Gemeinde Lippetal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Am großen Parkplatz“ in Herzfeld, Diestedder Straße

hier: Begründung

Februar 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Boden und Gewässer
- 3.5 Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

5. Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 5.3 Sonstige Belange

6. Umweltrelevante Auswirkungen

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Anlagen:

A.1 Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum BV von 2 Mehrfamilienhäuser in Lippetal Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des VB-Plan Nr.23 „Am großen Parkplatz“ der Gemeinde Lippetal, Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Ahaus 20.08.2019

1. Einführung

Anlass für die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Am großen Parkplatz“** ist zum einen ein konkretes Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich entlang der Diestedder Straße. Im Mai 2019 hat der Eigentümer der Flurstücke Nr. 141, 517, 518 und 519 (Gemarkung Herzfeld, Flur 26) einen Antrag gestellt, um im westlichen Bereich der vorgenannten Flächen die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Zum anderen verfolgt die Gemeinde Lippetal das Ziel, Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen und somit die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern. Diese auch bundesrechtlich geforderte Innenentwicklung bietet zudem die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastrukturen tragfähig auszulasten. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten ist die Gemeinde daher bemüht, Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung auch durch Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf zentral gelegenen Privatflächen gezielt zu fördern. Hierbei unterstützt die Gemeinde u. a. Eigentümer von verbliebenen Baulücken und kleineren Nachverdichtungspotenzialen bei Bauwünschen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist. Die angestrebte Nachverdichtung im derzeit unbeplanten Innenbereich des Ortsteils Herzfeld zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser in zentrumsnaher, verkehrsgünstiger Lage bietet sich als Nachnutzung auf der vorliegenden Gewerbebrache an.

Die aufgegebenen gewerblich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich sollen zum Teil abgerissen und überplant werden mit dem Ziel der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Der dort ansässige gewerbliche Betrieb wurde Ende 2018 aufgegeben. Nach Abriss der Betriebshalle sollen auf den freiwerdenden Grundstücksflächen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die östlich des Plangebiets entlang der Diestedder Straße liegenden Wohngebäude Diestedder Straße 17a, 17 und 19 sollen erhalten bleiben und sind nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Am großen Parkplatz“.

Eine maßvolle Nachverdichtung dieses innerörtlichen Wohnquartiers ist hier städtebaulich folgerichtig und sinnvoll. Um das **bestehende Flächenpotenzial** mit infrastrukturellem Angebot auf kurzem Wege zu nutzen, hat der Bau- und Planungsausschusses sowie der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Am großen Parkplatz“ beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,25 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Kombination mit § 12 BauGB** erfolgen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in zentraler Innerortslage des Ortsteils Herzfeld. Das ca. 0,25 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 141, 517 sowie teilweise Nr. 518 und 519 (Gemarkung

Herzfeld, Flur 26) und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch die geschlossene Wohnbebauung entlang der Diestedder Straße,
- im Süden durch den Parkplatz im Kreuzungsbereich Diestedder Straße/Auf dem Büld,
- im Westen durch ein Mehrfamilienhaus und die Volksbank sowie
- im Norden durch den Kindergarten.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** erfasst das Areal des aufgegebenen Baustoffhandels mit komplett versiegelter Hoffläche und einer Betriebshalle sowie im Norden/Nordosten Gartenflächen. Die unbebauten Gartenbereiche liegen als Rasenflächen vor mit vereinzelten Gehölzstrukturen. Die Grundstücke sind über die Diestedder Straße erschlossen und über diese hinaus an das naheliegende Ortsteilzentrum mit Nahversorgung im Süden angebunden.

Das nähere Umfeld der betroffenen Grundstücke entlang der Diestedder Straße und dem rückwärtigen Bereich ist insbesondere durch Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern respektive dichten Baustrukturen geprägt. Nördlich grenzt eine Kindergartennutzung an. Zudem befinden sich einige gewerbliche Nutzungen (u. a. Bank, Restaurant, Notar, Gartentechnik) in unmittelbarer Nähe. Im westlichen Umfeld sind weitgehend durchgrünte Wohnsiedlungsbereiche mit v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden. Die Bebauung ist in offener Bauweise umgesetzt worden. Nur entlang der L 793 ist vereinzelt eine geschlossene Bauweise vorhanden. Die Dachgeschosse werden i. d. R. als ergänzender Wohnraum genutzt. Die dominierende Dachform im Umfeld ist das Satteldach mit roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeleindeckungen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist die Gemeinde Lippetal als *Grundzentrum* eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan Arnsberg** Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung zur Ermöglichung innerörtlicher Nachverdichtungsoptionen entspricht hier den regionalplanerischen Zielvorgaben. Die L 793 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Lippetal stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden Mischgebietsfläche zentral in Herzfeld im Übergang zu den westlich gelegenen Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Planung gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in Innerortslage und umfasst überwiegend versiegelte Hofflächen, eine Betriebshalle sowie Gärten mit Rasenflächen und vereinzelten Gehölzstrukturen. Das westliche Umfeld ist als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt worden. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen i. W. siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet und sein Umfeld werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/ schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz erfasst. Es bestehen auch keine räumlichen und funktionalen Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft. Die Fläche wird aufgrund der innerörtlichen Lage nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans erfasst.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW[1] hat sich im Plangebiet ursprünglich **Pseudogley**, stellenweise Gley-Pseudogley auf stark sandigen Lehmböden entwickelt. Diese Böden sind u. a. durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, meist mittlere nutzbare Wasserkapazität und Wasserdurchlässigkeit sowie mittleren Staunässeeinfluss (z. T. bis in den Oberboden) gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW[2] treffen auf die Böden im Plangebiet zu. Die anstehenden Pseudogleyböden sind als Staunässeböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte kartiert und unterliegen nach § 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW einem besonderen Schutz.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs der Bodenkarten von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommene Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden.

Die Böden im Plangebiet sind heute bereits überwiegend versiegelt und die Wahrscheinlichkeit von Naturnähe ist nach Informationen der WMS-Dienste des geologischen Dienstes NRW[3] nicht gegeben. Die Kommune geht davon aus, dass die o. g. schutzwürdigen Böden im Plangebiet nicht mehr in ihrem Urzustand vorkommen, sondern anthropogen verändert wurden.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Gemeinde Lippetal und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Soest zu verständigen.

---

1 Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

2 Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

3 Geologischer Dienst NRW: BK50 und ATKIS - Wahrscheinlichkeit von Naturnähe, Abrufdatum 02.07.2019

Im Plangebiet sind der Gemeinde bisher keine **Kampfmittelfunde** bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

Den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 23 „Am großen Parkplatz“ liegt derzeit kein Bebauungsplan zugrunde. Die Flächen liegen im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit im **unbeplanten Innenbereich**.

Die vorliegende Anfrage der Eigentümer, die aufgegebenen gewerblich genutzten Flächen im westlichen rückwärtigen Bereich zurückzubauen und zwei Mehrfamilienhäuser zu entwickeln, entspricht den von der Gemeinde verfolgten Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung gut erschlossener **Innenentwicklungspotenziale** geschaffen. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte und stellt somit ein gut gelegenes innerstädtisches Wohngebiet dar. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist das Plangebiet sehr gut für eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung geeignet.

Das Planungsziel entspricht dem städtebaulichen Ziel, möglichst Ortskern - beziehungsweise infrastrukturnahe Flächen als Wohnbauland zu verdichten oder neu zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittelfristig decken zu können, müssen auch Baugrundstücke möglichst flexibel – und je nach Standort der Planung auch für Verdichtung durch Geschosswohnungsbau geeignet – bereitgestellt werden.

Die Fläche ist zentral innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Herzfeld in einer sehr zentrumsnahen und außerordentlich verkehrsgünstigen Lage verortet. Darüber hinaus verfügt diese über ein vorhandenes Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und bietet sich für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau an.

Zeichnerisch dargestellt wird die Vorhabenplanung im „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ist. Die Maßnahmen sowie deren Umsetzung sind insgesamt im Bauleitplanverfahren zwischen den zuständigen Fachbehörden, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lippetal abgestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23, der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag dienen dazu, die Umsetzung und die Unterhaltung des Vorhabens abzusichern.

5. Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Gründe sind v. a. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen etc.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen. Es werden Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern zur Abdeckung des örtlichen Bedarfs entwickelt.

In der Planung sind die angrenzende Bebauung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Bauliche Dichte und Zahl der Wohneinheiten

Aufgrund der Nachfrage nach Miet-/Eigentumswohnungen soll im Plangebiet der Bau von Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Die **Grundflächenzahl GRZ** im Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,4 festgelegt. Der Wert der Grundflächenzahl GRZ orientiert sich hier an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird im gesamten Plangebiet auf maximal 9 **Wohneinheiten pro Wohngebäude** entsprechend der Planungsziele festgesetzt.

Angestrebt wird eine 2½ - geschossige Bebauung mit Wohnnutzungen im Dachraum. Die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** Z wird daher einheitlich mit drei Vollgeschossen vorgegeben.

Gebäudehöhen und Stellung der baulichen Anlagen

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung wird darüber hinaus eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Die **Höhe baulicher Anlagen** wird im Bebauungsplan durch Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt. Die zulässige Traufhöhe bei Satteldächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Abschluss gilt bei Satteldächern die Oberkante First (= zulässige Firsthöhe).

Bezüglich der angestrebten Gebäudetypologien wird die **maximale Traufhöhe** konkret auf 83,5 m ü. NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) und die **maximale Firsthöhe** auf 87,0 m ü. NHN festgesetzt, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln. Die maximal zulässige Firsthöhe berücksichtigt die Nachbarschaft und soll allzu große Höhensprünge verhindern. Sie bietet jedoch den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 83,5 m ü. NHN kann für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 70 % der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 85,0 m ü. NHN überschritten werden. Dies ermöglicht, abgestimmt auf das Vorhaben, insbesondere die Realisierung des Erschließungstraktes direkt an der Außenfassade.

Gemäß § 31(1) BauGB kann im WA eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe in Meter über NHN z. B. durch Dachaufbauten für **Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine** etc. zugelassen werden. Angesichts der dichteren Bautypen und der daraus resultierenden funktionalen sowie betrieblichen Anforderungen erachtet die Gemeinde dies als zweck- und verhältnismäßig.

Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** mit geneigtem Dach erfolgt bei den beiden Hauptbaukörpern gegensätzlich zueinander. Dadurch kann u. a. im zentralen Bereich eine gemeinsame Eingangssituation mit Aufenthaltsort und überdachten Fahrradhaus sowie im Nordwesten ein gemeinsamer großer Garten entstehen. Für das südliche geplante Gebäude ist eine Hauptfirstrichtung von Süd nach Nord festgesetzt. Für das nördliche Gebäude mit einer geplanten giebelständigen Ausrichtung zur Diestedder Straße ist die Firstrichtung von Ost nach West angeordnet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise soll im künftigen Bebauungsplan im Hinblick auf das konkrete Vorhaben die Festsetzung der **offenen Bauweise** gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind im Sinne des Vorhabens nur Einzelhäuser.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigen städtebauliche sowie nachbarschaftliche Belange. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen zudem dem Planvorhaben. Eine Detailabstimmung bezüglich der gesetzlich notwendigen Gebäudeabstände zwischen den beiden geplanten Baukörpern ist aus Sicht der Gemeinde zweckdienlich auf der nachgelagerten Bauordnungsebene vorzunehmen.

Ergänzend erfolgt die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden gemäß **§ 89 BauO NRW örtliche Bauvorschriften** in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu.

- Prägende **Dachform** in den angrenzenden Wohngebieten ist das Satteldach mit − je nach Gebäudegröße und Geschosszahl − Dachneigungen um 30° bis 50°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden u. a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters insbesondere entlang der Schnittstellen zu den Bestandssituationen Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°–35° vorgegeben. Aus Sicht der Gemeinde eröffnet der Plan einerseits unterschiedliche Möglichkeiten, andererseits werden durch die Festsetzungen auch die Bildung von Nachbarschaften und deren Quartierscharaktere mittels einheitlicher Dachform für Teilbereiche gestärkt.

- Die zulässigen **Dachneigungen** erlauben für geneigte Dächer in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

- Für geneigte Dächer im Plangebiet werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß städtischen Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von Rot bis Braun oder in den Farben Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

  Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

- **Photovoltaik-/Solarthermieanlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht und wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden, ausdrücklich zulässig. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den

Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Bei der **Fassadengestaltung** sind für Außenwandflächen der Hauptgebäude grundsätzlich die Materialien Putz und Ziegelmauerwerk zugelassen. Dies entspricht der ortsüblichen Prägung.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird weiterhin über die ausreichend leistungsfähige **Diestedder Straße L 793** erschlossen. Auf Höhe der Einmündung von der L 793 in das Plangebiet ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h reduziert, für eine ausreichende Verkehrssicherheit im geplanten Einmündungsbereich wird daher ein entsprechend dimensioniertes **Sichtdreieck** aufgenommen. Dieser Bereich ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkannte ständig freizuhalten.

Die Anbindung für den **Fuß- und Radverkehr** sowie für den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Herzfeld (Westf), Markt“ schließt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Von hier aus können z. B. Beckum, Soest und die anderen Lippetaler Ortszentren Lippborg, Hovestadt und Oestinghausen direkt erreicht werden.

Für den durch die Neuplanung steigenden Stellplatzbedarf für die maximal 18 Wohneinheiten wird ein ausreichendes **Stellplatzangebot auf den privaten Flächen** vorgesehen. Hierfür werden Flächen für Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze und Carportanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB südlich im Plangebiet festgesetzt. Darüber hinaus sind ergänzende Stellplätze an anderer Stelle auf den Baugrundstücken ausnahmsweise zulässig, sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind und insbesondere die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Im Bebauungsplan wird südlich Im Plangebiet zur untergeordneten Erschließung für Anlieger sowie zugunsten der Notfahrzeuge ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB berücksichtigt.

b) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung modifiziert bestehende Baurechte, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Gemeindegebiet erfolgen. Der Anschluss an das Ortsnetz ist auf der Umsetzungsebene mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz oder alternativ bezüglich Wärmegewinnung durch eigenständige Versorgungsanlagen. Eine diesbezügliche frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet ist heute bereits mit einem Betriebsgebäude bebaut und erschlossenen. Probleme der Löschwasserversorgung sind bisher nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** mit den entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **§ 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der größte Teil des Plangebiets ist bereits baulich entwickelt. Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Vorhabenplanung im Vergleich zum Bestand eher reduziert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Gemeindegebiet erfolgen. Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind die Systeme leistungsfähig und dienen grundsätzlich auch der Entwässerung künftiger Neubauten im Plangebiet. Aus Sicht der Gemeinde ist die konkrete Regelung des diesbezüglichen Umgangs aufgrund der Bestandssituation sinnvoll und zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene zu klären.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

c) Grünordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Eine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum besteht hier nicht. Eine besondere ökogische Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereichs liegt nach derzeitiger Kenntnis nicht vor.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest ist die fachgerechte Anpflanzung und Erhaltung von mindestens vier standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 mit aufgenommen worden. Weitergehende Regelungen sind nach Einschätzung der Gemeinde auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich.

d) Immissionsschutz

Östlich entlang des Plangebiets verläuft die Diestedder Straße L 793, die als örtliche und überörtliche Sammel- und Hauptverkehrsstraße eine grundsätzlich hohe Bedeutung für den Straßenverkehr im Gemeindegebiet besitzt. Zudem grenzt südlich ein öffentlicher Parkplatz, südwestlich der Parkplatz der benachbarten Volksbank und nördlich ein Kindergarten an das Plangebiet.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben bzw. eine Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans[4] eingeholt, um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Ein relevanter Gewerbelärm durch den Parkplatz der nahegelegenen Volksbank wirkt nach Einschätzung des Gutachters nicht auf das Plangebiet ein. Die potenziellen Geräuscheinwirkungen des Kindergartens auf das Plangebiet sind nach Auffassung des Gesetzgebers als sozialadäquat hinzunehmen, weshalb das Bundes-Immissionsschutzgesetz vorsieht, dass bei der Beurteilung von Geräuschen durch Kindergärten keine Immissionsgrenz- oder –richtwerte heranzuziehen sind. Somit wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung lediglich die Verkehrsgeräusche der östlich des Plangebiets verlaufenden Diestedder Straße (L 793) sowie des südlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Parkplatz untersucht.

Die DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) basiert auf Verkehrszählungen, die durch Straßen NRW im Jahr 2015 durchgeführt wurden. Die Zähldaten wurden im Hinblick auf einen ausreichenden Prognosehorizont und Berücksichtigung der allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehrs mit einem angenommenen jährlichen Anstieg von 5 % auf das Jahr 2030 hochgerechnet. Somit ergeben sich im Bestand für die Diestedder Straße 3.050 Kfz/24 h (DTV 2030). Für die dem öffentlichen Parkplatz zuzuordnenden Stellplätze wird gemäß RLS-90 die für P+R Parkplätze nach der Parkplatzlärmstudie zu berücksichtigende Frequentierung von tags 0,3 Bewegungen/h je Stellplatz und nachts 0,06 Bewegungen/h je Stellplatz in Ansatz gebracht.

Weitergehend wurde eine computerprogrammgestützte Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durchgeführt, um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) (tagsüber) und 45 dB(A) (nachts) für Allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tageszeit bzw. Nachtzeit mit Ausnahme des Nahbereichs zur Diestedder Straße im Plangebiet unterschritten. Im Bebauungsplan werden in diesem Bereich nur Flächen für Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze und Carports gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB sowie eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Mischgebietswerte von 60 dB(A) zur Tageszeit in 1,6 m Höhe, beispielsweise zur Errichtung von Terrassen, werden mit Ausnahme des Nahbereichs zur Diestedder Straße im Plangebiet unterschritten. Im Bebauungsplan werden in diesem Bereich nur Flächen für Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze und Carports gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB sowie eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

In weiten Teilen des Plangebiets werden die Lärmpegelbereiche I und II erreicht. Lediglich im südöstlichen Bereich, in dem nur Flächen für Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze und Carports gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB sowie eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt werden, werden höhere Lärmpegelbereiche erreicht.

Im Ergebnis ist die Vorbelastung durch Verkehrslärm im gesamten Plangebiet, bis auf den südöstlichen Bereich als gering einzustufen. Lärmschutzmaßnahmen sind soweit erkennbar nicht erforderlich.

Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele gemäß aktuellem Kenntnisstand auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt.

---

[4] Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum BV von 2 Mehrfamilienhäuser in Lippetal Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des VB-Plan Nr.23 „Am großen Parkplatz“ der Gemeinde Lippetal, Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Ahaus 20.08.2019

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung und der bereits heute bestehenden Bebauung sowie mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die anstehenden Pseudogleyböden im Plangebiet sind als Staunässeböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte kartiert und unterliegen nach § 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW einem besonderen Schutz. Die Errichtung von Gebäuden bedeutet eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper). Das Plangebiet ist durch das derzeitige Betriebsgelände bereits zu großen Teilen versiegelt. Durch die Planung des Neubaus von zwei Mehrfamilienhäuser und dem damit einhergehenden Rückbaus des derzeitigen Betriebsgeländes wird der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet allerdings reduziert. Zudem unterstützt die angestrebte Flächenmobilisierung und Baulückenschließung innerhalb des entwickelten Wohnsiedlungsbereichs die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich und trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB gezielt Rechnung. Vor diesem Hintergrund und der langfristigen Sicherung des verdichteten und innerörtlichen Siedlungsbereichs entlang der Diestedder Straße ist die Planung grundsätzlich zu begrüßen.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[5] zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumtypen „Gebäude“ sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4314 „Lippetal“/Quadrant 2 insgesamt eine Fledermaus- und 30 Vogelarten

[5] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf

aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können.[6] Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich hier v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Wohngebietsbebauung und umliegende Verkehrswege v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Plangebiet für planungsrelevante gefährdete Arten werden bezüglich der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bislang eher nicht gesehen. Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,25 ha bereits überwiegend bebaute Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, durch gewerbliche Nutzungen sowie durch die angrenzenden Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Zudem werden aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

d) Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

[6] Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 18.07.2018

Die Gemeinde hält die Überplanung der bebauten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Neustrukturierung des Plangebiets und der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht erkennbar. Die vorliegende Planung überplant ein seit vielen Jahren bestehenden Siedlungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz und weitere Infrastrukturen bestehen bereits im Plangebiet. Die Bebauung im Plangebiet ist künftig in offener Bauweise zu realisieren, somit ist ein kleinräumiger Luftaustausch weiterhin möglich. Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung werden vorliegend keine speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich angesehen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt und sind auch in der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Flächen verbleiben in privatem Besitz, Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Flächenbilanz:

Teilfläche/Nutzung	**Größe in m²***
Allgemeines Wohngebiet WA mit GRZ 0,4	2.510
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2.510

* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplans 1:500, die Werte sind gerundet.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Bau- und Planungsausschuss und der Rat der Gemeinde Lippetal haben in ihren Sitzungen im Juli nach vorangegangenem Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Mai 2019 beschlossen, dass Planverfahren gemäß § 12 i. V. m. § 13a BauGB einzuleiten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 hat im Winter 2019 (November/Dezember) gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden vereinzelt Hinweise und Anregungen vorgetragen, die u. a. die Themen Schutz und Anpflanzung von Gehölzbeständen und angrenzende Verteilerschränke betrafen. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest ist die fachgerechte Anpflanzung und Erhaltung von mindestens vier standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 mit aufgenommen worden.

Weitere grundlegende Kritik an der Planung, die ggf. das Gesamtkonzept in Frage gestellt hätte, wurde im Zuge der Offenlage nicht vorgetragen. Es wurde vorgeschlagen, im Ergebnis den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen (siehe Beratungsvorlage).

Lippetal, im Februar 2020