GEMEINDE LIPPETAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20
"SENIORENWOHNANLAGE HERZFELD"

BEGRÜNDUNG

VIELHABER STADTPLANUNG · STÄDTEBAU
KONRAD-VON-BERGHEIM-WEG 25
59757 ARNSBERG

DIPL.-ING. RAUMPLANUNG DORIS VIELHABER

ARNSBERG, DEN 25.04.2016

INHALT

1 Das Vorhaben 1

2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2

2.1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Herzfeld 2

2.2 Das Plangebiet 3

3 Planungsrechtliche Situation 4

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan 4

3.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan 4

4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 5

4.1 Art der baulichen Nutzung 5

4.2 Maß der baulichen Nutzung 6

4.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 6

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 7

4.5 Verkehrsflächen / Geh- Fahr- und Leitungsrechte 7

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8

4.7 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 8

4.8 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche 8

5 Ver- und Entsorgung 9

6 Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Umweltbericht 10

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 10

8 Immissionen 11

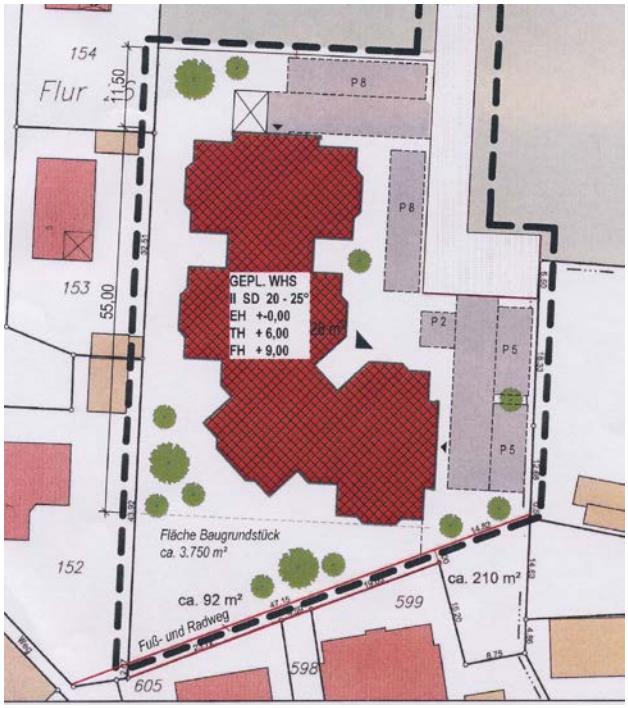
9 Altlasten 11

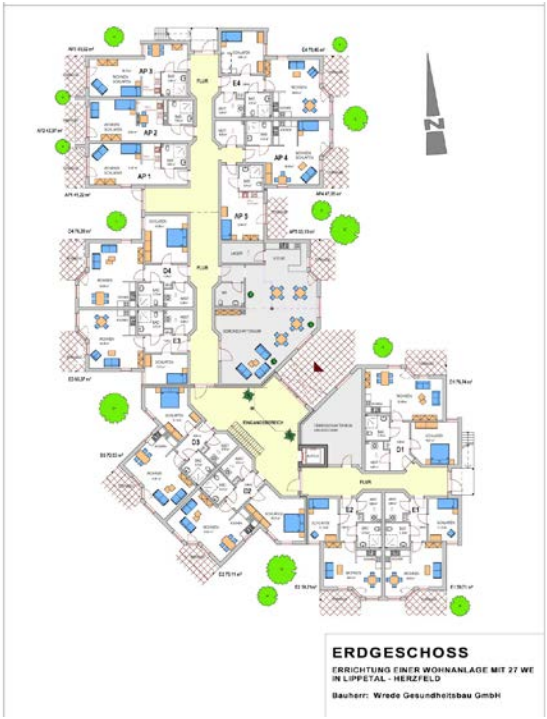
10 Denkmalschutz 11

ANLAGEN

1 Das Vorhaben

Die "Wrede Gesundheitsbau GmbH" beabsichtigt, im Ortsteil Herzfeld der Gemeinde Lippetal eine barrierefreie, zweigeschossige Wohnanlage mit 27 Wohneinheiten zu errichten. Um die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches sicher zu stellen, hat der Rat der Gemeinde Lippetal in seiner Sitzung am 22.09.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Seniorenwohnanlage Herzfeld" beschlossen.







WESTANSICHT



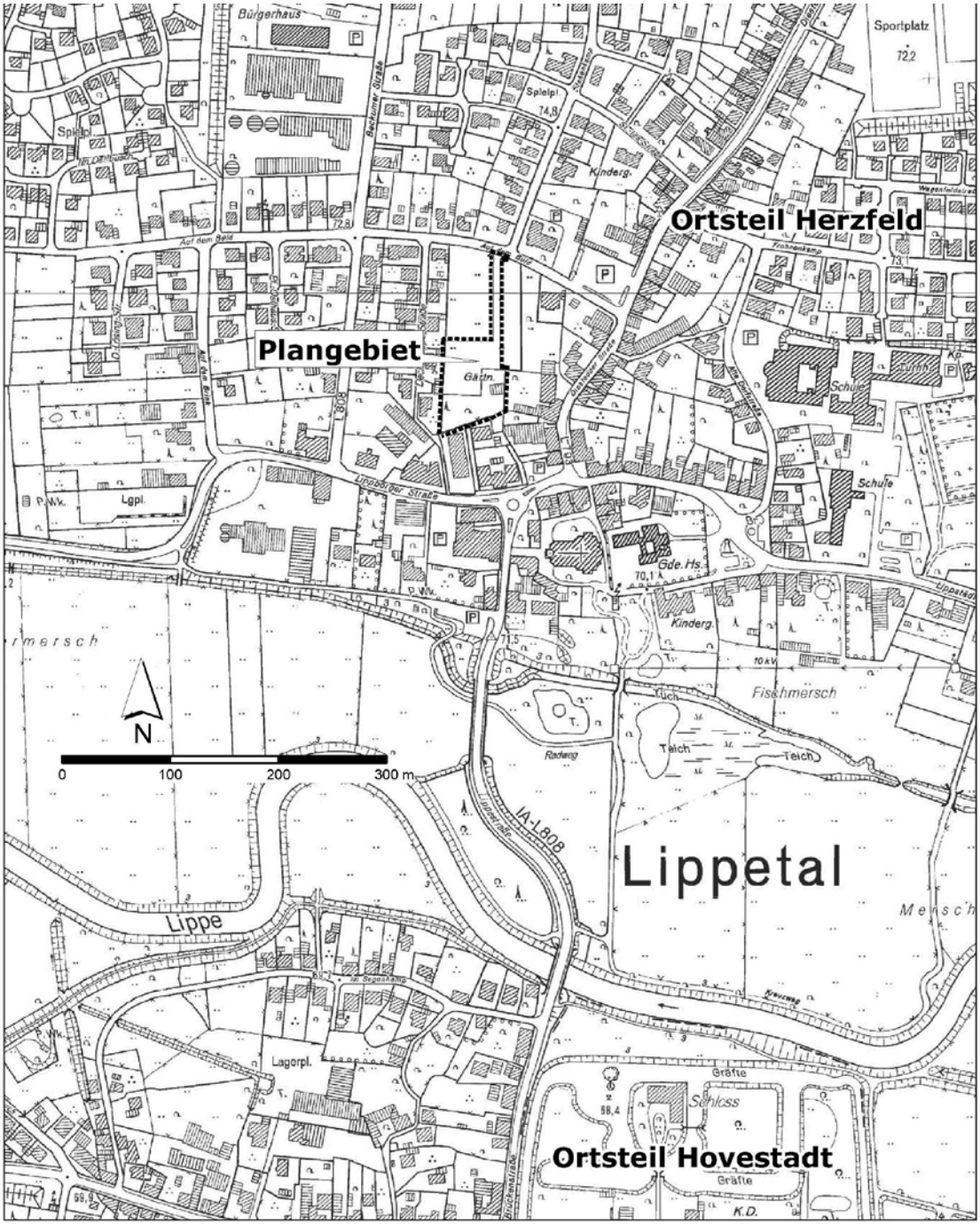
SÜDANSICHT WHS II SD 20 - 25° TH +6,00 FH +9,00

Ense, den 15.01.2015

Vorläufige Entwürfe 08/2014; Ingenieurbüro Schramm, Ense

2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Herzfeld



DGK5 mit dargestellter Grenze des Geltungsbereiches / © GEObasis.nrw

Das Plangebiet liegt in Herzfeld, dem mit ca. 3.200 Menschen bezogen auf die Einwohnerzahl größten Ortsteil der Gemeinde Lippetal. Zusammen mit dem von Herzfeld nur durch die Lippeaue getrennten Ortsteil Hovestadt, der Sitz der Gemeindeverwaltung ist und mit dem Wasserschloss einen touristischen Anziehungspunkt aufweist, wohnen in diesem Teil des Gemeindegebietes sogar mehr als ein Drittel der insgesamt ca. 12.000 Einwohner der Gemeinde.

Dementsprechend gut ist die im Umfeld des Bebauungsplangebietes gegebene Ausstattung nicht nur mit Geschäften, sondern auch mit Dienstleistungseinrichtungen sowie Naherholungsangeboten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in geringer und damit fußläufiger Entfernung von nur ca. 150 m zum Ortskern Herzfeld und ist somit für die Errichtung der geplanten Wohnanlage ausgesprochen gut geeignet.

2.2 Das Plangebiet

Der durch das Vorhaben beanspruchte Bereich ist Teil eines derzeit landwirtschaftlich bzw. ehemals gärtnerisch genutzten Areals. Diese Fläche ist dreiseitig von bis zu zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Die im südöstlichen Randbereich aufstehenden Gewächshäuser und Nebengebäude der ehemaligen Gärtnerei werden mit Umsetzung der Planung entfernt. Im Süden schließt sich die eher inhomogene und teilweise von großmaßstäblichen Einzelhandelsgebäuden geprägte Bebauung der Ortskernlage an.

Die Erschließung der Fläche für motorisierte Verkehre kann ausgehend von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße "Auf dem Büld" mittels einer neu anzulegenden Stichstraße erfolgen. Die Schaffung einer direkten Fußwegeverbindung zum Ortskern ist über eine im Südwesten des Gebietes vorhandene Wegeparzelle möglich. Um die Anbindung des Gebietes an den Fußweg planungsrechtlich zu sichern, wird eine ca. 12 m² umfassende Teilfläche, die sich außerhalb des Verfügungsbereiches des Vorhabenträgers befindet, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.



Luftbild mit dargestellter Grenze des Geltungsbereiches

© GEObasis.nrw



Blick von der Straße "Auf dem Büld" in Richtung Süden auf die Fläche

Dementsprechend ist die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nahezu identisch mit der des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher ungefähr die Hälfte der Fläche des Flurstücks Nr. 147 beansprucht. Lediglich die im Bereich der Flurstücke 152 und 605 einbezogenen und sehr kleinen Teilbereiche sind nicht dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Seniorenwohnanlage Herzfeld" umfasst in der Gemarkung Herzfeld, Flur 26, insgesamt ca. 4.620 m².

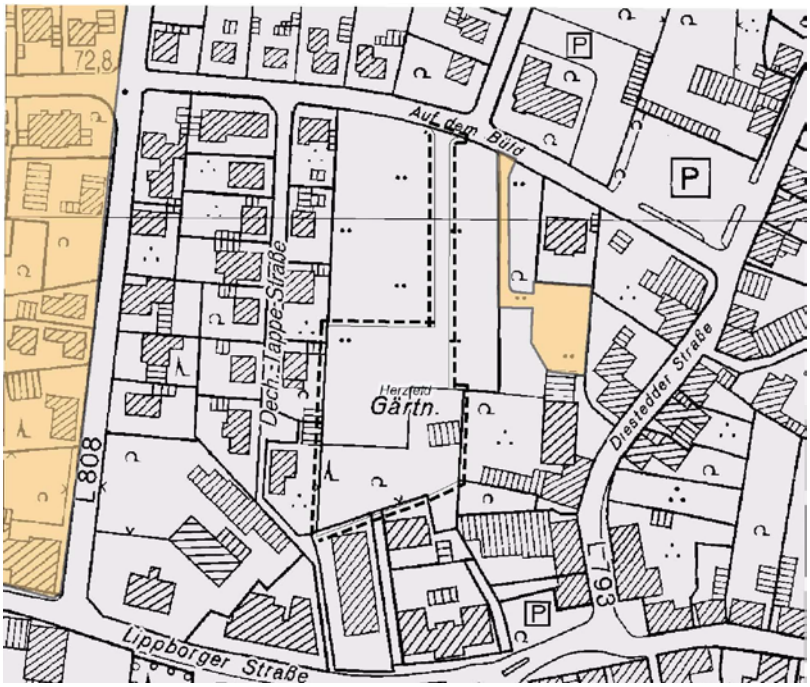
3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können somit gemäß § 8 (2) BauGB aus diesen Darstellungen entwickelt werden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es ebenso wie für die umgebenden Flächen bislang keine verbindliche Bauleitplanung. Lediglich für das zweigeschossige Wohngebäude mit Büronutzung "Auf dem Büld 1a" wurde östlich des Geltungsbereiches der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15a aufgestellt.



Gelb markiert sind die Bereiche, für die es planungsrechtliche Regelungen durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. ©2014 / Kreis Soest

Die Teilflächen zwischen der Straße "Auf dem Büld" und dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ebenso wie auch das Plangebiet planungsrechtlich als "Innenbereich" nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20

Nach § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Festsetzung der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, an die Baunutzungsverordnung oder an die Planzeichenverordnung gebunden. Im Sinne der Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Planinhalte stützt sich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dennoch auf die entsprechenden Regelungen und Gesetzesinhalte.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Wohnanlage vorgesehen. Daher wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese allgemeine Bestimmung eines "Baugebietes" allein ist jedoch in einem "Vorhaben- und Erschließungsplan" nicht ausreichend. Gemäß § 12 (3a) BauGB ist in diesen Fällen nach § 9 (2) BauGB zu ergänzen, dass "im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet." Damit wird "Baurecht auf Zeit" eingeräumt, wobei in diesem Fall die vertragliche Verpflichtung zur Errichtung der Wohnanlage Bedingung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist. Vorhaben, die nicht durch die Regelungen im Durchführungsvertrag gedeckt sind, sind demnach im Plangebiet nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse vorgegeben.

Die geplante Wohnanlage mit 27 Wohneinheiten und den dafür nachzuweisenden Stellplätzen kann nur realisiert werden, wenn planungsrechtlich eine hohe Nutzungsintensität im Bereich des Baugrundstücks eingeräumt wird. Mit dem Wert "0,4" wird daher das für Wohngebiete höchstzulässige Maß der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO festgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnanlage. Da auch die das Gebiet im Süden und Westen umgebenden Wohnhäuser zwei Vollgeschosse aufweisen, ist die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung unstrittig.

4.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 abweichende Bauweise

Die vom Vorhabenträger geplante Wohnanlage hält zwar die bei der "offenen Bauweise" nach § 22 (2) BauNVO vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstände ein, sie überschreitet aber die bei dieser Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m um wenige Meter. Da eine derartige Gebäudelänge aufgrund von Erfahrungswerten, die der Investor mit vergleichbaren Projekten gesammelt hat, zwingend erforderlich ist, um eine wirtschaftliche und auch hinsichtlich der Betriebsabläufe sinnvolle architektonische Konzeption zu entwickeln, wird eine "abweichende Bauweise" gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO festgesetzt: Wie in der "offenen Bauweise" wird eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zugelassen. Auf die Begrenzung der Gebäudelänge wird aber verzichtet. Dies ist im vorliegenden Fall städtebaulich unkritisch, da das Baugrundstück nur eine sehr begrenzte Ausdehnung aufweist und schon allein dadurch, aber auch durch die festgesetzten Baugrenzen, unerwünscht große Gebäudelängen nicht erreicht werden können.

4.3.2 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei umfahren diese den vorliegenden architektonischen Entwurf mit einigem Abstand, so dass die Kubatur des Gebäudes keinen übertrieben starren Vorgaben unterliegt.

Unter Berücksichtigung der westlich und teilweise auch südlich angrenzenden Strukturen, die überwiegend gekennzeichnet sind durch eine stark aufgelockerte Bebauung, halten die Baugrenzen dort Abstände von mindestens 4 bzw. 5 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches. Von der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze sogar 7 m abgesetzt. Es ist zu erwarten, dass auch dort in Zukunft eine Wohnnutzung etabliert wird, die dann möglicherweise mit ihren nach Süden orientierten und vor Verschattung zu schützenden Gartenzonen an das Plangebiet anschließt.

Angesichts der konkret vorliegenden Lagepläne des Architekten mit den im östlichen Teil notwendigen Erschließungsflächen für Stellplätze und ihre Zufahrten und unter Berücksichtigung der von dem dort ansässigen Gastronomiebetrieb ausgehenden Immissionen hält die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zur östlichen Grundstücksgrenze wesentlich größere Abstände ein.

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze werden von der neu anzulegenden Stichstraße aus angefahren und sind dementsprechend auch eher im nordöstlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO kann daher festgesetzt werden, dass die Einrichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen ausschließlich dort zulässig ist. Dies gewährleistet, dass keine unnötigen Bodenversiegelungen durch lange Zufahrten erfolgen und dass die Anwohner im Westen und Süden des Plangebietes keine übermäßigen Belastungen durch Rangieren, Türenschlagen etc. befürchten müssen.

Auch hinsichtlich der Errichtung anderer Nebenanlagen sollen mit Rücksicht auf die Anwohner Mindestabstände zur vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden. Daher wird gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass derartige Anlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der für Garagen, Carports bzw. Stellplätze vorgesehenen Bereiche errichtet werden dürfen.

4.5 Verkehrsflächen / Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Anbindung des Baugrundstücks für Kraftfahrzeuge wird ausschließlich von der Straße "Auf dem Büld" aus erfolgen. Um die verkehrliche Erschließung zu sichern, wird eine nach Süden führende Stichstraße gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Für diesen ca. 80 m langen Weg ist eine Breite von 5,5 m vorgesehen. Die Wendeanlage wird im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen so ausgestaltet, dass Müllfahrzeuge in die Straße einfahren und an ihrem südlichen Ende wenden können.

Ein besonders positives Merkmal des Standortes ist die Nähe zum südlich gelegenen Ortskernbereich und damit zu den dortigen Läden; zu nennen sind hier insbesondere die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Geschäfte. Von grundlegender Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Schaffung einer direkten fußläufigen Verbindung zu diesen Nahversorgungseinrichtungen. Möglich wird dies durch Anknüpfen an die in Verlängerung der "Dechant-Tappe-Straße" vorhandene Wegeverbindung. Um diesen Anspruch zu unterstreichen, wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Streifen von 2 m Breite gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Wünschenswert ist aus stadtplanerischer Sicht die "Durchlässigkeit" des Baugrundstücks für Fußgänger und Radfahrer und zwar nicht nur für die Bewohner der geplanten Anlage, sondern auch für jene, die in den umliegenden Wohngebieten ansässig sind. Eine Verbindung des geplanten Fußwegeabschnitts mit der im Norden vorgesehenen Stichstraße soll über das Grundstück der Wohnanlage durch Eintragung entsprechender Geh- und Fahrrechte gesichert werden. Zu diesem Zweck wird im Verlauf der ohnehin von Bebauung freizuhaltenden Kanaltrasse gemäß § 21 BauGB ein 3 m breiter Streifen festgesetzt, der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist. Das Fahrrecht ist hier selbstverständlich auf Fahrräder und nicht motorisierte Fahrzeuge beschränkt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen, die von Norden zum Baugrundstück führende Stichstraße und der im Süden vorgesehene Fuß- und Radweg, werden voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt als öffentliche Wege gewidmet. Details zum Ausbaustandard, der Kostenübernahme durch den Investor etc. regelt der Durchführungsvertrag. Dementsprechend ist eine Differenzierung, ob es sich um eine öffentliche oder private Verkehrsfläche handelt, im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aus diesem Grund werden auch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen über die festgesetzten Verkehrsflächen geführt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zusammenhang mit dem Bau von 27 Wohneinheiten sind auf dem Grundstück zahlreiche Stellplätze nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu beschränken und die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu mildern, wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgeschrieben, dass das im Bereich der Pkw-Stellplätze anfallende Niederschlagswasser unmittelbar einer Versickerung zuzuführen ist.

4.7 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem östlich gelegenen Flurstück Nr. 80 ein Restaurant mit Gartenterrasse. Um hinsichtlich der dadurch verursachten Geräusche die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm im Bereich der geplanten Wohnanlage einhalten zu können, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem vorhandenen Gastronomiebetrieb zwingend notwendig.

Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten gutachterlichen Untersuchung[1] wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf einer zeichnerisch vorgegebenen Länge von ca. 30 m eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Da der Betreiber des Gastronomiebetriebes und der Vorhabenträger Einvernehmen erzielt haben, dass eine höhere Wand mit ihrer dann stärker abschirmenden Wirkung wünschenswert ist, wird für die Lärmschutzwand eine Höhe von 2,5 bis 3,0 m (mittlere Höhe über die gesamte Wandlänge) vorgeschrieben.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch die Rahmenbedingungen, die dem Gutachten zugrunde gelegen haben und die bei der Prognose der Immissionen und der Bestimmung der Lärmschutzmaßnahme maßgeblich sind, einzuhalten bzw. zu berücksichtigen.

4.8 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche

Die Landesbauordnung NRW schreibt vor, dass Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und die höher als 2 m sind, gegenüber Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einhalten müssen. Demzufolge müsste die zum Schutz der geplanten Wohnnutzung notwendige Lärmschutzwand den Mindestabstand von 3,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten. Diese Maßgabe kann aber aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht eingehalten werden. Die aufgrund von Erfahrungswerten und wirtschaftlichen Erwägungen vorgesehene und bewährte Gebäudekubatur der Wohnanlage sowie die Ausrichtung und Anordnung von Baukörper, Erschließungsflächen und nachzuweisenden Stellplätze führen dazu, dass die gesamte zur Verfügung stehende Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden muss.

---

[1] Siehe dazu die Erläuterungen unter Gliederungspunkt 8 dieser Begründung!

Die räumliche Enge liegt unter anderem in der Tatsache begründet, dass es sich hier um eine Fläche in zentraler Lage des Ortsteils Herzfeld handelt. Es ist Ziel der gemeindlichen Entwicklungsplanung, belebende und die Attraktivität steigernde Nutzungen wie infrastrukturelle Einrichtungen, Freizeit- und Kulturangebote aber auch gastronomische Betriebe in zentraler Lage zu halten und gleichzeitig den Ortskern als Wohnstandort, auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, zu fördern. Eine gelungene Mischung der Nutzungen schafft lebenswerte Ortskerne. Daher wird der Standort für die Wohnanlage nicht nur von den Investoren, sondern von allen am Planungsprozess beteiligten und auch von den politischen Entscheidungsträgern uneingeschränkt befürwortet.

Die Unterschreitung von bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abständen ist in historisch gewachsenen Ortslagen der Regelfall und wird im Bestand als Selbstverständlichkeit akzeptiert. In diesem Fall schließt an die geplante Lärmschutzwand auf der anderen Seite der Grundstücksgrenze die Außenterrasse des Restaurants an. Eine Beeinträchtigung der Belichtung oder Belüftung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ungesunde Wohnverhältnisse oder gar eine Gefährdung der Sicherheit oder der städtebaulichen Ordnung sind somit durch das beabsichtigte "Bauen auf der Grenze" keineswegs zu befürchten. Vielmehr trägt die vorgesehene Lärmschutzwand dazu bei, in zentraler Lage des Ortsteils Herzfeld eine zukunftsweisende Wohnanlage zu etablieren und ein konfliktfreies Nebeneinander von gastronomischer Nutzung und Wohnnutzung zu ermöglichen.

Da der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks (Flurstück Nr. 80) und Betreiber der Gastronomie ebenfalls an der Errichtung der Lärmschutzwand interessiert ist und weder nachbarrechtliche noch sonstige Belange der städtebaulichen Ordnung beeinträchtigt werden, kann die Abweichung vom Abstandsrecht und damit die Errichtung sowohl der Lärmschutzwand als auch der "dahinter" vorgesehenen Stellplatzanlage unmittelbar an der Grundstücksgrenze zugelassen werden. Gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird abweichend vom Bauordnungsrecht festgesetzt, dass die Lärmschutzwand und auch die dort zulässigen Garagen bzw. Carports keine Abstandsflächen auslösen.

Um an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Nebenanlage bzw. Garagen gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung, also mit einer maximal zulässigen Länge von 9,0 m, errichten zu können, wird zudem bestimmt, dass die Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze nicht in die Berechnungen zur maximal zulässigen Länge derartiger baulicher Anlagen an allen Grundstücksgrenzen (Gesamtlänge max. 15 m) Eingang findet.

5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom kann durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Für die im Bereich der geplanten Wohnanlage anfallenden Abwässer besteht die Möglichkeit, sie in den in der "Dechant-Tappe-Straße" verlaufenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz kann nach Auskunft der "Wasserversorgung Beckum GmbH" bei den derzeitigen Rahmenbedingungen über den Unterflurhydranten an der Straßenecke "Auf dem Büld / Stakenkamp" mit 96 m³ pro Stunde erfolgen.

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser, welches auf neu zu bebauenden Grundstücken anfällt, vor Ort zu versickern oder zu verrieseln bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die gegebenen geologischen Verhältnisse lassen, wie die Erfahrun-

gen aus anderen Baugebieten im Ortsteil zeigen, eine Versickerung des Regenwassers nicht zu. Auch ein ortsnahes Gewässer, in das das im Plangebiet anfallende Niederschlagswassers eingeleitet werden könnte, ist nicht vorhanden. Für den Ortskern Herzfeld liegt eine genehmigte Kanalisationsnetzplanung vor, die die Entwässerung auch des Plangebietes im Mischsystem vorsieht. Gemäß § 51a (3) LWG kann daher das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes niedergehende Regenwasser zusammen mit dem Schmutzwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert und kann das zusätzliche Wasser aufnehmen.

6 Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Umweltbericht

Eine Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde von einem Fachbüro vorgenommen[2]. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die in § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die Prüfung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des von dem Soester Büro Stelzig erarbeiteten Umweltberichtes[3], der ebenfalls Anlage dieser Begründung ist, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange umfassend erörtert. Insgesamt werden die Beeinträchtigungen als gering und nicht erheblich eingestuft.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wird eine Fläche im Ortsteil Herzfeld überplant, die bislang planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 (1) BauGB zuzuordnen ist. Durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" und die konkret vorliegende Planung der Wohnanlage mit Begrenzung der Grundflächenzahl auf das Maß 0,4 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der hinsichtlich seiner Intensität vergleichbar dem ist, der auch bislang – aufgrund der Prägung des Gebietes durch die umgebende Wohnnutzung - nach § 34 BauGB zulässig war. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich "nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen bzw. externen Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 1a (3) BauGB sind dementsprechend nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20.

---

[2] "Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 'Seniorenwohnanlage Herzfeld' in der Gemeinde Lippetal""; Büro Stelzig, Thomä-Grandweger-Wallstraße 16, 59494, Soest; Stand: November 2015

[3] "Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 'Seniorenwohnanlage Herzfeld' in der Gemeinde Lippetal""; Büro Stelzig, Thomä-Grandweger-Wallstraße 16, 59494, Soest; Stand: November 2015

8 Immissionen

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem östlich gelegenen Flurstück Nr. 80 ein Restaurant ("Diestedder Straße 7"). Dieses öffnet sich mit seiner Außengastronomie nach Westen zur geplanten Wohnanlage. Laut Baugenehmigung dürfen im Bereich dieses Biergartens 74 Gastplätze an Werktagen von 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 11:00 bis 22:00 Uhr bewirtet werden. Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnnutzung zur vorhandenen Terrasse des Restaurants wurde eine Untersuchung des Sachverhalts in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt in seinem Bericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwand keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder der zulässigen Maximalpegel zu erwarten sind.[4]

Die vom Gutachter empfohlene Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Zudem wird in den Durchführungsvertrag die Einhaltung der im Gutachten unterstellten Rahmenbedingungen aufgenommen. Das Gutachten ist Anlage dieser Begründung.

9 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt und wegen der in der Vergangenheit erfolgten Nutzung durch eine Gärtnerei auch nicht zu erwarten.

10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Hinweise auf Bodendenkmäler.

Arnsberg, den 25.04.2016

vielhaber stadtplanung · städtebau
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW / 59757 Arnsberg

---

Anlagen:

- Umweltbericht
- Bericht zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung
- Gutachten zum Schallimmissionsschutz

---

[4] Gutachten Nr. 2016-023G zum Schallimmissionsschutz; Ingenieurbüro Schön, Dipl.-Ing. Andreas Schön, Herner Straße 414, 44807 Bochum; Mai 2016