Bebauungsplan Nr. 22 „Teilbereich Wöhrdestraße“ der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Herzfeld Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lippetal im Norden des Ortsteils Herzfeld. Es handelt sich um das Flurstück 33 in der Flur 26 der Gemarkung Herzfeld. Die Fläche beträgt 1.897 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wöhrdestraße.

2. Anlass der Planänderung

Da das Grundstück groß genug ist, könnte eine Parzellierung von ca. 800 m² für ein eigenständiges Baugrundstück ohne weiteres erfolgen. Die Siedlungsstruktur würde dadurch an dieser Stelle nicht beeinträchtigt, zumal nördlich des Grundstücks schon hinterliegende Baugrundstücke anschliessen.

Auf Antrag des Eigentümers hat daher der Rat der Gemeinde Lippetal am 04.10.2016 beschlossen, für das o.a. Grundstück den Bebauungsplan Nr. 22 "Teilbereich Wöhrdestraße", Ortsteil Herzfeld, als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die bauliche Nutzung des Grundstück liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbaufläche.

Ein Bebauungsplan ist bisher nicht aufgestellt. Das Plangebiet liegt somit vollständig im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit als hinter liegendes Gartengrundstück gem. § 34 BauGB nicht bebaubar.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Nachverdichtung nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. In der vorliegenden Änderung ist dieses mit einer Fläche von 1.897 m² der Fall.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Gesamtfläche nach § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO einzuschränken. Die Ausnahmen des § 3 (§) BauNVO werden hingegen gem. § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt. Es ist städtebaulicher Wille, hier nur reines Wohnen zu erlauben, ohne die weitere Nutzungsmöglichkeiten ausnahmsweise zu gestatten. Somit passt sich die Art der baulichen Nutzung den nördlich gelegenen Nachbargrundstücken an.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Geschossigkeit. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Begrenzung der Geschoßfläche erübrigt sich bei einer eingeschossigen Bauweise.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise wird nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksfläche wird im nördlichen Plangebiet mit einer Größe von 13 m x 17 m festgelegt. Die Anordnung und Ausrichtung erfolgt zur der nördlichen Grundstücksgrenze um so eine südwestliche Ausrichtung für den Nutzgarten zu ermöglichen. Im Bereich des südlichen Plangebietes umschließt die überbaubare Grundstücksfläche die vorhandene Bebauung.

5.4 Innere Erschließung

Damit das Grundstück im nördlichen Plangebiet erschlossen werden kann, ist die Festlegung einer privaten Verkehrsfläche erforderlich. Die Privatstraße bindet den hinteren Grundstücksteil an die Wöhrdestraße an. Die Bestandsbebauung ist direkt über die Wöhrdestraße erschlossen.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen
Gem. § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW wird in Anpassung an die Nachbarbebauung eine Dachneigung von 25° bis 45° und als Dachform Sattel- und Walmdächer zugelassen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

<u>Bestandsbeschreibung und –bewertung:</u>

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestand und der Artenschutz, zu prüfen.



Die zu überplanende Fläche wird im nördlichen Bereich als Hausgarten genutzt. Die dort befindlichen zwei größeren Bäume sind von eine Überbauung nicht betroffen. Im Bereich des nördlichen Baufensters befinden sich kleine Bäume und Sträucher. Da dieser Bewuchs aber nicht erhaltenswert ist, wird hierüber auch keine Festsetzung getroffen.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem Grundstück handelt um einen bebauten und um einen gärtnerisch genutzten Teilbereich. Eine Besichtigung des Grundstücks ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

8. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen vor.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben, bzw. durch die Möglichkeit einer Weiterführung über die private Verkehrsfläche gesichert.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der südlich gelegenen Wöhrdestraße aus. Der hinter liegende Grundstücksteil wird durch eine private Verkehrsfläche an die Wöhrdestraße angebunden.

11. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

Soest, den 06.01.2017

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de