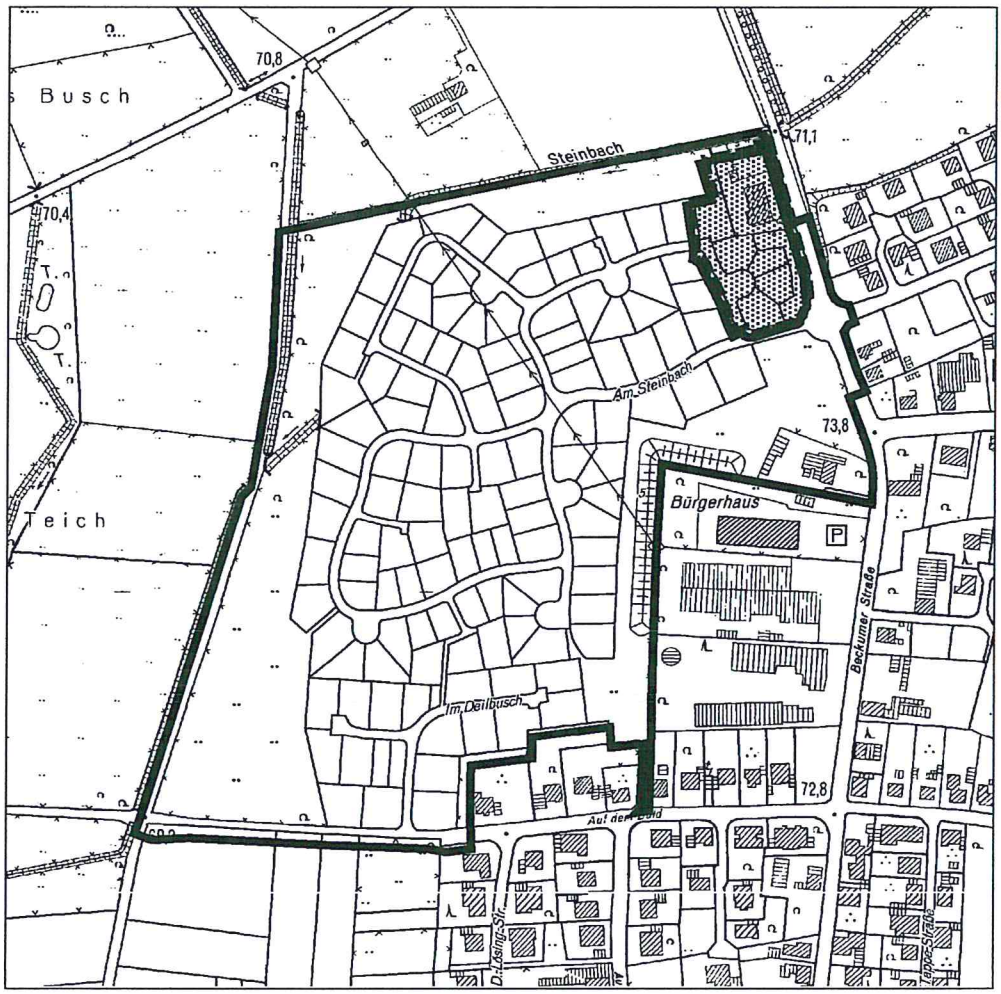
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 14 „Am Steinbach“
2. (vereinfachte) Änderung
der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Herzfeld

Soest, im März 2004



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

1.3 Bestehende Festsetzungen

2. Bauleitplanung und Gestaltung

2.1 Städtebauliches Konzept

2.2 Verkehrserschließung

2.3 Ver- und Entsorgung

2.4 Immissionsschutz

3. Grünplanung

3.1 Grünordnerische Maßnahmen

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

4. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

4.1 Flächenbilanzierung

4.2 Bodenordnung

4.3 Verfahren

1. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 „Am Steinbach", der seit Dezember 2000 rechtskräftig ist, wurde durch planungsrechtliche Festsetzungen das noch bestehende Gebäude und Grundstück einer ehemaligen Mosterei an der L 808 „Beckumer Straße" überplant. Entsprechend den damaligen Vorstellungen mit einer großen überbaubaren Fläche, um eine Umnutzung des gesamten Bestandes zu ermöglichen. Die vorhandene Erschließung an der freien Strecke der L 808 sollte dabei weiterhin genutzt werden, während die Ver- und Entsorgung über ein Leitungsrecht von Westen aus dem neuen Baugebiet erfolgen sollte.
Bei der Realisierung eines Bauvorhabens auf dem o.g. Grundstück wurde jedoch von der Landesbehörde Straßen NRW die verkehrstechnische Erschließung von der L 808 abgelehnt mit der Begründung, dass in diesem Bereich Nutzungsansprüche durch die Aufgabe der Mosterei verfallen sind. Dies führte zu einer Änderung der Erschließungskonzeption mit Auswirkungen auf den unmittelbaren Nachbarschaftsbereich. Im vorliegenden Fall kam die Gemeinde nach Prüfung des nun kleinteiligen Bebauungsvorschlags zu der Auffassung, dass gegen die Realisierung des Vorhabens über eine 2. vereinfachte Bebauungsplanänderung keine planungs-rechtlichen Bedenken bestehen, da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden und auch keine bauordnungsrechtlichen Vorbehalte das Vorhaben behindern.
Darum soll mit der o.g. Bebauungsplanänderung dieser Teil des Bebauungsplans neu entwickelt werden. Da die Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die bestehende Planung und das Nachbarschaftsrecht hat, kann sie im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Teil des ursprünglichen Plans westlich der L 808 „Beckumer Straße", südlich des Steinbaches und nördlich der geplanten Erschließungsstraße des Baugebiets. Die Größe der Änderungsfläche beträgt ca. 6600 qm und ist mit ihren genauen Grenzen im Planteil im Maßstab 1:500 festgesetzt.

1.3 Bestehende Festsetzungen

Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer 30 x 45 m großen überbaubaren Fläche für eine max. zweigeschossige Bebauung im nördlichen Teil und sich daran nach Westen und Süden anschließenden kleineren überbaubaren Flächen für eine eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt. Die geplanten südlichen Bauflächen sind durch einen mind. 3 m hohen Lärmschutzwall gegenüber der L 808 geschützt. Zwischen der großen, mit Immissionsauflagen versehenen überbaubaren Fläche im Norden und einem Teil der Erschließungsstraße im Westen liegt ein Leitungsrecht.

2. Bauleitplanung und Gestaltung

2.1Städtebauliches Konzept

Der ursprüngliche Plan ging von den bestehenden Verhältnissen auf dem Flurstück 132 (ehem. Mosterei) aus und sah hier vorrangig die Umnutzung des bestehenden Gebäudes vor bzw. den Neubau einer gleichartigen baulichen Anlage. Teilweise durch die Restriktionen der Landesbehörde Straßen NRW sowie die Probleme bei einer Umnutzung durch Vermietung und Bausubstanz, liegt jetzt der Gemeinde Lippetal ein Bebauungsvorschlag vor, der für das Gelände eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit einer integrierten Erschließungsstraße auf Grundstücksgrößen von ca. 310 bis 340 qm vorsieht. Hierbei sollen durch die markanten versetzten Bogendächer mit Dacheingrünungen zweigeschossige Einzelhäuser entstehen, die in sich einen abgeschlossenen städtebaulich dominanten Siedlungsbereich gegenüber dem weiteren Plangebiet darstellen. Die konsequente Zuordnung der Gebäudestellungen in der geschlossenen oder abweichenden Bauweise (s. Erklärung Legende) mit ihren Freiflächen erfolgt über Nutzungsgrenzen, die gleichzeitig auch die Reduzierung auf die Eingeschossigkeit in diesen Feldern festsetzen
Durch die geänderte Erschließung muss auch die Umgebungsbebauung angepasst werden mit der Folge, dass die Straßenführung im Anschlussbereich abgerundeter festgelegt wird und die daran liegenden Bauflächen in ihren Größen, Anordnungen und Stellungen geändert werden, wobei die bisherigen Festsetzungen für diese Bereiche übernommen werden mit Ausnahme der Firstrichtung, die wegfällt, was auch in dem rechtskräftigen Bebauungsplan über eine weitere eingeleitete Änderung erfolgen soll.

2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,0 m im geänderten Anschlussbereich und 4,5 m zwischen den Hauszeilen wird als Sackgasse an die 6,5 m breite Planstraße im westlichen Teil des Änderungsgebietes angeschlossen. Am Ende der Sackgasse ist eine Wendeanlage in T-Form vorgesehen, die bei einmaligem Zurücksetzen für 2-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
Entlang der L 808 ist ein Fuß- und Radweg geplant. Die entsprechende Fläche ist im Änderungsbereich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Durch die o.g. Änderung entfällt das bisherige Leitungsrecht. Leitungen können in die Erschließungsstraße verlegt werden.

2.4 Immissionsschutz

Grundsätzlich behalten die Ausführungen zum Immissionsschutz des rechtskräftigen Bebauungsplans ihre Bedeutung. So sind wiederum für die nördliche überbaubare Fläche an der Nord-, Ost- und Südseite Schallschutzvorkehrungen zu treffen, die an diesen Seiten den Beurteilungspegel auf max. 45 dB(A) beschränken. Dies kann z. B. durch Lärmschutzwände, -zäune,

Fassadengestaltung oder Schallschutzfenster erfolgen bzw. aus einer Kombination verschiedener Elemente. Im südlichen Teil werden die Bauflächen weiterhin durch einen 3,0 m hohen begrünten Lärmschutzwall geschützt, der im nördlichen Bereich umgeformt wurde.

3. Grünordnung

3.1 Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 14 sieht für den Änderungsbereich eine Eingrünung des Lärmschutzwalles vor. Hier ergeben sich keine grundlegenden Änderungen. Zusätzlich werden für die zwei überbaubaren Flächen im Norden begrünte Dächer festgesetzt.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da die neue Erschließungsstraße und die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen zu einer Veränderung zu Ungunsten der ökologischen Elemente führt, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig bzw. sind über ein Öko-Konto zu verrechnen. Das Defizit beläuft sich für die o.g. Änderung auf 2745 Wertpunkte, was einer Aufwertung einer 686 qm großen Ackerfläche in eine z. B. mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Anpflanzfläche entspricht. Da die Kompensationsermittlung für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 aber einen Überschuss von mehr als 42000 Wertpunkten ergab, sind somit weitergehende Maßnahmen nicht notwendig.

4. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

4.1 Flächenbilanzierung

Die Flächenbilanzierung ist aus der Kompensationsermittlung (s. Anhang) ersichtlich.

4.2 Bodenordnung

Durch die Festsetzung der geschlossenen und abweichenden Bauweise sind evtl. Baulasten auf den Nachbargrundstücken einzutragen. Diese Restriktionen unterliegen einer nachgeordneten Rechtsbetrachtung und wurden im Vorfeld abgeklärt. Sie führen zu keiner Behinderung der Planung.

4.3 Verfahren

Die o.g. Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB erstellt werden und beinhaltet die erforderlichen Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB

Kreis Soest
Flächenbilanzierung/Bauleitplanung

Eingriffsbilanzierung ge. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änd. "Am Steinbach", Gem. Lippetal, Ortsteil Herzfeld März 04

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangsplan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	überbaubare Fläche, GRZ 0,4	1.885	0,0	1,0	0,0	0
2	1.2	50 % der überbaub. Fläche=Zufahrten, Stellpl.	950	0,5	1,0	0,5	475
3	1.1	Straße	695	0,0	1,0	0,0	0
4	2.1	Verkehrsgrün, tlw. Stellplätze	125	2,0	1,0	2,0	250
5	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.885	2,0	1,0	2,0	3.770
6	8.1	Anpflanzungen	970	6,0	1,0	6,0	5.820
7	8.1	Entwicklungsfläche	95	7,0	1,0	7,0	665
8	-	-		0,0	1,0	0,0	0
9	-	-		0,0	1,0	0,0	0
Gesamtflächenwert A			6.605				**10.980**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangsplan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	(%)	Grund-wert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	überbaubare Fläche, GRZ 0,4	1.405	21	0,0	1,0	0,0	0
2	1.2	50 % der überbaub. Fläche=Zufahrten, Stellpl.	955	14	0,5	1,0	0,5	478
3	1.1	Straße	960	15	0,0	1,0	0,0	0
4	1.2	Fuß-/Radweg mit nachgeschalteter Versicker.	305	5	0,5	1,0	0,5	153
5	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.895	29	2,0	1,0	2,0	3.790
6	4.6	Anteil extens. Grasdächer	490	7	0,5	1,0	0,5	245
7	8.1	Anpflanzungen	595	9	6,0	1,0	6,0	3.570
8	-	-		0	0,0	1,0	0,0	0
9	-	-		0	0,0	1,0	0,0	0
Gesamtflächenwert B			6.605					**8.235**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-2.745**