GEMEINDE LIPPETAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "ALTE SCHMIEDE HORSTMANN"

BEGRÜNDUNG

vielhaber stadtplanung · städtebau

59757 Arnsberg

17.11.2022

INHALT:

1 Anlass der Planung 3

2 Das Plangebiet 3

3 Das Vorhaben 4
3.1 Abriss alter Bausubstanz 4
3.2 Erhalt intakter Bausubstanz 5
3.3 Errichtung von drei neuen Gebäuden 5

4 Planungsrechtliche Situation 5
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung 5
4.2 Verbindliche Bauleitplanung – Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes 6

5 Aufstellungsbeschluss 6

6 Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung 6
6.1 Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens 6
6.2 Umweltprüfung - Umweltbericht 7
6.3 Eingriffsregelung 7

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
7.1 Art der baulichen Nutzung 7
7.2 Maß der baulichen Nutzung 8
7.3 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen 12
7.4 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze 12
7.5 Private Grünflächen 13
7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Grund und Boden 14
7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 14
7.8 Baumpflanzungen 14
7.9 Dachform 15
7.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz 16

8 Ver- und Entsorgung 16

9 Artenschutz 17

10 Altlasten 17

11 Denkmalschutz 18

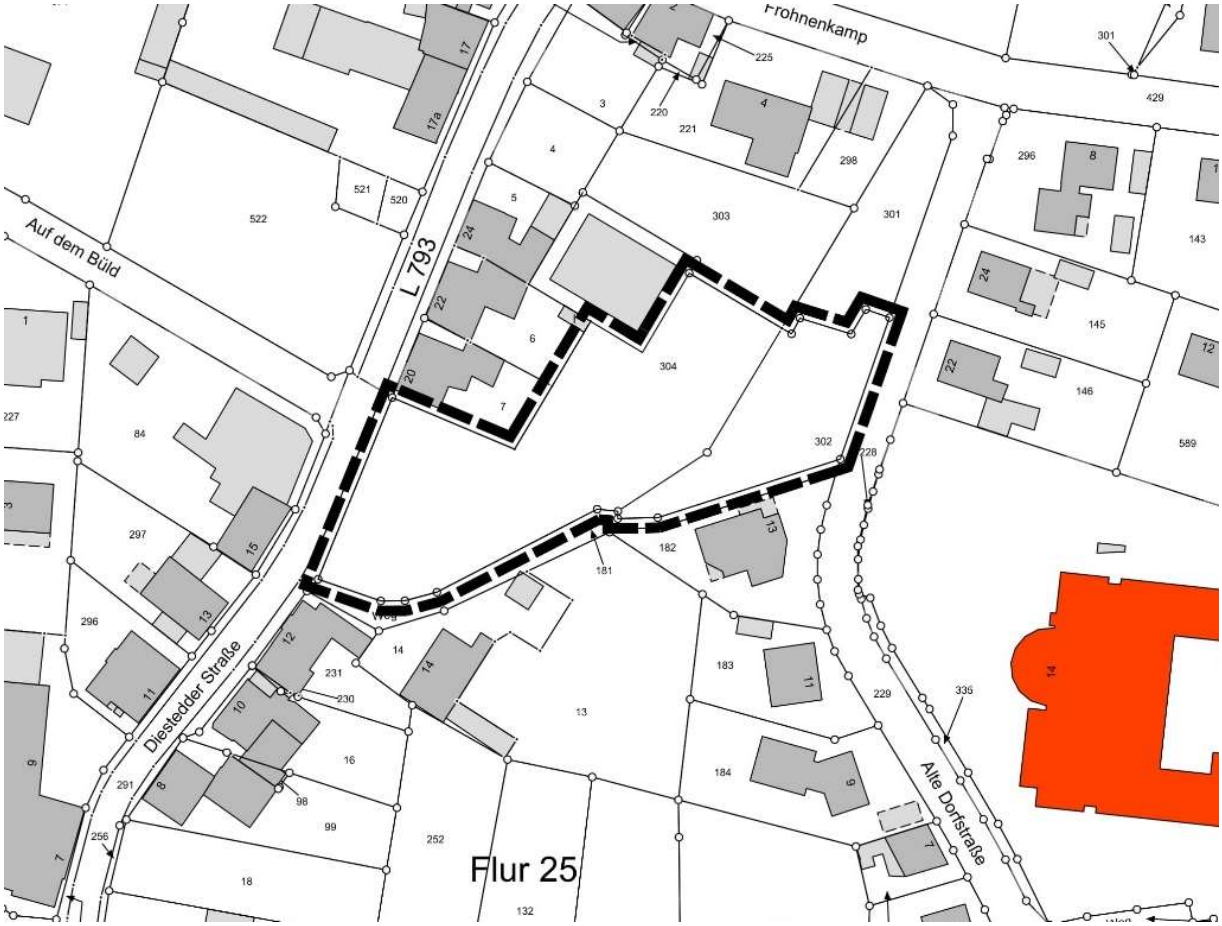
1 Anlass der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alte Schmiede Horstmann" wurde von der Firma "materio GmbH" angestoßen. Der in Soest ansässige Betrieb realisiert Bauvorhaben, bei denen der Werkstoff Holz im Mittelpunkt steht. Auf einer ehemals gewerblich genutzten innerörtlichen Brachfläche im Ortsteil Herzfeld der Gemeinde Lippetal plant das Unternehmen die Errichtung von drei überwiegend der Wohnnutzung vorbehaltenen Gebäuden.

2 Das Plangebiet

Die materio GmbH verfügt im Ortskern zwischen den Verkehrswegen Diestedder Straße und Alte Dorfstraße über eine bis vor wenigen Monaten gewerblich genutzte Fläche. Der ursprünglich dort vorhandene alteingesessene Gewerbebetrieb (u.a. Gartentechnik, Handel und Reparatur von Fahrrädern) hatte seinen Sitz aus der Ortsmitte in das örtliche Gewerbegebiet "Tannenbusch" verlegt, um die Betriebsabläufe und den Verkaufsstandort zeitgemäß und zukunftssicher organisieren zu können.

Das Plangebiet umfasst die in untenstehender Abbildung gekennzeichnete Fläche in der Gemarkung Herzfeld, Flur 25. Der Geltungsbereich wird aus dem Flurstück Nr. 302 und großen Teilen des Flurstücks Nr. 304 gebildet und weist insgesamt eine Größe von ca. 3.490 m² auf.



Abgrenzung des Geltungsbereichs; Kartengrundlage: Kreis Soest © 2022

3 Das Vorhaben

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von drei Wohnhäusern und den dazugehörigen Erschließungsflächen und -anlagen geschaffen werden.[1] Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, die bestehenden Gebäude Diestedder Straße Nr. 16 und 18 sowie das daran anschließende, langgestreckte Betriebsgebäude abzureißen.

3.1 Abriss alter Bausubstanz

Die Abbildungen zeigen die ehemals gewerblich genutzten Gebäude, die aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz und wegen ihrer Gebäudestrukturen nicht für eine Folgenutzung geeignet sind und daher abgerissen werden.





Diestedder Straße Nr. 16 (links) mit langgestreckter Halle (unten) im rückwärtigen Bereich





Diestedder Straße Nr. 18 (links)

[1] Siehe dazu den Lageplan und die Ansichten, welche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind!

3.2 Erhalt intakter Bausubstanz

Eine nördlich des Plangebietes vorhandene Halle, die dem mittlerweile ausgesiedelten Gewerbebetrieb zugeordnet war, soll erhalten bleiben. Sie ist in gutem baulichem Zustand und die große Dachfläche ist zu 50 % mit Photovoltaikelementen belegt. Zahlreiche der im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze können hier untergebracht werden.



Die Abbildung zeigt die in gutem baulichem Zustand unmittelbar nördlich des Plangebietes befindliche Halle. Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer des Baukörpers und der zugehörigen Grundstücksfläche; die beabsichtigte Nutzung ist vertraglich gesichert.

3.3 Errichtung von drei neuen Gebäuden

An der Diestedder Straße soll in Anlehnung an die Nachbarbebauung ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach[2] errichtet werden. Während in den Obergeschossen insgesamt acht Wohnungen vorgesehen sind, soll das Erdgeschoss Dienstleistungs- oder gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Die diesem Gebäude zugeordneten und im rückwärtigen Bereich angeordneten Parkplätze werden von der Diestedder Straße aus erschlossen.

Im östlich gelegenen Teil des Plangebietes ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem aufgesetzten Staffelgeschoss geplant. In ihnen sollen jeweils sechs Wohnungen eingerichtet werden. Diese Gebäude werden von der Alten Dorfstraße aus erschlossen. Wegen hoher energetischer Standards und der Nutzung von Sonnenenergie sowie Fernwärme oder Wärmepumpen kann im Plangebiet auf den Einsatz fossiler Energieträger verzichtet werden.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal:

Das Plangebiet liegt innerhalb des mit schwarzer Strichellinie markierten Bereichs.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Gemischte Baufläche" dar. Das Vorhaben kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

[2] Nach den für die Definition von Vollgeschossen geltenden Vorgaben der Landesbauordnung handelt es sich bei dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss, so dass mit dem Bebauungsplan eine bis zu dreigeschossige Bebauung ermöglicht wird.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung – Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gibt es bislang keine verbindliche Bauleitplanung; er liegt im "unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist in solchen Fällen nach § 34 BauGB zu beurteilen: *"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."*

Das in der Vergangenheit gewerblich genutzte Areal und sein Umfeld präsentieren sich hinsichtlich der baulichen Strukturen sehr heterogen. Bei Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB wäre eine breite Palette baulicher Ausformungen zulässig; die Möglichkeiten der Einflussnahme durch die Gemeinde wären begrenzt. Um die zukünftige Entwicklung des Bereiches städtebaulich entsprechend den Zielen der Gemeinde Lippetal steuern zu können und auch in Bezug auf die Erschließung eine allen Belangen gerecht werdende Lösung zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

5 Aufstellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument, um die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der vorgesehenen Nutzungen zu schaffen: Die konkreten Planungen für die neu zu errichtenden Baukörper und für die Erschließung der Fläche liegen vor. Der Vorhabenträger verfügt über die dafür notwendigen Grundstücksflächen und ist bereit und in der Lage, das Bauprojekt innerhalb einer im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Frist zu realisieren.

Mit Schreiben vom 26. April 2022 hat die materio GmbH aus Soest als Vorhabenträger daher den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Gemeinde Lippetal gerichtet.

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 30. Mai 2022 wurde das Vorhaben durch den Architekten vorgestellt und vom Vorhabenträger ein Überblick über die Unternehmensgruppe materio gegeben. Die beabsichtigte Errichtung von Wohngebäuden auf der innerörtlichen Brachfläche wird durch die Gemeinde positiv bewertet. Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Nachverdichtung und stärkt den Ortskern. Die Wohnnutzung wird an dem zentral gelegenen Standort mit fußläufiger Erreichbarkeit wichtiger infrastruktureller Einrichtungen befürwortet. Dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklung der Fläche wurde in der Sitzung grundsätzlich und bis auf einzelne offene Fragestellungen zugestimmt.

Der Ausschuss und in der Folge am 20.06.2022 auch der Rat der Gemeinde Lippetal haben dementsprechend die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Alte Schmiede Horstmann" gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

6 Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung

6.1 Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur "Nachverdichtung" geschaffen werden. Die festgesetzte Grundfläche unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m². Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) sind nicht gegeben.

6.2 Umweltprüfung - Umweltbericht

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

6.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gemäß § 1a (4) BauGB besteht nicht.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzungen besteht für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindung an die § 9 und 9a des BauGB. Von der Möglichkeit, Festsetzungen auf Grundlage des § 12 (3) Satz 2 BauGB "frei" zu formulieren, wird im Rahmen dieser Planung nur mit Blick auf die zulässigen Dachformen Gebrauch gemacht. Andere Vorschriften werden auf der Grundlage des bewährten Instrumentariums getroffen, welches § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vorsieht.

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Abstimmung mit der Gemeinde Lippetal plant die materio GmbH die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit je sechs Wohnungen.

Das dritte, an der Diestedder Straße gelegene Gebäude soll in den beiden Obergeschossen insgesamt acht Wohnungen aufnehmen. Im Erdgeschoss soll Raum für Nutzungen aus dem Dienstleistungs- oder gewerblichen Sektor geschaffen werden. Diese "gemischte" Nutzungsstruktur und die damit verbundene Öffnung zur Diestedder Straße hin sind städtebaulich wünschenswert. Mit Blick auf die zentrale Lage im Ortsteil Herzfeld führt die Wohnnutzung zur Belebung auch in den Abendstunden und durch die in den Ansichten gezeigten offenen Fassaden kann die Erdgeschosszone zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes beitragen und die Aufenthaltsqualität verbessern.

Entsprechend der beabsichtigten Strukturen wird das Gebiet hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen zweigeteilt: An der Diestedder Straße wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO die Nutzungsart "Mischgebiet" und für die beiden Wohnhäuser i.V.m. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Eine vertiefende Differenzierung der in den §§ 4 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen wird für das Plangebiet ausdrücklich nicht vorgenommen. Denn eine Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der zwingend abzuschließende Durchführungsvertrag. Bei einer Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO sind die tatsächlich zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag auf das konkrete Vorhaben "zuzuschneiden". Dies regelt § 12 (3a) BauGB: *"Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage*

der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig."

Auf Grundlage des § 9 (2) BauGB wird somit "Baurecht auf Zeit" festgesetzt, gekoppelt an die Verpflichtung im Durchführungsvertrag. Vom Vertrag nicht erfasste Vorhaben sind folglich unzulässig. Der Vorhabenträger und die Gemeinde Lippetal werden im Durchführungsvertrag die schon in den Vorabstimmungen vereinbarten Nutzungen für die drei Gebäude festschreiben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 18, 19 und 20 BauNVO durch Festsetzung bzw. Begrenzung der Gebäudehöhen, der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse. Wie bei allen Festsetzungen ist auch hier zu beachten, dass sie auf das beabsichtigte und von den Architekten bereits konkret geplante Projekt zugeschnitten sind. Sie bilden somit das Ergebnis der bereits im Vorfeld erfolgten Abstimmungsgespräche ab, anders als dies bei der Angebotsplanung der Fall ist.

7.2.1 Zahl der Vollgeschosse

- Gebäude an der Diestedder Straße

Für das an der Diestedder Straße geplante Gebäude ist ein Satteldach vorgesehen. Um zusätzlich zum ersten Obergeschoss auch im Dachgeschoss moderne, attraktive Wohnungen einrichten zu können, sind über alle Etagen große Fensteröffnungen - ergänzt um Balkone an der straßenabgewandten Seite - vorgesehen. An beiden Längsfassaden sind Zwerchhäuser geplant. Somit kann auch im Dachgeschoss auf größerer Fläche eine angemessene Raumhöhe erzeugt und eine gute Belichtung sichergestellt werden.

Bedingt durch diese Konstruktion ist auch das Dachgeschoss nach den Vorgaben der Landesbauordnung ein Vollgeschoss.[3] Um die Errichtung des im Sinne der Nachverdichtung und der Schaffung attraktiven Wohnraums in den Ortskernen zu befürwortenden Gebäudes zu ermöglichen, wird daher eine maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Gleichzeitig wird auch eine Mindestzahl von zwei Vollgeschossen vorgegeben. Denn städtebaulich ist eine eingeschossige Bauweise, wie sie im Bestand teilweise vorgefunden wird, in dieser zentralen Lage nicht angemessen. Hier sind Gebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen zu errichten.

- Mehrfamilienhäuser im östlichen Teilbereich

Die Mehrfamilienhäuser sind als zweigeschossige Baukörper mit aufgesetztem Staffelgeschoss geplant. Sie sollen mit einem Flachdach abschließen. Das Staffelgeschoss wird mit seiner Fläche weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen und damit nicht als Vollgeschoss gelten. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für die Mehrfamilienhäuser eine maximal zweigeschossige Bebauung fest.

[3] § 2 (6) der BauO NRW 2018 stellt klar: *Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*

7.2.2 Trauf- und Firsthöhen - Gebäude an der Diestedder Straße

Die Traufhöhe ist, betrachtet vom vorgelagerten Straßenraum, das prägende Merkmal in Bezug auf die Gebäudehöhe. Aber auch die Firsthöhe ist von großer städtebaulicher Relevanz. Vom Straßenraum aus wird sie jedoch vornehmlich bei giebelständigen Gebäuden wahrgenommen. Ihre Begrenzung ist ein wichtiges Regulativ, um die Beeinträchtigung von benachbarten Baugrundstücken durch übermäßig hohe Baukörper zu vermeiden.



Die obige Abbildung zeigt den Blick von der Diestedder Straße auf das dort geplante Wohn- und Geschäftshaus. Hellgrau dargestellt sind die bestehenden Gebäude Diestedder Straße Nr. 22 und 20 sowie 12 und 10 (von links nach rechts).



Nebenstehend ist die straßenabgewandte östliche Seite des Gebäudes wiedergegeben.

© Rinsdorf Ströcker Architekten GmbH

Für das Gebäude an der Diestedder Straße greifen die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen die vom Architekten vorgegebenen Maße[4] auf. Wie obige Abbildung zeigt, entspricht die maximal zulässige Traufhöhe von 80,6 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) ungefähr den Traufhöhen der benachbarten Gebäude an der Diestedder Straße, während die geplante Firsthöhe von 86,5 m ü. NHN den Bestand erheblich überschreitet. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen ist die größere Firsthöhe städtebaulich aber gerechtfertigt:

- Im Vergleich zur Traufhöhe entfaltet sie geringere Wirkung auf den öffentlichen Raum und wird nicht zu einer spürbaren Beeinträchtigung der gestalterischen Qualität der Diestedder Straße führen, zumal diese hinsichtlich der Gebäudehöhen eine sehr heterogene Randbebauung aufweist.
- Eine erhebliche Verschattung oder Beeinträchtigung benachbarter Gebäude oder Außenbereiche ist aufgrund der Position und der Lage zu den Nachbarnutzungen nicht zu erwarten.
- Der höhere First resultiert nicht zuletzt aus der gegenüber der Bestandsbebauung größeren Bautiefe (bei vergleichbarer Dachneigung) und dient somit der Schaffung weiteren attraktiven Wohnraums in Ortskernlage.

[4] In den Gebäudeschnitten der Architekten wird für diesen Baukörper eine Traufhöhe von 80,59 m ü. NHN angegeben. Dies entspricht einer Höhe von 7,68 m über Straßenniveau. Die Firsthöhe von 86,41 m ü. NHN bedeutet eine Gebäudehöhe von 13,50 m über Straßenniveau

7.2.3 Gebäudeoberkanten und Wandhöhen - Wohnhäuser im östlichen Teil



Ansichten der Mehrfamilienhäuser im östlichen Teil des Plangebietes:
Blick von der Alten Dorfstraße aus (oben) und Ansicht von Süden mit Balkonen und Terrassen.

© Rinsdorf Ströcker Architekten GmbH



Blick von Norden in die Alte Dorfstraße mit kleinteiliger Bebauung auf der östlichen Straßenseite und dem größeren Wohnhaus Nr. 13 in Nachbarschaft zum Plangebiet (rechts im Bild)

Die das Plangebiet im Osten begrenzende Alte Dorfstraße ist anders als die Diestedder Straße von kleinteiliger Bebauung und anliegenden Gartenflächen geprägt. Eine Ausnahme bildet das dem Plangebiet südlich benachbarte Wohnhaus Nr. 13 und das Gebäude der Gesamtschule auf der östlichen, gegenüberliegenden Straßenseite. Im Sinne der

Nachverdichtung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Ziels, attraktiven Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen, können diese baulichen Strukturen kein zwingender Maßstab für eine Neubebauung sein.

Während der mittlere der drei geplanten Baukörper aufgrund seiner Lage nur eingeschränkt Außenwirkung entfalten wird, befindet sich der östlich gelegene Neubau im Nahbereich der Alten Dorfstraße. Allerdings soll er einen Abstand von mehr als 6,8 m zum straßenbegleitenden Gehweg einhalten. In dem Bereich zwischen dem geplanten Wohnhaus und der Straße sind zudem keine Stellplätze zulässig; vielmehr ist dort ein Standort für die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes festgesetzt. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch diese Vorgaben die Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten des angrenzenden öffentlichen Straßenraums nicht beeinträchtigt werden und auch das Zusammenwirken der unterschiedlichen baulichen Strukturen nicht gestört ist.

Für die Mehrfamilienhäuser werden maximal zulässige Gebäudeoberkanten von 82,4 m und Wandhöhen von maximal 79,3 m, jeweils über Normalhöhennull, festgesetzt. Auch hier orientiert sich der Bebauungsplan eng an den ausgearbeiteten Gebäudeschnitten der Architekten, die für die Gebäudeoberkante eine Höhe von 82,36 m ü. NHN vorsehen und eine auf die beiden Vollgeschosse bezogene Wandhöhe von 79,26 m ü. NHN planen.[5] Ergänzend zu diesen Höhen der jeweiligen Geschossabschlüsse wird die Brüstung der Terrasse auf 80,4 m ü. NHN begrenzt, da auch diese Umwehrung je nach Ausgestaltung eine nicht unerhebliche Außenwirkung haben kann.

7.2.4 Zulässige Grundfläche

Die wesentlichen Elemente der Nutzung und Gestaltung des Geltungsbereiches werden durch den Lageplan, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, und durch die planungsrechtlichen Festsetzungen vorgegeben. Die Anteile und die Merkmale der festgesetzten überbaubaren Bereiche, der Flächen für Stellplätze, der privaten Grünflächen und der verbleibenden sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen den Versiegelungsgrad und das Maß der Verdichtung.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt in erster Linie zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen.[6] In vorliegendem Fall wird ein großer Teil des Plangebietes von Flächen belegt, auf denen das Anlegen von Stellplätzen und ihren Zufahrten zulässig ist. Für Stellplätze und Fußwege werden wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt. Damit haben diese Bereiche hinnehmbare Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen. Unter Berücksichtigung auch der großzügig festgesetzten privaten Grünfläche wird die Planung dem mit der Grundflächenzahl verbundenen Ziel – Begrenzung des Versiegelungsgrades – in jedem Fall gerecht.

Der Bebauungsplan verzichtet vor diesem Hintergrund auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die den von baulichen Anlagen überdeckten Bereich ins Verhältnis zur Grundstücksfläche setzt. Stattdessen wird jedem der drei durch Baugrenzen bestimmten Baufelder eine maximal zulässige Grundfläche der dort zu errichtenden baulichen Anlagen als absoluter Wert in Quadratmetern zugeordnet.

---

[5] Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von 10,15 m und einer Wandhöhe von 7,05 m, jeweils gemessen über der maßgeblichen Straßenhöhe. Die Geländehöhe liegt aber ca. 80 cm über der Straße, so dass die Gebäude mit 9,36 m / 6,26 m eine geringere Höhe aufweisen werden.

[6] Das wird auch durch die in § 19 (4) BauNVO formulierte Ausnahmeregelung deutlich, nach der Überschreitungen der zulässigen Grundfläche in Einzelfällen möglich sind, wenn diese geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben.

7.3 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Ausschließlich durch Baugrenzen werden gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auch hier greift der Bebauungsplan hinsichtlich der Maßgaben den vorliegenden Architektenentwurf auf. Die Baugrenzen umfahren die in der Grundrissplanung vom Architekten dargestellten Baukörper relativ eng.[7] Position und Größe der Gebäude sind damit festgelegt und wie im Lageplan eingetragen zu realisieren.

7.4 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze

7.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen – Straßenbegrenzungslinien

Im Westen und Osten reicht das Plangebiet an die Diestedder Straße und die Alte Dorfstraße heran. Ein öffentlicher Fußweg verbindet diese beiden Straßen und begrenzt den Geltungsbereich im Süden. Eine direkte Anbindung des Geltungsbereichs an das örtliche Verkehrsnetz ist somit möglich. Mit der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB erfolgten Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien - in Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen - sind alle Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S.v. § 30 (1) BauGB gegeben.

7.4.2 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Das dieser Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Anordnung der im Zusammenhang mit den Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze im "Innern" des Plangebietes vor:

Die Pkw-Stellplätze (20) für das an der Diestedder Straße zu errichtende Gebäude können bis auf eine Ausnahme auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes untergebracht werden.[8] Dieser Bereich an der straßenabgewandten Seite, "hinter" dem geplanten Baukörper, wird gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB vollumfänglich als "Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten" festgesetzt. Das bedeutet, dass im Mischgebiet nur hier die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig ist. Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze (23) sind im südlichen Teil dieser Fläche platziert. Sie können unmittelbar von dem dort verlaufenden Fußweg erreicht werden.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser sind 24 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Acht Fahrzeuge können in der vorhandenen Halle abgestellt werden, die ausreichend Platz auch für die notwendigen Fahrradstellplätze (24) bietet. Die Halle liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da der Vorhabenträger nicht Eigentümer ist.[9] Vertraglich ist aber zwischen der materio GmbH und dem Eigentümer die vorgesehene Nutzung abgesichert. Die übrigen Stellplätze sind in Gruppen im Nahbereich der Hauseingänge angeordnet. Die dafür erforderlichen Flächen sowie die Zufahrten zu den Abstellanlagen und der Halle werden wie auch im Mischgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB als "Fläche für Stellplätze und ihre

---

[7] Die Grundfläche des an der Diestedder Straße geplanten Gebäudes ist 32,65 m x 13,93 m groß, die der beiden Wohngebäude umfassen jeweils 20,00 m x 16,00 m. Nicht berücksichtigt sind dabei die jeweils an den längeren Gebäudeseiten vorgesehenen Terrassen und Balkone. Unter Einbeziehung dieser Bauteile setzt der Bebauungsplan für die drei Gebäude Baufelder von 32,7 m x 15,5 m und 20,2 m x 17,5 m fest.

[8] Nach den jetzt vorliegenden Grundrissplanungen und dem Berechnungsschema der Gemeinde Lippetal sind für das Gebäude an der Diestedder Straße 20 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Im Lageplan sind 19 Plätze eingezeichnet. Der fehlende Platz steht im östlichen Teil des Plangebietes zur Verfügung: Für die Mehrfamilienhäuser sind insgesamt 24 Stellplätze nachzuweisen, angeordnet sind in den Außenbereichen und in der Halle aber 25 Plätze.

[9] Siehe dazu auch Kapitel 3.2 dieser Begründung!

Zufahrten" festgesetzt. Auch hier gilt, dass Stellplätze ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich zulässig sind.

Eine Vereinbarung über die Anzahl der nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze wird im Durchführungsvertrag getroffen. Der entsprechende Nachweis ist schließlich im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.4.3 Ein- und Ausfahrtbereiche

Eng verknüpft mit der Festsetzung der Stellplatzflächen ist die Anordnung der zugehörigen Ein- und Ausfahrten.

Der das Gebiet im Süden passierende Fußweg wird auch als Schulweg genutzt. Um Konflikten zwischen Autofahrern und Schulkindern vorzubeugen, wird die Ein- und Ausfahrt zur Mischgebiets-Stellplatzanlage nicht über diesen Weg geführt, sondern an die Nordseite des geplanten Gebäudes gelegt. Nach Fertigstellung des Neubaus wird hier zwischen den Gebäuden allerdings nur eine schmale Fahrgasse verbleiben und die Gebäudefronten sowohl des bestehenden Wohnhauses Nr. 20 als auch des Neubaus verlaufen direkt an der Straßen- bzw. Gehwegkante. Vor diesem Hintergrund wurde ein Fachbüro mit der Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Sichtverhältnisse bei Ausfahrt aus der Stellplatzanlage beauftragt.[10] Der Gutachter stellt im Ergebnis fest, dass die geplante Ein- und Ausfahrt "verträglich" ist: *"Zusammenfassend kann aus verkehrsplanerischer Sicht die künftige Ausfahrtsituation als verträglich bewertet werden, da im Blick auf die bevorrechtigte Fahrtrichtung von Süden sogar die Anforderung für die Sichtverhältnisse an Straßeneinmündungen eingehalten werden, und diese in Blickrichtung Norden nur geringfügig unterschritten werden."* Die ausführliche Stellungnahme des Gutachters mit skizzierten Sichtdreiecken ist Anlage der Begründung. Die Trennung des Schulweges von der Zufahrt zur Stellplatzanlage ist somit aus Gründen der Verkehrssicherheit richtig.

Die den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Pkw-Stellplätze können von der Alten Dorfstraße aus erreicht werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden die "Ein- und Ausfahrten" festgesetzt. Für motorisierte Verkehre (außer Fahrräder mit Motor) dürfen damit ausschließlich an diesen beiden Stellen Anschlüsse an die Diestedder Straße und die Alte Dorfstraße hergestellt werden.

7.5 Private Grünflächen

Wie der Lageplan, welcher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, zeigt, soll im Süden der geplanten Mehrfamilienhäuser ein Spielplatz angelegt werden; dieser wird durch Fußwege an die drei im Plangebiet vorgesehenen Neubauten angebunden.

Die Anlage von Kleinkinderspielplätzen ist für Mehrfamilienhäuser in § 8 (4) BauO NRW vorgeschrieben. Dabei ist die Mindestgröße der Spielfläche nicht festgelegt. Die Gemeinde Lippetal hat keine eigene Spielplatzsatzung. Für die Ermittlung der erforderlichen Spielplatzfläche wurde in vergleichbaren Fällen in Abstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises Soest die Spielplatzsatzung der Stadt Soest herangezogen. Die für den vorliegenden Fall notwendige Größe und Ausstattung des anzulegenden Spielplatzes wird dementsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Bebauungsplan wird der gesamte zur Verfügung stehende Bereich südlich der Mehrfamilienhäuser und zwischen diesen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche wird das Anlegen von Aufenthalts- und Spielbereichen für die Bewohner vorgeschrieben und die nicht dafür benötigten Teilbereiche sind zu

[10] "Neubau Diestedder Straße in Lippetal-Herzfeld, Sichtverhältnisse Grundstücksanbindung"; abvi verkehrsplanung ambrosius blanke, Bochum; Projekt Nr. 2274; 30. August 2022

begrünen. Jede bauliche Nutzung oder Versiegelung ist unzulässig. Damit steht die zeichnerisch festgelegte Fläche in jedem Fall den Bewohnern zur Verfügung und bietet ausreichend Raum für das Anlegen eines Kleinkinderspielplatzes.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Grund und Boden

Für das Plangebiet werden aus ökologischen Gründen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen:

- Die Vorgabe, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen anzulegen, begrenzt die negativen Auswirkungen der Inanspruchnahme auf das Schutzgut Boden. Das Eindringen von Regenwasser und – wenn auch nur eingeschränkt – die Belüftung des Erdreichs werden ermöglicht. Damit können natürliche Bodenfunktionen aufrechterhalten werden und Bodenlebewesen weiterhin existieren.
- Die Begrünung von Dachflächen kann einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser leisten. Überdies wird in den Sommermonaten das Aufheizen der Innenräume reduziert. Fachgerecht angebracht können Dachbegrünungen zum Schutz der Dachhaut beitragen. Die Effizienz von ergänzend dazu aufgestellten Photovoltaikanlagen wird nachweislich gesteigert. Der Bebauungsplan setzt daher auf Dächern mit einer Neigung von weniger als 8° die Begrünung fest; verschiedene Ausnahmen werden eingeräumt. Der Vorhabenträger plant die Begrünung der auf den Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Flachdächer.
- Um die Vernetzung von auch in Blockinnenbereichen vorhandenen Biotopen nicht zu stören, sind Einfriedungen für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Dies bedeutet, dass Zäune oder Mauern eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm bzw. in Bodennähe entsprechend große Maschenöffnungen aufweisen sollten. Alternativ können für Kleintiere ausreichend dimensionierte Durchlässe unter der Anlage in Abständen von maximal 15 m eingerichtet werden.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die zukünftigen Eigentumsverhältnisse und auch mögliche Grundstücksteilungen sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Um auch zukünftig die gesicherte Erschließung insbesondere des im zentralen Bereich gelegenen Gebäudes mit seinen Stellplätzen vorzubereiten, wird die von dort zur Alten Dorfstraße führende Zuwegung gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

7.8 Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB drei Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Die positiven Effekte von Bäumen als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender können in diesem Zusammenhang nicht hoch genug bewertet werden. Neben ihrer ökologischen Bedeutung sind Bäume aber auch wesentliche Elemente zur Gliederung und Gestaltung.

Zwei großkronige Laubbäume an der Alten Dorfstraße können den Straßenraum gestalterisch aufwerten. Zudem lässt ein zwischen Mehrfamilienhaus und Straße wachsender Laubbaum nach einigen Jahren das Gebäude ein wenig in den Hintergrund treten und ist so mit Blick auf die nur eingeschossige Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite städtebaulich sinnvoll.

Zwischen Halle und Mehrfamilienhäusern ist im Bereich der dortigen Stellplätze ebenfalls ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Neben all den anderen positiven Effekten erfolgt damit eine Gliederung des "Zwischenraums". Mit einem prägenden Laubbaum kann hier eine Hofsituation erzeugt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Der Vorhabenträger plant weitere Baumpflanzungen im direkten Umfeld der Stellplatzanlagen und im Zusammenhang mit der Gestaltung der Freiflächen.

7.9 Dachform

Im Ortsteil Herzfeld ist das Satteldach die typische Dachform. Insbesondere im Verlauf der Diestedder Straße entsteht so trotz teilweise verhältnismäßig großer Dachgauben, unterschiedlicher Dachneigungen und Gebäudehöhen eine insgesamt harmonische Dachlandschaft.





Blick auf die Bebauung beiderseits der Diestedder Straße im nördlich des Plangebietes gelegenen Straßenabschnitt

Das an der Diestedder Straße geplante Gebäude ist aufgrund dieser das Umfeld und auch den öffentlichen Straßenraum prägenden Dachform mit einem Satteldach zu errichten. Demgegenüber sind die beiden Mehrfamilienhäuser ohne direkte Anknüpfung an die in der Umgebung vorhandenen Bebauung und ohne bedeutende Außenwirkung positioniert.[11] Hier ist die vom Vorhabenträger bzw. den Architekten vorgeschlagene Dachform Flachdach vertretbar, zumal sie eine aus ökologischen Gründen zu befürwortende Dachbegrünung ermöglicht.

Nach § 12 (3) BauGB besteht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9. Auf dieser Rechtsgrundlage wird die Dachform Satteldach für das Gebäude an der Diestedder Straße und die Dachform Flachdach für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

[11] Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 7.2.3 dieser Begründung!

7.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Wohnen möglicherweise störende Gewerbebetriebe sind in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Thematik "Immissionen" ist der von der Diestedder Straße ausgehende Verkehrslärm zu beachten. Um die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen prognostizieren und beurteilen zu können, wurde ein Schallimmissionsgutachten in Auftrag gegeben.[12] Im Ergebnis wird festgestellt:

"(…), dass die mit der Eigenart der geplanten Baugebiete (gemeint sind hier das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet) *verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen im Großteil des Plangebietes erfüllt werden. (…)"*

- Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA-Gebiet) kommt es weder zur Tages- noch zur Nachtzeit zu Überschreitungen maßgeblicher Orientierungs- oder Grenzwerte.

- Mischgebiet

Im Mischgebiet an der Diestedder Straße kommt es dagegen zu erheblichen Belästigungen durch Verkehrsgeräusche, wenn auch nicht zu Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz haben gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Eingang in den Bebauungsplan gefunden:

Die vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung übernommen worden. Diesen sind in der textlichen Festsetzung die Außenlärmpegel zugeordnet. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die für den jeweiligen Bereich maßgeblichen Außenlärmpegel zur Bestimmung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen heranzuziehen.

Bereits bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ist häufig ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Für die Bereiche, in denen nachts ein Mittelungspegel von mehr als 45 dB(A) zu erwarten ist, wird daher ergänzend festgesetzt, dass Schlafräume mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind. Dies betrifft insbesondere die zur Diestedder Straße ausgerichteten Fassaden des dort geplanten Gebäudes.

Grundsätzlich sollten in den Außenbereichen Werte von 60 dB(A) eingehalten werden; dies ist im Nahbereich der Diestedder Straße nicht der Fall. Demzufolge wird festgesetzt, dass im Mischgebiet in Ausrichtung zur Diestedder Straße keine Terrassen oder Balkone zulässig sind. Dies betrifft auch die nach Norden und Süden ausgerichteten Kopfseiten des geplanten Gebäudes.

8 Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung wie bisher auch durch Anschluss an die vorhandenen Netze und an die Kanalisation erfolgen kann. Fragen der Löschwasserversorgung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

[12] "Immissionsschutz-Gutachten – Schallimmissionsgutachten (Verkehr) zur Bebauungsplanaufstellung in Lippetal"; Schallimmissionsprognose Nr. 105 07 40 22; Normec uppenkamp – Sachverständige für Immissionsschutz; Ahaus; 05. August 2022

9 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt.[13] Der Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung ist Anlage dieser Begründung. Demnach stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.

- Unter Beschränkung der Baufeldräumung einschließlich des Abbruchs der Gebäude auf den Zeitraum 16. September bis 15. März ist die Zerstörung aktiver Nester und Tötung von Individuen europäischer wildlebender Vogelarten hinreichend sicher ausgeschlossen.
- Durch den geplanten Abbruch der ehemaligen Schmiede werden Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben zerstört. Dieser Verlust soll durch eine umfassende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vermieden werden. In dem Gutachten ist die Maßnahme – das Anbringen von Kunstnestern - detailliert beschrieben. Ergänzt werden kann dies durch das Bereitstellen von "Schwalbenpfützen", die den Tieren geeignetes feuchtes und lehmiges Material für den Bau natürlicher Nester bieten. Auch diese Maßnahme ist detailliert erklärt.

Der Gutachter hat die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen vor Ort mit dem Vorhabenträger erörtert und geeignete Standorte vorgeschlagen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, insbesondere die CEF-Maßnahme fachgerecht und entsprechend den Ausführungen des Artenschutzgutachtens umzusetzen. Da vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen der ununterbrochenen Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, müssen sie bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein und für die Dauer der Vorhabenwirkung durchgehend wirksam bleiben.

Die Standorte der Kunsthorste sind festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Gemäß § 34 Landesnaturschutzgesetz NRW übermitteln die Gemeinden den Unteren Naturschutzbehörden die erforderlichen Angaben, wenn Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB festgesetzt sind.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

10 Altlasten

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Die Flurstücke Nr. 302 und 304 sind dementsprechend unter der Nr. 06-4314-3045 und der Bezeichnung "Alte Schmiede Horstmann" im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen des Kreises Soest als Altlastverdachtsfläche erfasst.

Rechtliche Grundlage für das damit verbundene weitere Vorgehen ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die sowohl Vorgaben zur Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen formuliert als auch Regelungen zu Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen trifft.

Die materio GmbH hat in Abstimmung mit dem Kreis Soest als zuständige Untere Bodenschutzbehörde einen Gutachter beauftragt, der in einem ersten Schritt eine orientierende Altlastenuntersuchung vornimmt und diese dem Kreis zur Bewertung vorlegt. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse entscheidet der Kreis über die weitergehenden

[13] "Lippetal-Herzfeld, Kreis Soest, Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Baugebiet "Alte Schmiede", Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG"; Axel Müller, Am Stahlberg 5, 59510 Lippetal, August 2022

Maßnahmen, wie z.B. Detailuntersuchungen und Sanierungsplanung. Die möglicherweise durchzuführenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind auf Grundlage der Vorgaben der BBodSchV unter gutachterlicher Begleitung umzusetzen und zu dokumentieren.

Erst nach Abschluss aller notwendigen Maßnahmen und Freigabe durch die Untere Bodenschutzbehörde kann für das beabsichtigte Vorhaben eine Baugenehmigung erteilt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der durch die Untere Bodenschutzbehörde vorgegebenen Maßnahmen.

11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan gibt Hinweise zur Vorgehensweise nach dem Auffinden von Bodendenkmälern.

Arnsberg, den 17.11.2022

vielhaber stadtplanung · städtebau / Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg

Anlagen:

- Verkehrstechnische Sichtprüfung (Anschluss an die Diestedder Straße)
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Prüfung