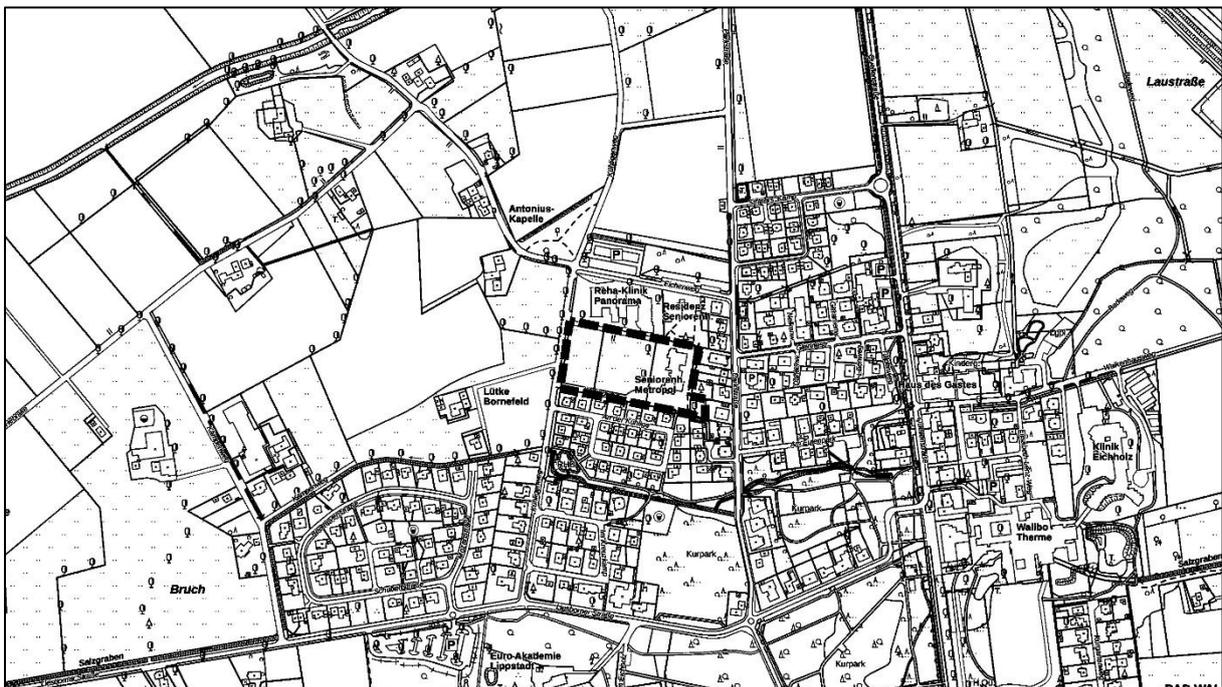


STADT LIPPSTADT



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 „Metropol“

Ortsteil: Bad Waldliesborn
Plangebiet: Südlich des Eichwegs, westlich des Kühligenwegs, nördlich des Kneippwegs



Begründung

Verfahrensstand

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

11.11.2020

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	3
4	Situationsbeschreibung	3
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation.....	3
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung.....	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	7
6	Städtebauliches Konzept	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Höhe baulicher Anlagen und Dachformen.....	11
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	12
7.5	Zahl der Wohnungen pro Gebäude.....	12
7.6	Stellplätze und Garagen.....	12
7.7	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Beseitigung von Niederschlagswasser.....	13
7.8	Örtliche Bauvorschriften.....	14
7.8.1	Dachform, -neigung, -aufbauten und -eindeckungen / Fassadenmaterial.....	14
7.8.2	Einfriedungen.....	15
7.8.3	Vorgärten / Ausgestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten.....	16
8	Belange der Ver- und Entsorgung	17
8.1	Trinkwasser / Löschwasser.....	17
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser.....	17
8.3	Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen.....	18
8.4	Abfallbeseitigung.....	19
9	Belange der Umwelt	19
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	22
9.3	Artenschutz.....	22
10	Auswirkungen der Planung	23
10.1	Immissionsschutz.....	23
10.2	Belange des Bodenschutzes.....	23
10.3	Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes.....	23
10.4	Belange des Denkmalschutzes.....	25
10.5	Kampfmittel / Altlasten.....	25

Anlagen

- Anlage 1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht (Büro Stelzig, Soest, Juli 2020)
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, Soest, Juni 2020)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 333 „Metropol“

Ortsteil: Bad Waldliesborn
Plangebiet: Südlich des Eichwegs, westlich des Kühligenwegs, nördlich des Kneippwegs

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 „Metropol“ soll die planungsrechtliche Grundlage für einen zukunftsfähigen Neubau des Pflegeheims Metropol sowie eine Entwicklung der benachbarten Flächen vorbereitet werden. Zielsetzung der Planung ist die Modernisierung des bestehenden Metropols nach zukünftigen Pflegeheimstandards durch einen zeitgemäßen Neubau. Zugleich soll dem hohen Bedarf an seniorengerechten Wohnkonzepten, kombiniert mit neuen Wohnungen für Kleinhaushalte und Familien, Rechnung getragen werden.

Der Neubau mit geplanten 90 Pflegeplätzen und 10 Kurzzeitpflegeplätzen soll auf den heute noch unbebauten Freiflächen westlich angrenzend zum bestehenden Pflegeheim Metropol errichtet werden. Hierdurch kann der Betrieb der Pflegeeinrichtung zunächst im Bestand weiterlaufen. Nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme in einem ersten Bauabschnitt sollen die Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheims umziehen, sodass das heute bestehende Metropol freigeräumt und abgerissen werden kann. In einem zweiten Bauabschnitt kann das freiwerdende Grundstück nach Inbetriebnahme des neuen Pflegeheims in Anlehnung an die Bebauung an der benachbarten Parkstraße mit 2-3 geschossigen Wohnhäusern bebaut werden, die zum Teil dem betreuten Wohnen dienen können. Im westlichen Teil des Plangebiets sollen zudem am Kühligenweg zur Ergänzung und um einen städtebaulichen Lückenschluss zu erreichen, ebenfalls 2-3 geschossige Wohnhäuser entstehen, die in ihrer Maßstäblichkeit zwischen der südlichen Einfamilienhausbebauung und den nördlich bestehenden 5-geschossigen großmaßstäblichen Baukörpern vermitteln.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 107 „Kneippweg“, der für den gesamten Bereich ein Sondergebiet -SO- „Kur“ festsetzt. Da die Zweckbestimmung „Kur“ die Nutzung Pflegeheim und Wohnen planungsrechtlich nicht abdeckt, ist eine entsprechende Anpassung des Bauplanungsrechtes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 333 „Metropol“ soll eine entsprechende Neustrukturierung des Bereiches erfolgen und einerseits ein Sondergebiet „Kur und Pflege“ sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Anlass der Bauleitplanung sind die Neubauplanungen der Eigentümergemeinschaft des Pflegeheims Metropol in Bad Waldliesborn (KVV Verwaltungs GmbH). 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: Mit der Planung kann dem hohen Bedarf an zeitgemäßen Pflegeplätzen sowie seniorengerechten Wohnkonzepten ent-

sprochen werden. Zudem eignet sich die Planung für einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss als Arrondierung des Ortsrandes.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung 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 drei Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,87 ha)
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (s.u.)
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 1). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 „Metropol“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

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. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (Kapitel 9.3)

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 wurde am 12.03.2020 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 27.07. bis einschließlich 26.08.2020 durchgeführt. Aufgrund der andauernden Corona-

Pandemie wurde auf ein Unterrichts- und Erörterungstermin zur Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 02.11.2020. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,87 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Bad Waldliesborn in der Flur 44 und umfasst vollständig die Flurstücke 221, 403, 547, 548 sowie 549.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 350 und 472;

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 68, 69, 70, 94, und 154;

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 397 sowie 527 (Wegeparzelle);

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 398 (Kühligenweg).

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Bad Waldliesborn am Übergang zum freien Landschaftsraum südlich des Eichwegs, westlich des Kühligenwegs sowie nördlich des Kneippwegs. Die Fläche ist heute zu einem Großteil durch Grünlandbewuchs (artenarme Mähwiese) geprägt sowie durch das Pflegeheim Metropol im Osten, dessen Hauptgebäude fünf Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss aufweist (siehe Abbildung 1). Die Erschließung erfolgt heute über den im Süden verlaufenden Kneippweg zu einer dem Gebäude vorgelagerten Stellplatzanlage, welche durch eine Hecke mit Einzelbäumen eingegrünt wird. Im Norden des Plangebietes verläuft eine geteerte Fläche als Feuerwehrezufahrt, die auch einer angrenzenden Reha-Klinik (Reha-Klinik Panorama) und einem Seniorenwohnheim (Seniorenheim Residenz) dient.

Die beiden Gebäudekomplexe der nördlichen Reha-Klinik und des Seniorenwohnheims sind jeweils mit bis zu fünf Geschosse ausgeführt. Die Haupterschließung der beiden Einrichtungen erfolgt von Norden über den Eichenweg sowie den hieran angegliederten Stellplatzflächen. Im Osten grenzen an das Plangebiet die Wohngärten der Wohnbebauung entlang der Parkstraße. Bei den angrenzenden Gebäuden handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit überwiegend traufständigen Satteldächern. Im Süden schließt an das Plangebiet das Wohngebiet „An der Kühliche“ mit überwiegend eineinhalb- und zweigeschossigen Gebäuden an. Das Wohngebiet weist mit Satteldächern, Walmdächern, einseitigen und beidseitigen Pultdächern als auch Flachdächern eine recht heterogene Dachland-

schaft auf. Im Westen grenzt an das Plangebiet der Kühligeweg als einseitig bestandene Allee sowie in dessen Anschluss der freie Landschaftsraum mit vereinzelt Hofstellen.

Im Südosten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem eine heute gärtnerisch angelegte Fläche mit sowohl heimischen Gehölzen als auch Zierpflanzen, in dessen Bereich eine Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet „An der Kühlige“ verläuft.

In rd. 600 m nordwestlicher Richtung verläuft die Glenne als Nebenarm der Lippe.



Abbildung 1: Der Geltungsbereich im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: Geodatenbasis.NRW)

4.2 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet existiert aktuell Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 107 "Kneippweg" aus dem Jahr 1993, für den mittlerweile 5 Änderungen durchgeführt wurden (zuletzt im Jahr 2007). Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Kur“ fest, in dem ausschließlich Kurhäuser, Kurmittelhäuser, Kurheime sowie Sanatorien und Beherbergungsbetriebe mit Zimmern ohne Küchen bzw. Kochstellen zulässig sind.

Zum Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Die Geschossflächenzahl (GFZ) variiert entsprechend der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. So ist für einen westlichen Teilbereich eine maximale Dreigeschossigkeit vorgegeben, bei einer GFZ von 1,2. Für einen östlichen Teilbereich wird die maximale Zahl zulässiger Vollgeschosse auf 5 sowie die GFZ auf 1,8 begrenzt. Als Bauweise ist die offene Bauweise vorgegeben. Gegliedert wurde die Fläche im Ursprungsbebauungsplan durch öffentliche Fußwege, die einerseits durch einen Nord-Süd-Verlauf die östlichen und westlichen Teilbereiche ausbilden, und andererseits eine Ost-West Verbindung zwischen dem Kühligeweg und der Parkstraße sicherstellen sollten. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurden die Fußwege allerdings zugunsten eines zusammenhängenden SO-Gebietes überplant. Die Erschließung des östlichen Teilbereiches ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Süden gesichert, an deren Stelle sich heute der Kneippweg befindet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils großzügig gefasst, wobei beiden Teilbereichen jeweils im Westen eine Fläche für Stellplätze vorgelagert ist. Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gara-

gen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise sind jedoch hier Stellplätze zulässig, wenn diese innerhalb einer übergrünten Tiefgarage angeordnet werden. Zudem wird für die definierten Stellplatzflächen eine Stellplatzbegrünung vorgegeben. So ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, wassergebundener Decke oder Pflaster mit breitem Fugenabstand zu versehen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 107 "Kneippweg" mit Darstellung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

Für einen südöstlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes sah der Ursprungsbebauungsplan Nr. 107 noch eine öffentliche Grünfläche vor. Diese Grünfläche wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes zurückgenommen und ebenfalls zugunsten eines Sondergebietes „Kur“ umgewidmet. Für diesen Bereich wurde eine GRZ von 0,3 sowie maximal ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt.

Während nördlich an das Plangebiet angrenzend ebenfalls ein Sondergebiet mit bis zu 5 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt ist, wird für den östlich angrenzenden Bereich entlang der Parkstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurden hier die überbaubaren Grundstücksflächen auf die rückliegenden Grundstücksbereiche erweitert (siehe Abbildung 3). Die 5. Änderung sieht entlang der Parkstraße eine zwingende Zweigeschossigkeit sowie im hinterliegenden Bereich eine maximale Eingeschossigkeit vor. Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,3 begrenzt. Im Norden sieht der Bebauungsplan ein Durchleitungsrecht zur Parkstraße vor.

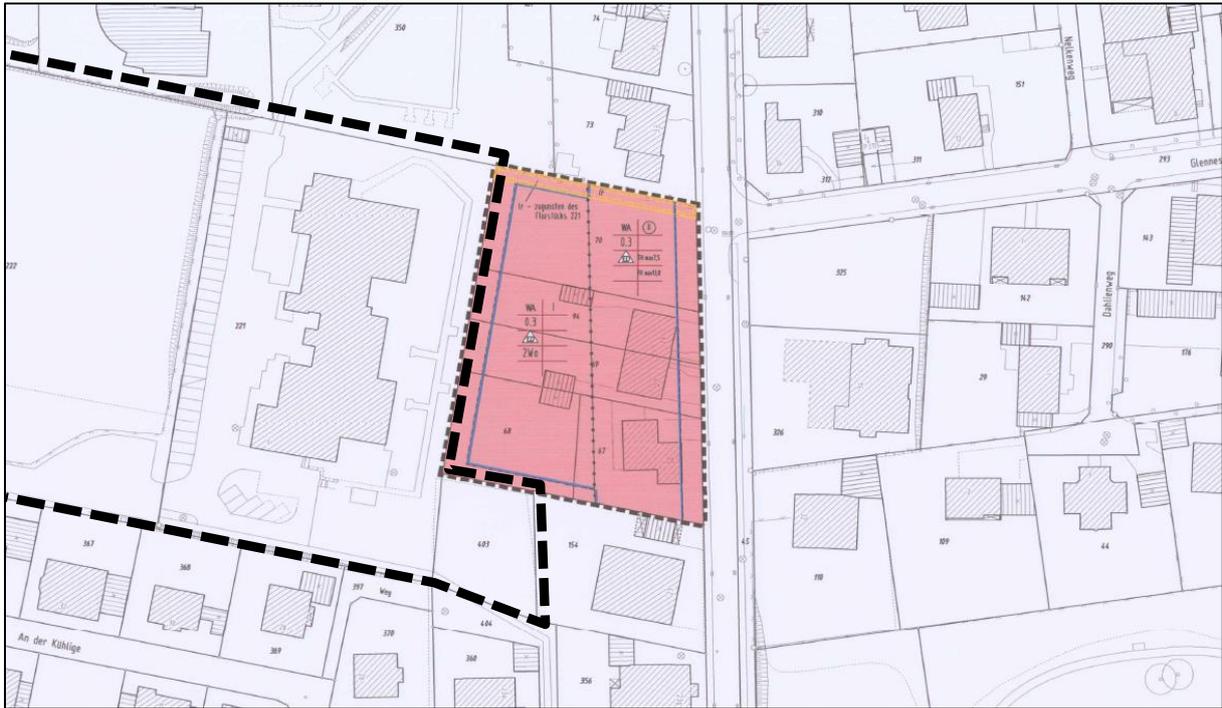


Abbildung 3: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Kneippweg", ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippestadt)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 4). Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt annähernd für das gesamte Plangebiet Sonderbauflächen dar, lediglich für einen Teilbereich im Südosten werden Wohnbauflächen dargestellt (siehe Abbildung 5).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 „Metropol“ ist neben einem Sondergebiet „Kur und Pflege“ auch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorgesehen (siehe Kapitel 7.1). Der Bebauungsplan wird somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

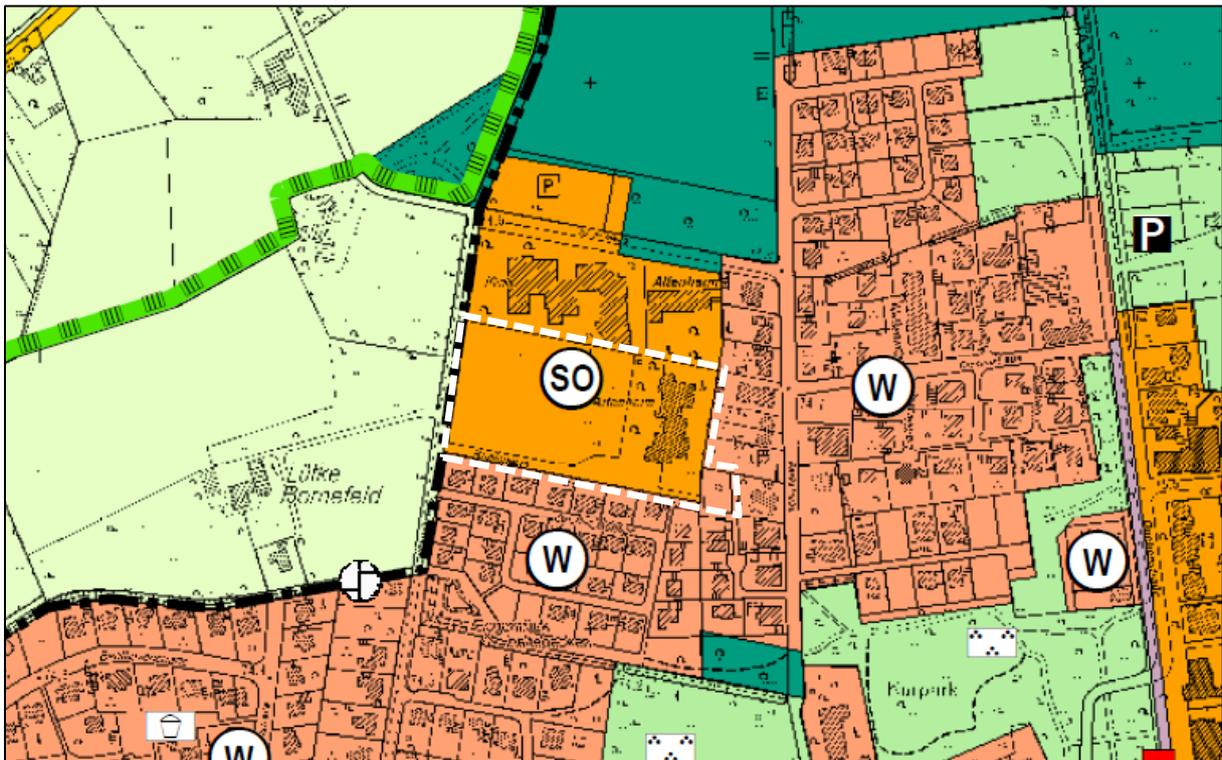


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

6 Städtebauliches Konzept

Das Konzept zur Neustrukturierung des Bereiches sieht einen Neubau mit geplanten 90 Pflegeplätzen und 10 Kurzzeitpflegeplätzen auf den heute noch un bebauten Freiflächen westlich angrenzend zum bestehenden Pflegeheim Metropol vor. Dies bietet den Vorteil, dass der Betrieb der Pflegeeinrichtung zunächst im Bestand weiterlaufen kann. Der Neubau gliedert sich in 3 Gebäudeteile für 3 Wohnbereiche mit den 90 Zimmern für die Bewohner (siehe Abbildung 6). Dies ermöglicht eine unkomplizierte Erschließung für das Personal und übersichtliche, abwechslungsreiche Wege für die Bewohner. Der mittlere Baukörper dient als zentraler Stützpunkt für die Pflege sowie als Ort der Zusammenkunft und des Austausches

für Bewohner und Personal. Dieser stellt den Ausgangspunkt für die Erschließung der einzelnen Wohngruppen dar.

Nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme in einem ersten Bauabschnitt sollen die Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheims umziehen, sodass das heute bestehende Metropol freigeräumt und abgerissen werden kann. In einem zweiten Bauabschnitt kann das freiwerdende Grundstück nach Inbetriebnahme des neuen Pflegeheims in Anlehnung an die Bebauung an der benachbarten Parkstraße mit 2-3 geschossigen Wohnhäusern bebaut werden, die zum Teil dem betreuten Wohnen dienen können. Im westlichsten Teil des Plangebiets sollen zudem am Kühlligenweg zur Ergänzung und um einen städtebaulichen Lückenschluss zu erreichen ebenfalls 2-3 geschossige Wohnhäuser entstehen, die in ihrer Maßstäblichkeit zwischen der südlichen Einfamilienhausbebauung und den nördlich bestehenden 5-geschossigen großmaßstäblichen Baukörpern vermitteln.



Abbildung 6: Lageplan Neubau Metropol Pflegeheim – Stand: Februar 2019, ohne Maßstab (Quelle: Passgang Architekten BDA)

Die Erschließung des Plangebietes soll über den südlichen Kneippweg erfolgen, von dem aus Stichstraßen nach Norden geführt werden, wodurch das Plangebiet gleichzeitig in drei Bauabschnitte unterteilt wird. Die bestehende Feuerwehrezufahrt bleibt erhalten und soll neben der Müllabfuhr auch für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr geöffnet bleiben. Der ruhende Verkehr kann einerseits in oberirdischen Stellplatzanlagen oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die Entwässerung des Plangebietes ist die Einleitung in die Kanalanlagen des Kneippwegs vorgesehen, wobei für den Standort des neu geplanten Pflegeheims eine Rückhaltung des dort anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt werden soll.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für den zentralen Bereich des geplanten Wohnheims gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur und Pflege“ festgesetzt sowie östlich und westlich hiervon jeweils ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Ziel der Sondergebiets-Festsetzung ist es neben den bisher zulässigen Nutzungen Kur- und Pflege-affine Nutzungen zuzulassen sowie solche, die diese komplementieren. Vor diesem Hintergrund sind im SO-Gebiet „Kur und Pflege“ ausschließlich zulässig:

- Kurhäuser,
- Kurmittelhäuser,
- Kurheime,
- Sanatorien und Beherbergungsbetriebe, deren einzelne Zimmer keine Küche bzw. Kochstellen zugeordnet sind,
- Pflegeeinrichtungen
- Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- Verpflegungs- und Menüservice,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Kioske sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

Für die übrigen Bereiche im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die einerseits den Übergang zu den angrenzenden Wohngebietsnutzungen herstellen sollen und andererseits zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Bad Waldliesborn dienen. Um unmittelbar westlich angrenzend zum festgesetzten SO-Gebiet ebenfalls zugehörige Strukturen der Kur und Pflege zulassen zu können, wird in diesem Bereich der Nutzungskatalog des allgemeinen Wohngebietes etwas weiter gefasst (WA 2). Hierdurch sollen einerseits Kur- und Pflege-affine Nutzungen enger auf den Bereich des geplanten Pflegeheims gefasst werden, andererseits soll in den übrigen Bereichen der Wohnnutzung ein stärkerer Vorrang eingeräumt werden (WA 1).

Somit werden für die Allgemeinen Wohngebiete - WA 1 - folgende Nutzungszulässigkeiten festgesetzt:

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

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Unmittelbar westlich an das Sondergebiet angrenzend wird für ein Allgemeines Wohngebiet - WA 2 - folgender Nutzungskatalog festgesetzt:

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

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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. Dabei sollen die grundsätzlichen Eigenarten der bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie im Umfeld berücksichtigt werden, um somit die geplante Neubebauung harmonisch in seine Umgebung einzufügen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das geplante Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie für die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem üblichen Maß für eine bauliche Nutzung in Bad Waldliesborn als Kurort und soll insbesondere die Versiegelung im Plangebiet reduzieren.

Da der ruhende Verkehr zum Teil in Tiefgaragen untergebracht werden soll, ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für bauliche Anlagen, die mit der Oberkante bis zu 0,8 m über die natürlich gewachsene Geländeoberfläche hinausragen (Tiefgaragen), eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl über eine GRZ von 0,45 für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie von 0,6 für das festgesetzte Sondergebiet hinaus, ist allerdings mindestens in gleichem Maße auszugleichen über

- eine intensive Begrünung der Dachflächen von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer Aufbaudicke von mind. 40 cm und / oder
- eine extensive Begrünung der flachen bzw. flachgeneigten (< 35°) Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter- Mischung.

Da ein Herausragen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 0,8 m über die natürlich gewachsene Geländeoberfläche ermöglicht wird, sind Höhenunterschiede zwischen öffentlichen Flächen und privaten Grundstücksflächen durch schiefe Ebenen, Böschungen oder Trockensteinmauern, die bepflanzt werden sollten, zu gestalten. Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine ist zu verzichten. Weitere Vorgaben zum Versiegelungsgrad werden zudem zu oberirdischen Stellplätzen sowie zu Vorgartenbereichen als örtliche Bauvorschrift vorgenommen (siehe Kapitel 7.8).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i.S.d. § 20 (3) BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird entspre-

chend der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. So sind für das Sondergebiet maximal 4 Vollgeschosse bei einer GFZ von 1,2 zulässig. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete soll dagegen eine maximale Zweigeschossigkeit bei einer GFZ von jeweils 0,6 zugelassen werden können.

Über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden allerdings nicht die Errichtung von sog. Nicht-Vollgeschossen im Sinne von Staffelgeschossen geregelt (Vollgeschosse sind Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen). Die Möglichkeit zur Errichtung von Staffelgeschossen wird über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

7.3 Höhe baulicher Anlagen und Dachformen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind auf den jeweils möglichen Gebäudetyp bzw. die Dachform bezogen. Lediglich im festgesetzten Sondergebiet wird ausschließlich eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben, ohne einen Gebäudetyp vorzugeben, um hier eine höhere Flexibilität bei der späteren Umsetzung sicherstellen zu können. Die Gebäudehöhe wird für diesen zentral gelegenen Bereich auf 14,50 m begrenzt, wodurch maximal 4 Vollgeschosse möglich sind.

Für die übrigen Bereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gelten im Grundsatz die gleichen Höhenfestsetzungen. In diesen Bereichen sind einerseits Gebäude mit geneigten Dächern in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- sowie gegenläufigen Pultdächern zulässig, für die eine maximale Traufhöhe von 7,00 m sowie überwiegend eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt wird. Lediglich für einen südöstlichen Teilbereich wird am Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten eine verringerte maximale Firsthöhe von 12,00 m vorgegeben, wodurch in diesem Bereich eine Neubebauung sich verträglich in das Umfeld einfügen soll.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel zu ermöglichen. Allerdings wird durch die parallele Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert, dass bei Gebäuden, die unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zwei Fassadenvollgeschosse ausbilden, ein weiteres drittes Vollgeschoss im Dachraum, z.B. durch entsprechenden Ausbau mit Gauben, errichtet wird.

Für geneigte Dächer wird eine Dachneigung von 30° - 45° als einheitlicher Rahmen vorgegeben, wodurch ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet werden soll. Für den südöstlichen Teilbereich am Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten wird die Dachneigung auf 45° festgesetzt, wodurch bei maximaler Ausnutzung der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen die Gebäudebreite und somit insgesamt die Maximalkubatur begrenzt wird.

Zudem sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. Für diese wird eine maximale Wandhöhe von 8,00 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m vorgegeben. Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Flachdach die Oberkante Attika sowie beim flach geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wird die maximal zulässige Höhe der vom Boden durchgehenden Gebäudefassade begrenzt, wodurch in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse somit maximal zwei Fassadenvollgeschosse ermöglicht werden. Als Wandhöhe gilt somit der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich einer möglichen Brüstung, die bei einem zusätzlichen Staffelgeschoss zwingend zu berücksichtigen ist. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe wird somit auch sichergestellt, dass bei Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb der maximalen Wandhöhe zwingend ein Rücksprung zu allen Gebäudeseiten zu errichten ist (mit Ausnahme von Erschließungsanlagen wie Treppenhäusern und Aufzugsschächten).

Um bei der Errichtung von einseitigen Pultdächern durchgehende dreigeschossige Wandfassaden zu verhindern, gelten für diesen Gebäudetyp ebenfalls die o.g. maximalen Wand- und Gebäudehöhen. Um hier wahrnehmbaren Effekt zu erzielen, ist bei Gebäuden mit Pultdach oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ein Rücksprung um mind. 1,0 m an der Seite des Firstes vorzusehen. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO ist die eingetragene NHN-Höhe (m über NHN – Normalhöhennull) maßgeblich, die sich auf das gewachsene Gelände vor Ort beziehen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Diese werden weitgehend großzügig vorgegeben, um eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Lediglich zur angrenzenden Wohnbebauung im Osten ist ein erhöhter Sozialabstand von 5,00 m vorgesehen, wobei dies nicht für den südöstlichen Teilbereich gilt, da hier andernfalls die Bebauungsmöglichkeiten zu sehr eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund wurde in diesem Bereich eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Ebenso ist am Übergang des geplanten Sondergebietes zum westlich angrenzenden Wohngebiet eine insgesamt 11,00 m breite Flucht von einer Bebauung freizuhalten, wodurch ein zu nahes Heranrücken an eine mögliche Wohnbebauung verhindert werden soll.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei eine Beschränkung auf Doppel- und Einzelhäuser vorgenommen wird. Somit sind Hausgruppen nicht zulässig, wodurch eine aufgelockerte Bauweise entsprechend des Umfeldes gewährleistet werden kann. Gemäß § 22 (2) BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50,00 m betragen. Für das festgesetzte Sondergebiet mit dem geplanten Pflegeheim wird daher eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind.

7.5 Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude vorgenommen werden. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich und somit auch im angrenzenden Straßennetz zu begrenzen.

Da in Lippstadt derzeit ein hoher Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht, sollen in den allgemeinen Wohngebieten Mehrfamilienhäuser mit bis zu 9 Wohnungen zulässig sein. Lediglich im südöstlichen Bereich sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig, um hier eine verträgliche Bebauung angrenzend zur Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen pro Gebäude fügen sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.6 Stellplätze und Garagen

Um in den festgesetzten Wohngebieten eine einengende Straßenraumwirkung zu verhindern sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise kann dabei eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Hierdurch soll insbesondere für die Allgemeinen Wohngebiete westlich des festgesetzten Sondergebietes ausreichende Größen für Stellplatzanlagen ermöglicht werden, da in diesen Bereichen engere Grundstücksverhältnisse gegeben sind.

In bestimmten Bereichen soll die Möglichkeit zur Errichtung von offenen Stellplätzen unmittelbar angrenzend zu den angrenzende Straßenflächen ermöglicht werden, für die zu diesem Zweck entsprechende Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. Dies betrifft zum einen die Stellplatzanlagen des geplanten Pflegeheim-Neubaus im Bereich der geplanten privaten Verkehrsfläche und angrenzend zur nördlichen Wegefläche (siehe hierzu auch Abbildung 6 in Kapitel 6), sowie zum anderen ein mögliches Angebot im Südosten des Plangebietes.

Der Zufahrtsbereich zwischen bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen / Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die jeweilige Garage / der Stellplatz erschlossen wird, muss mindestens 5 Meter betragen. Hierdurch können die Zufahrten als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden und die Möglichkeit zur Unterbringung eines weiteren Stellplatzes geschaffen, ohne hierfür weitere Grundstücksflächen versiegeln bzw. in Anspruch nehmen zu müssen. Zudem ist je Grundstück lediglich eine Zufahrt von insgesamt 5,00 m Breite zulässig, wodurch eine flächendeckende Versiegelung der Vorgärten durch Stellplätze vorgebeugt werden soll.

Zur Reduzierung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sind für Stellplätze und Zufahrten nur wasserdurchlässige Pflastersysteme und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen, wie z.B. Schotterrassen oder wassergebundene Decken, zu verwenden.

7.7 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie in Kapitel 6 dargestellt über den bestehenden Kühlligenweg westlich angrenzend bzw. den bereits vorhandenen Kneippweg im Süden des Plangebietes, der als öffentliche Verkehrsfläche mit 9,00 m Breite entsprechend gesichert wird. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung eine Konkretisierung hinsichtlich des Straßenquerschnitts, der Anordnung von Grünflächenbereichen sowie der Verortung von Fußwegeverbindungen an den Fußweg südöstlich angrenzend zum Plangebiet.

Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die südlich an die Planstraße angrenzenden Wohngrundstücke sind bereits über die Straße An der Kühllige erschlossen. Eine zusätzliche Zweierschließung an den Kneippweg soll unterbunden werden, um einerseits damit verbundene zusätzliche Versiegelungen durch die Zufahrten zu verhindern und andererseits den Kneippweg hierdurchverkehrlich nicht zusätzlich zu belasten.

Zur Erschließung der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden jeweils zwei Stichstraßen mit 8,00 m Breite im Osten und Westen des Plangebietes nach Norden geführt, an deren Ende jeweils eine Wendeanlage für PKWs vorgesehen ist. Für die Erschließung des Sondergebietes ist entsprechend der bestehenden Vorhabenplanung eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt.

Die Wegefläche am nördlichen Plangebietsrand soll weiterhin für eine Durchwegbarkeit für Rettungsfahrzeuge und den öffentlichen Fuß- und Radverkehr erhalten bleiben und wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg / Rettungsweg) festgesetzt.

Die Wendeanlagen entsprechend den Maßen für Pkw-Wendehämmer nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen: ca. 12,75 m x 9,00 m). Eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist hier nicht erforderlich, da für diese die nördliche Umfahrt über die bestehende Wegeführung vorgesehen ist. Um für Müllfahrzeuge eine Umfahrung der Gebiete im Plangebiet zu ermöglichen, ist für die festgesetzte private Verkehrsfläche im Bereich des Sondergebietes sowie für die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbe-

stimmung Fuß- und Radweg / Rettungsweg am nördlichen Plangebietsrand ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger vorgesehen.

Das bestehende Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan Nr. 107 im Nordosten wurde bis heute nicht angelegt und wird aufgrund der Grundstücksnutzung an der Parkstraße auch nicht mehr bis dort angelegt werden können. Daher ist eine Übernahme des Leitungsrechtes mit vorliegender Bauleitplanung nicht mehr zweckmäßig und kann entfallen.

Die Einleitung des Regenwassers des Plangebiets als solches soll nach vorheriger Rückhaltung in die Kanalanlagen des Kneippwegs erfolgen. Eine detaillierte Darstellung der Entwässerungskonzeption ist dem Kapitel 8.2 dieser Begründung zu entnehmen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Baugestalterische Festsetzungen sollen einerseits hinsichtlich der Dachformen und Dachgestaltung sowie andererseits hinsichtlich Einfriedungen und der Ausgestaltung von Vorgartenbereichen sowie Stellplätzen und Zufahrten vorgenommen werden.

7.8.1 Dachform, -neigung, -aufbauten und -eindeckungen / Fassadenmaterial

Wie in Kapitel 7.3 beschrieben, wird für das festgesetzten Sondergebiet keine Dachneigung vorgegeben, um hier eine höhere Flexibilität bei der späteren Umsetzung sicherstellen zu können. Ebenso sind in den übrigen Bereichen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ein breites Spektrum an Gebäudetypen möglich, um somit auch eine entsprechende Nachfrage bedienen zu können. So sollen sowohl Gebäude mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, und Zeltdach sowie gegenläufiges und einseitiges Pultdach) als auch moderne Bauformen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zulässig sein.

Als einheitlichen Rahmen werden für die Gebäude mit geneigten Dächern eine Dachneigung von 30° - 45° vorgegeben, wodurch im Gesamtbild ein harmonisches Ortsbild sichergestellt werden soll. Lediglich für den südöstlichen Teilbereich am Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten wird die Dachneigung auf 45° festgesetzt, wodurch bei maximaler Ausnutzung der vorgegebenen Trauf- und Firshöhen die Gebäudebreite und somit insgesamt die Maximalkubatur begrenzt wird. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig, wobei sich der später Bauende dem Bestand anzupassen hat.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die festgesetzte Traufhöhe für Nebengiebel und Zwerchhäuser überschritten werden (siehe auch Kapitel 7.2), wodurch vom Erdgeschoss aus durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel möglich sind.

Um im Plangebiet hinsichtlich möglicher Dachaufbauten und -einschnitte eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erzeugen wird die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf 50 % der Firstlänge des Hauptbaukörpers (ohne Anrechnung der Dachüberstände) beschränkt. Der Abstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitte und untergeordneten Bauteilen (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) muss von der Giebelwand wie zum Dachgrat mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Vor dem Hintergrund einer ruhigen Dachlandschaft werden zudem Vorgaben zur Dacheindeckung festgesetzt. Daher sind als Dacheindeckung bei den geneigten Dächern lediglich Dachpfannen (Ziegel) zu verwenden, die nicht glänzende, glasierte bzw. lasiert sind, es sei denn sie dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. auch in Form von Solardachziegeln). Für untergeordnete Bauteile sind auch Blechabdeckungen zulässig. Ebenso können Dächer aber auch begrünt ausgebildet werden.

Gemäß § 14 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen allgemein zulässig, sofern diese baulich untergeordnet ausge-

führt sind. Zur Klarstellung und um ein optisches Einfügen zu gewährleisten, wird bei den Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zur straßenzugewandten Seite sowie mindestens 1,00 m zur straßenabgewandten Seite zurückspringen.

Bei geneigten und flach geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Neben Regelungen zur Dacheindeckung werden ebenso Vorgaben zu den zu verwendenden Fassadenmaterialien/-farben getätigt, die einerseits dem Ortsbild in Bad Waldliesborn und andererseits dem geplanten Vorhaben in der geplanten Materialität entsprechen.

Für die Außenwände aller Gebäude dürfen daher nur folgende Materialien verwendet werden:

- Rauh- und Feinputze in weißer oder grauweißer Farbe.
- Vormauerziegelwerk rot, weiß oder grauweiß bzw. weiß oder grauweiß geschlämmt.
- Kalksandstein naturbelassen bzw. weiß oder grauweiß geschlämmt.

Die Farbe grauweiß beschreibt hierbei allerdings ein Spektrum an Farben zwischen den Farbtönen weiß und grau aus mehreren Farbkategorien und ist nicht auf eine einzige Farbe zu beschränken. So können neben der Farbe Grauweiß (RAL 9002) beispielsweise auch die Farben Cremeweiß (RAL 9001), Perlweiß (RAL 1013) oder Lichtgrau (RAL 7015) zulässig sein.

Zudem sind reflektierende und glänzende Materialien nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffenen Werk- oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln. Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig.

7.8.2 Einfriedungen

Im Plangebiet soll eine einheitliche und klare Gestaltung hinsichtlich der Übergänge von privaten Gartenbereichen zum öffentlichen Raum in Form einheitlicher Einfriedungen erfolgen. Diese werden unterschieden hinsichtlich der Vorgartenbereiche, die im Übergang zum Straßenraum auch der öffentlichen Wahrnehmung unterliegen, sowie hinsichtlich sonstiger Gartenbereiche, für die eine klare Abgrenzung in Form eines Sichtschutzes wünschenswert sein kann und dementsprechend zugelassen werden soll.

Um einen durchgrüntes Straßenbild zu erlangen, sind im gesamten Plangebiet Einfriedungen nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern auszuführen. Die Einfriedung der Vorgartenbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen wird zudem in der Höhe auf maximal 1,20 m begrenzt, wodurch die Einsehbarkeit und dadurch ein offener Straßenraumcharakter erzeugt wird. Ausnahmen sind in der Höhe von max. 2,00 m zulässig, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und sich der Wohngarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude befindet. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen, um ein Hereinragen der Hecken auf die Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen und zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sind ebenfalls bis max. 2,00 m zulässig. Hier sind ebenfalls in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

Um Einsehbarkeiten und private Rückzugsorte zu ermöglichen ist die Einfriedung an Grenzen zu privaten Wohngrundstücken in Sichtbereich zu Nachbarterrassen und Sitzplätzen als Sichtschutz in Form von Mauern und sonstigen Abtrennungen aus Holz bis max. 2,00 m zulässig. Sonstige Bereiche sind allerdings nur in Form von heimischen, standortgerechten

Laubholzschnithecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig.

Für die Pflanzung von Laubholzschnithecken sollten Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste verwendet werden:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Berberitze (*Berberis* in Arten und Sorten)

Für die Pflanzung von naturnahen, freiwachsenden Sträucher-Hecken sollten Gehölze aus folgender Pflanzenauswahlliste verwendet werden:

- Felsenbirne (*Amelanchier* in Arten und Sorten)
- Hartriegel (*Cornus* in Arten)
- Deutzie (*Deutzia* in Arten und Sorten)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Pfeifenstrauch (*Philadelphus* in Arten und Sorten)
- Spierstrauch (*Spirea* in Arten und Sorten)
- Fliederstrauch (*Syringa* in Sorten)
- Schneeball (*Viburnum* in Arten)
- Weigelia (*Weigelia* in Arten)
- Schlehe, Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Berberitze (*Berberis* in Arten)

Die Hecken sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Einfriedungen (Zäune) sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe bis 10 cm für Kleintiere durchlässig zu halten.

7.8.3 Vorgärten / Ausgestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. So dürfen befestigte Flächen auf privaten Grundstücksflächen z.B. für Zufahrten, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen

- bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 %
- bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 60 %

des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen.

Für die befestigten Flächen und nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen, wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken, zu verwenden. Dies gilt ebenso für Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehrumfahrungen auf den Baugrundstücken.

Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind Rasen, Gräser, Stauden, Rosen und Gehölze. Die flächige Gestaltung mit Materialien wie Stein, Kies, Pflaster ist unzulässig, wodurch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden kann.

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Ställe für Kleintierzüchtung, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gem. § 14 (1) BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, unzulässig. Davon ausgenom-

men sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann über die bestehenden Leitungen im Kühlligenweg bzw. im Kneippweg des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

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, ortsnah 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.

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet der Bodentyp Gley, Nassgley sowie stellenweise Podsol-Gley an. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund nicht vorhandenen unterirdischen Stauraums nicht möglich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der wasserrechtlichen Erlaubnis Nr. 53 enthalten, die bis zum 31.12.2029 Gültigkeit hat. Losgelöst von Untersuchungen zum Versickerungspotenzial, besteht somit, aufgrund dieser Gegebenheiten, bereits Anschluss- und Benutzungszwang des Plangebiets als solches für die Regenwasserkanalisation. Daher soll die Einleitung des Niederschlagswassers des Plangebiets insgesamt – dies inkludiert sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen – nach vorherigen Rückhaltungen in den Regenwasserkanal des Kneippwegs erfolgen. Der einzelne Anlieger hat sich an die nachfolgend dargestellte Entwässerungskonzeption (Mulden- und Rückhaltesystem auf den Privatgrundstücken) anzuschließen. Damit ist für den Privateigentümer eine regelmäßige Pflege etc. verbunden, um die Funktionalität des Systems dauerhaft gewährleisten zu können.

Die Entwässerungskonzeption sieht im Detail folgendes vor:

Die Regenwasserentwässerung ist als oberflächennahe Entwässerung (Rinnen und Mulden) angelegt, die über zwei Rückhaltungen (Regenrückhaltebecken und Graben), im „Kneippweg“ an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen wird. Der Drosselabfluss wird hierbei auf den natürlichen Abfluss von 5 l/(s x ha) begrenzt.

Durch das gewählte Entwässerungskonzept kommt es in den „Stichwegen 1 u. 3“ zu einer Durchmischung von Oberflächenwässern von privaten Flächen mit Oberflächenwässern von öffentlichen Flächen. Das Oberflächenwasser der „Stichwege 1 u. 3“ entwässert über private Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Kanal (Bestandsleitung im Kneippweg). Diese aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvolle Lösung (Abflusdämpfung) wirft Themen, wie Unterhaltung, Gebührengestaltung etc. auf, die vertraglich geregelt werden sollen.

Aufgrund des erforderlichen Platzbedarfes wird festgesetzt, dass eine entsprechende zentrale Anlage der Regenrückhaltung gem. § 14 (2) BauNVO im festgesetzten Sondergebiet anzulegen ist. Gemäß § 14 (2) BauNVO können in den Baugebieten zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Unter diese Regelung fällt auch

das zweite Regenrückhaltebecken, das für eine eigenständige Entwässerung der im östlichen Bereich geplanten allgemeinen Wohngebiete vorgesehen ist.

Nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung Lippstadt AÖR ist der Ablauf der Regenrückhaltung an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die zu den Regenrückhaltebecken führenden Grundstücksanschlussleitungen gehören bis zur Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kanal. Die Hausanschlussleitungen, einschließlich Drosselbauwerk, auf den Privatgrundstücken und die Regenrückhaltebecken selbst sind in privater Trägerschaft zu betreiben. Bei der Wahl der Standorte der privaten Rückhaltung sind Aspekte der Notentwässerung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, dass bei einer Drosselung auf ein bestimmtes Maß (hier: der natürliche Landabfluss) das Rückhaltevolumen umso größer wird, je höher die Zulaufmenge ist.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über zwei neue Stichleitungen in den Stichwegen 1 und 3 sowie zwei neue Haltungen im „Kneippweg“ und „Kühligenweg“ organisiert, die ihrerseits Vorflut in der Bestandsleitung im „Kühligenweg“ finden.

Das Flurstück Nr. 403 wird schmutzwassertechnisch über den im „Kneippweg“ neu zu erstellenden SW-Kanal erschlossen. Das Niederschlagswasser wird der Oberflächenentwässerung des Plangebietes zugeführt.



Abbildung: Lageplan Entwässerungskonzeption, ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro Mirko Molt)

8.3 Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Für die Versorgung des Neubaugebietes und des neuen Pflegeheimes ist laut den Stadtwerken Lippstadt GmbH wahrscheinlich die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Dementsprechend ist im Bebauungsplan eine Fläche von 5,0 x 5,0 m für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“ vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen im Kühligenweg erfolgen.

8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

Um eine Umfahrung im Plangebiet zu ermöglichen, ist für die festgesetzte private Verkehrsfläche im Bereich des Sondergebietes sowie für die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Rettungsweg am nördlichen Plangebietsrand ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger vorgesehen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). 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. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Bad Waldliesborn am Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Fläche ist heute zu einem Großteil durch Grünlandbewuchs geprägt sowie im Osten durch das heutige Pflegeheim Metropol. Die Fläche hat keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist heute zu einem Großteil durch Grünlandbewuchs (artenarme Mähwiese) sowie durch das bestehende Gebäude des Pflegeheims Metropol im Osten geprägt.	Mit der vorliegenden Planung ist ein Neubau des Pflegeheims auf bisher un bebauten Flächen sowie eine Entwicklung der benachbarten Flächen vorgesehen. Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Vogelarten Girlitz, Bluthänfling, Turmfalke und Kuckuck nicht ausgeschlossen werden. Da vom Vorhaben allerdings ausschließlich baubedingte Wirkungen ausgehen, kann unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung ein Auslösen der Verbotsstatbestände ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 9.3).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet. Der Kühiligenweg ist auf seiner Westseite einseitig und durchgängig mit Bäumen bestanden, wodurch hier eine Eingrünung des Siedlungsbereiches zum angrenzenden Landschaftsraum gegeben ist. Diese Grünstrukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.
Fläche / Boden / Gewässer / Grundwasser	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 1,87 ha. Bis auf das heutige Pflegeheim im Osten ist das Plangrundstück heute noch un bebaut.	Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Mit dem bisher rechtskräft-

	<p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsbereich.</p> <p>Der westliche Teil des Plangebietes ist zum Teil von einem Hochwasser der Lippe mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) betroffen, mit Überschwemmungen von 0 bis zu 0,5 m.</p>	<p>tige Bebauungsplan Nr. 107 sowie nachfolgende Änderungen werden bereits großflächige Versiegelungen im Plangebiet ermöglicht. Mit vorliegendem Bebauungsplan werden kaum neue Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes und den dort enthaltenen Möglichkeiten der Eigenvorsorge verwiesen (siehe Kapitel 10.3). Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden / Gewässer / Grundwasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
Luft / Klima	<p>Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche zwischen Stadtrand- und Stadtklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimapfänglich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit und in der innerstädtischen Lage keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p>
<p>Insgesamt sind mit heutigem Stand infolge der Aufstellung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 1). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 „Metropol“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan 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.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 2) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4215 „Wadersloh“, Quadrant 4, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 39 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 37 Vogelarten, eine Säugetier- sowie eine Amphibienart. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von Arten aus.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Vogelarten Girlitz, Bluthänfling, Turmfalke und Kuckuck nicht ausgeschlossen werden. Da vom Vorhaben allerdings ausschließlich baubedingte Wirkungen ausgehen, kann unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung ein Auslösen der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um kein essentielles Nahrungshabitat für eine der oben aufgelisteten planungsrelevanten Arten. Der Luftraum steht zur Nahrungssuche für Vögel und Fledermäuse weiterhin zur Verfügung.

Im näheren Umfeld stehen ausreichend vergleichbare Niststandorte zur Verfügung, sodass es durch die Gehölzentfernungen im Osten des Plangebietes nicht zum Auslösen des Verbotstatbestandes der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte kommt und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis enthalten, dass die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden müssen. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 u. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus laut § 39 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 Naturschutzbehörde notwendig.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände zu berücksichtigen wären. Auch befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich einer stark befahrenen Straße, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken.

10.2 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.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für das Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 beschränkt. Die Grundflächenzahlen von 0,3 liegt unterhalb des üblichen Maßes für allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

10.3 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet befinden sich weder Wasser-, noch Heilquellenschutzgebiete, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Im Plangebiet ist zudem kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. In rd. 600 m nordwestlicher Richtung verläuft die Glenne als Nebenarm der Lippe.

Seit dem 05.01.2018 wurde der § 78 b und d in das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingeführt. Hierdurch werden für Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abuarbeiten.

Auch die Grundnorm des § 78 WHG („Planen und Bauen im Überschwemmungsgebiet“) wurde überarbeitet. Es wurden u.a. klarstellend die in der Abwägung zu berücksichtigen Hochwasserbelange eingeführt (§ 78 (3) WHG). Weiterhin wurde die Kategorie Hochwasserentstehungsgebiete eingeführt (§ 78d WHG).

Der zu berücksichtigende Bereich (Gefahrenkarte HQ_{extrem}, niedrige Wahrscheinlichkeit, Überflutungshöhe bis 0,5 m über Gelände) reicht im westlichen Bereich bis zu rd. 100 m in das Plangebiet hinein.

Die Darstellung erfolgt mittels einer Beikarte zum Bebauungsplan. Sie bildet den hier in Rede stehenden überschwemmungsgefährdeten Bereich auf der Grundlage des Fachinformationssystems ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) für die Hochwassergefahrenkarte in Lippstadt ab.

Die nachrichtliche Darstellung wird ergänzt um den Hinweis, auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

10.5 Kampfmittel / Altlasten

Der Bereich ist nach dem aktuell gültigen Kampfmittelverdachtsflächenplan nicht als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens oder bei Erdwärmehohrungen der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bielefeld / Lippstadt, November 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de