STADTLIPPSTADT

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 307 Bad Waldliesborn, Grüner Weg 11

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

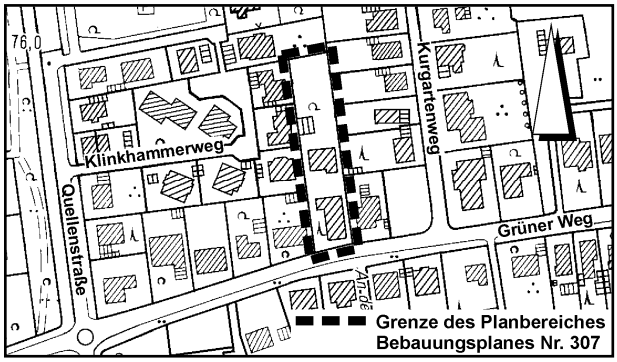
Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben 2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 2
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 2
1.1.1 Flächennutzungsplan 2
1.1.2 Bebauungsplan 2
1.1.3 Planverfahren 2
2 Ausgangssituation und Planungsziel 3
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 3
3.1 Art der baulichen Nutzung 3
3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung 3
3.2.1 Maß der baulichen Nutzung 3
3.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen 4
3.2.3 Bauweise, Baugrenzen 4
3.2.4 Stellplätze und Garagen 4
4 Erschließung 4
4.1 Verkehrliche Erschließung 4
4.1.1 Äußere Erschließung 4
4.1.2 Innere Erschließung 4
4.1.3 Öffentlicher Nahverkehr 4
4.2 Ver- und Entsorgung 5
4.2.1 Versorgung 5
4.2.2 Schmutzwasserentsorgung 5
4.2.3 Regenwasserentsorgung 5
5 Flächenbilanz 5
6 Bodenordnung 5
7 Hochwasserschutz 5
8 Kostenbilanz 5
9 Artenschutz 6
10 Erhaltenswerte Gehölze 7
11 Altlasten 7
12 Umweltbericht 7
13 Gestaltungsvorschriften 7

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

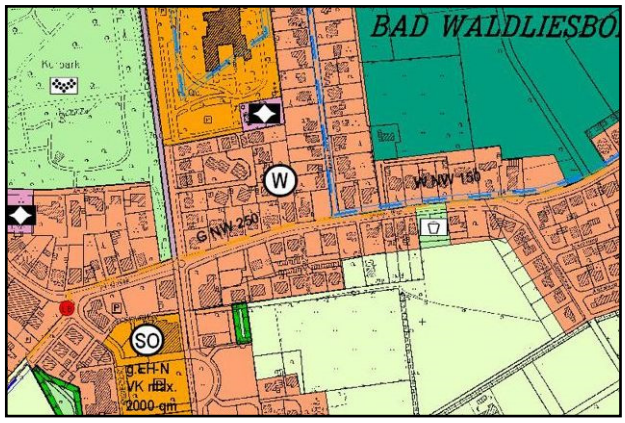
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.1.1 Flächennutzungsplan

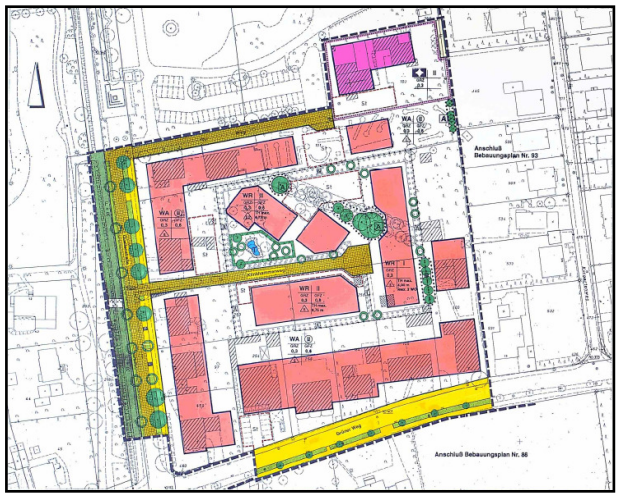
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 108a mit der 1. Änderung aus dem Jahr 1997.



1.1.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 13.03.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 307 „Bad Waldliesborn, Grüner Weg 11“ beschlossen.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

In Bad Waldliesborn besteht nördlich des Grünen Weges, Östlich der Quellenstraße der Bebauungsplan Nr. 108a, Bad Waldliesborn, Kurpark-Kurzentrum. Innerhalb des Planbereichs war am Grünen Weg Nr. 11 die Kurpension Bräcker ansässig. Der Betrieb wurde vor einigen Jahren aufgegeben, das Gebäude wurde danach zeitweise als Wohnheim für ausländische Arbeiter genutzt.

Zurzeit befinden sich 2 Gebäude auf dem ca. 2.500 m² großen Grundstück, die ehemals dem Pensionsbetrieb dienten. Sie haben eine marode Baustruktur, wodurch ein Umbau bzw. Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen ist. Des Weiteren sind die Gebäude nicht mehr bewohnt. Eine erneute Nutzung der Gebäude ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht geplant.
Im nördlichen Planbereich befindet sich ein Gehölzanteil der keinen artenschutzrechtlichen Zwecken dient. Es handelt sich überwiegend um Nadelgehölze, die nicht erhaltens- oder schützenswert sind.

Das Anwesen wurde nun verkauft, eine Investorengruppe plant den Altbau abzubrechen und dort 3 Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage zu errichten.
Planungsrechtlich ist das Vorhaben heute jedoch nicht zulässig, da der Bebauungsplan im rückwärtigen Grundstücksbereich keine überbaubare Fläche vorsieht und der dritte Baukörper somit nicht zulässig ist.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird analog zur Darstellung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Investor hier ausschließlich Wohngebäude plant, wurde festgesetzt, dass im Planbereich nur Wohngebäude zulässig sind.

3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird eine max. 2-geschossige Bebauung und als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 9.25 m, die Firsthöhe auf max. 13,00 m über Straßenniveau begrenzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach, alternativ Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit hohem Drempel und ausgebautem Dachgeschoss entstehen.
Die festgesetzte Firsthöhe von max. 13,00 m entspricht in etwa der Firsthöhe der umliegenden Gebäude.

3.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Für den Planbereich wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt. Für das südliche Gebäude, das sich zur Straße orientiert, werden max. 7 Wohnungen zugelassen, für die Hinterbebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 5 je Gebäude gegrenzt.
Hierdurch soll gewährleistet werden, dass auf dem Grundstück keine Massierung von relativ kleinen Wohnungen entsteht.

3.2.3 Bauweise, Baugrenzen

Für den gesamten Planbereich wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden und Westen wird angestrebt, um eine gute Wohnqualität und optimale Besonnung zu gewährleisten.
Das vorhandene Gebäude im Planbereich, sowie ein Großteil der umliegenden Gebäude sind 2-geschossig. Die festgesetzte Geschossigkeit für die geplante Neubebauung orientiert sich an der festgesetzten 2-geschossigkeit des rechtsverbindlichen Planes Nr. 108a und soll auch beibehalten werden um so ein harmonisches Nebeneinander der Neubebauung und er bestehenden Gebäude zu gewährleisten.

3.2.4 Stellplätze und Garagen

Der Investor beabsichtigt, die geplanten drei Gebäude insgesamt mit einer eingeschossigen Tiefgarage mit insgesamt 23 Stellplätzen zu unterkellern. Die Zufahrt soll über eine schräge Rampe vom Grünen Weg aus erfolgen. Die Dachflächen der Tiefgarage zwischen den Gebäuden werden begrünt.
Für die Tiefgarage wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden darf, vollständig zu überdachen und zu begrünen ist.
Notwendige Stellplätze dürfen nur innerhalb einer Tiefgarage angelegt werden.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grünen Weg mit Anschluss an die Quellenstraße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen privaten Wohnweg.

4.1.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netzt der RLG, Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie C4 am Grünen Weg ist „Kurgartenweg“. Die Entfernung beträgt ca. 85m Fußweg.

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 Plangebiet ist im Trennverfahren konzipiert. Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt, dem Schmutzwasserkanal im Grünen Weg zugeleitet und dann weiter zur Zentralkläranlage geführt.

4.2.3 Regenwasserentsorgung

Verschiedene Untersuchungen 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 vorh. Regenwasserkanal des Grünen Weges einleitet werden.

5 Flächenbilanz

Das Grundstück „Grüner Weg 11“ hat eine Größe von 2499,90 m² und wird zu 100% als Wohnbaufläche festgesetzt.

6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Bebauungsplanbereich nicht erforderlich.

7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

8 Kostenbilanz

Der Grüne Weg ist ausgebaut, die Kosten für die innere Erschließung werden vom Investor getragen.

9 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden.
Es wurde daher das Büro „Mestermann“ mit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen sagt das Gutachten folgendes aus:

(Auszug aus dem Artenschutzgutachten vom 16.04.2014)

Fledermäuse

Wirkungsspezifische Betroffenheit
Durch den Abbruch der Gebäude 1 und 2 kommt es zum Verlust von potenziellen Quartierstandorten. Eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes und des Vorhandenseins ähnlicher potenzieller Quartierstrukturen kann die ökologische Funktion der potenziellen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleiben. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 kann daher ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Rollladenkästen der Gebäude 1 und 2 vor dem Abbruch freigelegt und auf Vorkommen von Fledermäusen überprüft werden. Falls eine Quartiernutzung festgestellt wird, müssen die Abbrucharbeiten sofort unterbrochen werden. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen festlegt.
Die Abbrucharbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter aufgenommen werden.
Eine artenschutzrechtliche Bedeutung der Rollladenkästen und der potenziellen Hangplätze auf dem Dachboden des Gebäudes Nr. 2 für Fledermausarten ist mit jetzigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Sollte im Rahmen der Abbrucharbeiten eine Quartiernutzung festgestellt werden, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Vogelarten
Das Plangebiet ist nicht geeignet, eine Lebensraumfunktion für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten zu übernehmen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 NatSchG wird ausgeschlossen.

Amphibienarten
Das Plangebiet ist nicht geeignet, eine Lebensraumfunktion für Amphibienarten zu übernehmen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Besonders geschützte Pflanzenarten
Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.
Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 307 Bad Waldliesborn, Grüner Weg 11 löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

10 Erhaltenswerte Gehölze

Im Planbereich sind keine erhaltenswerten Gehölze vorhanden.

11 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Planbereich keine Eintragung vorhanden.

12 Umweltbericht

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

13 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Ziel ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale auf die geplanten Vorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gestaltungsbild in diesem Gebiet zu erhalten. Das Siedlungsbild des Ortsteiles wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter, brauner und schwarzer Farbe.
Es wurde daher festgesetzt, dass die Fassaden im Pangebiet entsprechend der umgebenen Bebauung in weißem Putz oder weißem Klinker bzw. Kalksandstein auszuführen sind.

Dem Bestand entsprechend wird innerhalb des Plangebietes als dominierende Dachform das Satteldach bzw. Zeltdach in roter, rot-brauner bzw. anthrazit/schwarzer Farbe vorgeschrieben. Da sich ein Gebäude mit einem Flachdach in die bestehende Bebauung nicht einfügen würde, wird eine Dachneigung von mind. 15° festgesetzt.

Ebbinghausen, den 21.07.2014

gez. Dirk Radine
Dipl. Ing. Architekt

Anlage: Artenschutzgutachten des Büros für Landschaftsplanung „Bertram Mestermann“, Brachhüttenweg 1, 59581 Warstein-Hirschberg