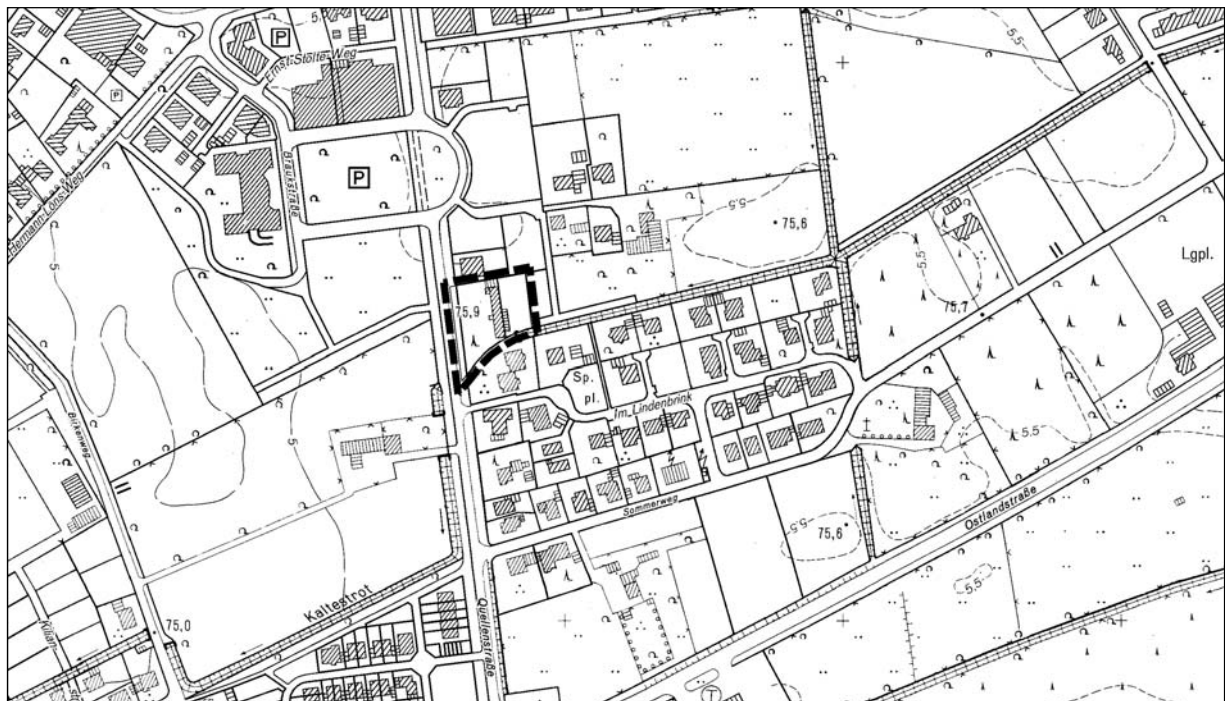


4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Sommerweg“

Ortsteil: Bad Waldliesborn

Plangebiet: Östlich der „Quellenstraße“ / nördlich der Straße „Im Lindenbrink“



Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax: -22679 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

24.08.2017

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	1
3	Verfahren	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
6	Geltendes Planungsrecht	5
7	Bebauungskonzept	8
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
8.1	Art der baulichen Nutzung	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	9
8.3	Festsetzungen zur Baugestalt	9
8.4	Straßenverkehrsfläche / Fuß- und Radwege	10
8.5	Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen	11
8.6	Festsetzungen zur Grüngestalt / Wasserflächen	11
9.	Auswirkungen der Planung	12
9.1	Belange der Ver- und Entsorgung	12
9.2	Belange des Denkmalschutzes	12
9.3	Belange des Immissionsschutzes	12
9.4	Belange des Bodenschutzes	13
10.	Belange der Umwelt	14
10.1	Umweltprüfung	14
10.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	16
10.3	Belange des Artenschutzes	17

Anlage 1: Lageplan zum Bauvorhaben

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Sommerweg“

Ortsteil: Bad Waldliesborn

Plangebiet: Östlich der „Quellenstraße“ / nördlich der Straße „Im Lindenbrink“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,3 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Bad Waldliesborn und umfasst in der Flur 46 vollständig das Flurstück 551 sowie teilweise das Flurstück 60 (Wasserlauf Kaltestrot). Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 772 (Quellenstraße), 895 und 897;
im Osten:	durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 898 und 811 (Wegeparzelle) sowie die Verlängerung der Flurstücksgrenzen Richtung Süden,
Im Süden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 724 und 878;
Im Westen:	durch die östliche Grenze des Flurstücks 772 (Quellenstraße).

2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnvorhaben an der Quellenstraße im Ortsteil Bad Waldliesborn geschaffen werden. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gastronomiebetrieb, dessen Nutzung zukünftig aufgegeben werden soll.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des Grundstückseigentümers, der auf der Fläche ausschließlich Wohnen entwickeln möchte. Das Plankonzept sieht eine zum Teil straßenbegleitende Bebauung vor, die sowohl den Bestand im Norden aufgreift als auch auf die südliche Nachbarbebauung reagiert. Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet jedoch überbaubare Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich vor, sodass zur Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Stadt Lippstadt macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die

Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

3 Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Sommerweg“ wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt am 17.03.2016 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,3 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 21.11.2016 bis einschließlich 22.12.2016 durchgeführt. Während dieser Beteiligungsfrist gingen keine Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel mit Schreiben vom 06.10.2016 durchgeführt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden vor allem Bedenken hinsichtlich der vorhandenen Altlastenbelastung geäußert (siehe hierzu Kapitel 9.4).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.07. bis einschließlich 04.08.2017. Währenddessen gingen keine Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen ergaben keine Änderungen für die Bebauungsplanänderung.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Bad Waldliesborn östlich der Quellenstraße sowie nördlich der Straße Im Lindenbrink. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein rd. 25,00 m von der Quellenstraße abgesetztes, Nord-Süd ausgerichtetes Gebäude in Form einer zweigeschossigen rd. 40,00 m langen Riegelbebauung. Das Gebäude ist mit einem traufständigen Satteldach bei einer Gebäudehöhe von rd. 10,00 m ausgebildet. Im Erdgeschoss wird derzeit eine gastronomische Nutzung ausgeübt, wogegen das Obergeschoss bereits heute zu Wohnzwecken genutzt wird.

Die Freifläche zwischen der Quellenstraße und dem Bestandsgebäude wird derzeit als Stellplatzfläche sowie als Außenbereich bzw. Zuwegung zur Gastronomie genutzt. Durch Gebüsch- und Gehölzpflanzungen erfolgt eine entsprechende Gliederung der ansonsten überwiegend versiegelten Fläche. Im Süden befinden sich zudem begrünte Flächen mit Einzelbaumpflanzungen. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes wird größtenteils als Gartenfläche genutzt und ist durch Wiesen- und Grasbewuchs geprägt. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft der Bach Kaltestrot. Dieser ist in seinem östlichen Verlauf als offener Wasserverlauf ausgebildet, im westlichen Bereich des Plangebietes jedoch größtenteils verrohrt. Erst östlich der Quellenstraße wird das Fließgewässer wieder offen in Form eines straßenbegleitenden Grabens geführt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich im Bereich des offenen Wassergrabens ein höherstämmiger Baumstandort.

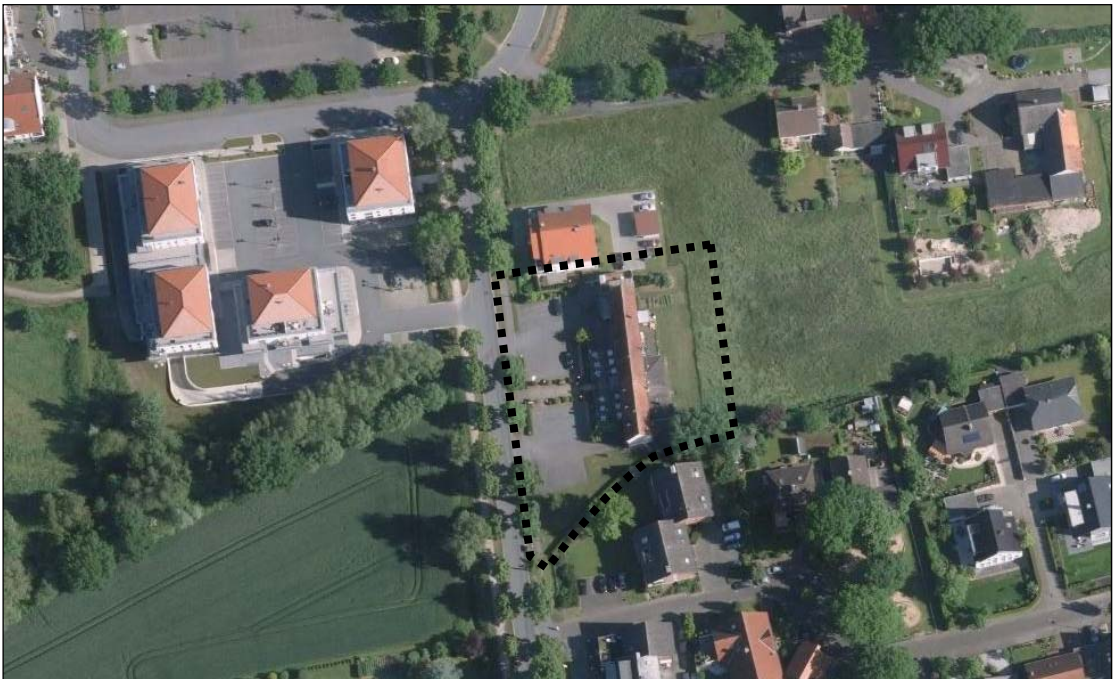


Abbildung 1: Luftbild

Quelle: UVO NRW, ohne Maßstab

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus, das zur Quellenstraße orientiert und mit einem giebelständigen Satteldach sowie einer Gebäudehöhe von rd. 12,50 m ausgebildet ist. Die zugehörigen Stellplatzflächen befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich von der Quellenstraße abgewandt.

Östlich schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an sowie im Weiteren Wohnbebauung. Südlich befindet sich im Anschluss an den Bach Kaltestrot wohnbaulich genutzte Grundstücke, deren Bebauung mit einer Firsthöhe von rd. 9,00 m in einem Abstand von mind. rd. 27,00 m zur Quellenstraße stehen. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die südlich angrenzende Straße Im Lindenbrink.

Die westlich angrenzende Quellenstraße ist als Allee beidseitig mit Linden bestanden. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Bad Waldliesborner Ortszentrum mit Einzelhandel- und Dienstleistungsansiedlungen, gastronomischen Angeboten sowie einem großflächigen Parkplatz für den Kurbereich. Im Nahbereich zum Änderungsbereich sind die dreigeschossigen Gebäude des Ortszentrums mit Walm-dächern ausgebildet.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die 4. Änderung des Bebauungsplanes steht somit nicht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung entgegen.

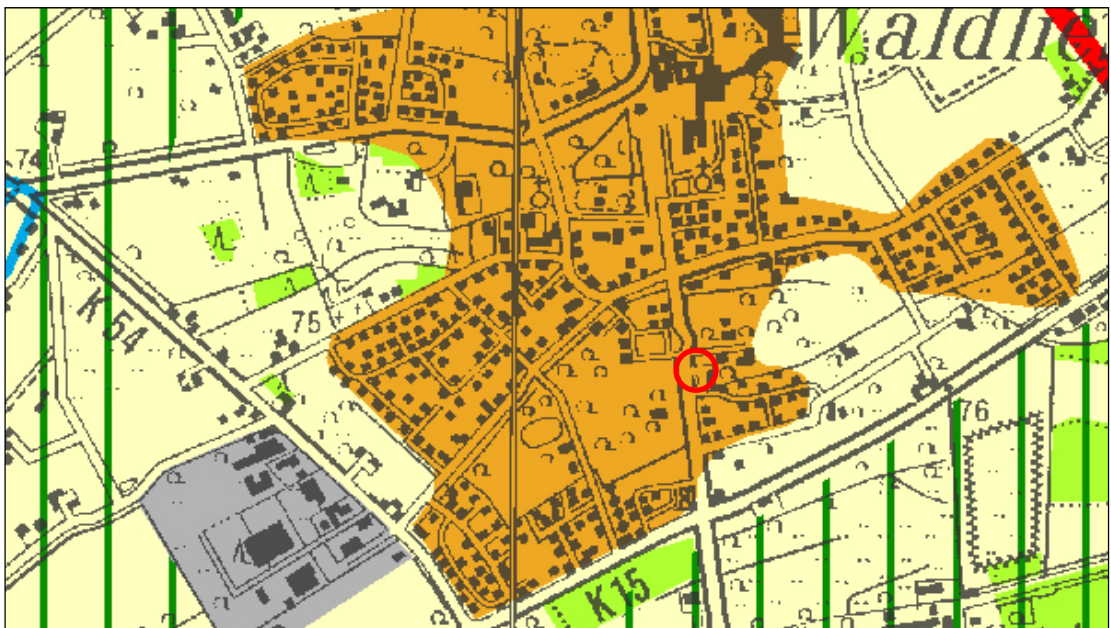


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 3). Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 6). Somit entspricht die Bebauungsplanänderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes III „Lippetal – Lippstadt-West“ des Kreises Soest. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-4216-0004) befindet sich rd. 300 m südlich vom Plangebiet. Mit der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Mit der Quellenstraße grenzt westlich an das Plangebiet eine im Alleenkataster NRW geführte geschützte Allee gem. § 47a Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) („Lindenallee an der Quellenstraße (K 75) südlich Bad Waldliesborn“).

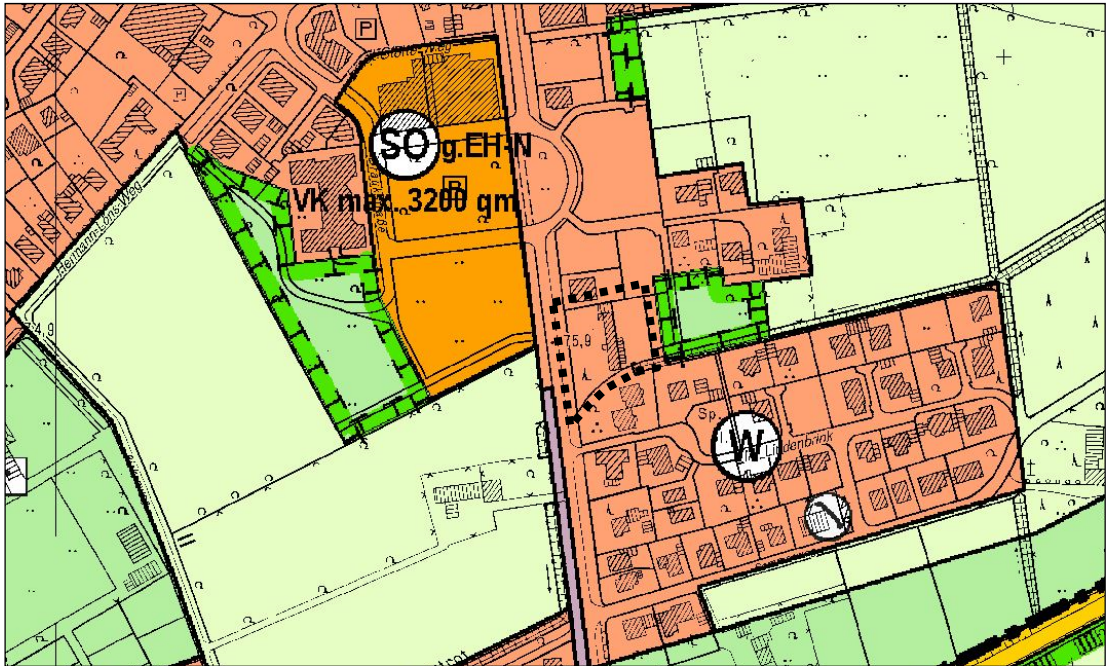


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab

6 Geltendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 86 „Sommerweg“

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung setzt der Ursprungs-Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 ein allgemeines Wohngebiet WA* fest (siehe Abbildung 4). Die Kennzeichnung „*“ verweist hierbei auf die zugehörige Begründung und das Kapitel „3.5 Immissionen“. Demnach war durch das damalige Marmorwerk Kienemund im ungünstigsten Fall mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen, die über die zulässigen Nachtimmissionswerte für allgemeine Wohngebiete hinausgingen. Das Marmorwerk Kienemund ist heute nicht mehr in Betrieb. Die Fläche wurde 1998 mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 überplant und ist mittlerweile als Wohngebiet entwickelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für den Änderungsbereich auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Als überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen ein längliches Baufenster parallel und in rd. 26,00 m Abstand zur Quellenstraße mit einer Tiefe von 16,00 m festgesetzt. Als Dachform sind lediglich Satteldächer zulässig, deren Dachneigung für eingeschossige Gebäude auf 45° – 52° und für zweigeschossige Gebäude auf 30° – 35° reglementiert wird. Zudem werden baugestalterische Festsetzungen hinsichtlich des Fassadenmaterials (Putz), der Dacheindeckung (rote oder rotbraune Dachpfannen), der Zulässigkeit von Dachaufbauten und DREMPeln sowie bezüglich Einfriedungen getätigt. Eine Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird hingegen nicht vorgenommen.

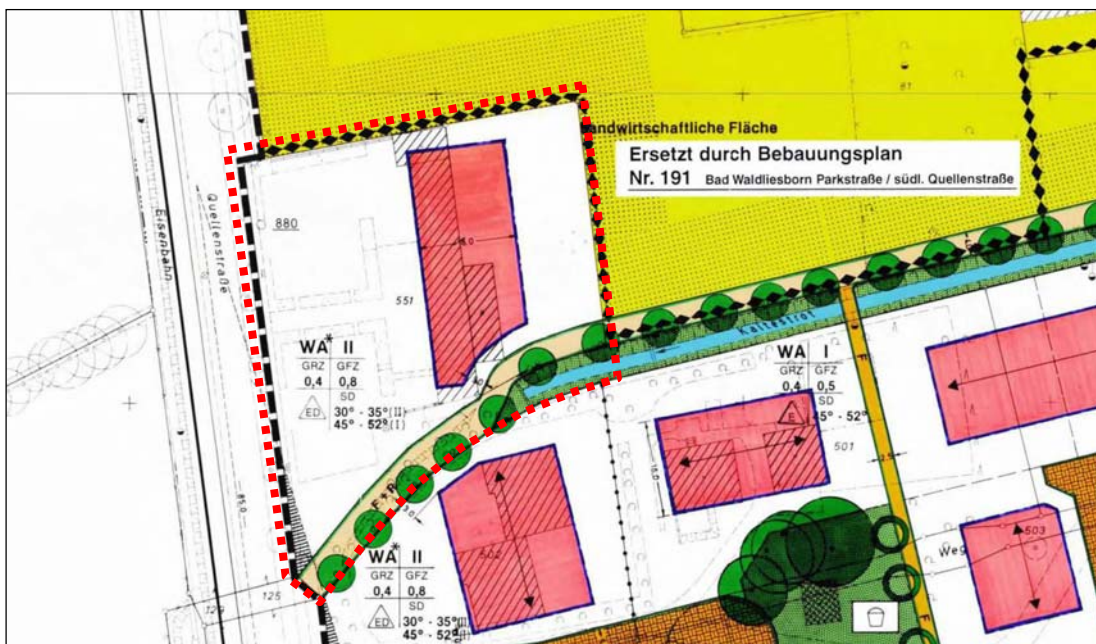


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 86 "Sommerweg" in Bad Waldliesborn, ohne Maßstab

Im Süden des Änderungsbereiches wird ein kombinierter Fuß- und Radweg festgesetzt, der Richtung Osten weitergeführt wird. Aufgrund des bereits zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsplans bestehenden Gebäudes wurde der Fuß- und Radweg hieran südlich vorbeigeführt. Die Wegeverbindung dient als Ergänzung des bestehenden Wegenetzes des Kurbereiches. Der offene Grabenverlauf des Baches Kaltestrot wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt sowie der wasserführende Teil nachrichtlich als Wasserlauf dargestellt. Dieser offene Verlauf endet mit dem Südschwenk des Fuß- und Radweges. Begleitend zum Wegeverlauf sind Anpflanzungen in Form einer durchgehenden Baumreihe vorgesehen.

Südlich an den Änderungsbereich anschließend wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet WA* festgesetzt, dessen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Baugestaltung den oben beschriebenen Festsetzungen entsprechen. Als überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baufeld vorgesehen, das bei einer Tiefe von 20,00 m ebenfalls einen Abstand von rd. 26,00 m zur Quellenstraße hält. Zudem wird für den vorderen, zur Quellenstraße orientierten Bereich die Stellung baulicher Anlagen durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Für den weniger gut einsehbaren hinteren Bereich kann diese Vorgabe entfallen.

Im Einmündungsbereich der Straße Im Lindenbrink in die Quellenstraße ist ein Sichtdreieck dargestellt, das bis in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung hineinreicht. Die Sichtflächen sind oberhalb 0,70 m über der Fahrbahn von allen Sichtbehinderungen, baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Bebauungsplan Nr. 191 „Parkstraße / südliche Quellenstraße“

Für die nordwestlich, nördlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche wurde im Jahre 1997 der Bebauungsplan Nr. 191 „Parkstraße / südliche Quellenstraße“ aufgestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 191 wurden für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 ersetzt (landwirtschaftliche Flächen). In Abbildung 5 sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 dargestellt. Dieser setzt nordwestlich des vorliegenden Änderungsbereiches die Quellenstraße als öffentliche Verkehrsfläche fest. Hierbei wird bereits eine (unverbindliche) Aufteilung der Verkehrsfläche vorgenommen, die neben Gehweg, Straßenbegrünung und Straßengraben auch eine Zufahrt für das Grund-

stück des Änderungsbereiches berücksichtigt. Innerhalb der Straßenbegrünung werden Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Straßenbäume vorgenommen.

Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 191 ein allgemeines Wohngebiet WA1 fest. Die hierin vorgesehenen überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden einzelne Baufelder mit einer Bemaßung von jeweils 15,00 x 15,00 m aus. Zur Quellenstraße sind zwei Baufelder angeordnet sowie ein weiteres Baufeld im rückwärtigen Bereich, dessen Erschließung von Norden erfolgt. Für den zur Quellenstraße orientierten Bereich wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Als Zahl der Vollgeschosse werden mindestens zwei sowie maximal drei festgesetzt, wobei ausnahmsweise 10 % der bebauten Fläche als eingeschossige Gebäudeteile errichtet werden können. Hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird eine Mindest-Traufhöhe von 84,00 m über N.N. (Normalnull) sowie eine maximale Traufhöhe von 84,50 m über N.N. festgesetzt. Bei einer Höhenlage von rd. 76,00 m über N.N. ergibt sich somit eine Traufhöhe von 8,00 – 8,50 m. Die Bauweise ist in Form der offenen Bauweise mit lediglich Einzelhäusern als zulässig vorgesehen. Zudem werden als Dachform ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° – 50° zugelassen sowie die Stellung baulicher Anlagen in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.

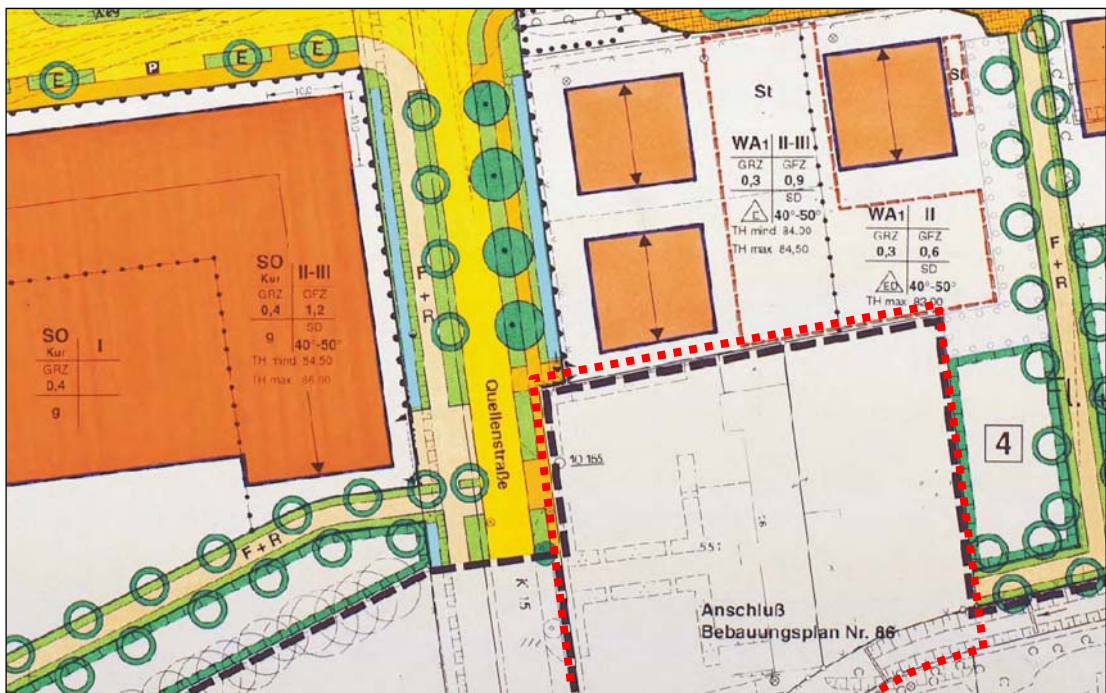


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 191 "Parkstraße / südliche Quellenstraße" in Bad Waldliesborn, ohne Maßstab

Für den von der Quellenstraße abgewandten Bereich sieht der Bebauungsplan Nr. 191 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen vor. Als Bauweise werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen, wogegen hinsichtlich der Traufe lediglich eine maximale Höhe von 82,00 m über N.N. (6,00 m) festgesetzt wird. Die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung entsprechen den Festsetzungen im vorderen Bereich. Für beide Bereiche werden außerdem Gestaltungsvorschriften entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86 hinsichtlich Fassadenmaterial, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Drempeln sowie Einfriedungen vorgenommen.

Zwischen den festgesetzten Bauflächen sind Flächen für Stellplätze vorgesehen, die L-förmig bis an den Geltungsbereich der 4. Änderung heranreichen. Hierzu ist festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb dieser ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Ausnahmsweise sind Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zu-

lässig, wenn sie in einer überdachten und begrünten Tiefgarage untergebracht werden. Östlich des vorliegenden Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 191 Anpflanzungsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen fest. Der im Bebauungsplan Nr. 86 vorgesehene Fuß- und Radweg wird auch im Bebauungsplan Nr. 191 aufgegriffen und sowohl Richtung Norden als auch Richtung Osten fortgeführt.

7 Bebauungskonzept

Das Konzept für die wohnbauliche Nachnutzung des Plangebietes sieht einerseits eine straßenbegleitende Bebauung zur Quellenstraße in der Flucht des nördlichen Bestandsgebäudes sowie ein weiteres Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes vor (siehe Anlage 1). Die Wohngebäude sollen mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen sowie mit Mansarddach errichtet werden. Für die zur Straße orientierten Häuser ist eine zusammenhängende Bebauung vorgesehen, bei der die Hauptgebäude durch einen verbindenden Baukörper erschlossen werden. Durch das Aufgreifen der Bauflucht des nördlich angrenzenden Gebäudes wird in diesem Bereich ein einheitliches Straßenbild erzeugt. Die hinterliegende Wohnbebauung ergänzt zudem die bestehende städtebauliche Situation und greift ebenso die südliche Nachbarbebauung auf. Somit fügt sich das Vorhaben in den vorhandenen Bestand ein und schafft einen harmonischen Übergang zur südlichen Wohnsiedlung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Quellenstraße, wobei die erforderlichen Stellplätze überwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich angesiedelt werden sollen, entsprechend der Unterbringung der Stellplätze auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Drei weitere Stellplätze sind an der Quellenstraße südlich der geplanten Wohngebäude vorgesehen. Im Süden soll der bereits planungsrechtlich gesicherte Fuß- und Radweg auf dem Grundstück des Vorhabens fortgeführt werden und somit das geplante Wegenetz aufrechterhalten bleiben. Somit kann der Bach Kaltestrot im Süden bis zur Quellenstraße offen geführt und erlebbar werden.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Der Nutzungsausschluss soll der Wohnfunktion einen Vorrang einräumen und erfolgt auch vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr möglichst auf den gebietszugehörigen Verkehr des Wohnens zu reduzieren und nicht mit einem möglichen Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sollen einerseits entsprechend dem in Kapitel 7 beschriebenen Nutzungskonzept getroffen werden und andererseits zudem allgemeingültige städtebauliche Vorgaben zur Entwicklung des Gebietes enthalten.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird entsprechend des bestehenden Planungsrechtes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu 50 % zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird für den vorderen, zur Quellenstraße orientierten Bereich auf 1,2 begrenzt. Für den hinteren Bereich wird entsprechend der festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeit (siehe unten) auf 0,8 begrenzt. Diese Werte entsprechen gem. § 17 BauNVO dem in einem Wohngebiet üblichen Verhältnis von Grundfläche zu überbauter bzw. versiegelter Fläche sowie Geschossfläche.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen werden zur Quellenstraße hin mindestens zwei sowie maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 191 und gewährleistet somit ein Einfügen in den Bestand. Für den rückwärtigen Bereich werden, ebenfalls wie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zur Beschränkung der Höhen der baulichen Anlagen wird im vorderen Grundstücksbereich eine maximale Traufhöhe von 7,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,50 m und im rückwärtigen Bereich eine maximale Traufhöhe von ebenfalls 7,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Zudem werden für die Dachformen des geneigten Daches (Sattel-, Zelt- und Walmdach) die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung übernommen. Für die Dachform des Mansarddaches werden abweichende örtliche Bauvorschriften vorgesehen (siehe Kapitel 8.3).

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Oberfläche der angrenzenden bestehenden Straßenverkehrsfläche (Quellenstraße).

In dem festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend dimensioniert, um das geplante Vorhaben zu realisieren. Die Flucht der nördlich angrenzenden, zur Quellenstraße orientierten Bebauung wird aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

8.3 Festsetzungen zur Baugestalt

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen einerseits die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 86 aufgegriffen und diese zugunsten einer flexibleren Gebäudetypik angepasst werden. Andererseits soll die Möglich-

keit zur Errichtung eines Mansarddaches unter Einhaltung baugestalterischer Vorgaben geschaffen werden.

Der bestehende Bebauungsplan sieht als zulässige Dachform derzeit lediglich das Satteldach vor. Da im näheren Umfeld heute auch Gebäude mit Walm- und Zeltdächern bestehen (vor allem im Bereich des Ortszentrums), sollen die Festsetzungen zur Baugestalt um diese Dachformen ebenso wie um das Mansarddach erweitert werden. Dagegen sollen die Dachformen Krüppelwalm-, Pult- sowie Flachdach ausgeschlossen werden.

Die bereits bestehenden Festsetzungen zur Dachneigung sollen für Sattel-, Walm- und Zeltdächer übernommen werden, sodass Gebäude mit einem Fassadenvollgeschoss mit einer Dachneigung von 30° – 35° sowie Gebäude mit zwei Fassadenvollgeschossen mit einer Dachneigung von 45° – 52° auszuführen sind. Von dieser Regelung ausgenommen werden Gebäude mit Mansarddächern, da diese im unteren Bereich oft höhere und im oberen Bereich oft niedrigere Dachneigungen aufweisen. Daher wird für Mansarddächer für die unteren Dachflächen eine maximale Dachneigung von 70° sowie für die oberen Dachflächen eine Mindest-Dachneigung von 20° festgesetzt. Mit der Mindest-Dachneigung für die obere Dachfläche wird sichergestellt, dass der „Deckel“ des Daches optisch wahrnehmbar bleibt. Zudem wird zur Wahrung eines proportionalen Erscheinungsbildes sowie um ein zu tiefes Hereinragen der Dachflächen in die Hausfassade zu verhindern, eine Mindesthöhe von 6,00 m für die erste Dachtraufe sowie eine maximale Höhe von 9,00 m für die zweite Dachtraufe festgesetzt. Ergänzt werden diese Regelungen durch die Festsetzung, dass der Abstand zwischen der ersten und zweiten Dachtraufe mindestens 2,50 m betragen muss.

Als erste Dachtraufe gilt der unterste Abschluss der unteren Dachfläche (Tropfkante), die zweite Dachtraufe wird gebildet durch die Schnittlinien der oberen und unteren Dachfläche.

Die weiteren baugestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Fassadenmaterial, Dacheindeckung, Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie bezüglich Einfriedungen werden mit der vorliegenden Änderung übernommen. Allerdings können für Dachgauben abweichende Materialien zugelassen werden. Da mit der vorliegenden Änderung eine maximale Firsthöhe festgesetzt wird, ist eine zusätzliche Festsetzung hinsichtlich zulässiger Drempele nicht zielführend. Diesbezüglich werden dementsprechend keine Vorgaben für die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung gewährleistet.

8.4 Straßenverkehrsfläche / Fuß- und Radwege

Der westlich angrenzende straßengeleitende Fußweg der Quellenstraße verläuft heute zum Teil innerhalb des Änderungsgebietes. Wie in Abbildung 5 zu erkennen, sieht der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 191 in diesem Bereich entsprechende Festsetzungen vor, die jedoch mit derzeitigem Stand nicht fortgeführt werden. Um den Verlauf des Fußweges planungsrechtlich zu sichern, soll dieser mit einer Breite von 1,00 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die notwendigen Zufahrten auf das Plangrundstück werden gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als Eingangsbereiche festgesetzt. Die Zufahrt zur rückwärtig gelegenen Stellplatzfläche wird mit einer Breite von 5,00 m sowie die Zufahrt zur vorderen Stellplatzfläche an der Quellenstraße mit 6,00 m versehen. Die Zufahrten sind so angelegt, dass der Erhalt der bestehenden Bäume an der Quellenstraße weiterhin gewährleistet ist. Die übrigen Bereiche entlang der Quellenstraße werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen.

Die im heutigen Bebauungsplan im Südosten des Plangebietes als Fuß- und Radweg vorgesehene Wegeverbindung wird mit vorliegender Änderung aufgegriffen und

ohne den bisherigen südlichen Verschwenk auf dem Plangrundstück weitergeführt. Hierfür wird der Fuß- und Radweg entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Somit besteht nun die Möglichkeit den südlich angrenzenden Wasserlauf des Baches Kaltestrot offen zu legen (siehe Kapitel 8.6).

Im Ursprungsplan wird im Bereich der Einmündung der Straße Im Lindenbrink in die Quellenstraße ein Sichtdreieck dargestellt, das bis in den Änderungsbereich hineinragt. Unter Bezugnahme der Rast 06 als heutigen Standard zum Anlegen von Sichtfeldern kann diese Darstellung mit der vorliegenden Änderung entfallen, da das Sichtdreieck sich nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches befinden würde.

8.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden die Bereiche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt. Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Neben der Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich, soll auch im Süden an der Quellenstraße die Errichtung von Stellplätzen ermöglicht werden. Hierbei ist nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen zu gewährleisten, dass die vorhandenen Bäume der geschützten Allee gem. § 47a LG NRW nicht beeinträchtigt werden. Daher wird die festgesetzte Stellplatzfläche St 1 für den Bereich des Kronentraufbereiches des nachträglich gekennzeichneten Alleenbaums zurückgenommen.

8.6 Festsetzungen zur Grüngestalt / Wasserflächen

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 wird der Wasserlauf des Baches Kaltestrot anstatt bisher verrohrt bis zur Quellenstraße als offener Graben festgesetzt. Dies ist nun möglich, da mit der Neuordnung der Bebaubarkeit des Vorhabengrundstückes der geplante Fuß- und Radweg nun vollständig nördlich des Bachlaufes geführt werden kann.

Zu diesem Zweck wird die östlich angrenzende Grabenparzelle aufgegriffen und der Verlauf bis zur Quellenstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Wasserlauf selbst wird als Wasserfläche festgesetzt, um somit den Charakter eines offenen Wasserlaufs zu verdeutlichen. Der tatsächliche Wasserlauf des Baches kann dabei innerhalb der Grabenparzelle von der Festsetzung abweichen, sofern der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

Die im Ursprungsplan vorgesehenen Anpflanzungsfestsetzungen entlang des Fuß- und Radweges werden für die vorliegende Änderung entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und in Verbindung mit dem Wassergraben übernommen. Die Anpflanzungen sollen in einem Abstand von jeweils 10,00 m erfolgen, sodass eine durchgehende wegebegleitende Baumreihe entsteht. Der im Bereich des heutigen Grabens vorhandene Baum wird in diese Baumreihe eingliedert und dementsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Zur Eingrünung der geplanten Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich (St 2) wird zur benachbarten Wohnnutzung sowie zum östlichen Landschaftsraum ein mindestens ein Meter breiter Anpflanzungstreifen mit heimischen, standortgerechten Heckenpflanzungen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzt, der dauerhaft zu unterhalten ist. Somit wird gegenüber der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung ein Sicht- und Immissionsschutz gewährleistet. Zudem erfolgt eine vertragliche Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

Die vorhandenen Alleebäume an der Quellenstraße werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches

und können daher selbst nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Mit den Regelungen zu den Zufahrtsbereichen und den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten (siehe Kapitel 8.4) werden die Baumstandorte berücksichtigt und somit ihr Erhalt gewährleistet.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger (Stadtwerke Lippstadt) erfolgen.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Anlagen in der Quellenstraße erfolgen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, soll das Niederschlagswasser im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung Lippstadt weiterhin in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Quellenstraße eingeleitet werden.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

9.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit heutigem Stand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

9.3 Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes werden mit derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Für die im Plangebiet entstehende Wohnnutzung werden im rückwärtigen Bereich Flächen für Stellplätze angeboten, die dort im Zusammenhang mit den vorhandenen Stellplätzen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung vorgesehen wurden. Bei der Planung handelt es sich um ein Wohngebiet mit dem für die Gebietstypik eigenen Zu- und Abgangsverkehr.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen

wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme.

9.4 Belange des Bodenschutzes

Mit der Planung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 (1) und (2) und § 4 (1) und (2) LBodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Altlasten

Die Westhälfte des Änderungsbereiches ist als Altstandort im Kataster über Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen des Kreises Soest unter der Nummer 06-4216-0111 registriert. Dabei handelt es sich um die „ehemalige Tankstelle, Quellenstraße 24, Bad Waldliesborn“. Altlastenuntersuchungen der Jahre 2007 und 2016 haben ergeben, dass der Untergrund mit tankstellenspezifischen Schadstoffen verunreinigt ist.

Die aktuelle Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2016 (GEOlogik, Münster, September 2016) hat im Bereich der ehemaligen Zapfsäuleninseln einen erhöhten PAK-Gehalt (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) in der Tragschicht der dortigen Asphalttschicht ergeben. Entgegen der früheren Untersuchung aus dem Jahr 2007 wurden lediglich Spuren von BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) im Boden und Bodenluft gefunden. Die Konzentrationen an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) waren nicht bzw. nur geringfügig erhöht. Aufgrund der in der früheren Untersuchung nachgewiesenen BTEX-Belastung der Bodenluft kann jedoch eine Gefährdung des Grundwassers nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Demgegenüber wurden im Umgriff des im Norden des Plangebietes befindlichen unterirdischen Tanks BTEX im Boden und Bodenluft teilweise in erhöhten Konzentrationen festgestellt. Die Gehalte an MKW waren bis in die grundwassergesättigte Bodenzone (max. 4,20 m unter Gelände) durchweg stark erhöht, sodass hier in jedem Fall weitere Maßnahmen erforderlich werden (Sicherung, Sanierung).

Im Bebauungsplan werden die betroffenen Flächen gem. § 9 (5) Ziffer 3 und (6) BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Für den Bereich der ehemaligen Zapfsäuleninseln wird festgesetzt, dass eine Grundwassermessstelle zu errichten und anschließend das Grundwasser bezüglich BTEX und Mineralöl-Kohlenwasserstoffen zu untersuchen ist. Sollte eine Belastung des Grundwassers festgestellt werden, hat die Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest bzgl. weiterer Maßnahmen zu erfolgen. Soweit die Belastungsfreiheit des Grundwassers nachgewiesen wird, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Für den Bereich des unterirdischen Tanks wird festgesetzt, dass die vorhandene Bodenkontamination durch weitere Untersuchungen horizontal einzugrenzen (östlich, südliche und westliche Richtung) und die Untersuchungen sind im Vorfeld inhaltlich und terminlich mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest abzustimmen ist.

Um die Altlastenfreiheit bei einer späteren Wohnnutzung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Nutzungsverträglichkeit der geplanten Wohnnutzung sowie der Außenanlagen / Gärten in den gekennzeichneten Bereichen im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke nachzuweisen ist.

10. Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die innerstädtisch gelegene und bereits bebaute Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung geprägt. Im Süden und Osten befinden sich in geringem Umfang Grünflächen. Im Süden des Plangebietes verläuft der Bach Kalltestrot. Dieser ist im Südosten als offene Grabenparzelle ausgebildet, zu größten Teilen jedoch bis zur Quellenstraße verrohrt. Unmittelbar angrenzend befinden sich weitere Bebauung, Verkehrswege sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die östlich angrenzende Straße ist als Allee beidseitig mit Linden bestanden. Das Plangebiet selbst weist keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	Mit der vorliegenden Planung soll auf der bisher gastronomischen und zu Wohnzwecken genutzten Fläche ein Wohnvorhaben vorbereitet werden. Der heute verrohrte Wasserlauf soll im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vollständig offen gelegt werden. Um Betroffenheiten der Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan Hinweise zu Zeitenbeschränkungen bzgl. Baufeldfreimachung und Gehölzschnitten gegeben (siehe Kapitel 10.3). Bei Beachtung dieser Vorgaben bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet grenzt westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Planungsrechtlich sind in diesem Bereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 Anpflanzungsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
Boden / Gewässer / Grundwasser	Das Plangebiet ist derzeit aufgrund des bestehenden Gastronomiebetriebes und dem zugehörigen Stellplatz überwiegend versiegelt. Der bestehende Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Die Westhälfte des Änderungsbereiches ist als Altstandort im Kataster über Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen des Kreises Soest unter der Nummer 06-4216-0111 registriert. Dabei handelt es sich um die „ehemalige Tankstelle, Quellenstraße 24, Bad Waldliesborn“. Altlastenuntersuchungen der Jahre 2007 und 2016 haben ergeben, dass der Untergrund mit tankstellenspezifischen Schadstoffen verunreinigt ist. Im Süden des Plangebietes verläuft der Bach Kaltestrot, zu großen Teilen jedoch verrohrt.	Mit der vorliegenden Planung soll eine wohnbauliche Nachnutzung der gastronomisch / wohnbaulich genutzten Fläche erfolgen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 bleibt der zulässige Versiegelungsgrad unverändert. Die GRZ entspricht der vorgesehenen Obergrenzen des § 17 BauNVO und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Aufgrund der geplanten reinen Wohnnutzung kann von einer geringeren Versiegelung als im heutigen Bestand ausgegangen werden. Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden, sodass hierfür die Nutzungsverträglichkeit zu gewährleisten ist. Entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind durchzuführen. Somit ist bei Realisierung der Planung hinsichtlich der Altlasten eine Verbesserung zu erwarten. Der heute verrohrte Wasserlauf soll im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vollständig offen gelegt werden. Mit der Festlegung eines Gewässerrandstreifens im Innenbereich soll gemäß der Begründung zum LWG verhindert werden, dass die noch freien unmittelbar an ein Gewässer im Innenbereich angrenzenden Flächen bebaut werden. Die Regelung zielt zum einen auf einen Erhalt des morphologischen Zu-

		stands im Innenbereich ab. Abgesehen davon sichert sie auch den schadlosen Wasserabfluss und stärkt die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche zwischen Stadtrand- und Stadtklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Baudendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind mit heutigem Stand infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

10.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungs-

planänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist somit durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.3 Belange des Artenschutzes

Um mit der Änderung des Bebauungsplanes einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Büro Stelzig, Soest, November 2016).

Die Prüfung kommt zu dem Gesamtergebnis, dass ein potenzielles Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Mehlschwalbe, Turmfalke, Feldsperling, Turteltaube und Schleiereule nach der genauen Untersuchung des Plangebietes ausgeschlossen werden können, da kein Brutpotenzial bzw. keine Bruthinweise im Gebiet vorhanden sind.

Bei der Untersuchung wurden keine Spuren von Fledermäusen in oder an dem Gebäude entdeckt, sodass ausgeschlossen werden kann, dass zurzeit größere Quartiere in oder an den Gebäuden vorhanden sind. Es verbleibt eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass sich gelegentlich einzelne Individuen von Fledermäusen vor allem in dem Dachstuhlbereich des westlichen Gebäudeteils aufhalten.

Da Fledermäuse potenziell ganzjährig ihr Quartier an und in Gebäuden beziehen können, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis mit aufgenommen, dass zum Schutz von Fledermäusen Gebäudeabrisse zwischen September und November oder im April durchzuführen sind. Sollte der Abriss des Gebäudes aus zwingenden Gründen in den übrigen Monaten (Mai bis August) durchgeführt werden, ist mittels einer Ausflugkontrolle sicherzustellen, dass sich vor dem Abbruch keine Wochenstuben im Gebäude befinden. Das jeweilige Bau- oder Abbruchunternehmen ist auf die bestehende Fledermausproblematik hinzuweisen und ein Bewusstsein für das potenzielle Vorkommen der Tiere zu schaffen. Zudem sollte sichergestellt sein, dass mindestens eine Person beim Abbruch anwesend oder zumindest kurzfristig erreichbar ist, die möglicherweise aufgefundene Fledermäuse sichern kann.

Nach Auswertung des vom LANUV NRW (2016a) bereitgestellten Internetangebotes „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ ergaben sich keine Hinweise auf (Brut-) Vorkommen planungsrelevanter Arten. Das Areal besitzt aus artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte. Alle weiteren Vogelarten wie Meisen, Amseln, Hausrotschwanz usw., die im Plangebiet vorkommen können (Brutmöglichkeiten in Sträuchern, Bäumen und an Gebäuden), sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Zur Minimierung des Tötungsrisikos wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass die bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes) außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen sind.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde notwendig.

Artenschutzrechtliche Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote sowie Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG

richten sich im Grunde an den Bauausführenden und somit an das der Bauleitplanung nachgeordnete Bauordnungsverfahren bzw. die Zulassungsentscheidung. Allerdings können Bebauungspläne nicht aufgestellt werden, wenn diese wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, also vollzugsunfähig sind. Somit ist auf Ebene der Bauleitplanung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in erster Linie festzustellen, ob der aufzustellende Bebauungsplan im Weiteren umsetzungsfähig ist. Unter Beachtung des Hinweises können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, womit der Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

Bei Beachtung der o.g. Vorgaben bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Um das Quartierangebot für Fledermäuse innerhalb der Umgebung nicht einzuschränken, empfiehlt das artenschutzrechtliche Gutachten an den neuen Gebäuden mindestens drei bis fünf Fledermausquartiere aufzuhängen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende Empfehlung. Allerdings wird bewusst auf eine weitergehende Festsetzung verzichtet, die das Anbringen von Fledermausquartieren zwingend vorgibt. Wie oben beschrieben konnten bei der Untersuchung vor Ort keine Spuren von Fledermäusen in oder an dem Gebäude entdeckt werden. Somit fehlt die Grundlage um das Anbringen von Fledermausquartieren zwingend festzusetzen. Ferner ist mit Erkenntnisstand zur Zeit des vorliegenden Aufstellungsverfahrens nicht zwingend ersichtlich, dass bei Nicht-Anbringung von mindestens drei bis fünf Fledermausquartieren ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintritt.

Laut artenschutzrechtlichem Gutachten besteht zum Beispiel die Möglichkeit Hohlblocksteine in die Wände einzubringen. Es gibt jedoch auch andere Quartierarten, die zum Teil selber gebaut werden können. Eine gute Alternative zur Anbringung der Quartiere am Neubau ist die Errichtung eines Fledermausturms, welcher unterschiedliche Quartierstypen besitzt und ganzjährig von Fledermäusen bezogen werden kann.

Hiervon unbenommen bleibt, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

Bielefeld / Lippstadt, August 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage 1: Lageplan zum Bauvorhaben



TH: 7.50 m
FH: 11.50 m
II MD