

**Bebauungsplan Nr. 7 „Nordwalder Straße“
der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Hovestadt
Begründung**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lippetal im Süden des Ortsteils Hovestadt. Es handelt sich um das Flurstück 37 in der Flur 4 der Gemarkung Hovestadt. Die Gebietsfläche hat eine Größe von 1.455 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nordwalder Straße.

2. Anlass der Planänderung

Das Grundstück ist groß genug um eine Teilfläche von ca. 620 m² für ein eigenständiges Baugrundstück abzutrennen. Die Erschließung erfolgt dann über eine private Zuwegung.

Auf Antrag des Eigentümers hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 07.10.2019 beschlossen, für das o.a. Grundstück den Bebauungsplan Nr. 7 "Nordwalder Straße", Ortsteil Hovestadt, als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

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

Ein Bebauungsplan ist bisher nicht aufgestellt. Das Plangebiet liegt somit vollständig im unbepflanzten 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 gemäß § 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. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 1.455 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung im Bebauungsplanes Nr. 7:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Gesamtfläche nach § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO einzuschränken. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden hingegen gem. § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt. Es ist städtebaulicher Wille, hier nur reines Wohnen zu erlauben, ohne die weiteren Nutzungsmöglichkeiten ausnahmsweise zu gestatten. Somit passt sich die Art der baulichen Nutzung den angrenzenden Nachbargrundstücken an.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der entlang der Nordwalder Straße vorherrschenden Geschossigkeit. Des Weiteren wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen mit 83,0 m über NHN2016 festgelegt. Diese Festlegung erfolgt mit Bezug auf die vorhandene Firsthöhe des Bestandsgebäudes Nordwalder Straße 16. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, erfolgt die Festlegung der Geschoßflächenzahl mit 0,8 gem. § 20 BauNVO.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise wird nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Auf dem Grundstück ist Platz für zwei Wohngebäude, daher werden gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen. Es erfolgt die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von zwei Baufenstern mittels Baugrenzen gem. § 23(3) BauNVO. Eine überbaubare Grundstücksfläche schließt das Bestandsgebäude ein und gibt mit einer Ausdehnung von 14 m * 14 m ausreichend Platz für eine Erweiterungsmöglichkeit. Die überbaubaren Grundstücksfläche für den Neubau erfolgt in einer Dimensionierung von 14 m * 12,4 m bzw. 13,4 m. Die Ausrichtung erfolgt zur nordwestlichen Grundstücksgrenze. So ist der im Süden gelegene Nutzgarten optimaler auszunutzen.

Zusätzlich wird erlaubt, dass Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m die Baulinien überschreiten dürfen. Ohne diesen Zusatz müßten Balkone und Terrassen gemäß dem Baurecht innerhalb des Baufensters liegen. Dadurch würde das Fenster für einen geplanten Baukörper deutlich eingengt werden.

Gartenhäuser, Garagen und sonstige Nebenanlage sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Innere Erschließung

Um ein neues Flurstück im westlichen Plangebiet zu erschließen, ist eine privatrechtliche Festlegung erforderlich (Grundstücksteilung oder Wegerecht mit einer baulastmäßigen Absicherung). Diese soll auf Wunsch des Antragstellers außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen. Die Erschließung beider Baufenster ist dann direkt über die Nordwalder Straße möglich.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW werden in Anpassung an die Nachbarbebauung als Dachform Sattel- und Walmdächer zugelassen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

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.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:

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 als Hausgarten genutzt. Der dort befindliche Aufwuchs (Büsche und Sträucher) sind, sofern sie durch die Bebauung entfernt werden müssen, nicht erhaltenswert. Hierüber wird keine Festsetzung getroffen.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

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 es sich 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 Zuwegung gesichert.

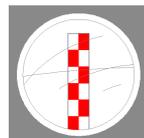
10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der östlich gelegenen Nordwalder Straße aus.

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 10.01.2020



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