkmalpflege .....	6
9	Kosten	6

## **1 Das Plangebiet**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 247 "Parkhotel Ortkemper" stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 247 überein. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Betriebsgrundstücke des "Parkhotels Ortkemper" und der Cocktailbar "Kajüte" sowie um die östlich angrenzende Ausgleichsfläche. Das im Stadtteil Bad Waldliesborn gelegene Hotel befindet sich unmittelbar an der "Liesborner Straße" und grenzt sowohl an das Wohngebiet "Im Kreuzkamp" als auch an die östlich gelegenen Grünflächen des Kurparks.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst bei einer Gesamtfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> in der Flur 44 die Flurstücke 116, 180, 323, 401 und 402 sowie Teile des Flurstücks 362.

## **2 Anlass der Planung**

Das "Parkhotel Ortkemper" wurde in den vergangenen Jahren baulich erweitert und auch hinsichtlich des internen Nutzungskonzeptes neu strukturiert. Planungsrechtliche Grundlage für diese Baumaßnahmen ist der mit seiner Bekanntmachung im Januar 2007 rechtskräftig gewordene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 247 "Parkhotel Ortkemper" der Stadt Lippstadt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft konkrete auf das Projekt bezogene Festsetzungen zu den baulichen Anlagen, dem Hotelgebäude und der östlich davon errichteten Cocktailbar, aber auch zur Nutzung der übrigen Grundstücksflächen. Nicht zuletzt zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung wurden auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen sehr detaillierte Vorgaben formuliert. Verschiedene insbesondere die Cocktailbar betreffende Umnutzungs- und Umbaumaßnahmen erforderten in den Jahren 2008 und 2010 bereits Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Inhaber des Hotels beabsichtigt nun, den ca. 70 m<sup>2</sup> großen, eingeschossigen Seminar- und Frühstücksraum an der Ostseite des Hotelgebäudes durch einen ca. 110 m<sup>2</sup> großen Neubau zu ersetzen. Der derzeitige Raum ist ursprünglich aus einer Garage entstanden und entspricht u.a. bezüglich der Raumhöhe nicht heutigen Anforderungen an Gast- und Schulungsräume. Für den Neubau ist es erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nach Osten zu erweitern. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme sind weitere Änderungen vorgesehen, die sich ebenfalls auf die Inhalte des Bebauungsplanes auswirken: Errichtung von Abstellräumen im Bereich der Carportanlage, Einrichtung von fünf zusätzlichen Stellplätzen nördlich der Cocktailbar und folglich Verschiebung der Lärmschutzwand sowie Errichtung einer Treppenanlage nördlich des Hauptgebäudes zur Schaffung der aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Notausgänge.

Um diese geplanten baulichen Maßnahmen realisieren zu können, hat der Eigentümer des Parkhotels mit Schreiben vom 05.09.2013 einen Antrag auf erneute Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.09.2013 die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 247 "Parkhotel Ortkemper" und die Beteiligung der Betroffenen gem. § 13 BauGB beschlossen.

### 3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die unter § 13 (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das geplante Vorhaben unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch werden Vogelschutz- oder FFH-Gebiete beeinträchtigt. Ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

### 4 Festsetzungen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 247 "Parkhotel Ortkemper" sollen der Neubau des Seminar- und Frühstücksraums sowie weitere Maßnahmen planungsrechtlich ermöglicht werden. Insgesamt sind folgende inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Anschließend an die Grundfläche des vorhandenen Hotelgebäudes wird zur Erweiterung des Seminar- und Frühstücksraumes die überbaubare Fläche um drei Meter nach Osten vergrößert. Durch Baugrenzen wird die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche markiert.
- Der geplante Um- bzw. Neubau soll wie bislang auch eingeschossig bleiben, jedoch ist eine Anhebung der im Bestand sehr geringen Deckenhöhe erforderlich. Dieser Teil der Baufläche wird daher mit einer Schraffur gekennzeichnet. Für den Teilbereich wird eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudeoberkante von bis zu 80,00 m über Normalhöhennull festgesetzt. Die Höhe orientiert sich am vorliegenden architektonischen Entwurf. Sie übersteigt nur geringfügig die für die eingeschossigen Bereiche der Cocktailbar festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 79,70 m ü. NHN. Die geplante Anhebung der Deckenhöhe hat wegen der Lage des Teilbaukörpers zwischen Hotel und Cocktailbar keinerlei Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke oder den öffentlichen Raum.
- In Folge der geplanten Erweiterung des Gebäudes werden der Zuschnitt und die Position der diesem Gebäudeteil vorgelagerten "Terrasse 2" geringfügig verändert.
- In Folge der geplanten Erweiterung des Hotelgebäudes wird es zudem notwendig, die dort im Bestand vorhandenen Abstellräume an einem anderen Standort zu errichten. Vier Abstellräume in Garagengröße sollen im "Rücken" der Carportanlage, nördlich der Küchenanlieferung, angelegt werden. In den Bebauungsplan wird die dafür erforderliche Fläche mit dem Nutzungszweck "Lagerräume" übernommen.
- In Ergänzung der vorhandenen 19 Stellplätze im Osten des Grundstücks sollen weitere fünf Stellplätze nördlich der Cocktailbar eingerichtet werden. Im Rahmen der Planänderung wird eine Fläche von 12,6 m x 5 m für diesen Zweck festgesetzt.
- Die im Bereich der Stellplatzanlage vorhandene 3 m hohe Lärmschutzwand muss wegen der Neuanlage der Stellplätze verschoben werden. Sie wird nach den Vorgaben der gutachterlichen Immissionsuntersuchung mit einer Höhe von 3,4 m statt bisher 3,0 m und einer Länge von 12,6 m statt bisher 12,0 m unmittelbar "hinter" den fünf neu anzulegenden Stellplätzen festgesetzt.
- Der als "private Grünfläche" festgesetzte Bereich zwischen Stellplatzanlage und Hotelgebäude wird in seinem Umfang durch die vorgesehene bauliche Erweiterung und die zusätzlich geplanten Stellplätze beschnitten. Um dies auszugleichen, wird mit der drit-

ten Änderung des Bebauungsplanes die verbleibende Freifläche westlich der Carportanlage als weitere "private Grünfläche" festgesetzt. Insgesamt kann somit erreicht werden, dass die Größe der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen in der Summe lediglich um ca. 100 m<sup>2</sup> verringert wird.

- Aus Gründen des Brandschutzes ist es erforderlich, auch für die oberen Geschosse des Hotelgebäudes einen weiteren Fluchtweg zu schaffen. Zu diesem Zweck soll an der nördlichen Gebäudewand eine Außentreppe errichtet werden, die dann die Ausgänge aus den einzelnen Ebenen erschließt. Im Bebauungsplan wird der Bereich für den Bau der Treppenanlage durch Baugrenzen festgelegt und mit der Zweckbestimmung "Notausgang" verknüpft.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 247 behalten ihre Gültigkeit.

## **5 Erschließung / Ruhender Verkehr**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes haben die vorgesehenen Änderungen der Planinhalte keinerlei Auswirkungen.

### **5.2 Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz wird durch die Planänderung nicht berührt.

### **5.3 Ruhender Verkehr**

Die Zahl der Stellplätze auf dem Grundstück wird im Zuge der Bebauungsplanänderung um fünf erhöht. Die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise veränderte Anzahl notwendiger und nachzuweisender Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

## **6 Immissionen**

Durch das unmittelbare Nebeneinander von empfindlicher Wohnnutzung einerseits und Hotelnutzung mit angeschlossener Cocktailbar andererseits sind Konflikte möglich. Um die Immissionssituation im Bereich der benachbarten Bebauung einschätzen zu können, wurde bereits im Jahr 2004 das Bielefelder Büro Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer mit der Untersuchung der Situation und einer Immissionsprognose beauftragt<sup>1</sup>. Im Rahmen des erstellten Gutachtens wurden verschiedene Maßnahmen formuliert, die erforderlich sind, um die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm nicht zu überschreiten. Dabei handelt es sich sowohl um bauliche Anlagen als auch um Nutzungsregelungen. Die Vorgaben des Gutachtens haben als "Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen" in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingang gefunden.

Begleitend zu den ersten beiden Änderungen des Bebauungsplanes wurden mögliche Auswirkungen der beabsichtigten Umbaumaßnahmen auf die Immissionssituation unter-

---

<sup>1</sup> Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld: "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau sowie Erweiterung des Parkhotels Ortkemper im Kreuzkamp 10 in 59556 Lippstadt – Bad Waldliesborn", Auftrags-Nr. 04-073-G01, 15.06.2004/Ge/ab; ergänzende Berechnungen vom 05.10.2004

sucht<sup>2</sup>. Dabei konnte festgestellt werden, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz nach wie vor ausreichend und geeignet waren, die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben anderen Einzelmaßnahmen die Zahl der Stellplätze erhöht. Die im Bereich der Stellplatzanlage vorhandene Lärmschutzwand wird dementsprechend verschoben. Alle weiteren die Immissionssituation beeinflussenden Rahmenbedingungen bleiben unverändert. Vor diesem Hintergrund wurde wiederum eine ergänzende schalltechnische Überprüfung vorgenommen<sup>3</sup>. Dabei wurde festgestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm auch unter den geänderten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Den Vorgaben des Gutachters folgend, mussten lediglich die Festsetzungen zur Länge und Höhe der Lärmschutzwand im Bereich der Stellplätze angepasst werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit ihrer baulichen Umsetzung nicht zu einer Überschreitung der relevanten Immissionsrichtwerte im Umfeld des Hotels bzw. der Cocktailbar führen wird. Die ergänzende Überprüfung ist Anlage dieser Begründung.

## **7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen u.a. die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des Hotelgebäudes und zur Anlage neuer Stellplätze geschaffen werden. Dadurch wird die teilweise Versiegelung eines Grundstücksbereichs vorbereitet, der im Bebauungsplan als "private Grünfläche" festgesetzt ist. Im Gegenzug wird eine neue "private Grünfläche" an anderer Stelle des Grundstücks festgesetzt. Mit Umsetzung der Planung wird sich in der Bilanz der Umfang der Grünflächen im Plangebiet um ca. 100 m<sup>2</sup> verringern.

---

<sup>2</sup> Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes: Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld: "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau sowie der Erweiterung des Parkhotels Ortkemper in Bad Waldliesborn, hier: Ergänzende schalltechnische Überprüfung zur geänderten Bauausführung vom 12.03.2008", Auftrags-Nr. 04-073-04, 02.04.2008/He/ab

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes: Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer a part of DEKRA industrial GmbH, Bielefeld: "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau und der Erweiterung des Parkhotels Ortkemper in Bad Waldliesborn, hier: Ergänzende schalltechnische Überprüfung zur geänderten Planung vom 31.03.2010", Auftrags-Nr. 553003110-03, 30.04.2010/HE/WI

<sup>3</sup> DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld: "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau und der Erweiterung des Parkhotels Ortkemper in Bad Waldliesborn, hier: Ergänzende schalltechnische Überprüfung zur geänderten Planung vom Oktober 2013", Auftrags-Nr. 553003110-S04, 12.12.2013/HE/MÖ

## **8 Sonstige Belange**

### 8.1 Artenschutz

Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist aufgrund der geänderten Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### 8.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### 8.3 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des Plangebietes keine Altlastenverdachtsfläche registriert.

### 8.4 Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## **9 Kosten**

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger.

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Arnsberg, den 03.02.2014

---

Anlage: "Ergänzende Schalltechnische Überprüfung zur geänderten Planung"