GEMEINDE LIPPETAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20
"WOHNANLAGE HERZFELD"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

INHALT

1 Satzungsbeschluss 2
2 Anlass und Ziel der Planung 2
3 Das Plangebiet 2
4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2
5 Berücksichtigung der Umweltbelange 2
6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 3

1 Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnanlage Herzfeld" wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal am 01.09.2016 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

2 Anlass und Ziel der Planung

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 "Wohnanlage Herzfeld" beschlossen.

3 Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in Herzfeld, dem bezogen auf die Einwohnerzahl größten Ortsteil der Gemeinde Lippetal. Dementsprechend gut ist die im Umfeld gegebene Ausstattung nicht nur mit Geschäften, sondern auch mit Dienstleistungseinrichtungen sowie Naherholungsangeboten. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit dieser im Alltag wichtigen Strukturen ist der Standort hervorragend für die Errichtung der geplanten Wohnanlage geeignet.

Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt und ist von Wohnbebauung bzw. der teilweise großmaßstäblichen Bebauung der Ortskernlage umgeben. Die verkehrliche Erschließung und auch die Schaffung einer direkten Fußwegeverbindung zum Ortskern sind problemlos zu realisieren. Das Plangebiet umfasst ca. 4.620 m².

4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Planungen des Investors und bilden gemeinsam mit dem als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließenden Durchführungsvertrag einen engen Handlungsrahmen. Dies betrifft sowohl die Errichtung des im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmten Baukörpers als auch den Bau der Erschließungsanlagen und die Verknüpfung des Grundstücks mit dem vorhandenen Wegenetz.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht – Artenschutz:

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Umweltbeeinträchtigungen als gering und nicht erheblich eingestuft. Darüber hinaus wurde auch die Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Vorgaben des Artenschutzes von einem Fachbüro vorgenommen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen:

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der vergleichbar dem ist, der auch bislang – aufgrund der Prägung des Gebietes durch die umgebende Wohnnutzung - nach § 34 BauGB zulässig war.

Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen bzw. externen Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht Gegenstand der Planung

Immissionen:

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Restaurant. Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnnutzung zur dort vorhandenen Außengastronomie wurde eine Untersuchung des Sachverhalts in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt in seinem Bericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand und der übrigen einzuhaltenden Rahmenbedingungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder der zulässigen Maximalpegel zu erwarten sind.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 31.01.2016. Das zweite Beteiligungsverfahren - die öffentliche Auslegung der Planung nach § 3 (2) BauGB – wurde in der Zeit vom 17.06.2016 bis zum 18.07.2016 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung geäußert.

Beteiligung der Behörden:

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, über das Vorhaben informiert und um ihre Stellungnahmen gebeten. Es wurden zahlreiche Hinweise, jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. In Abstimmung mit dem Kreis Soest wurden nach der frühzeitigen Beteiligung die gutachterliche Untersuchung und in der Folge auch die Festsetzungen zum Schallschutz überarbeitet.

Arnsberg, den 09.09.2016

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