



Vorlage Nr. 318/2018

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Frau Köhne

Telefon: 02941/980-411

Beratungsfolge	Sitzungstermin
----------------	----------------

Stadtentwicklungsausschuss
Rat

22.11.2018

TOP	<p>Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 310 „Bad Waldliesborn, Kreuzkamplinik,, hier: a) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange b) Satzungsbeschluss c) Anordnung eines Umlegungsverfahrens</p>
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu werden gem. Anlage 6 beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 310 „Bad Waldliesborn, Kreuzkamplinik“ (Anlage 1) wird gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung vom 06.11.18 (Anlage 3) wird zugestimmt. Sie wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.
- c) Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 310 wird gem. § 46 BauGB ein Umlegungsverfahren angeordnet.

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Auszüge Bebauungsplan
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit
- Anlage 5: Artenschutzgutachten
- Anlage 6: Abwägungsprotokoll
- Anlage 7: Stellungnahmen Behörden (gesamt)

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	---	---

Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein

Sachdarstellung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Bad Waldliesborn, Kreuzkampklinik“ beschlossen.

Planungsziele sind die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Kreuzkampklinik sowie die Stärkung und Weiterentwicklung des „Kurortes Bad Waldliesborn“ insgesamt. Im Einzelnen zählen hierzu:

1. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Nordens Bad Waldliesborns und des Therapiezentrums,
2. die Vorhaltung von Bauflächen angrenzend an das Therapiezentrum für bauliche Erweiterungen bzw. für eine Ergänzung der kurbezogenen baulichen Nutzung und die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen,
3. die Umgestaltung und die Belebung der „Promenade“,
4. Entwicklung von Perspektiven zur weiteren Entwicklung im Bereich des „Lindenhofs“
5. die Schaffung von Wohnbauflächen

Der Verfahrensablauf gestaltet sich bis dato wie folgt:

- 19.03.2015: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 310 „Bad Waldliesborn, Kreuzkampklinik“
- 11.02.2016: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Bürgergespräch, im Haus des Gastes in Bad Waldliesborn
- 24.08.2016 bis zum 30.09.2016: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Es gingen Stellungnahmen ein, die zur Änderung und Ergänzung der Planung führen sollten.
Zwischenzeitlich ist der Entwurf mehrfach im Stadtentwicklungsausschuss beraten und angepasst worden. Daneben wurden mit den Grundstückseigentümern umfangreiche Gespräche geführt, um eine abgestimmte Version herbeizuführen. Auch Teillösungen, bzw. eine abschnittsweise Umsetzung der Planungen wurden erörtert und abgewogen. Nähere Ausführungen dazu finden sich in der Vorlage für den SEA vom 25.01.2018 und vom 04.07.2018 (Vorlage Nr. 017/2018 und 165/2018).
- 04.07.2018: Beschluss der Öffentlichen Auslegung
Den Anträgen vom 04.07.2018 wurde entsprochen und der Entwurf noch vor der öffentlichen Auslegung entsprechend angepasst. Im Ergebnis werden nun Flachdächer in dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen und die zulässige Traufhöhe im Bereich der Quellenstraße entsprechend dem Lindenhof auf 6,50 Meter festgesetzt. Daneben werden im Rahmen der Gestaltungsvorschriften zusätzlich zu den weißen Fassaden auch creme-, beige- und graufarbende Varianten zugelassen.
- 17.09.-17.10.2018: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Öffentliche Auslegung

Während der Öffentlichen Auslegung sind der Verwaltung drei Stellungnahmen zugegangen. Die Einwender erheben allesamt Bedenken gegen die Festsetzung weißer bzw. heller Fassaden.

Den Stellungnahmen soll jedoch nicht gefolgt werden, da diese Gestaltungsvorschrift bewusst getroffen wurde, um in Anlehnung an die „weißen Villen“ ein Wohngebiet mit

einer ganz eigenen „Adresse“ entstehen zu lassen, welches seinen Charakter nur als Ensemble, d.h. als Gesamtes entfalten kann. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist somit nicht erforderlich.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Während der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung führen.

Insofern wird dem Stadtentwicklungsausschuss bzw. dem Rat der Stadt Lippstadt nun vorgeschlagen der Abwägung zu folgen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Danach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für den überwiegenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ sowie im südlichen Bereich eine untergeordnete Gemeinbedarfsfläche dar, mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Der Flächennutzungsplan soll dahingehend geändert werden, dass für den südlichen Bereich Wohnbaufläche dargestellt wird. Der nördliche Bereich bleibt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ erhalten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 310 ist nur zu verwirklichen, wenn eine Neuordnung der Grundstücke in eigentumsrechtlicher Hinsicht vorgenommen wird.

Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes obliegt gem. § 47 BauGB dem Umlegungsausschuss der Stadt Lippstadt, der auch das gesamte Verfahren durchführen wird.

Um eine gerechte Verteilung der Erschließungsflächen herbeizuführen, zweckmäßig gestaltete Grundstückszuschnitte zu erlangen und um eine Neuordnung der Grundstücke gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklichen zu können, soll ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB durchgeführt werden.