

**3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Saatkamp“
der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Herzfeld
Begründung**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Herzfeld und umfasst das Flurstück Gemarkung Herzfeld Flur 21 Nummer 269. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 592 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Königsberger Weg“. Die Rasenfläche ist teilweise mit Bäumen bestanden.



2. Anlass der Planänderung

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 10.03.2008 den Beschluss gefasst, dieses Grundstück, welches aktuell planungsrechtlich als Sammelgarage ausgewiesen ist, in ein Wohnbaugrundstück umzuwandeln. Für dieses Grundstück liegt nunmehr ein konkretes Kaufangebot vor.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.06.2016 und der Rat der Gemeinde Lippetal in der Sitzung vom 05.07.2016 beschlossen, die Bebauungsvoraussetzungen durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Saatkamp" zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4 „Saatkamp“ im Ortsteil Herzfeld. Der Bebauungsplan legt ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest, in offener Bauweise und einer max. Zweigeschossigkeit.

Das Plangrundstück ist mit zwei Gruppengaragen inkl. Zufahrt und als Restfläche mit einer öffentlichen Grünfläche überplant.

Auf dem Grundstück soll nun eine Wohnbebauung erfolgen. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung - Reines Wohngebiet - nicht berührt. Auch greifen die Ausschlusskriterien nach §13 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB nicht. Dementsprechend darf die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Die vorgesehene Planänderung überträgt die bestehenden Nachbarfestsetzungen auf die zu überplanende Fläche.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die bisherige Festsetzung als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO bleibt unverändert bestehen. Die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO können ebenso weiterhin zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 (gem. § 19 BauNVO) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 (gem. § 20 BauNVO) bleibt ebenso unverändert.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die bisherige Festsetzung (Gruppengaragen) wird durch die Eintragung einer überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Umgrenzt wird das Baufenster durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung eines Wohngebäudes ist nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Auf der restlichen Grundstücksfläche dürfen Garagen, Stellplätze und Terrassen sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO errichtet werden.

Diese Festsetzungen werden analog der bestehenden Umgebungsregelung für Wohngebäude auf das Plangrundstück übertragen. So wird eine städtebauliche Einheitlichkeit erreicht.

5.4 Gestaltungsvorschrift gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Für alle Baugrundstücke ist bisher eine Hauptfirstrichtung festgelegt. Dieses erfolgt auch für das Plangebiet. Das Grundstück grenzt, wie auch Haus Nr. 9, auf der Südseite an einen Fußweg. Als Hauptfirstrichtung wird daher ebenfalls die Ost-West-Ausrichtung vorgesehen. Hierdurch wird auch erreicht, dass für mögliche solartechnische Anlagen eine optimale Voraussetzung auf der Dachfläche gegeben ist.

Städtebaulich gesehen macht die Umnutzung dieser Fläche Sinn. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es für die Errichtung von Gruppengaragen im gesamten Baugebiet keinen Bedarf gibt. Die Bewohner der Siedlung können den erforderlichen Stellplatzbedarf auf ihren Grundstücken nachweisen. Die Ausweisung einer öffentlichen Stellplatzanlage an dieser Stelle ist nicht nachgefragt. Auf der vorgesehenen Wohnbaufläche kann mit der Errichtung eines neuen Gebäudes zusätzlicher Wohnraum im Siedlungsgebiet geschaffen werden.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens vor.

Vereinfachte Verfahren werden gemäß §13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. 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 im vereinfachten Verfahren sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen und gegebenenfalls ökologisch zu bilanzieren.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Festlegung eines Baufeldes mit einer Größe von 14 m * 13,5 m = 189 m². Nach bisherigem Baurecht dürfen 2 Sammelgaragen (24 m * 6 m * 2) mit einer Fläche von 288 m² errichtet werden. Hinzu kommt die bisher zulässige, fast vollständige Versiegelung des Grundstücks durch die Zufahrt. Die Eingriffsbilanzierung der Planänderung wird durch die künftige gärtnerische Restnutzung der nicht überbaubaren Fläche nicht verschlechtert.

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 der umgebenden Hauptnutzung entspricht, sind keine weiteren 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 zu ändernden Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich eine Rasenfläche mit geringem Bewuchs (4 Bäume und ein paar Büsche am Nordrand.)

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

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Durch diese Planungsänderung ist es nicht erforderlich, die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

10. Lärmschutz

Durch die vorgenommene Planänderung ist es nicht erforderlich, besondere Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen, da sich die Wohnbebauung an eine gleiche Nutzung auf dem Nachbargrundstück anschließt.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der vorhandenen Straße „Königsberger Weg“.

12. Kosten

Die Kosten für diese Planung werden durch den Antragsteller getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Antragstellers.

Soest, den 13.09.2016



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