

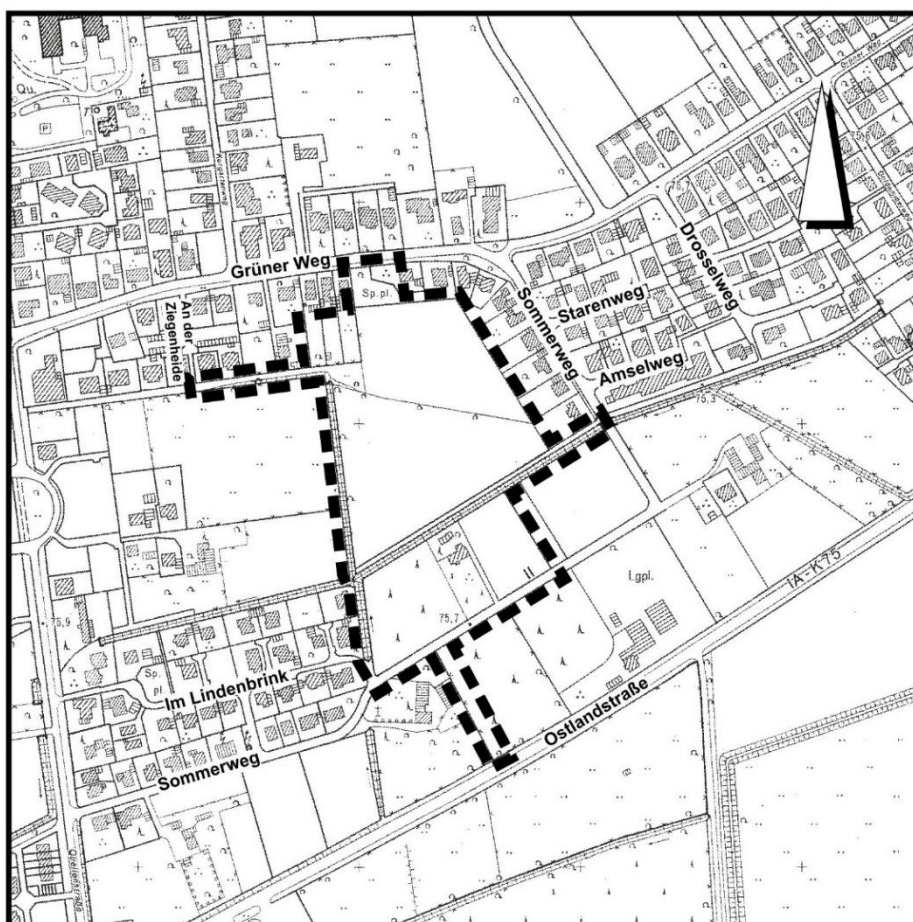


STADT **LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 331 Bad Waldliesborn „Grüner Weg / Sommerweg“

Begründung und Umweltbericht

Teil I – Begründung



Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung	5
1.1. Ausgangssituation und Planungsanlass	5
1.2. Derzeitige Nutzungen im Plangebiet	7
1.3. Ziele der Bauleitplanung	7
1.4. Städtebauliches Konzept	7
2. Allgemeine Planungsvorgaben	10
2.1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	10
2.2. Planerische Rahmenbedingungen.....	10
2.2.1. Regionalplan.....	10
2.2.2. Landschaftsplan.....	11
2.2.3. Flächennutzungsplan.....	12
2.2.4. Bebauungsplan	12
2.3. Planverfahren	14
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	15
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2. Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	16
3.2.2. Zahl der Vollgeschosse.....	17
3.2.3. Höhe baulicher Anlagen.....	17
3.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	18
3.3.1. Bauweise und Anzahl der Wohnungen	18
3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen.....	19
3.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche – Baulinien.....	19
3.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten	19
3.5. Gestaltungsvorschriften	21
4. Sonstige Festsetzungen	25
4.1. Straßengradienten.....	25
4.2. Höhenlage Grundstücke	25
5. Verkehr.....	26
5.1. Äußere Erschließung	26
5.2. Innere Erschließung	30
5.3. Öffentlicher Nahverkehr.....	30
5.4. Fuß- und Radverkehr	31
6. Ver- und Entsorgung.....	32
6.1. Versorgung.....	32
6.2. Entsorgung.....	32
6.2.1. Schmutzwasserentsorgung.....	32

6.2.2. Regenwasserbeseitigung	32
6.2.3. Abfallentsorgung	34
7. Belange der Umwelt	35
7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht.....	35
7.2. Grün- und Pflanzflächen	35
7.3. Eingriffsbilanzierung.....	38
7.4. Hochwasserschutz	39
7.5. Artenschutz.....	40
7.6. Immissionsschutz.....	41
7.7. Flächeninanspruchnahme	44
7.8. Klima.....	45
8. Sonstige Belange	46
8.1. Denkmalschutz / Archäologie	46
8.2. Belange der Landwirtschaft.....	46
8.3. Altlasten/ Kampfmittel.....	46
9. Bodenordnung.....	47
10. Nutzungs- und Flächenbilanz.....	47
11. Weitere Hinweise.....	48
12. Rechtsgrundlagen	50
13. Quellenverzeichnis.....	51

1. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

1.1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen

Der Ortsteil Bad Waldliesborn stellt sich als attraktiver Wohnstandort auf dem Lippstädter Stadtgebiet dar. Dies wird deutlich, wenn man die Trendprognosen für die Bevölkerungsentwicklung der verschiedenen Teilräume Lippstadts betrachtet. Ähnlich hohe Wachstumspotenziale und Wanderungsbewegungen wie für den Ortsteil Bad Waldliesborn sind ansonsten nur im Bereich der Kernstadt zu erwarten. In einer Vorausbetrachtung bis in das Jahr 2030 wird im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsprognose aus dem Jahr 2016 von einem Anstieg der Bevölkerung Bad Waldliesborns von 4.790 Einwohnern auf etwa 5.370 Einwohner ausgegangen. Absolut bedeutet das eine Steigerung von 580 Einwohnern innerhalb von lediglich 15 Jahren. Relativ entspricht dies einem Wachstum von etwa 12 % und damit der höchsten Wachstumsrate aller Teilräume des Lippstädter Stadtgebietes.

Bad Waldliesborn profitiert dabei als Wohnstandort noch immer von seiner historischen Entwicklungsgeschichte. Die ehemalige Streusiedlung mit Bauernschaften entwickelte sich erst nach der Gründung des Kurortes zu einem eigenständigen Stadtteil. Obwohl Bad Waldliesborn der einwohnermäßig größte Ortsteil Lippstadts ist, hat sich die Siedlungsentwicklung nie räumlich geballt, sondern weist Entwicklungen an unterschiedlichen Standorten des Ortsteiles auf. Nachdem sich zunächst um die Kureinrichtungen herum das Ortsteilzentrum herausbildete, entwickelte sich in den 1970er Jahren in Richtung Süden mit der Umsetzung unterschiedlicher Baugebiete ein neuer Siedlungsschwerpunkt. So entstand das heutige Siedlungsbild: ein großzügiger, in weitläufige Freiraumstrukturen eingebetteter Siedlungskörper. Dieser stellt einen kernstadtnahen und umgrünten Wohnstandort dar.

Die hervorgehobenen Eigenschaften Bad Waldliesborns führen zu der eingangs angeführten prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahlen. Bad Waldliesborn verzeichnet im Vergleich mit den übrigen Lippstädter Teilräumen den mit Abstand höchsten Gesamtsaldo bei einer Betrachtung der Zu- und Fortzüge. Hierbei sind vor allem innerkommunale, wanderungsbedingte Zuzüge zu verzeichnen. Bei einer Einbeziehung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verbleibt letztlich ebenfalls ein positiver Gesamtsaldo. Dieser führt dazu, dass eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Ortsteils besteht. Simultan zu der, durch Zuzug entstehenden, Nachfrage, bestehen aus dem Ort selbst heraus hohe Nachfragen nach Wohnraum für junge, im Ort verwurzelte Familien.

Flächenpotenziale Bad Waldliesborn

Die Eigenschaft als Kurort stellt sich für den Ortsteil als wesentlicher Pullfaktor dar und leistet somit seinen Teil zur zunehmenden Attraktivität des Wohnstandortes. Jedoch erschwert diese Eigenschaft auch die bauliche Entwicklung des Ortes. Eine Ausweisung neuer Bauflächen ist für jeden Standort unter Berücksichtigung der Kriterien für die Erhaltung des Kurortstatus in besonderem Maß abzuwägen. Dieser Schritt ist notwendig, um mit einer Ortsteilentwicklung

den erforderlichen Regularien zur Erhaltung des Kurortstatus nicht entgegenzutreten. Da die bereits planungsrechtlich gesicherten Nachverdichtungs- und Arrondierungspotenziale in Bad Waldliesborn eine adäquate Siedlungsentwicklung unter Wachstumsgesichtspunkten nicht weiter gewährleisten können, ist es notwendig neue Flächen für die Befriedigung der Nachfragesituation zu erschließen und somit dem Ortsteil angemessene Entwicklungsvarianten zu eröffnen.

Bad Waldliesborn lässt sich in zwei deutlich voneinander abzugrenzende Teilräume untergliedern. Der nördliche Bereich des Ortsteils grenzt teilweise bereits direkt an festgesetzte Landschaftsschutzgebiete an, wird durch Waldflächen begrenzt oder bildet im Bestand eine deutliche Grenze zwischen Innen- und Außenbereich aus. Geprägt wird dieser Bereich vorrangig durch die vorhandenen Einrichtungen des Kurzentrums. In diesem Gebiet sind Siedlungserweiterungen nur schwer umsetzbar. Die Trennung zum südlichen Teilraum wird durch den Kurpark geprägt, an den sich der Großteil der Siedlungsbereiche des Ortsteiles anschließt. Hier ergeben sich in Richtung Süden anschließend an den Hermann-Löns-Weg sowie den Grünen Weg noch mögliche großflächige Siedlungspotenziale. Während sich südlich des Hermann-Löns-Weges die Sportanlagen des SV Bad Waldliesborn e.V. befinden, die eine ortsnahe Wohnbauflächenentwicklung aufgrund von zu erwartenden Lärmproblematiken erschweren, bieten sich die Flächen zwischen dem Grünen Weg und dem Sommerweg vordergründig für eine wohnbauliche Entwicklung an. Hierdurch wird auch eine Arrondierung des, durch seine historische Entwicklung leicht zersiedelten, Siedlungskörpers gewährleistet und somit dem Ziel des flächensparenden Bauens Rechnung getragen.

Im Bereich zwischen dem Grünen Weg und dem Sommerweg ist zwischen zwei Potenzialflächen zu unterscheiden. Zunächst ist der westliche Teilbereich, angrenzend an die Quellenstraße zu nennen. Dieser ist einer planungsrechtlichen Handhabung zwar zugänglich, mit der Umsetzung einer Maßnahme wäre jedoch aufgrund eigentumsrechtlicher Belange zeitnah nicht zu rechnen. Die geringsten Konfliktpotenziale und die schnellste Umsetzungsmöglichkeit für eine Wohnbaulandentwicklung in Bad Waldliesborn zeichnen den östlichen Teilbereich zwischen Grünem Weg und Sommerweg aus. Die in Frage kommenden Flächen sind immissionsschutzrechtlich aus Richtung Ostlandstraße nur in geringem Umfang vorbelastet und eigentumsrechtlich sind bereits Vorkehrungen für eine Entwicklung der Fläche getroffen worden.

Planungsanlass

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331 – Bad Waldliesborn „Grüner Weg / Sommerweg“ liegt darin begründet, der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Ortsteils bedarfsgerecht begegnen zu können. Nachdem in den vergangenen Jahren vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Standort umgesetzt worden sind, wird die neue Planung deutlich stärker auf das Ortsbild und die Nachfragesituation im Südosten Bad Waldliesborns eingehen. Dies führt zu einer Konzentration auf eine, vorrangig durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägten, städtebaulichen Figur.

Der Standort für die Planung ist aus den erläuterten Gründen innerhalb des Ortsteils Bad Waldliesborn als alternativlos zu bewerten.

1.2. Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Intensivacker genutzt. Ergänzend befindet sich im Süden des Gebietes eine landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen einer Baumschulkultur. Des Weiteren befindet sich hier ein Wohngrundstück. Im Norden liegen außerdem ein Spielplatz und drei Wohngrundstücke. Das Plangebiet wird durch das Gewässer Kaltestrot in zwei Bereiche geteilt.

1.3. Ziele der Bauleitplanung

Ziel des Planverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 331 – Bad Waldliesborn „Grüner Weg/ Sommerweg“, um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Siedlungsflächen für den Standort vorzubereiten. Hiermit wird den aktuellen Entwicklungstendenzen im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Ortsteil Bad Waldliesborn Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt unter folgenden planerischen Zielsetzungen:

1. Schaffung von Wohnbauland mit einem bedarfsorientierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Nachfrage in Bad Waldliesborn.
2. Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Bad Waldliesborn.
3. Die Einbettung des neuen Wohngebietes in eine qualitativ hochwertige Freiraumstruktur.
4. Die Erschließung des Gebietes im Einklang mit dem weiteren Siedlungskörper mit Anschluss an die Ostlandstraße.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 331 werden umfangreiche Siedlungsflächen geschaffen. Da hierbei eine umfassende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgenommen wird, soll den Belangen des Umweltschutzes bereits durch die Ziele der Bauleitplanung besondere Bedeutung beigemessen werden. So wird sichergestellt, dass am Standort Bad Waldliesborn ein neues Baugebiet entsteht, das dem Credo der gesunden Wohnverhältnisse entspricht und dabei die Belange der Umwelt berücksichtigt.

1.4. Städtebauliches Konzept

Am Standort Bad Waldliesborn ist in den vergangenen Jahren vor allem Wohnraum in Form von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen worden. Um das Angebot innerhalb des Ortsteiles zu differenzieren und auch jungen Familien die Möglichkeit zu bieten vor Ort wohnen bleiben zu können, konzentriert sich das Konzept für das neue Baugebiet vorrangig auf die Umsetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppelhaushälften. Die Auswertung der Wohnbauflächenbedarfe in Lippstadt hat ergeben, dass größtenteils im Be-

reich des familienorientierten Wohnens Nachfragekonkurrenzen und Angebotsengpässe bestehen. Gleichwohl sind diese Tendenzen bei Geschosswohnungen mit kleineren und mittleren Wohnungen zu erkennen, sodass als ergänzendes Angebot insgesamt vier Mehrfamilienhäuser in das städtebauliche Konzept integriert sind.¹



Abb. 01 // Rahmenplan

¹ Gutachten zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Lippstadt / Schulten Stadt- und Raumentwicklung / Stand 24. Juni 2016

Das Baugebiet wird durch den prägenden Grünzug entlang der Kaltestrot in zwei Bereiche gegliedert (siehe Abb. 01). Nördlich der Kaltestrot befindet sich der Hauptteil des Quartieres mit etwa 33 Bauplätzen sowie vier Mehrfamilienhäusern mit je 6 bzw. 8 möglichen Wohnungen entlang der Kaltestrot. Zudem befindet sich ein Spielplatz in zentraler Lage, der von den Wohnbauflächen eingebettet und die entfallende Spielfläche am Grünen Weg ersetzen wird. Innerhalb des Siedlungskörpers wird über Gehwege eine hohe Durchlässigkeit erreicht. Hierdurch kann das Ortsteilzentrum an der Quellenstraße mit seinen Versorgungseinrichtungen sowie die Bushaltestelle Kurgartenweg in angemessener fußläufigen Entfernung erreicht werden.

Südlich der Kaltestrot befinden sich in einem Streifen zwischen dem Gewässer und dem Sommerweg circa 15 weitere Bauplätze im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaus- oder Doppelhaushälftensegments.

Die Kaltestrot wird als zentrale Achse im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen qualitativ aufgewertet. Das Quartier ist in eine hochwertige Freiraumstruktur mit hoher Durchlässigkeit innerhalb des Ortsteiles eingebettet und ergänzt den vorhandenen Siedlungskörper somit in angemessener Weise.

2. Allgemeine Planungsvorgaben

2.1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

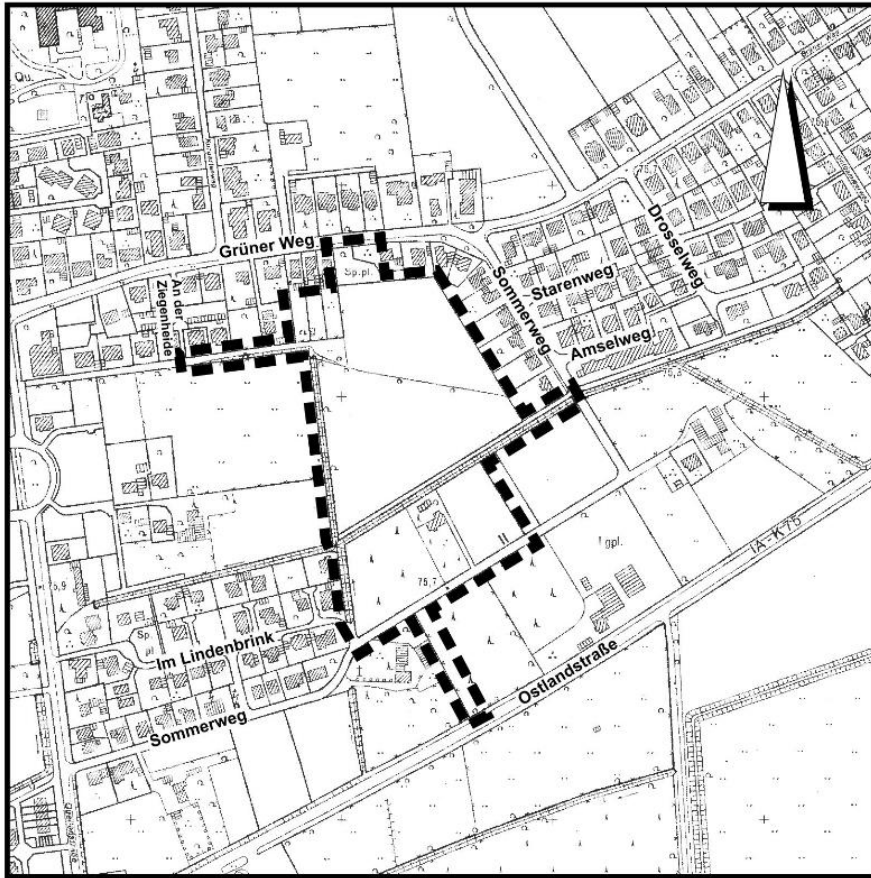


Abb. 02 // Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 331 „Grüner Weg/ Sommerweg“ befindet sich nördlich der Lippstädter Kernstadt im Ortsteil Bad Waldliesborn. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 60 tlw., 87, 93 tlw., 216 tlw., 445 tlw., 447 tlw., 449 tlw., 602, 604, 705 tlw., 710, 711, 712, 713, 714, 831, 832, 835, 836, 905 sowie 994 tlw. aus der Flur 46 der Gemarkung Bad Waldliesborn. Er umfasst eine Fläche von etwa 5,5 ha. Eine genaue räumliche Verortung ist der Abbildung 02 zu entnehmen.

2.2. Planerische Rahmenbedingungen

2.2.1. Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Hiermit wird eine Nutzung der Fläche zwischen Grünem Weg und Sommerweg für eine Wohnbaulandentwicklung gewährleistet (siehe Abb. 03).



Abb. 03 // Auszug aus dem Regionalplan

2.2.2. Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt West“ des Kreises Soest von Dezember 2006 unterliegt das Plangebiet keinen natur- oder landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen oder Entwicklungen (u.a. gem. §§ 22 - 30 BNatSchG). Sowohl im Fall der Entwicklungs- als auch der Festsetzungskarte wird das gesamte Plangebiet sowie die weiteren Flächen bis zur Ostlandstraße im Süden als Siedlungsfläche dargestellt und festgesetzt (siehe Abb. 04). Somit ergeben sich aus dem Landschaftsplan keine zu berücksichtigenden Belange für das direkte Plangebiet.

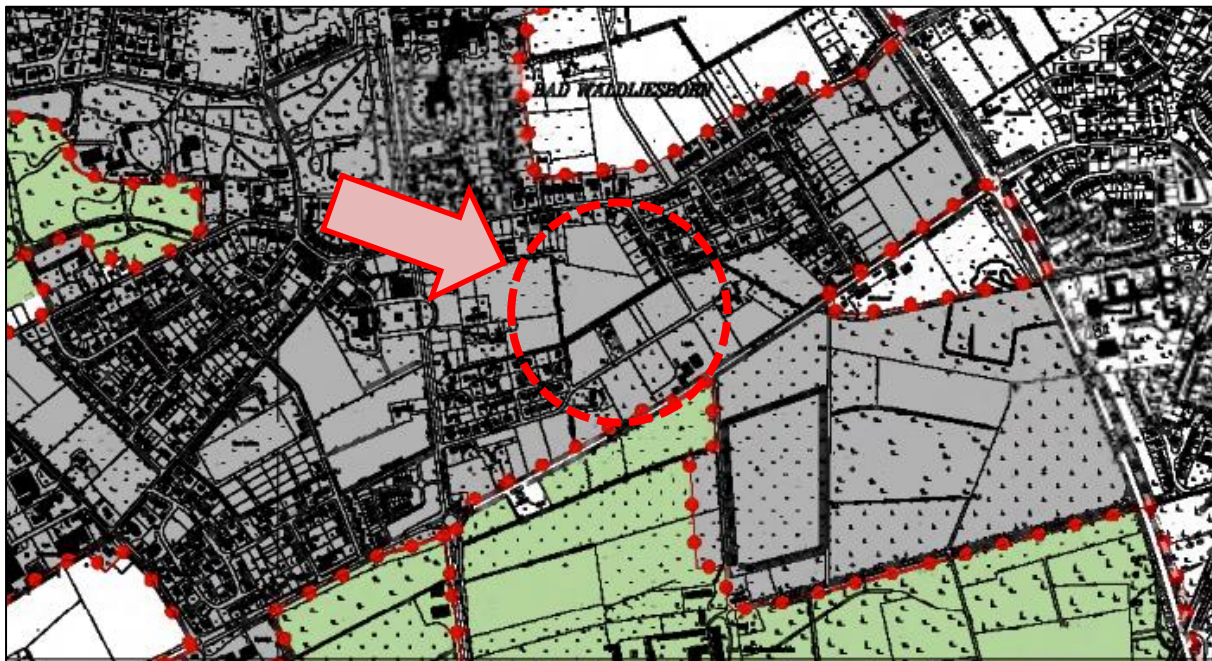


Abb. 04 // Ausschnitt auf dem Landschaftsplan

2.2.3. Flächennutzungsplan

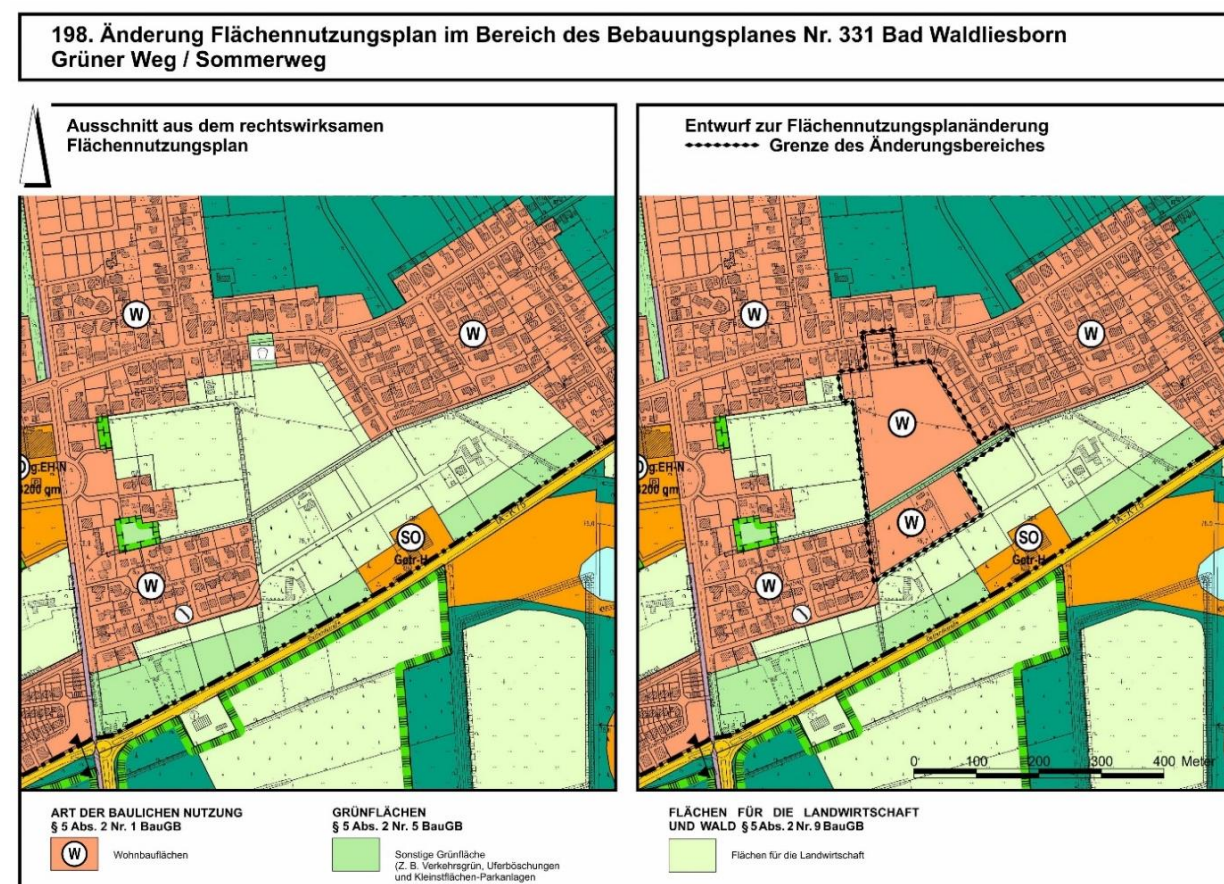


Abb. 05 // Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt in der Fassung der 198. Änderung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorrangig Flächen für Landwirtschaft dar. Ergänzend werden im Bereich südlich des Grünen Weges eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Wohnbauflächen dargestellt. Die derzeitigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entsprechen somit nicht der planerischen Absicht des Bebauungsplans.

Entsprechend wird der Flächennutzungsplan mit der 198. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (siehe Abb. 05). Weiterhin ist das Plangebiet im Rahmen der aktuell laufenden Neuauflistung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt bereits berücksichtigt worden. Die Flächen werden somit beinahe vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Kaltestrot wird als Gewässer hiervon ausgenommen. Die Spielplatzfläche entfällt und wird trotz einer Berücksichtigung im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 331 „Grüner Weg / Sommerweg“ im Rahmen des Flächennutzungsplans aufgrund der groben Maßstäblichkeit nicht weiter dargestellt.

2.2.4. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 331 „Grüner Weg/ Sommerweg“ liegt teilweise deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 „Lindenbrink“ (siehe Abb. 06). Der rechtskräftige Bebauungsplan

setzt an dieser Stelle vorrangig Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 Baugesetzbuch (BauGB) fest. Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 13.12.1974 sollten für Bad Waldliesborn Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumstruktur und städtebauliche Entwicklungsstruktur des Kurgebietes sichern. Aufgrund der eingangs dargestellten demographischen Entwicklung des Ortsteils Bad Waldliesborn (siehe Kap. 1.1.) ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen hin zu Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Dies jedoch mit der Zielsetzung, das neue Wohngebiet möglichst in die Freiraumstruktur einzubetten.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans, südlich an den Grünen Weg angrenzend, wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser Standort wird aufgegeben und um etwa 110 m in Richtung Süden in das neu entstehende Baugebiet verlagert. Die Darstellung der Kaltestrot wird übernommen und die Festsetzung des gewässerbegleitenden Fuß-/ Rad- und Wirtschaftsweges mitgedacht, aber nicht an gleicher Stelle umgesetzt bzw. festgesetzt.

Im weiteren Umfeld weisen sowohl der Bebauungsplan Nr. 86 „Sommerweg“ als auch der Bebauungsplan Nr. 140 „Grüner Weg“ vorrangig Wohnbauflächen aus. Diese sind bereits seit Jahren rechtskräftig und somit zu großen Teilen umgesetzt. Im Südosten entlang der Ostlandstraße wird über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 238 „Getränkhandel Kopmeier“ ein Sondergebiet für einen Getränkehandel festgesetzt.



Abb. 06 // Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 115 „Lindenbrink“

2.3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 331 – Bad Waldliesborn „Grüner Weg/ Sommerweg“ wird im Regelverfahren mit förmlicher Umweltprüfung aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung wird eine zweistufige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB vorgenommen. Hierbei fand neben der förmlichen Beteiligung und Auslegung der Planunterlagen bereits im frühen Planungsstudium eine frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange statt.

Das Planverfahren ist bislang wie folgt durchgeführt worden:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2019 bis 07.06.2019
- Bürgergespräch gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.05.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.05.2019 bis 27.05.2019
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.11.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.07. – 07.08.2020

Die Ergebnisse der Gespräche sowie die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen zum Verfahren werden in die Abwägung eingestellt.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete wird für das Plangebiet umfassend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Festsetzung eröffnet die Möglichkeit z.B. einen kleinen, in das Wohngebäude integrierten, Handwerksbetrieb oder Physiotherapeuten bzw. Krankengymnasten zuzulassen. Diese Nutzungen stellen sich als nicht störend dar und sind daher als gebietsverträglich einzustufen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Hiermit ist ebenfalls die Möglichkeit gegeben, einen kleinen, in das Wohngebäude integrierten, Gewerbebetrieb zuzulassen. Die Bewertung eines Vorhabens ist im Einzelfall auf die Gebietsverträglichkeit abzustellen. Ein nicht-störender Gewerbebetrieb an dieser Stelle entspricht dem Merkmal – nicht-störend – vor allem durch geringe An- und Abfahrten von Kfz und damit einhergehenden Lärmentwicklungen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund des Kurortsstatus werden für den Ortsteil Bad Waldliesborn viele Fremdübernachtungen gezählt, sodass der Tourismus im Ort eine bedeutende Rolle spielt. Da es sich bei dem geplanten Quartier um eine vorrangige Wohnnutzung handeln soll, werden Beherbergungsbetriebe aufgrund des zu erwartenden gebietsfremden Verkehrs ausgeschlossen. Selbiges trifft auf die Anlagen für Verwaltungen zu. Auch bei dieser Nutzung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, sodass es den Zielsetzungen der Planung entgegenstehen würde. Da Gartenbaubetriebe bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen finden und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden. Standorte für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet an geeigneterer Stelle vorgesehen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Umsetzung des geplanten Baugebietes stellt eine prägende Maßnahme für den östlichen Siedlungsrand Bad Waldliesborns dar. Aufgrund der vorhandenen Prägung des Gebietes durch die umliegenden Wohngebiete, soll über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO eine in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessene Baustruktur im Sinne

einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils gewährleistet werden. Neben der Anpassung an den Bestand soll darüber hinaus eine angemessene Grundstücksausnutzung und Flexibilität gewährleistet werden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung lässt sich der Geltungsbereich grob in vier Bereiche (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) untergliedern. Hiermit wird sowohl der Typologie in der näheren Umgebung Rechnung getragen, als auch das Wohnraumangebot innerhalb des Ortsteiles im Vergleich zur Bauaktivität der vergangenen Jahre, in denen vermehrt Wohnungen geschaffen wurden, differenziert.

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Für die WA 1 und WA 3 wird flächendeckend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Bad Waldliesborn ist als Wohnstandort insgesamt, aber vor allem in den Randbereichen ländlich geprägt und grenzt sich somit von den verdichteten Wohngebieten der Kernstadt ab. Um diesen Charakter adaptiv fortzuführen und eine zu starke Verdichtung der Fläche zu unterbinden, soll sowohl für eine mögliche Einzelhaus- als auch für eine Doppelhausbebauung die entsprechende bauliche Dichte auf das entsprechende Maß reguliert werden. Für eine Doppelhausbebauung ist ausnahmsweise eine GRZ von maximal 0,4 zulässig. So wird eine flächensparende Doppelhausbebauung gefördert, die aufgrund der Grundstücksverhältnisse unter Umständen eine GRZ von 0,4 erfordert.

In den Bereichen der WA 2 und WA 4 nördlich der Kaltestrot wird ebenfalls 0,3 als Grundflächenzahl festgesetzt. Hierbei resultiert die Festsetzung aus dem Ziel, eine in Bezug zum vorhandenen Ortsbild verträgliche Fortentwicklung des Ortsteiles in Verbindung mit der ergänzenden Möglichkeit zur Umsetzung von Mehrfamilienhäusern zu gewährleisten. Bei einer überwiegenden Prägung der Umgebung durch Einfamilienhäuser, sollen entstehende Mehrfamilienhäuser in Bezug auf ihre Größe reguliert werden. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl verbleiben auf den betreffenden Grundstücken noch ausreichende Grünflächen, die zu einer Qualifizierung des Wohnumfeldes beitragen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann im WA 2 für Flächen für oberirdische Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten eine Grundflächenzahl bis zu 0,4 zugelassen werden. Diese Festsetzung ermöglicht die Anlage einer oberirdischen Stellplatzanlage, um so Mehrfamilienhäuser mit öffentlich geförderten Wohnungen realisieren zu können. Ergänzend wird für die WA 2 und WA 4 ein sogenannter Tiefgaragenbonus festgesetzt. Dieser ermöglicht eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Errichtung an der Geländeoberfläche begrünter Tiefgaragen auf bis zu 0,8. Die Umsetzung begrünter Tiefgaragen eröffnet die Möglichkeiten einer höheren städtebaulichen Qualität der Bebauung und einer höheren Wohnqualität. Die dauerhafte Begrünung der Anlage stellt eine geringere Versiegelung der Oberfläche sicher, sodass hiervon ökologisch positive Effekte ausgehen, die diese Überschreitung rechtfertigen.

3.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Für das WA 1 wird ein maximales Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies eröffnet sowohl eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke als auch eine Diversifizierung der Wohntypologie. Ortsuntypische Gebäude großer Höhe, die Verschattungssproblematiken verursachen könnten oder eine Fremdkörperwirkung erzielen, werden dadurch ausgeschlossen. Entlang des Grünen Weges kann somit eine Eingangssituation in das neue Quartier gebildet werden, da sich nordwestlich der Planstraße A der vorhandene Bebauungsplan Nr. 86 „Sommerweg“ mit einer Festsetzung von ebenfalls maximal zwei zulässigen Vollgeschossen anschließt.

Dem WA 1 folgt das WA 3. Hier sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. Diese Festsetzung wird gewählt, um eine Höhenstaffelung der Bebauung im Plangebiet zu erreichen, indem die Gebäudehöhen zur Siedlungsmitte zunehmen. Insbesondere die Nähe zu den WA 2 und WA 4 und den dort zulässigen Geschoss- und Gebäudehöhen bedingt ein angepasstes Maß der baulichen Nutzung im WA 3. Hierdurch ergeben sich erkennbare und prägende Raumkanten entlang der Planstraße A.

In den WA 2 und WA 4 wird ebenfalls eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im Hinblick auf die zulässigen acht Wohneinheiten in WA 2 und sechs Wohneinheiten in WA 4 (siehe Kap. 3.3.1) kann somit ein bedarfsorientiertes Angebot zur Deckung der Wohnungsnachfrage erzielt werden. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung eine verträgliche Eingliederung in das Siedlungs- und Ortsbild.

3.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll zu einer städtebaulich angemessenen und umgebungsverträglichen Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke führen. Durch die Festsetzungen wird das Planungsziel „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Bad Waldliesborn“ verfolgt.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Maße zur Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Sockelhöhe

Aufgrund der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse wird eine Heraushebung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) von mindestens 0,30 m über aktueller

Geländeoberkante (GOK) oder die Verwendung von WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) für die Bodenplatte des Erdgeschosses empfohlen. Um überhöhte Sockelgeschosse zu vermeiden, wird die maximale Sockelhöhe für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf 0,50 m festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

In den Bereichen des WA 1 und WA 3 ist die Traufhöhe auf jeweils 7,00 m und die Firsthöhe auf jeweils 9,50 m begrenzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der festgesetzten möglichen Geschossigkeit im Zusammenhang mit den zulässigen Dachformen sowie vielfältige Wohnformen und eine energieeffiziente Bauweise. Weiterhin erfolgen die Festsetzungen mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Integration der neuen Bebauung in den umliegenden Bestand.

In den WA 2 und WA 4 sind ebenfalls Traufhöhen bis maximal 7,00 m zulässig. Die maximale Firsthöhe wird auf 11,00 m festgelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Höhenentwicklung und eine Anpassung an das Orts- und Siedlungsbild geschaffen. Gleichzeitig soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Sinne der planerischen Ziele gefördert werden. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Dachformen- und -neigungen sowie der zwingenden Zweigeschossigkeit wird eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht, ohne dass dieses ein Vollgeschoss darstellt.

3.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1. Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Das städtebauliche Konzept für den Bereich Grüner Weg/ Sommerweg basiert auf der, aus der prägenden Umgebung ablesbaren Typologie der Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Ergänzend ist die Planung gezielt an diejenigen Nachfragepotenziale adressiert, die aufgrund der in den letzten Jahren vorrangig auf Mehrfamilienhausbebauung konzentrierten Bauaktivität in Bad Waldliesborn kein adäquates Bauland finden konnten. Um diese Fokussierung im Rahmen des Bebauungsplanes zu verdeutlichen, ist in den WA 1 und WA 3 eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit einer Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Eine Doppelhaushälfte ist als ein Wohngebäude zu bewerten. In den WA 2 und WA 4 ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind allerdings ausschließlich Einzelhäuser zulässig, wobei die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf sechs Wohneinheiten im WA 4 und acht Wohneinheiten im WA 2 erhöht ist. Die Deckelung der maximalen Wohneinheiten zielt darauf ab, die Typologie der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Gleichzeitig reguliert die Festsetzung die städtebaulich erträgliche Dimensionierung der möglichen Bebauung im Zusammenspiel mit den umgebenden Nutzungen und die Schaffung von kleineren Wohneinheiten im Hinblick auf die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden straßenbegleitend als sogenanntes Baufenster durch Baugrenzen festgelegt. Durch einen regelmäßigen Abstand von 3,0 m in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen wird überdies eine einheitliche Straßenraumgestaltung gewährleistet. Dies gewinnt an besonderer Bedeutung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts. Die leicht abrückende Bebauung unterstreicht diesen recht offen gestalteten Straßenraum und stellt somit ein harmonisches Gefüge zwischen dem Straßenraum einerseits und der angrenzenden Bebauung andererseits her. Die Tiefe der Baufenster variiert teilweise je nach Situation und ist darauf ausgelegt möglichst einen Rahmen von 15,0 m nicht zu überschreiten. Hierdurch wird zum einen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet, zum anderen aber auch eine Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche zur gärtnerischen Nutzung und somit zur Erholung gesichert.

Weiterhin wird auf die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5,0 m gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 31 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) entlang des Gewässers Kaltestrot und der Entwässerungsflächen geachtet. Durch die Festsetzung wird eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit vorgebeugt und die Zugänglichkeit für zukünftige Pflegemaßnahmen gesichert.

Im Norden des Plangebietes nördlich der Regenrückhaltefläche werden die Baufenster aufgrund der schmalen Grundstücksgrößen größer gefasst. Auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzes ist in Anpassung an die Bebauung im Bestand entlang des Grünen Weges eine Baufenstertiefe von etwa 21 m festgesetzt.

In den WA 2 und WA 4 werden wiederum erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen. Über diese Festlegung soll ein Schutz der gebietstypischen Typologie gewährleistet werden. Gemeinsam mit Festsetzungen zur Bauweise und zur Anzahl der Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes beschränkt die erweiterte Baukörperfestsetzung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in ihrer Größe und Kubatur dahingehend, als dass diese nur in einem abgesteckten und daher verträglichen Rahmen zulässig sind.

3.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche – Baulinien

Um eine Sichtachse und einen baulichen Akzent entlang der Planstraße A herzustellen, wird eine Baulinie in der Quartiersmitte festgesetzt. Des Weiteren wird hierdurch sichergestellt, dass der Bereich städtebaulich eingefasst ist und durch Hauptgebäude geprägt wird. An Baulinien müssen Gebäude errichtet werden. Zur Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf Baulinien unzulässig.

3.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten

Zur Ordnung und Fassung des Straßenraumes, der neben seiner verkehrlichen Funktion auch gestalterischen Gesichtspunkten unterliegt, ist die Anzahl der Zufahrten pro Grundstück

auf eine begrenzt. Diese Zufahrt darf maximal eine Breite von 6,00 m aufweisen. Die Festlegung dieser Gestaltung führt zu einem Straßenraum, der nicht vollkommen durch anliegende Grundstückszufahrten geprägt wird und fördert eine intensive Begrünung der Vorgärten. Es eröffnen sich hieraus Möglichkeiten, den Straßenraum mit Stellplätzen und Grünelementen zu gliedern.

Um die rückwärtigen Gartenbereiche zu schützen und eine Orientierung des ruhenden Verkehrs zu den Straßenräumen hin zu gewährleisten, wird darüber hinaus in den WA 1 und WA 3 festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zulässig. Zur Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf Baulinien unzulässig. Darüber hinaus sind mindestens 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, von denen sie jeweils erschlossen werden. Da gerade in ländlicheren Wohngebieten viele Haushalte über mehr als einen Pkw verfügen, wird hierdurch sichergestellt, dass zumindest zwei Pkws auf dem eigenen Grundstück (Garage + Vorfläche) untergebracht werden können und sich somit der Parkdruck auf den öffentlichen Raum verringert.

Im WA 2 sind Stellplätze und Garagen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage für Mehrfamilienhäuser, insbesondere für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zulässig. Im WA 2 sind außerdem Tiefgaragen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, um verschiedene Wohnkonzepte langfristig zu ermöglichen.

Im WA 4 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich als Tiefgarage zulässig. Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf den Grundstücken für die Anlage von Mehrfamilienhäusern keine großen verdichteten Stellplatzanlagen entstehen. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen werden großzügig festgesetzt, um eine möglichst flexible Gestaltung der Anlage zu gewährleisten.

Für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird zudem festgesetzt, dass oberirdische Stellplatzanlagen zu begrünen sind: Ab einer Größe von vier Stellplätzen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Dächer von Tiefgaragen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Die dauerhaften Begrünungen der Anlagen stellen eine geringere Versiegelung der Oberfläche sicher, sodass hiervon ökologisch positive Effekte ausgehen (siehe auch Kap. 3.5.).

3.5. Gestaltungsvorschriften

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die folgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Dachform und Dachneigung

Die nähere Umgebung des Gebietes wird von geneigten Dächern zumeist in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern in dunklen, roten oder rotbraunen Farben geprägt. Zur ortstypischen Weiterentwicklung der Dachlandschaft werden diese drei Dachtypen (SD/WD/ KWD) flächendeckend für die WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzt. Um jedoch gleichzeitig den Nachfragetendenzen auf dem Markt gerecht zu werden, wird diese Festsetzung um das Zeltdach (ZD) erweitert. Dies ermöglicht im Zusammenhang mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen einer dennoch harmonischen Dachlandschaft. Da einige Mehrfamilienhäuser in Bad Waldliesborn bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes von einem Mansardendach bedeckt sind, ist diese Dachform ebenfalls in den WA 2 und WA 4 zulässig. Die festgesetzten Dachformen und –neigungen gelten nicht für untergeordnete eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Aus den genannten Gründen wird außerdem festgesetzt, dass Dachflächen mit Dachpfannen in anthrazit, schwarz oder roter bis rotbrauner Farbe einzudecken sind. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausgeschlossen. Dachgauben sind mit dem Material des Hauptdaches oder in Zinkblech zu verkleiden.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung sowie aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in allen Allgemeinen Wohngebieten Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachseite auf 2/3 der Baukörperlänge begrenzt und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Aus den genannten Gründen sind bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinandergebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Fassaden

Im Bebauungsplan wird für die Außenwandflächen der Hauptbaukörper weißes, rotes, rotbraunes oder anthrazitfarbenes Verblendmauerwerk (unglasiert) sowie weißer und grauer Putz und Putz in Naturtönen festgesetzt. Ebenfalls zulässig ist Kalksandstein naturbelassen oder weiß geschlämmt. Die Festsetzung bietet Bauwilligen ausreichend Flexibilität zur individuellen Gestaltung und unterstützt die Entstehung einer ortsbildangepassten Bebauung. Reflektierende oder glänzende Materialien sowie grelle Farben sind gebietsuntypisch und daher unzulässig.

Einfriedungen

Um die bereits erwähnte harmonische Gestaltung des Straßenraumes zur Umsetzung der Planungsziele weiter zu definieren, setzt der Bebauungsplan zudem Eigenschaften für Einfriedungen fest. Diese gehen aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und Einfriedungen“ hervor.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 1,20 m zulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Ausnahmen in der Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, wenn sich der Wohngarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude befindet und verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme zielt insbesondere auf die Situationen von Eckgrundstücken ab, deren rückwärtige Gartenbereiche sich teilweise entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Dabei soll in der Regel der Vorgartenbereich weiterhin von Einfriedungen die über 1,20 m hinausgehen freigehalten werden. 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.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu sonstigen Nachbarflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke gefördert und ökologische Belange berücksichtigt (Bereitstellung von Lebensraum, Unterstützung der Artenvielfalt).

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken können folgende Gehölze empfohlen werden: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Capinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Berberitze (*Berberis* in Arten und Sorten).

Für die Pflanzung von 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 (*Spiraea* 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. Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine sollte verzichtet werden.

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Einfriedungen wird festgesetzt, dass dauerhafte Stellplätze für Müllbehälter durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen sind. Dies soll ebenfalls zu einem harmonischen Straßenbild beitragen und störende „Fremdkörper“ innerhalb des Straßenbildes verdecken.

Stellplätze und Zufahrten

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in Bezug auf Stellplätze und Zufahrten im Bebauungsplan folgende Maßnahme festgesetzt:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflasterbeläge mit mindestens 20 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiermit und mit den in Kapitel 3.4. festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen wird dem Aspekt des Bodenschutzes durch Verringerung des Versiegelungsgrades entsprochen.

Vorgärten

Zur Definition von Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen /Wohngärten:

In der Regel handelt es sich beim Vorgarten um den Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsfläche, also die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten vorderen Baugrenze/ Baulinie (siehe Abb. 07). Bei Eckgrundstücken zählt die hintere verlängerte Gebäudekante bis zur Straßenbegrenzungslinie als Vorgarten.

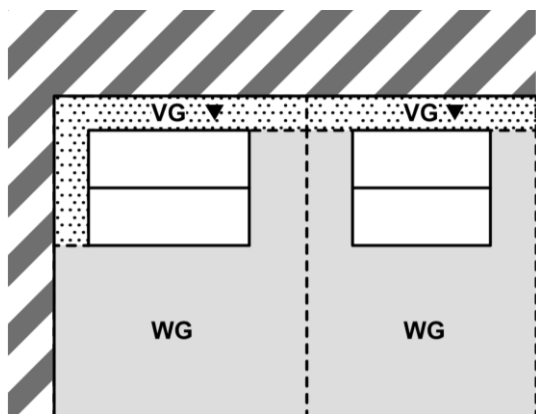


Abb. 07 // Ergänzende Skizze zur Definition von Vorgärten (VG = Vorgarten / WG = Wohngarten)

Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50 %, bei Doppelhäusern 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die befestigten Flächen und nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten: sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die flächige Gestaltung mit Materialien wie Steine, Kies, Pflaster ist unzulässig.

Folgende Stauden und Bodendecker können beispielsweise für die Vorgärten empfohlen werden: Frauenmantel (*Alchemilla epipsila*), Storchschnabel (*Geranium* in Arten und Sorten), Sonnenhut (*Rudbeckia*, *Echinacea purpurea*), Fetthenne (*Sedum floriferum*, *Sedum hybridum*), Goldnessel (*Laminum galeobolon*), Kleines Immergrün (*Vinca minor*), Duftfeilchen (*Viola odorata*), Efeu (*Hedera helix*).

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Ställe für Kleintierzüchtung, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, aus gestalterischen Aspekten und Gründen der städtebaulichen Ordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Außerdem sind Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

Diese Festsetzungen gehen aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und Einfriedungen“ hervor. Sie dienen einer der städtebaulichen Zielsetzung angemessenen harmonischen Gestaltung der Vorgartenbereiche als Wirkungsbereiches des öffentlichen Straßenraums sowie ökologischen (Bereitstellung von Lebensraum insb. für Insekten, Unterstützung der Artenvielfalt) und klimatischen Zwecken (Verminderung der Versiegelung, Speicher für Wasser und Nährstoffe).

4. Sonstige Festsetzungen

4.1. Straßengradienten

Die Straßengradienten werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlusshöhen, der Anforderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen und –Kanäle sowie der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2. Höhenlage Grundstücke

Zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes und einer klaren städtebaulichen Ordnung sowie in Bezug auf eine inhaltliche Normenklarheit wird die Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf das Niveau der angrenzenden Straße, von der aus die HAUPTerschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bei Baugrundstücken, die nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden, gilt abweichend die sich am nächsten befindliche festgesetzte Straßenhöhe als Höhe der Geländeoberfläche.

5. Verkehr

5.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen dem Grünen Weg im Norden und dem Sommerweg im Osten und Süden. Um eine flüssige Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, wird das geplante Baugebiet an zwei Stellen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Über den Grünen Weg im Norden sowie den Sommerweg im Süden. Der Grüne Weg im Norden ist in seiner Ausbaubreite bereits jetzt in der Lage, die Verkehre in Richtung Ortsteilzentrum aufzunehmen und über die angebundene Nord-Süd-Verbindung Quellenstraße und Parkstraße zu verteilen. Südlich des Plangebietes ist der Sommerweg in Richtung Westen zwar ausgebaut und lediglich einseitig angebaut, seine Dimensionierung ermöglicht allerdings nur in geringem Maß die Aufnahme weiterer Verkehre. Um die umliegenden Quartiere durch die neu entstehenden Verkehre nicht zu starken Verkehrsbelastungen auszusetzen, wird über den Sommerweg hinaus eine Verbindung in Richtung Ostlandstraße vorgenommen. Der Festlegung der Verbindung in Richtung Ostlandstraße ging eine Alternativenprüfung voraus. Hierbei sind die in Abbildung 08 dargestellten Varianten auf ihre Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz hin geprüft worden.

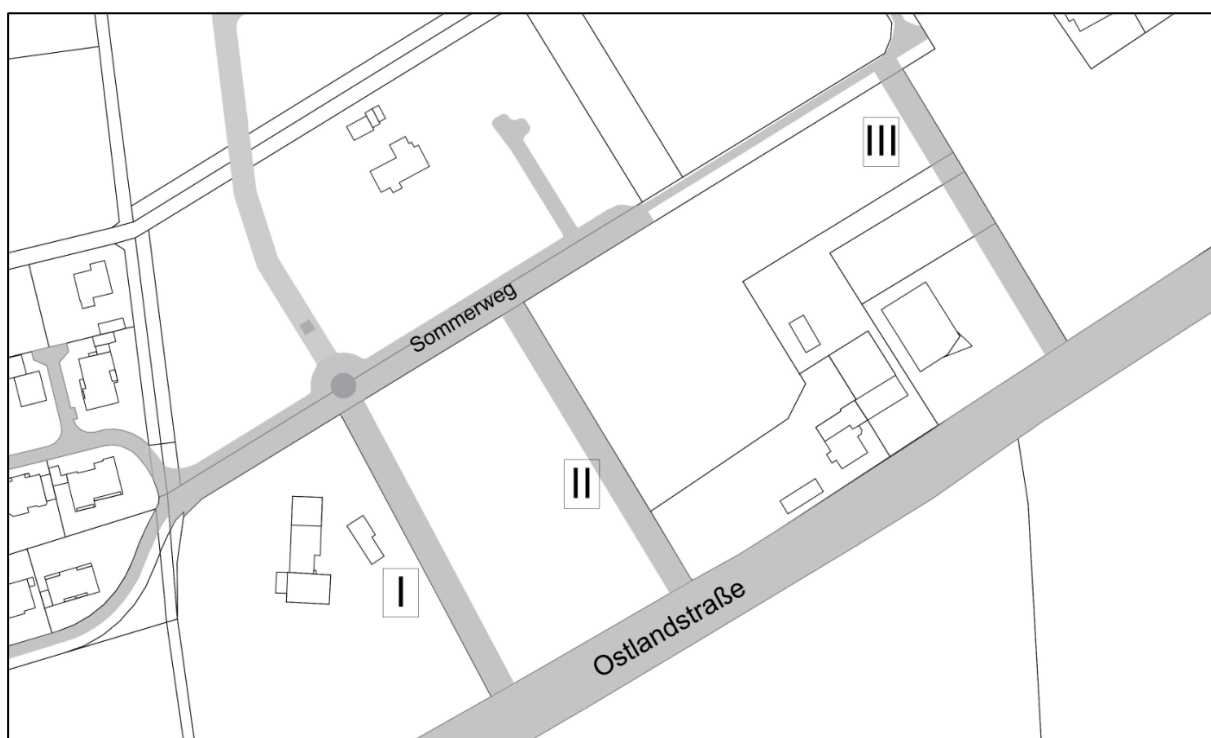


Abb. 08 // Darstellung der geprüften Anbindungsvarianten an die Ostlandstraße

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere sind Modellrechnungen des Büros ARGUS herangezogen worden, die im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Lippstadt erstellt worden sind. Dieser wurde am 23.09.2019 vom Rat der Stadt Lippstadt beschlossen.

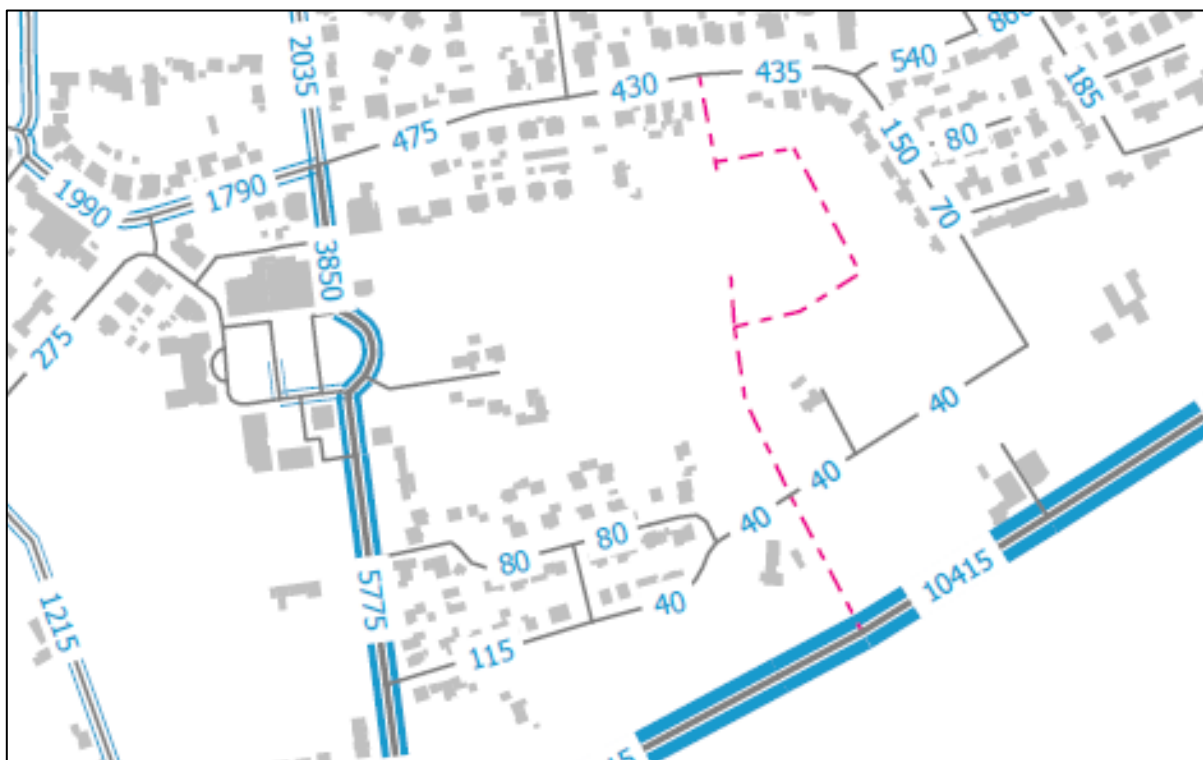


Abb. 09 // Bestandsanalyse für den Bereich Bad Waldliesborn Südost (2018)

Die vorstehende Abbildung 09 verdeutlicht, dass der Grüne Weg im Bestand die stärksten Verkehrsmengen in Kfz / 24h aufnimmt. Für den Bereich in Richtung Ortsteilzentrum / Quellenstraße bedeutet dies eine Belastung von etwa 430 – 475 Kfz / 24h. Der östliche Sommerweg dient lediglich dem Abfluss der dort anliegenden Anwohner zuzüglich der geringen Verkehrsmenge (40 Kfz / 24h), die über den südlich des geplanten Baugebietes verlaufenden Sommerweg hinzukommen. Deutlich wird hierbei vor allem, dass der Sommerweg in seiner derzeitigen Belastung als sehr gering belastet einzustufen ist und vorrangig aus sich heraus entstehende Verkehre abwickelt. Der Grüne Weg ist im Hinblick auf die Tagesleistung stärker belastet und unterliegt aufgrund vermehrter Durchgangsverkehre einer höheren, auch gebietsfremden Belastung.

In einem weiteren Schritt sind die Varianten I und III konkret modelliert worden.



Abb. 10 // Zukunftsprognose für den Bereich Bad Waldliesborn Südost (2018) Erschließungsvariante I – absolute Zahlen

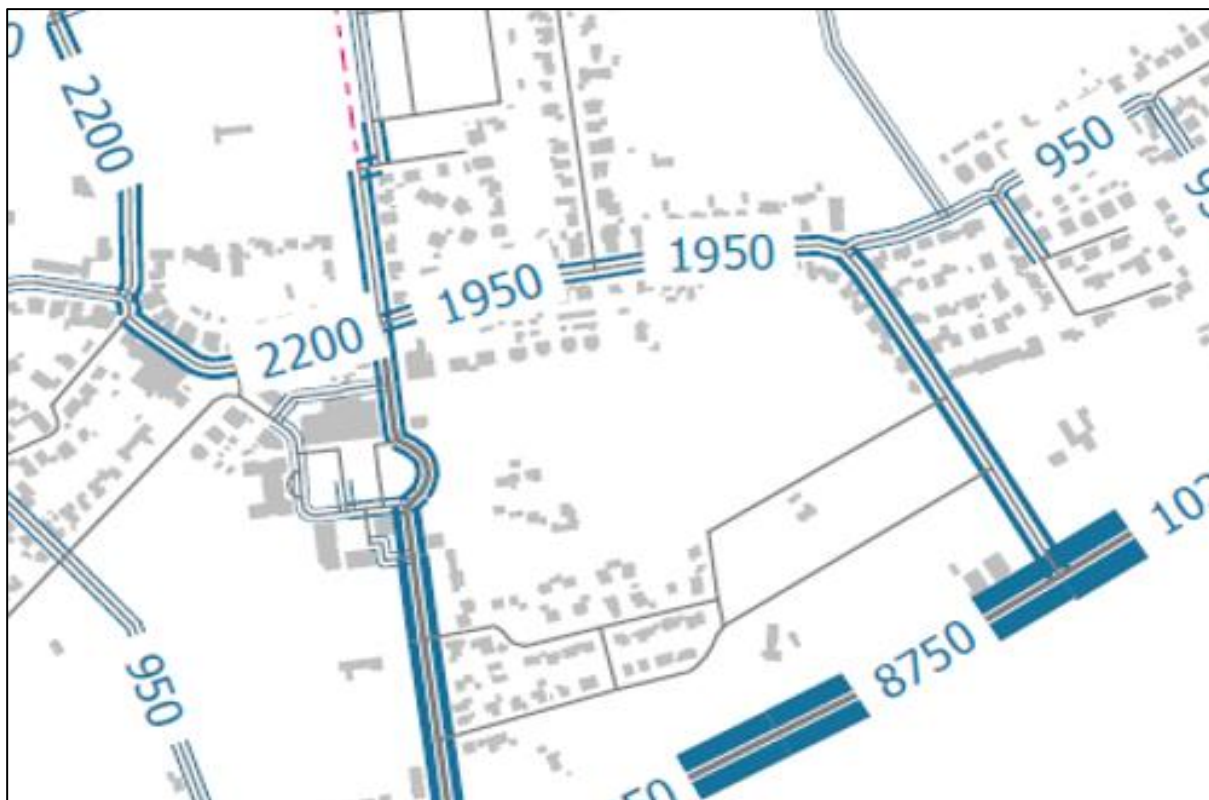


Abb. 11 // Zukunftsprognose für den Bereich Bad Waldliesborn Südost (2018) Erschließungsvariante III – absolute Zahlen

Die beiden Abbildungen 10 und 11 stellen den Prognosefall im Gegensatz zum Status Quo für die im Rahmen der Bauleitplanung zu vergleichenden Anbindungen des Quartieres Grüner Weg/ Sommerweg an die Ostlandstraße dar.

Die Prognosedaten für die Variante I weisen deutlich erkennbar lediglich geringe Mehrbelastungen in den Bereichen Grüner Weg als auch Sommerweg (35 – 45 Kfz / 24h) auf. Demgegenüber stehen deutlich höhere Belastungszahlen für die Verbindung in Richtung Ostlandstraße (230 Kfz / 24h). Grundsätzlich lässt sich daraus folgern, dass eine Anbindung des Quartiers an die Ostlandstraße im Westen des Gebietes lediglich zu minimalen Mehrbelastungen auf den Bestandsnetzen führt. Der Großteil der im Quartier anfallenden Verkehre wird über die Anbindung in Richtung Ostlandstraße abgewickelt. Weiterhin wird deutlich, dass die Verbindung durch das Quartier für Abkürzungsverkehre nicht attraktiv genug ist, um hieraus eine deutlich höhere Mehrfachbelastung für umliegende Quartiere zu generieren. Die Verkehre innerhalb des neuen Quartieres sind ausschließlich Ziel- und Quellverkehre.

Bei einer vergleichenden Betrachtung der prognostizierten Belastungszahlen im Rahmen der Verkehrsmodellierung für die Anbindungsvariante III sind ungleich höhere Kfz-Mengen in den umliegenden Quartieren zu erwarten. Die aus dem Neubaugebiet selbst heraus entstehenden Verkehre sind in diesem Fall zu vernachlässigen. Bei einem Durchstich des Sommerwegs zur Ostlandstraße östlich des Getränkecenters würde sich die Belastung des Grünen Weges in etwa vervierfachen (ca. 1950 Kfz / 24h), sodass sowohl dort als auch im vorgelegerten Sommerweg mit erheblichen Zusatzverkehren zu rechnen ist. Wegen des geringen Verkehrswiderstandes dieser Lösung generieren sich aufgrund der günstigen Relation zwischen Ortsteilzentrum und B 55 „Schleichwegverkehre“, die diese Anbindungsvariante als Abkürzung in Anspruch nehmen würden.

Aufgrund der potenziellen Mehrbelastung für die umliegenden Quartiere ist allein unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen die Anbindungsvariante I im Westen des Gebietes zu bevorzugen. Darüber hinaus verfügt die Variante III über keine direkte Anschlussfunktion des Baugebietes, sodass eine Anbindung an die Planstraße im Westen zunächst herzustellen wäre. Gegen die ebenfalls in Erwägung gezogene Variante II spricht vor allem der mit der Variante I verbundene optimale Verkehrsfluss durch eine durchgehende Verbindung. Weiterhin wird durch die Variante I der Sommerweg in seiner Funktion als fußläufige und fahrradtechnische Verbindung keiner Mehrbelastung ausgesetzt.

Durch die Fokussierung der verkehrstechnischen Lösung auf die Anbindungsvariante I werden die neu entstehenden Verkehre aus dem Quartier in Richtung Lippstadt, Lipperbruch sowie zur Berliner Straße (B55) in Richtung Sommerweg abgewickelt. Um einen verkehrsgünstigen Abfluss der anfallen Verkehre zu gewährleisten, wird in Verlängerung der Planstraße A eine Verbindung zwischen Sommerweg und Ostlandstraße (K 75) hergestellt. Eine Kanalisierung der anfallenden Verkehre soll mit Hilfe eines Minikreisels im Knotenpunkt mit

dem Sommerweg erreicht werden. Der in Richtung Osten verlaufende Sommerweg wird lediglich bis auf Höhe der letzten Wohnbaugrundstücke als Anbaustraße ausgebaut. Auch dies trägt zur Erhöhung des Verkehrswiderstandes innerhalb des Quartieres bei. Im weiteren Verlauf stellt sich der Weg weiterhin als Wirtschaftsweg dar, der vorrangig als fußläufige und Radwegeverbindung innerhalb des Ortsteils fungiert.

5.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes findet über eine zentrale Haupteerschließung (Planstraße A) statt. Diese knüpft im Norden an den Grünen Weg an, kreuzt den Sommerweg und knüpft im Süden wiederum an die Ostlandstraße an. Bei der entstehenden städtebaulichen Maßnahme handelt es sich um die Realisierung eines eigenständigen Wohngebietes, das lediglich zur Abwicklung der aus sich heraus entstehenden Verkehre an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Da keine Durchgangsverkehre für das Gebiet zu erwarten sind, wird bei der Ausgestaltung der inneren Erschließung auf eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität des Straßenraumes Wert gelegt. Durch vorgegebene Parkstände im Straßenraum soll darüber hinaus das Parken innerhalb des Quartiers geordnet und zur Begrenzung grüne Elemente in den Straßenkörper integriert werden. Um die Realisierung von Bepflanzungen im Straßenraum zu sichern, wird festgesetzt, dass mindestens insgesamt 25 Bäume (Hainbuchen) entlang der Planstraße A und des Planweges A zu pflanzen sind. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die im Plan vorgesehene Unterbrechung der eigentlichen Ringerschließung im Westen des Gebietes (Planweg A) trägt ergänzend zur Geschwindigkeitsdrosselung der Verkehre dazu bei, den Verkehrswiderstand innerhalb des Quartieres zu erhöhen und somit Durchgangsverkehre aus dem Gebiet zu halten, die sonst eventuell die Querung des Quartiers als schnelle Abkürzung in Richtung Ostlandstraße oder Ortsteilzentrum ansehen könnten. Nebenbei erhöht die entstehende Stichstraßensituation die Wohnortqualität und führt zudem dazu, dass der Grünzug im Zentrum des Quartiers nicht zerschnitten wird.

Von der Haupteerschließungsstraße aus in Richtung Westen wird in Voraussicht einer möglichen Siedlungsentwicklung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Stich vorgesehen (Planstraße B), der bei der Umsetzung des vorliegenden Planes jedoch zunächst als Fuß- und Radwegeverbindung auszugestalten ist.

5.3. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über eine Entfernung zwischen 150 – 500 m fußläufiger Erreichbarkeit anhand der Bushaltestelle Bad Waldliesborn – Kurgartenweg, an den öffentlichen Nahverkehr (ÖV) angeschlossen. Die Haltestelle wird unter der Woche zwischen 8:00 Uhr und 19:00 Uhr sowie samstags zwischen 8:00 Uhr und 13:30 Uhr von der Stadtbuslinie C4 – Bustreff Bahnhof – Lipperbruch – Bad Waldliesborn – im Halbstundentakt angefahren. Die Haltestelle ist erst im Jahr 2018 barrierefrei gestaltet worden. Über die Busverbindung ist das Quartier unter anderem mit dem Lippstädter Bahnhof und der Innenstadt verbunden.

5.4. Fuß- und Radverkehr

Das Fuß- und Radwegenetz soll eine Ergänzung zum öffentlichem Straßenverkehrsnetz bilden und eine direkte Nord-Süd-Verbindung als auch West-Ost-Verbindungen schaffen, um eine möglichst hohe Durchlässigkeit des Quartiers zu erreichen. Die Fuß- und Radwege sollten in die Grünräume integriert werden, sie untereinander verknüpfen und eine Verbindung mit den angrenzenden Siedlungsflächen herstellen. Somit werden vor allem die Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung des Ortsteilzentrums an der Quellenstraße und wichtigen Einrichtungen in der näheren Umgebung gestärkt.

Um eine flexible Ausgestaltung der Grünflächen gewährleisten zu können, wird auf eine konkrete Festsetzung der Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Die Fuß- und Radwege entlang der Gewässer und Regenrückhaltebecken dienen neben der Verbindungsfunktion auch der Gewässerpflege, sodass sie über einen, für Wirtschaftswege ausreichend dimensionierten, Ausbau von 3,50 m verfügen.

Der von der Haupteinschließung aus in Richtung westlichem Siedlungsrand als Verkehrsfläche festgesetzte Stich (Planstraße B) sichert die Möglichkeit, zukünftig in diese Richtung ein westlich angrenzendes Quartier mit an die vorhandene Erschließung anzubinden. Bis zum Eintritt des Ausbaus jedoch wird dieser Abschnitt der Verkehrsfläche als Fuß- und Radwegeverbindung bestehen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt. Zur Sicherung des Standortes für eine notwendige Trafostation erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bereich nördlich des Gewässers Kaltestrot. Die Standortwahl erfolgte in Abwägung der technischen Erfordernisse zur Lage und Größe der Trafostation und einem angemessenen Abstand zur Wohnbebauung im Sinne des Trennungs- und Minimierungsgebotes.

6.2. Entsorgung

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennsystem konzipiert. Das bedeutet, dass Schmutzwasser und Regenwasser nicht gemeinsam, sondern über getrennte Systeme beseitigt werden. Für das Plangebiet wurde seitens der „Stadtentwässerung Lippstadt AöR“ ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Planung, der Betrieb und die Änderung der Kanalisationsnetze wird durch die „Stadtentwässerung Lippstadt AöR“ bei der Unteren Wasserbehörde gemäß § 57 Landeswassergesetz angezeigt.

6.2.1. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Gebiet ist in zwei voneinander getrennte Systeme aufgeteilt. Das, nördlich der Kaltestrot anfallende, Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen dem bestehenden Schmutzwasserkanal im Grünen Weg zugeleitet. Das zu beseitigende Schmutzwasser südlich der Kaltestrot hingegen wird über Freigefällekanäle dem bestehenden Schmutzwasserkanal im Sommerweg und der Straße Im Lindenbrink zugeleitet. Die jeweiligen Schmutzwasserkanäle leiten die anfallenden Abwässer weiter zur Zentralkläranlage.

6.2.2. Regenwasserbeseitigung

Für das Baugebiet Grüner Weg/ Sommerweg ist ein dezentrales Regenwasserbeseitigungskonzept vorgesehen. Hierzu führen verschiedene Parameter. Das Geländere Relief für den Bereich ist kaum nennenswert geprägt. Das Höhenprofil bewegt sich auf der Gesamtfläche zwischen 74,7 m und 75,5 m NHN. Hinzu kommt, dass das Grundwasser im Bereich der Baulandentwicklung einen geringen Flurabstand aufweist. Das Anstiegspotenzial wird bis auf 0,4 m unter der aktuellen Geländeoberkante eingeschätzt. Im Mittel beträgt der gemessene Flurabstand 1,51 m.

Aufgrund der dargelegten Gegebenheiten ist von einer zentralen Regenrückhaltung für das Areal abzusehen. Die Zuleitung der anfallenden Regenwässer über das gesamte Gebiet würde zu unverhältnismäßigen Aufschüttungen der Geländeoberkante in den Randbereichen führen, um hierdurch das Regenwasser ohne technische Ergänzungen im Freigefälle der Rückhaltung zuführen zu können. Um dieser Problematik entgegenzusteuern, ist für das

Plangebiet folgende, der Abbildung 12 zu entnehmende dezentrale Lösung zur Regenwasserbeseitigung erarbeitet worden.



Abb. 12 // Darstellung der Entwässerungsbereiche für das Plangebiet

Grundsätzlich lässt sich das gesamte Baugebiet in drei verschiedene Entwässerungsbereiche unterteilen: Nord, Mitte und Süd. Als Vorflut wird von allen Regenrückhalteflächen die Kaltestrot genutzt.

Für den Entwässerungsbereich Nord (ca. 797 m²) ist eine parkähnliche Gestaltung der Regenrückhaltung im Zusammenhang mit den umgebenden Flächen vorgesehen. Die Zuleitung wird von Norden und Osten her geschehen. Das zurückgehaltene Regenwasser wird über den im Westen des Gebietes befindlichen Entwässerungsgraben der Kaltestrot zugeführt.

Aus dem Entwässerungsbereich Mitte (ca. 1.068 m²) wird das anfallende Regenwasser über die Verkehrsflächen in den Grünzug nördlich der Kaltestrot geleitet. Hier wird in den zwei dargestellten Flächen die Rückhaltung gewährleistet. Es wird ebenfalls eine gestalterische

Eingliederung in die öffentlichen Grünflächen angestrebt. Damit wird eine hochwertige Freiraumqualität in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung geschaffen.

Für das im Entwässerungsbereich Süd (ca. 2.722 m²) anfallende Regenwasser werden innerhalb der Kaltestrot Retentionsräume geschaffen. Durch die Renaturierung und die damit verbundene Aufweitung des Gewässers entstehen ausreichende Räume, in denen durch Aufrauhung der Gewässerstruktur und die Anlage von Mulden ein Rückhaltevolumen in Verbindung mit einer Abflussminderung geschaffen werden kann. Hierdurch wird eine Rückhaltung innerhalb des Gewässers ohne Negativeffekte (hydraulischer Stress) für den Lebensraum Kaltestrot sichergestellt. Für die Niederschlagswassereinleitungen ins Gewässer und die Renaturierungsmaßnahmen sind jeweils wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.

Um eine möglichst hohe Freiraumqualität zu erreichen, sollen sämtliche Rückhalteflächen ohne Einzäunungen gestaltet werden. Dies ist mit Hilfe verschiedener Ausbauqualitäten in Bezug auf die Böschungsneigung, die ständige Wassertiefe, die Sicherung der Zu- und Abflüsse oder auch die durchdachte Bepflanzung dieser Flächen zu gewährleisten. Eine ergänzende Beschilderung ist unerlässlich.

6.2.3. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung größtenteils angefahren werden. Die Straßen und Wendeanlagen sind, mit Ausnahme der Stichstraßen „Planweg B“ im Süden und der Stichstraße im nördlichen Plangebiet, ausreichend dimensioniert. Die genannten Stichstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Es wird auf eine größere Wendekreisanlage aufgrund der geringen Straßenlänge und der geringen Anzahl an Anliegern an diesen Stellen verzichtet. Am Tage der Müllabfuhr müssen die entsprechenden Anlieger der Stichstraßen ihre Mülltonnen an den Haupteinfahrstraßen abstellen. Der „Planweg A“ ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert, um eine Müllsammelstelle der Anlieger im Kreuzungsbereich zur „Planstraße A“ zu vermeiden. In dem Plangebiet ist somit entsprechend dem Stellenwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort möglich.

7. Belange der Umwelt

7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, zusammengefasst und bewertet. Eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter erfolgt im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen aus dem vorliegenden Bauleitplan.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden bei der Durchführung der Umweltprüfung insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und die Wechselwirkungen zwischen den genannten Umweltbelangen geprüft. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der etwaigen Auswirkungen des Vorhabens werden dargestellt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

7.2. Grün- und Pflanzflächen

Der Wohnstandort Bad Waldliesborn zeichnet sich durch seine Lage im Grünen aus. Die verschiedenen, in gewissem Maße zersiedelten Siedlungsbereiche sind in den meisten Fällen mit einem direkten Anschluss an den Freiraum ausgestattet. Dieses Prädikat soll durch die, der Zersiedelung entgegenwirkenden, Baulandentwicklungsmaßnahme nicht eingeengt werden, sodass die neue Planung der Gestaltung von Grünflächen und der Anknüpfung an den Freiraum eine hohe Wichtigkeit beizumessen. Ergänzend zu der Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume und einer hohen Aufenthaltsqualität innerhalb der öffentlichen Räume ist es ebenso sinnvoll bereits bestehende Grünstrukturen zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet verfügt über insgesamt drei prägende, miteinander zusammenhängende Grünflächen. Als prägende Ost-West-Achse verläuft mitten durch das Plangebiet die Kaltestrot. Aufgrund der notwendigen Freihaltung des Uferrandstreifens zu beiden Seiten des

Gewässers entsteht ein ausgedehnter grüner Korridor inmitten des Quartiers. Der Verlauf der Kaltestrot wird daher zum Anlass genommen, die Grünflächen des Uferrandstreifens noch zu erweitern und die angrenzenden Flächen im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche zu qualifizieren. Neben der Integration von Flächen zur Regenrückhaltung soll dieser Bereich anhand von Sträuchern, Bäumen und Sitzmobiliar aufgewertet werden. Dem, auf den ersten Blick entstehenden Durchgangscharakter dieser Grünfläche wird damit entgegengewirkt und hierdurch ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Auf gleiche Art und Weise werden die beiden Entwässerungsgräben im Westen des Geltungsbereiches samt Uferrandstreifen und angrenzender Grünfläche qualifiziert und als verbindendes grünes Element in das neue Quartier integriert. Im Zentrum des Quartiers entsteht eine weitere Grünfläche, die als Spielplatz fungiert.

Um diese grüne Achse im Zentrum des Plangebietes zu stärken, wird eine Pflanzfläche mit einer Pflanzung von mindestens 35 Bäumen als Einzelbaum oder in Gruppen von zwei bis fünf Stück mit einem Mindestabstand von 8,0 m gemäß einer vorgegebenen Pflanzliste (M2) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird außerdem die Weiterführung der Baumreihe entlang des Entwässerungsgrabens in Nord-Süd Richtung gewährleistet (siehe Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft).

Im Süden des Quartiers entlang des Sommerweges befindet sich eine Baumreihe (Birken). Die Starkwurzeln der Birken reichen zum Teil weit unter die Fahrbahnbefestigung des Sommerweges. Ein Erhalt dieser Wurzeln ist bei einem Ausbau der Straße nicht möglich. Zudem konnte durch das Sachverständigenbüro Fischer- Dr. Scherer und Partner GmbH gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Birkenreihe verschiedene stark eingefaulte Astungswunden im Schwach- bis Starkastbereich aufweist. Auf lange Sicht können sich derartige Einfaltungen negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken. Eine Erhaltung der Birken ist damit zukunftsorientiert nicht sinnvoll. Um dennoch eine einseitige Baumreihe am Sommerweg zu schaffen bzw. zu sichern, wird die Maßnahme M3 festgesetzt. Alle acht Meter ist die Baumart Feldahorn zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Kinderspielplatz

Durch die Überplanung einer Spielfläche südlich des Grünen Weges, besteht für das Gebiet ein dringender Bedarf zur Integration einer neuen Spielfläche. Der zukünftig entfallende Spielplatz hat eine Größe von ca. 1.200 m², die neue Fläche weist etwa 1.380 m² auf. Der Spielplatz soll über Zugänge aus jeder Himmelsrichtung verfügen und ist daher mit einer guten Erreichbarkeit im Zentrum des neu entstehenden Wohnquartiers gelegen. Für eine Verlegung des Spielplatzes spricht, dass zukünftig zwei verkehrliche Strukturen die Fläche eingerahmt hätten. Der neue Standort ist gänzlich losgelöst von Verkehrsstrukturen und bildet ganz im Gegensatz das grüne Zentrum des Quartiers mit weitläufigen Fußwegeverbindungen.

Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Um die Realisierung von Bepflanzungen im Straßenraum zu sichern und somit die Qualität des Straßenraums zu erhöhen, wird festgesetzt, dass mindestens insgesamt 25 Bäume (Hainbuchen) entlang der Planstraße A und des Planweges A zu pflanzen sind (M5). Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft

Der Bestand der Baumreihe von Norden nach Süden entlang des Entwässerungsgrabens nördlich der Kaltestrot im Norden ist prägend, grundsätzlich vital und erhaltenswert. Für die dauerhafte Erhaltung dieses Bestandes wird im Bebauungsplan für den Bereich der Baumreihe eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird der prägende Baumbestand gesichert und über die Darstellung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche auch die zukunftsorientierte und fachlich fundierte Baumpflege durch die öffentliche Hand gewährleistet.

Der Bestand im Rahmen der Baumreihe von Westen nach Süden besteht vorwiegend aus Hybridpappeln und ist somit mittelfristig zukunftsorientiert nicht zu erhalten. Der Großteil dieser Baumreihe wird überplant. Eine Ausnahme bietet allerdings ein erhaltenswerter Baum im Westen der Baumreihe. Dieser dient als Fortpflanzungsstätte des Brutvogels Star und wird aus diesem Grund erhalten (siehe Kap. 7.5.). Am östlichen Ende dieser Baumreihe befinden sich außerdem drei Eichen im Alter zwischen 50 und 80 Jahren, die zu erhalten sind. Aus diesem Grund werden die genannten vier Baumstandorte im Plangebietes als zu erhaltend festgesetzt. Laut Artenschutzgutachten ist daher nicht mit einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungsstätten zu rechnen. Störungsbedingte Beeinträchtigungen der Vögel am Brutplatz sind ebenfalls unwahrscheinlich, aber werden vorsorglich durch das Angebot von Ersatznistplätzen kompensiert (CEF-Maßnahme). Daher wird für die zu erhaltenden Bäume im Osten sowie die Baumreihe im Westen festgesetzt, dass vier handelsübliche Nistkästen für Stare im verbleibenden Baumbestand zu installieren sind (M4). Sie sind nach der Baufeldräumung mit einem Flugloch in Richtung Osten bis Südosten anzubringen. Die Maßnahme erhöht das Angebot potenzieller Brutplätze deutlich, sodass trotz ggf. eintretender vorübergehender Störungen während der Bauarbeiten ein hinreichendes Brutplatzangebot gesichert ist.

Aufgrund der umfassenden Maßnahmen rund um die Kaltestrot, ist das Gewässer im Rahmen der Umstrukturierungen neu zu gestalten. Die Kaltestrot samt ergänzender Flächen in Richtung Süden wird daher im Rahmen einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaltestrot durch eine Aufweitung und Neuprofilierung zu renaturieren und ökologisch zu verbessern ist. Dabei ist die Neuprofilierung so vorzunehmen, dass eine Regenrückhaltung für die Gebiete südlich der Kaltestrot innerhalb des Gewässers vorgenommen werden kann (s.a. Kapitel 6.2.2.). Die Sicherung der Umsetzung der Renaturierung wird im Erschließungsvertrag mit der GWL gesichert.

7.3. Eingriffsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Südosten Bad Waldliesborns bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Bebauungsmöglichkeit zugeführt. Die Vermeidung und der Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffes in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch das Büro Greiwe und Helfmeier² wurde eine detaillierte Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten im Bestand und im Planungszustand erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der vorgesehenen Renaturierungs-, Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen ein Planungsdefizit von 25.813 Ökowertpunkten entsteht. Dieses Defizit kann auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist im Teil II-Umweltbericht näher beschrieben und diesem als Anlage beigefügt.

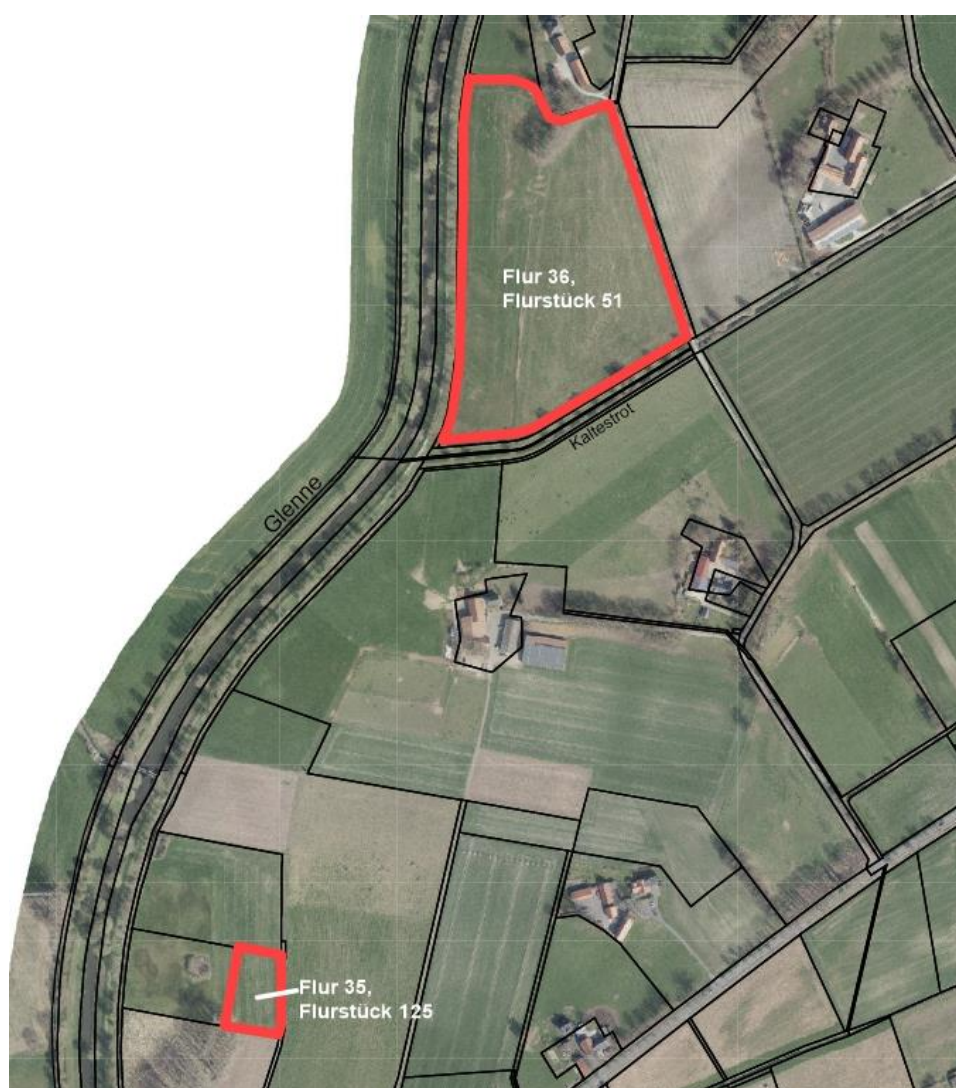


Abb. 13 // Verortung der externen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 331

² Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier – Warendorfer Straße 111 – 59302 Oelde

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 230 Cappel „Liesenkamp“ wurden zwei Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- A: der Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 35, Flurstück 125 sowie
- B: der Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 34, Flurstück 78 [nach dem Flurbereinigungsverfahren Flur 36 Flurstück 51 (s.u.)]

Von den hier insgesamt noch übrigen 51.973 Wertpunkten werden 25.813 Wertpunkte den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes Nr. 331 als Ausgleich zugeordnet. Es handelt sich um zwei Flächen im Nordwesten von Cappel, auf denen ehemals intensiv genutzte Ackerflächen in Extensivgrünland umgewandelt werden.

Aufgrund eines von der Bezirksregierung angestoßenen Projektes für den Hochwasserschutz Glenne ist die Fläche B nicht mehr weiter zur Umsetzung der auf dieser Fläche noch nicht erfolgten Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Da sich jedoch die im Bebauungsplan Nr. 230 Cappel „Liesenkamp“ festgesetzte Ausgleichsverpflichtung im Zuge des Eigentumswechsels weiterhin auf diese Fläche bezieht, werden die hier festgesetzten Maßnahmen durch ein Flurbereinigungsverfahren auf die Fläche Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 36, Flurstück 51 übertragen. Die Verortung der beiden Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 331 ist der Abbildung 13 zu entnehmen.

7.4. Hochwasserschutz

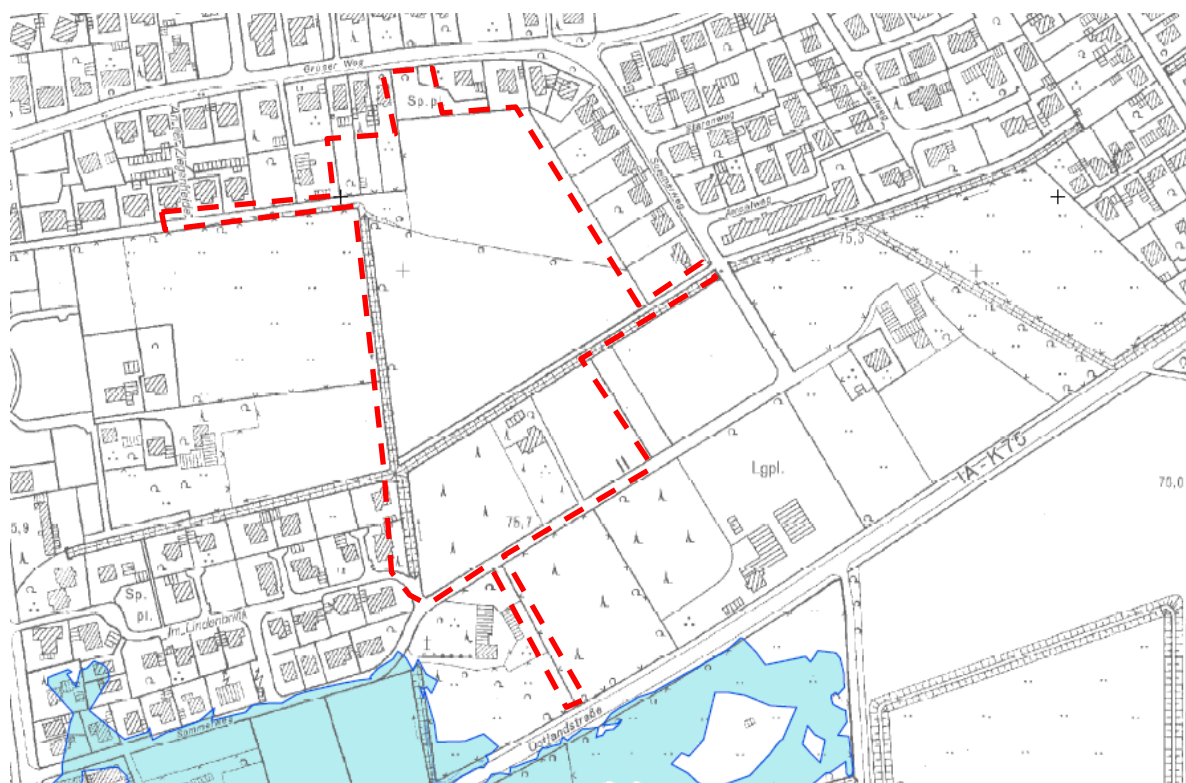


Abb. 14 // Hochwassergefahrenkarte (HQ Extrem) [abgerufen von Flussgebiete.nrw.de]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines natürlichen Überschwemmungsgebietes, noch werden für ihn im Rahmen einer Hochwassergefahrenkarte

(Stand: 09/2018), potenziell überschwemmte Flächen angezeigt (siehe Abb. 14). Die Hochwassergefahrenkarte wird anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines häufigen (HQ häufig – im Mittel alle 10 bis 20 Jahre), eines hundertjährigen (HQ 100 – im Mittel alle 100 Jahre) sowie eines Extremhochwassers (HQ extrem – im Mittel seltener als alle 100 Jahre) erstellt. Somit sind hochwasserschutzrechtliche Belange für das Gebiet nicht betroffen.

7.5. Artenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 331 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Planungsbüro „Greiwe und Helfmeier“ in Oelde erstellt. Im Zuge dessen wurde das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung hinsichtlich der in diesem Rahmen zu betrachtenden Arten untersucht und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Der potenzielle Konflikt mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten kann durch eine jahreszeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum 01. August bis 14. März vermieden werden. Hierdurch ist die Zerstörung aktiver Nester und Tötung von Individuen solcher Vogelarten hinreichend sicher ausgeschlossen.

Werden die Bauarbeiten mit der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit begonnen und innerhalb des jeweils bereits geräumten Bauabschnitts kontinuierlich auch in die Brutzeit hinein fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln. 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 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Erhebliche Störungen streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können, sind nicht zu erwarten.

Die einzige „planungsrelevante“ Brutvogelart des Untersuchungsgebietes ist der Star, der mit mindestens zwei Brutpaaren in den älteren Baumreihen im zentralen Untersuchungsgebiet festgestellt wurde, wo er in alten Buntspechthöhlen in den Eichen brütet. Da die Baumbestände, in denen sich die von Staren genutzten Spechthöhlen befinden (Baumreihe am Westrand und Eichen im östlichen Plangebiet) erhalten bleiben sollen, ist mit einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungsstätten nicht zu rechnen. Um dennoch möglichen Störfwirkungen, die im Einzelfall die Nutzung der vorhandenen Höhlen vorübergehend verhindern könnten, zu begegnen, wird folgende CEF-Maßnahme empfohlen und festgesetzt: In der westlichen zu erhaltenen Baumreihe des Gebietes (M4) und in den zu erhaltenen Alteichen im Osten des Plangebietes (Kennzeichnung '1' in der Planzeichnung) sind je zwei

handelsübliche Nistkästen für Stare zu installieren. Diese sollten mit einem Flugloch in Ost- bis Südost-Richtung nach der Baufelddräumung angebracht werden.

Zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer wildlebender Vogelarten im Plangebiet gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird es voraussichtlich nicht kommen. Mögliche Störungen der Stare, durch welche die Nutzung ihrer Bruthöhlen vorübergehend erschwert werden könnten, werden durch das ergänzende Angebot weiterer potenzieller Brutplätze (Nistkästen) vorsorglich kompensiert. Die Herstellung und nachweisliche Funktionalität der vorgreiflichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird im artenschutzrechtlichen Kontext durch ein geeignetes Monitoring begleitet.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme für die Stare stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.

7.6. Immissionsschutz

Hinsichtlich der Geräusch- und Geruchsimmissionen durch Gewerbebetriebe, Hofstellen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen ist aufgrund des Abstandes bzw. der Struktur der nächstgelegenen Einrichtungen und Betriebe nicht mit Einwirkungen auf die im Plangebiet liegenden Wohngebiete zu rechnen, die zu schädlichen Umweltauswirkungen oder zur Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen können.

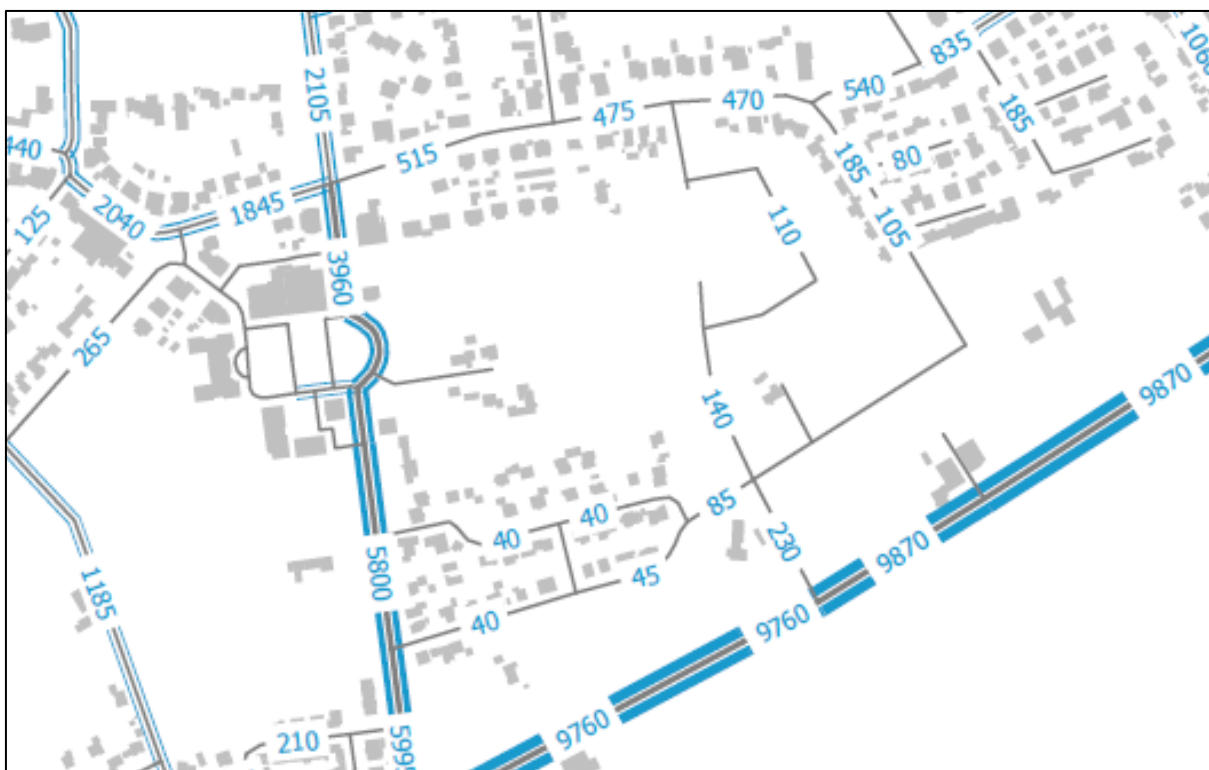


Abb. 15 // Zukunftsprognose für den Bereich Bad Waldliesborn Südost (2018) – absolute Zahlen

Für eine Bewertung der Beeinträchtigung durch Geräuschimmissionen resultierend aus Straßenverkehr ist zwischen den Geräuschen des Straßenverkehrs die auf das Plangebiet einwirken und den Geräuschen des Straßenverkehrs außerhalb des Plangebietes (resultierend aus einer Verkehrszunahme durch die Planung) zu unterscheiden. Zur korrekten Ermittlung des Abwägungsmaterials wurden im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Lippstadt Prognosekarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 331 erstellt. Hierbei wurden der im Baugebiet entstehende Kfz-Verkehr ermittelt und auf die Planstraßen sowie das umliegende Verkehrsnetz umgelegt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden diese Verkehrszahlen hinsichtlich des daraus resultierenden Lärms bewertet. Die zugrunde gelegten Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte beziehen sich jeweils auf den aus der planungsrechtlichen Einstufung resultierenden Schutzanspruch. Die umliegenden Bereiche sind überwiegend planungsrechtlich als allgemeine bzw. reine Wohngebiete einzustufen.

Die Abbildung 15 stellt den Prognosefall der Verkehrsbelastung für die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehene Erschließung des Quartieres Grüner Weg/ Sommerweg dar. Hierbei fallen die geringen Mehrbelastungen in den Bereichen Grüner Weg als auch Sommerweg (35 – 45 Kfz / 24h) auf. Demgegenüber stehen deutlich höhere Belastungszahlen für die Verbindung in Richtung Ostlandstraße (230 Kfz / 24h). Daraus lässt sich folgern, dass bei der Anbindung des geplanten Quartieres an das bestehende Straßennetz lediglich von einer minimalen Mehrbelastung auf die Bestandsnetze zu rechnen ist. Der Großteil der im Quartier anfallenden Verkehre wird über die Anbindung in Richtung Ostlandstraße abgewickelt und verteilt sich somit außerhalb des gewachsenen Siedlungskörpers auf höherstufigeren Verkehrsachsen in Richtung Lippstadt (Wiedenbrücker Straße) und B 55 (Ostlandstraße). Eine mit der Bebauung des Gebietes einhergehende erhöhte Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete ist demnach nicht zu erwarten.

Die schalltechnische Begutachtung vom 07.05.2019 gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (2002) zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet wurde entsprechend der RLS-90 zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (1987) beurteilt.

Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) nur in den zur Hauptlärmquelle, der Ostlandstraße, ausgerichteten Frontfassaden der ersten Häuserzeile leicht überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A)) werden jedoch auch an dieser Stelle eingehalten.

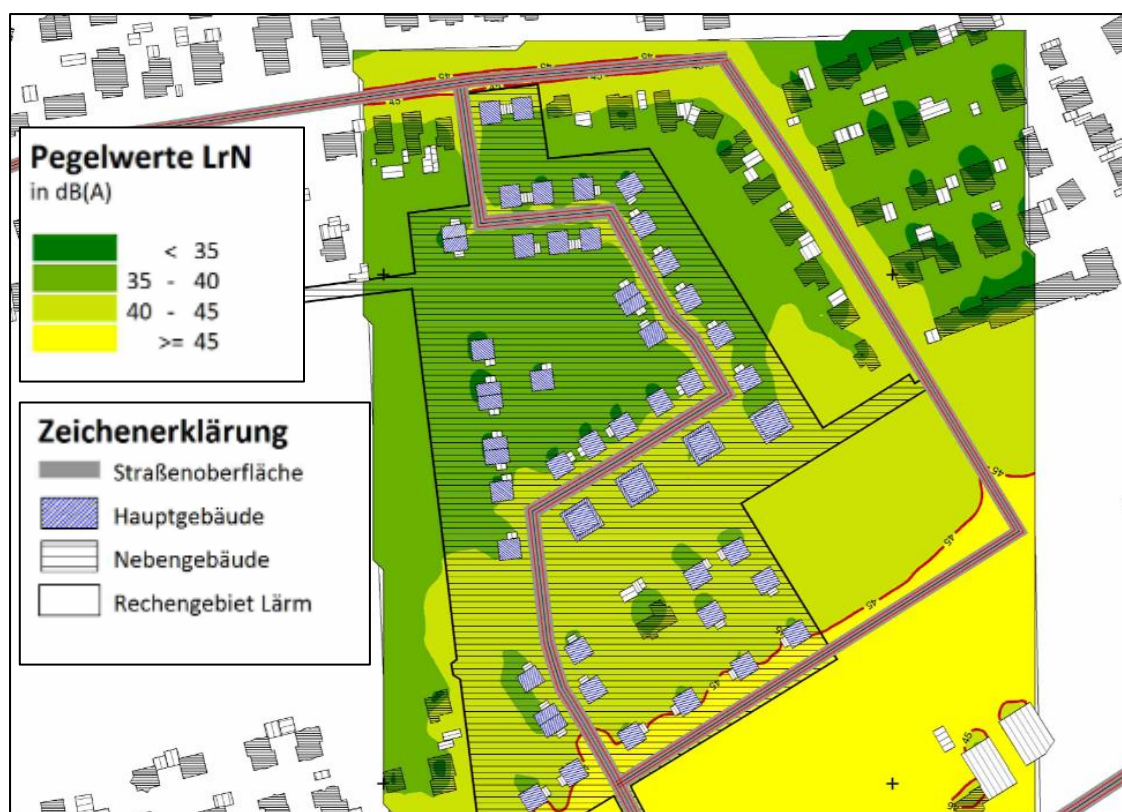


Abb. 16 // Lärmausbreitungskarte Straßenverkehr - Nachtsituation

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber Außenlärm wurden Lärmpegelbereiche (I und II) ausgewiesen und Schalldämmmaße dimensioniert. Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I und II stellen allerdings noch keine echten Anforderungen im Hinblick auf einen erhöhten Aufwand bei der Fassadendämmung dar. Diese Anforderungen werden bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Verglasungen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichen Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster erfüllt.

Zusätzlich wurden für Ruheräume, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete überschritten wurden Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt oder alternativ Hinweise für architektonische Optimierungen gegeben.

Durch diese Festsetzungen sind auch bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Lipstadt, FD Stadtplanung und Umweltschutz, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Der Anschluss des Plangebietes an die Ostlandstraße tangiert eine Hofanlage an seiner östlichen Grundstücksgrenze. Die Betrachtung der Lärmauswirkungen, die durch die Verbindung zwischen Sommerweg und Ostlandstraße entstehen ist an dieser Stelle zu vernachlässigen, da bereits eine Vorbelastung durch die naheliegende Ostlandstraße besteht. Die geringen zusätzlichen Verkehre aus dem neuen Quartier heraus (230 Kfz / 24 h) führen nicht zu einer erheblichen Verschlechterung des Status Quo.

Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf den straßenverkehrsrechtlichen Status Quo (bspw. teilweise Tempo 100 auf der Ostlandstraße). Sollte aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen eine Veränderung des Status Quo notwendig werden (bspw. Temporeduzierung) wirkt sich das positiv auf die vorhandene Lärmsituation aus. Aus schalltechnischen Gründen ist eine Temporeduzierung nicht erforderlich.

Des Weiteren befindet sich im Süden des Plangebietes entlang der Ostlandstraße ein Getränkehandel. Die Sortierung des Leergutes erfolgt ausschließlich in Lager- bzw. der Verkaufshalle. Außerhalb der Lager- bzw. Verkaufshalle erfolgt keine Lagerung und Sortierung des Voll- und Leergutes sowie anderer Materialien. Dadurch entfallen lärmintensive Aktivitäten im Außenbereich. Der erzeugte Kundenverkehr wird durch die beiden Gebäudekomplexe in Richtung der geplanten Bebauung abgeschirmt. Durch die Verkehrsbelastungen durch die Ostlandstraße setzt der vorliegende Bebauungsplan zudem ohnehin passive Lärmschutzmaßnahmen für den südlichen Randbereich bzw. die nächstgelegene Bebauung zum Getränkehandel fest. Somit kann nicht mit schädlichen Umweltauswirkungen gerechnet werden.

7.7. Flächeninanspruchnahme

Der § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet sowohl die Bodenschutz-, als auch die Umwidmungssperrklausel. Diese, den § 1 ergänzenden Vorschriften, zum Umweltschutz sollen sicherstellen, dass mit Grund und Boden im Rahmen der Baulandentwicklung sparsam umgegangen wird. Dies erhöht vor allem den Begründungsdruck bei der Nutzung nicht integrierter Standorte. Darüber hinaus schützt der angesprochene § 1a des BauGB in besonderem Maß land- und forstwirtschaftliche Flächen. Für deren Umwandlung hin zu Wohnbauland muss in einem besonderen Maße dargelegt werden, dass anderweitige Flächenentwicklungen nicht möglich sind oder zumindest eine nicht zumutbare Belastung darstellen.

Die vorliegende Planung sieht vor, etwa 4-5 ha landwirtschaftlicher Fläche zu überplanen und somit ihrer bisherigen Nutzung zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung zu entziehen.

Der bereits dargelegte Wohnflächenbedarf für Bad Waldliesborn macht eine Wohnbaulandentwicklung notwendig. Um die benötigten Flächen bedarfsgerecht zur Verfügung stellen zu können, wird das Baugebiet am Grünen Weg/ Sommerweg entwickelt. Die Entwicklungspotenziale im nördlichen Teil des Ortes sind stark begrenzt. Dort grenzen die bestehenden Wohnquartiere bereits an den Siedlungsrand und somit an vorhandene Landschaftsschutzgebiete an. Dieser Bereich wird zudem von den vorhandenen Einrichtungen des Kurzentrums

geprägt, welche eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung entscheidend erschweren. Die Siedlungsbereiche des Ortsteiles befinden sich größtenteils innerhalb des, an den Kurpark anschließenden, südlichen Teiles von Bad Waldliesborn. Hier bieten sich zwei Flächen insbesondere für eine großflächige Wohnbauentwicklung an. Zum einen die in Richtung Süden an den Hermann-Löns-Weg anschließenden Freiflächen. Diese sind beinahe komplett von Siedlungsraum umschlossen, lassen jedoch eine mit gesunden Wohnverhältnissen zu verknüpfende Wohnnutzung nur mit Hilfe aufwendiger Schallschutzmaßnahmen zu. Aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Sportanlage des SV Bad Waldliesborn e.V. ist mit umfangreichen Lärmemissionen vor allem in den Abendstunden und am Wochenende zu rechnen. Somit bietet sich für die Herstellung der notwendigen Anzahl an benötigten Wohneinheiten die Fläche zwischen Grünem Weg und Sommerweg als sinnvollste und dabei auch alternativlose Variante für die Entwicklung und gleichzeitige Arrondierung des Siedlungskörpers an. Die Fläche des neuen Baugebietes befindet sich zwar bisher nicht im Innenbereich, durch die angesprochene Arrondierung wird allerdings einer Zersiedelung vorgebeugt und der Ortsteil somit in Bezug auf den Flächenverbrauch in einer optimierten Art und Weise abgerundet und weiterentwickelt.

Hieraus wird zum einen ersichtlich, dass bei der Umsetzung der Maßnahme eine Alternativenprüfung zum bestmöglichen Umgang mit dem Schutzgut Fläche durchgeführt worden ist und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen hin zu Wohnbauland für die Fortentwicklung des Lippstädter Ortsteiles Bad Waldliesborn notwendig ist.

7.8. Klima

Unter Klimaschutzaspekten ist es wünschenswert, für den Bau der Wohngebäude die passive Nutzung von Solarenergie zu berücksichtigen. Durch direkte Sonneneinstrahlung auf Gebäudeoberflächen (Mauern, Dächer, Fenster) kann eine hohe Deckung des Heizwärmebedarfs erreicht werden. Unterstützend wirken dabei beispielsweise kleine Fenster in Richtung Norden sowie große Fensterflächen in Richtung Süden. Um sowohl eine passiv als auch aktiv, also über Solarkollektoranlagen (für Warmwasser) und Solarzellen (für die Stromerzeugung), optimale Nutzung von Solarenergie zu gewährleisten, findet keine Festsetzung der Gebäudeausrichtung statt. Somit bleibt dem Bauherrn selbst überlassen, die bauliche Anlage für die passive und aktive Nutzung von Solarenergie, je nach Zuschnitt und Größe des Gebäudes optimal auszurichten.

Weiterhin wurden Minderungsfestsetzungen zur Versiegelung getroffen (Ausführung der Einfahrten, Vorgartenbegrünung etc.). Die festgesetzten Grünachsen und Grünflächen im Plangebiet dienen der Frischluftproduktion und dem Luftaustausch.

8. Sonstige Belange

8.1. Denkmalschutz / Archäologie

Auf der Grundlage einer Bodenuntersuchung durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL Archäologie) im Plangebiet mittels Baggersondagen sind bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt. Die Fläche wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigegeben. Sollten dennoch bei der Realisierung der Planung Merkmale auftreten, die auf Bodendenkmäler o.ä. hindeuten, sind diese archäologisch zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. In den Bebauungsplan wird daher vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).

8.2. Belange der Landwirtschaft

Als Sach- und Wirtschaftsgut gehen die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Flurstücke 216 tlw., 604 und 712 tlw. (Flur 46, Gemarkung Bad Waldliesborn) verloren. Hierzu wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331 die zuständige Landwirtschaftskammer beteiligt und um Stellungnahme gebeten (siehe auch Kapitel 7.7.). Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH (GWL) hat in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern die Bereitschaft zur Aufgabe der heutigen Nutzung signalisiert. Um eine einheitliche und zeitige Umsetzung der Planungen zu garantieren, werden die genannten Flurstücke durch die GWL erworben, entwickelt und veräußert werden.

8.3. Altlasten/ Kampfmittel

Eine Abfrage des Altlastenkatasters hat keine Vorkommen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen für den Standort ergeben.

Für den Geltungsbereich liegen allerdings Daten vor, anhand derer flächige Verdachtsbereiche in Bezug auf Bombenabwürfe und Artilleriebeschuss vorliegen. Aufgrund des nahe liegenden ehemaligen Fliegerhorsts in Lipperbruch sind möglicherweise noch immer Blindgänger im Boden vorhanden. Auf der Grundlage einer Luftbildauswertung durch die zuständige Abteilung der Bezirksregierung Arnsberg ist folgender Hinweis einzuhalten:

Das Plangebiet ist teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Flächen und Baugruben müssen vor Baubeginn durch den Kampfmittelräumdienst detektiert werden. Der Kampfmittelräumdienst ist rechtzeitig über den Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lippstadt (Tel.: 02941/ 980-536) einzuschalten.

Werden bei Durchführung der Erdarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld abgestimmt. Die Grundstücke im Geltungsbereich, ausgenommen der vorhandenen Wohngrundstücke, gehen in das Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH (GWL) über. Nach derzeitigem Stand sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich. Der Übergang der Flächen mit einem öffentlichen Nutzungszweck an die Stadt Lippstadt wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Lippstadt und der GWL geregelt.

10. Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	ANTEIL IN %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	31.628	58
Verkehrsflächen	8.972	16
Öffentliche Grünflächen	14.013	26
- Spielplatz	1.379	
- RRB Nord	797	
- RRB Mitte	1.068	
- RRB Süd	2.723	
- Flächen zum Anpflanzen (M2/M3)	4.703	
- Flächen zum Erhalt M4	848	
- Sonstige Grünflächen	2.495	
Sonstige Flächen	25	
GESAMT	54.638	100

11. Weitere Hinweise

Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 14. März erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine aktiven Bruten geschädigt werden.

Hinweise der Stadtwerke Lippstadt GmbH

Soweit sich in den neu ausgewiesenen Bauflächen Versorgungsleitungen der Stadtwerke befinden, müssen diese bei einer späteren Veräußerung bzw. Bebauung umgelegt oder Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Lippstadt GmbH eingetragen werden.

Hinweise des Kreises Soest

Sollten bei den Bauarbeiten (z.B. für Keller oder Tiefgaragen) Wasserhaltungen mit Einleitungen in das Gewässer betrieben werden, müssen Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

Hinweise für Baumbepflanzungen und zum Baumschutz

Bei Pflanzarbeiten und Planungen ist die Richtlinie GW 125 „Baumbepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Der zu erhaltene Baumbestand ist von Beginn an der Erschließung des Baugebietes bis zum Abschluss zu schützen. Folgende genannte Regelwerke, Richtlinien und Gesetze sind zu berücksichtigen:

1. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
2. RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)
3. FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Merkblatt: Baumschutz auf Baustellen
6. Merkblatt DWA-M 162

Bodenaufschüttungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume sind unzulässig. Das Überfüllen des Bodens im Wurzelbereich ist ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson verwendet werden.

Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

Lippstadt, 22. Oktober 2020

gez. Lisa-Marie Curkin

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019. Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz am 14. April 2020, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 15. April 2020.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), in Kraft getreten am 11. Juni 2019.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341), in Kraft getreten am 17. Juli 2019.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV.NW S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

13. Quellenverzeichnis

Argus Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB (2019): Verkehrsmodell Lippstadt – Analyse und Prognosenullfall 2030. Hamburg.

Bezirksregierung Arnsberg (2019): 7. Änderung des Regionalplanes Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der Stadt Lippstadt. Arnsberg.

Bezirksregierung Arnsberg (2018): Hochwassergefahrenkarte Glenne. Hochwasserszenario HQextrem. Arnsberg.

Greiwe und Helfmeier (2020): 198. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 331 „Grüner Weg/ Sommerweg“ der Stadt Lippstadt. Teil II Umweltbericht. Oelde.

Greiwe und Helfmeier (2019): Bebauungsplan Nr. 331 „Grüner Weg/ Sommerweg“ der Stadt Lippstadt. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Oelde.

Kleegräfe Geotechnik GmbH (2019): Gutachten- Baugebiet „Sommerweg“- Baugrunderkundung/ Gründungsberatung. Lippstadt.

Kreis Soest (2006): Landschaftsplan III „Lippetal- Lippstadt West“. Soest.

Sachverständigenbüro Fischer- Dr. Scherer und Partner GmbH (2019): Gutachterliche Stellungnahme- Untersuchung einer Baumreihe Sommerweg, Lippstadt. Gütersloh.

Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2016): Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt – Gutachten zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Lippstadt. Dortmund.

Stadt Lippstadt (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 331 „Grüner Weg/ Sommerweg“.