



Kreis Höxter

Stadt **Bad Driburg**

Kernstadt



Bebauungsplan

Bad Driburg - Kernstadt

BA 01

„Freiherr-vom-Stein-Straße / Scharnhorststraße“

Begründung des Entwurfes
Stand Juli 2018

Bearbeitung

Stadt Bad Driburg
Abteilung Stadtplanung und Bauverwaltung
Am Rathausplatz 2
33014 Bad Driburg
Tel.: 05253 – 88 0, Fax: 05253 – 88 135
info@bad-driburg.de
www.bad-driburg.de

Ansprechpartner

Gabriele Pape
Stephanie Rohde

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	4
1.1	<i>ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</i>	4
1.2	<i>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</i>	5
1.3	<i>VERFAHREN</i>	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
2.1	<i>REGIONALPLAN</i>	6
2.2	<i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</i>	6
2.3	<i>BESONDERE BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN</i>	7
2.4	<i>BEBAUUNGSPLAN</i>	7
3	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
4.1	<i>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</i>	8
4.2	<i>BAUWEISE UND BAUGRENZEN</i>	10
4.3	<i>VERSORGUNG</i>	12
4.4	<i>ABWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG</i>	13
4.5	<i>VERKEHRERSCHLIESSUNG</i>	13
4.6	<i>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN BAUGESTALTUNG</i>	13
4.7	<i>AUSGLEICHS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN</i>	14
5	HINWEISE	14
5.1	<i>DENKMALSCHUTZ</i>	14
5.2	<i>KAMPFMITTEL</i>	15
5.3	<i>HEILQUELLENSCHUTZ</i>	15
5.4	<i>ARTENSCHUTZ</i>	15
5.5	<i>SCHUTZ DES WALDES</i>	15
6	UMWELTSCHUTZ	15
7	DURCHFÜHRUNG	16

1 EINFÜHRUNG

1.1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Stadt Bad Driburg hat von 1969 bis 1972 den Bebauungsplan Nr. 8e im Südwesten der Kernstadt zwischen Hufelandstraße, Brakeler-Straße, Brunnenstraße und Arboretum aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 07.10.1972 in Kraft getreten. Er setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA), eine Gemeinbedarfsfläche (evgl. Kirche), ein Kerngebiet (MK) sowie ein Industriegebiet (ehem. Glashütte), öffentliche Grünflächen und die notwendigen Erschließungsstraßen fest.

Im Rahmen einer 1. Änderung, welche mit Wirkung zum 23.07.1983 in Kraft getreten ist, wurden die Kerngebietsfläche im Bereich Brakeler Straße/ Ecke Brunnenstraße sowie das Industriegebiet (GI) an der Brakeler Straße/ Ecke Hufelandstraße gänzlich in Allgemeine Wohngebiete (WA) umgewandelt. Die übrigen Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche der evgl. Kirche) sowie die vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete (WA) blieben erhalten.

Ein weiter Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen Scharnhorststraße und der heutigen Freiherr-Vom-Stein-Straße ist bislang unbebaut geblieben. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse kann dieser Bereich gegenwärtig aber einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Diese Entwicklung ist aufgrund der aktuellen starken Nachfrage nach Bauflächen städtebaulich von großer Bedeutung.

Für den genannten Bereich sind im gültigen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung entsprechen und diese in Teilbereichen sogar verhindern. So sind unter Anderem Erschließungsanlagen in überdimensionierten Ausmaßen festgesetzt und Anforderungen an öffentlichen Parkraum gestellt, die heute durch andere Steuerungselemente unmittelbar auf den privaten Grundstücken kompensiert werden können und sollen. Es wurden Bautypologien festgesetzt, die heute weitestgehend nicht mehr zur Anwendung kommen.

Die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans für den im Übersichtsplan dargestellten Teilbereich ermöglichen daher z.Zt. keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist somit die Erstellung des Bebauungsplanes BA 01 „Freiherr-vom-Stein-Straße / Scharnhorststraße“ als Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8e für die Kernstadt Bad Driburg erforderlich.

Ziel der städtebaulichen Planung ist demnach die Anpassung dieser Festsetzungen an aktuelle städtebauliche Ziele, um eine geordnete und angemessene bauliche Nutzung der bereits ausgewiesenen Bauflächen zu ermöglichen. Die Erschließung soll dabei über den Ringschluss der beiden bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (Freiherr-Vom-Stein-Straße und Scharnhorststraße) erfolgen.

1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 01 „Freiherr-vom-Stein-Straße / Scharnhorststraße“ befindet sich im Osten der Kernstadt, zwischen Hufelandstraße, Von-Vincke-Straße, Brunnenstraße und Buddenberg Arboretum. Unmittelbar nördlich des Geländes schließt sich der Gräfliche Park an. Südlich und westlich gelegen wird das Gebiet durch weitere Wohnbebauung begrenzt. Die östliche Grenze bildet das Buddenberg Arboretum als öffentliche Grünfläche (Park- und Waldflächen).

Das ca. 11 ha große Areal ist Teil der Gemarkung Bad Driburg, Flur 16 mit den unten dargestellten Flurstücken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nachfolgend in einer Übersichtskarte dargestellt.



1.3 VERFAHREN

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, den definierten Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die Nachfrage nach einer zeitgemäßen Bebaubarkeit der Flächen zu befriedigen, hat der Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt der Stadt Bad Driburg in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.2017 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 in der Kernstadt von Bad Driburg aufzustellen. Im Rahmen einer Umstrukturierung der Bauleitpläne Bad Driburgs wurde die Bezeichnung in BA 01 „Freiherr-vom-Stein-Straße / Scharnhorststraße“ geändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt. Der Bebauungsplan wird somit im Vollverfahren nach dem Baugesetzbuch (insbesondere §§ 1,2,8 & 9 BauGB) erstellt. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im beigefügten Umweltbericht geprüft. Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Beide Ausarbeitungen sind dieser Begründung als Anlagen beigefügt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Amt für Stadtplanung und Bauverwaltung der Stadt Bad Driburg.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 REGIONALPLAN

Im aktuellen Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Erschließungsstraße sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Driburg als Wohnbauflächen dargestellt. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird insgesamt Rechnung getragen.

2.3 BESONDERE BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet. Die Waldfläche im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LP-4-01) des Landschaftsplanes Nr. 4 „Bad Driburger Land“ des Kreises Höxter. Für den Bereich ist weiter ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das Plangebiet liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

2.4 BEBAUUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8e der Kernstadt von Bad Driburg ist der Änderungsbereich im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Ziel der Überplanung ist die bauplanungsrechtliche Anpassung an aktuelle städtebauliche Zielsetzungen. So soll der steigenden Nachfrage an Bauland im Bereich der Kernstadt Rechnung getragen werden. Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen kann das bereits in der Entwicklung befindliche Baugebiet „Parkblick“ sinnvoll ergänzt und ein klarer Siedlungsrand erzeugt werden. Die vorhandene Bestands- und Umgebungsbebauung soll hierbei planungsrechtlich gesichert werden sowie das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung ist nach heutiger Beurteilung überdimensioniert. Aus diesem Grund soll eine Anpassung der Straßen- und Wegeverläufe nach aktuellen Kriterien erfolgen.

Durch geänderte Anforderungen in Bezug auf die Oberflächenentwässerung ist darüber hinaus die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Ein solches ist im Ursprungsplan nicht festgesetzt worden.

Die genaue Zweckbestimmung einzelner Grünflächen ist im Bestandsplan nur unzureichend definiert. Durch die Errichtung eines Spielplatzes im inneren Bereich der bestehenden Bebauung, wie im Ursprungsplan festgesetzt, wären bodenrechtliche Spannungen zu

befürchten. Dem zu Folge sollen die vorhandenen Flächen mit neuen Nutzungen versehen werden.

Insgesamt soll auch die Festsetzung der Baugrenzen, die im bisherigen Bebauungsplan keine klare Konzeption erkennen lassen, überarbeitet werden. So soll erreicht werden, dass aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Raumkanten gebildet werden können.

Darüber hinaus soll eine Anpassung der Gebäudehöhen in allen Bereichen des neuen Bebauungsplanes eine Anpassungsmöglichkeit des Bestandes an aktuelle Baustandards und die gültige Energieeinsparverordnung, mit ihren Vorgaben zu Wärmedämmstandards, ermöglichen.

Somit ist die geplante Entwicklung unter dem Aspekt der Innenverdichtung und der optimierten Nutzbarmachung bereits ausgewiesener Bauflächen zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Hierbei tragen die vorgesehenen Festsetzungen dem Ortscharakter Bad Driburgs als Heilklimatischer Kurort Rechnung, indem die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aber auch zur äußeren Baugestaltung eine aufgelockerte und auch grünordnerisch ansprechende Bebauung zulassen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8e orientierten Festsetzungen werden im Rahmen des Änderungsverfahrens überarbeitet. Dabei werden in geringfügigem Ausmaß auch diejenigen Flächen mit in die Überarbeitung einbezogen, die bereits im Bestand bebaut sind.

Die Bebauungsplanänderung sieht die Anpassung an die zuvor aufgeführten aktuellen planerischen Zielsetzungen vor. Die entsprechenden planerischen Festsetzungen sehen ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Verkehrsflächen, teilweise mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg), vor. Darüber hinaus soll ein Regenrückhaltebecken zur Sicherung der Entwässerung des Gebietes errichtet werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung ist nach heutiger Beurteilung überdimensioniert. Zu diesem Zwecke wird der Straßenverlauf in seiner Breite verringert und im Bereich der Umfahrung in Richtung Westen verschoben. Darüber hinaus soll der geplante Gehweg zwischen Steinbergstieg und Freiherr-Vom-Stein-Straße verlegt werden, sodass eine unmittelbare Verbindung mit den fußläufigen Wegebeziehungen im Buddenberg Arboretum erfolgen kann.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden die im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen aus dem Ursprungsplan übernommen. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen. Darüber hinaus soll eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in allen Bereichen des neuen Bebauungsplanes eine Anpassungsmöglichkeit des Bestandes an aktuelle Baustandards und die gültige Energieeinsparverordnung, mit ihren Vorgaben zu Wärmedämmstandards, ermöglichen.

Nachfolgend werden die Festsetzungen für die einzelnen Gebiete (WA1 bis WA15) erläutert:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4, WA7 und WA15 werden zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00m festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Beide Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden.

Bei den Allgemeinen Wohngebieten WA5, WA8 und WA11 handelt es sich um bislang unbebaute Wohngebiete. Hier werden ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von höchstens 7,00m festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt, in Anlehnung an das gesamte Baugebiet 0,4. Die drei besagten Baugebiete befinden sich, in Bezug auf die nordöstlich angrenzende Bestandsbebauung der Straße „Steinbergstieg“, in südwestlicher Lage am Hang und weisen einen relativ geringen Abstand zur Bestandsbebauung auf. Durch eine eingeschränkte Gebäudehöhe und die geringe Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen soll eine ausreichende Besonnung des Bestandes gewährleistet und unnötiger Schattenwurf vermieden werden.

Die WA 5 und WA6 weisen im Bestandsplan die Festsetzung von Terrassenhäusern auf. Da diese Festsetzung zu unbestimmt ist, wird hierfür in der Planänderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Da sich der Bereich des WA6 in einer extremen topografischen Hanglage befindet, wird hier eine Gebäudehöhe von maximal 7,50m festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt hier ebenfalls 0,4.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA9 und WA10 bilden die unmittelbare Fortsetzung der kürzlich bebauten Bereiche. Hier soll, unter Anpassung an den Bestand, die vorhandene Vorgabe des Bebauungsplanes in Form einer dreigeschossigen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Gebäudehöhe von 10,00m fortgeschrieben werden.

Im Bereich der Brunnenstraße wird das Wohngebiet WA12 bis zur Einmündung Steinbergstieg weiter fortgeschrieben. Dazu werden 4 Vollgeschosse, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00m und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ab Beginn der Einmündung Steinbergstieg soll ein fließender Übergang zur vorhandenen Bestandsbebauung des WA14 ermöglicht werden. Somit erfolgt im WA13 eine Reduktion der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Gebäudehöhe von 10,00m. Für das WA14 bleiben die ursprünglichen Festsetzungen von 3 Vollgeschossen bei einer leicht erhöhten Gebäudehöhe von 10,00m und einer Grundflächenzahl von 0,4 erhalten.

Die Konzeption der Gebäudehöhen und der Maße der baulichen Nutzung erlaubt eine an die Hanglage und die bestehende Bebauung angepasste Bebauung des Gebietes.

4.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN

Die Festsetzungen zur Bauweise schaffen Regelungen für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Formuliert werden damit wesentliche Gestaltungsabsichten des Bebauungsplanes.

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Rahmen der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser gem. §22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA9 und WA10 sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht übermäßig

verdichtet wird. Für die bislang nicht bebauten Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 11 erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 Einheiten.

Unter Anpassung an die Regelung des Ursprungsplanes wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in allen bislang unbebauten Allgemeinen Wohngebieten eine vordere Baugrenze von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Anpassung des Verlaufes der Baugrenzen soll darüber hinaus auch für die bereits bebauten Bereiche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgen. So sollen vormals vorhandene Vor- und Rücksprünge entlang der Bestandsbebauung dahingehend geändert werden, dass aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Raumkanten gebildet werden können und eine einheitliche Abstandsregelung in Richtung Straße ermöglicht wird. Dazu wird zwischen den Abständen der straßenseitigen Gebäudefronten zur Straße hin vermittelt. Die genauen Abstände zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind der Planurkunde zu entnehmen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Diese Regelung dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr. Aufgrund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum wird ein erhöhter Stellplatzbedarf begründet. Zu diesem Zwecke sind Garagen nur ab mindestens 5 Metern hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So soll gewährleistet werden, dass ein zusätzlicher Stellplatz unmittelbar vor möglichen Garagen oder Carportanlagen zur Verfügung steht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der viel befahrenen „Brunnenstraße“ sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich: Für die zu errichtenden Gebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Bei Wohngebäuden ist für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten (d.h. Winkel zwischen Hausseite und Brunnenstraße > 90°) kann der Lärmpegel ohne gesonderten Nachweis um 5 db (A) reduziert werden. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Gemäß Lärmpegelrechner des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg weisen die Wohngebiete entlang der Brunnenstraße unmittelbar angrenzend an diese Kreisstraße eine deutliche Überschreitung der maximal zulässigen Lärmpegelwerte der DIN 4109 auf. Eine Reduktion der Lärmemissionen durch die Anlage einer straßenbegleitenden Schallschutzwand oder eines Lärmschutzwalls ist aufgrund des mangelnden Platzangebotes besonders im Bereich der Bestandsbebauung nicht möglich. Auch die Ausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung ist aufgrund des überwiegenden Anteils an Bestandsbebauung an dieser Stelle ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass aufgrund des extremen Geländeanstieges angrenzend an Brunnenstraße und Steinbergstieg (zum Teil bis zu ca. 5m innerhalb eines Abstandes der ersten 10 Meter), die negativen Auswirkungen der Schallbelastung nur noch verstärkt würden. Da auch in einem Abstand von 65 Metern zur Brunnenstraße die maximal zulässigen Schallwerte von 55dB(A) tagsüber und 45dB(A) nachts nicht eingehalten werden können, würde eine Verlegung der Baugrenzen hangaufwärts zu einer faktischen Nicht-Bebaubarkeit der Grundstücke führen. Der Schallschutz ist zwar ein wichtiger Planungsgrundsatz im Rahmen der Bauleitplanung, er ist aber im Rahmen der Gesamtbetrachtung einer Abwägung gegenüber anderen Belangen zugänglich. Denn die bei Einhaltung der Schallschutzvorgaben ausgelöste faktische Unbebaubarkeit der Grundstücke entlang der Brunnenstraße wäre unangemessen, zumal die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind und hier erhebliche Eingriffe in das Eigentum erfolgen würden. Insofern ist der Bebaubarkeit der Flächen gegenüber dem Schallschutz hier der Vorrang einzuräumen. Schlussfolgernd aus den vorgenannten Abwägungen ist die Festsetzung des Einsatzes von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich, um die Bebaubarkeit der Flächen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die inhaltlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz gewährleistet, dass keine gesundheitliche Gefährdung besteht.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

4.3 VERSORGUNG

Der Anschluss an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Bad Driburg wird gewährleistet.

4.4 ABWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch neu im Gebiet verlegte Schmutzwasserkanäle. Darüber hinaus wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Teil des Plangebietes gewährleistet.

4.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die angrenzende Von-Vincke-Straße. Die unmittelbare Erschließung des Baugebietes soll dabei über die Verlängerung und Verbindung der beiden bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (Freiherr-Vom-Stein-Straße und Scharnhorststraße) erfolgen. Darüber hinaus ist, angrenzend an Bestandsbebauung und Regenrückhaltebecken, ein Fußweg von der nördlich angrenzenden Straße „Steinbergstieg“ in Richtung der Freiherr-Vom-Stein-Straße geplant. In Verlängerung der Freiherr-Vom-Stein-Straße soll ein Fahrweg die verkehrstechnische Erschließung der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 664 sicherstellen und eine fußläufige Verbindung des neuen Wohngebietes mit den vorhandenen Wegen im Buddenberg-Arboretum schaffen.

4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN BAUGESTALTUNG

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen vor allem gestalterische Zielsetzungen. Sie tragen dazu bei, eine angemessene Darstellung des Stadtbildes herbeizuführen und erfüllen somit unmittelbar auch kulturelle Zielsetzungen. Die Festsetzungen orientieren sich an den formulierten Festsetzungen des Ursprungsplanes um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild innerhalb des Gebietes zu erzielen.

Im Plangebiet sind beliebige Dachformen zulässig. Dabei wird eine maximale Dachneigung von 30° festgesetzt. So soll, unter Berücksichtigung der großen Bautiefe der Grundstücke, bei einer möglichen zweireihigen Bebauung, eine zu starke Einschränkung der freien Sicht vermieden werden.

Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur ab mindestens 5 Metern hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Damit wird erreicht, dass Garagen und überdachte Stellplätze lagebezogen hinter die eigentliche Wohnbebauung treten und von ihnen keine optische Prägung des Straßenraumes ausgeht.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Gärten durch maximal 70 Zentimeter hohe lebendige Hecken aus standortgerechten Pflanzenarten einzufrieden. Dahinter angeordnete Zäune oder Mauern müssen durch die Bepflanzung verdeckt sein um ein möglichst einheitliches Ortsbild im Einklang mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu erzielen.

4.7 AUSGLEICHS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Als Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmung:

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Weiterreichende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan weniger Fläche versiegelt wird und damit kein zusätzlicher bzw. neuer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Zur Berücksichtigung der vorgenannten Belange wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung verwiesen.

5 HINWEISE

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

5.1 DENKMALSCHUTZ

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

5.2 KAMPFMITTEL

Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

5.3 HEILQUELLENSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.4 ARTENSCHUTZ

Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

5.5 SCHUTZ DES WALDES

Gemäß § 47 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG) in der Form der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.04.1980, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 15. November 2016 ist in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.

6 UMWELTSCHUTZ

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung für künftige Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit

dienende sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht. In Verantwortung für den Klimaschutz soll eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

7 DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, ist die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB nicht erforderlich.

Bad Driburg, den 01.08.2018

STADT BAD DRIBURG

Der Bürgermeister

– Abteilung Stadtplanung und Bauverwaltung –

Im Auftrag:

Gabriele Pape/ Stephanie Rohde