

Schäper und Sander Planungsgesellschaft

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal Tel. 02923/652431 Fax 02923/652466
Email w.sander@schaeper-sander.de

Gemeinde Lippetal

Begründung

**Zur 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
„Saatkamp“ im Ortsteil Herzfeld**

ENTWURF November 2017

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Herzfeld und umfasst den Bereich in der Gemarkung Herzfeld, Flur 21, Flurstücke 210, 211 und 212, Stettiner Weg.

2. Anlass der Planänderung

Der Erwerber beantragt für die Flurstücke 210, 211 und 212 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf barrierefreien Wohneinheiten.

Im südlichen Bereich befindet sich ein öffentlicher Parkstreifen für 10 Stellplätze. Dieser Streifen soll auf die Hälfte verkleinert werden, um dem neuen Baukörper ausreichend Raum zu geben.

Die Gesamtgröße des neu zu vermessenden Baugrundstückes soll ca. 676 m² betragen.

Die erforderlichen 5 Stellplätze werden auf dem Grundstück angeordnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet, mit einer Gesamtgröße von 754 m², ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Saatkamp“ als Fläche für Gruppengaragen ausgewiesen. Dies wurde bisher nicht umgesetzt, da kein Bedarf für Gruppengaragen bestand. Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sind im Baugebiet auf den jeweiligen Grundstücken errichtet worden.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 10.03.2008 beschlossen, die Grundstücke als Wohnbaufläche anzubieten.

Es handelt sich hier um ein reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise und mit einer maximalen 2-Geschossigkeit.

Die Nutzungen sind gem. § 3 BauNVO zulässig.

Dem Bau- und Planungsausschuss sowie dem Rat der Gemeinde Lippetal wurden ein Entwurf (Variante 1) 2-geschossig, mit aufgesetztem Staffelgeschoß und 16° Dachneigung sowie ein Entwurf (Variante 2) ebenfalls mit einem 2-geschossigen Gebäude und ausgebautem Satteldach mit 30° Dachneigung vorgestellt.

In der Ratssitzung am 11.07.2017 hat der Rat die Ausführung der Variante 1 mit Staffelgeschoss beschlossen.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes 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.

5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Auf der Grundstücksfläche wird eine neue überbaubare Fläche für ein barrierefreies Mehrfamilienhaus ausgewiesen.

Geschossigkeit: II

GRZ : 0,4

Dachform : Sattel- oder Walmdach

Dachneigung : 10° - 20°

Stellplätze : auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

Balkone : bis 2,00 m über die Baugrenze zulässig

EFH-Höhe : 71,80 über NHN

Attikahöhe : max. 7,00 ab OK EFH

Traufhöhe Staffelgeschoss: max. 8,70 m über OK EFH

Firsthöhe Staffelgeschoss : max. 9,80 m über OK EFH

Stellplatzanlage: 5 öffentliche Stellplätze je 2,45*5,00 m

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Vereinfachte Verfahren werden gem. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzubeziehen.

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 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Saatkamp“ ist die Grundstücksfläche als zweireihiger Garagenhof mit den dazugehörigen Zufahrten festgesetzt. Bei dieser Planung war der Anteil der versiegelten Flächen deutlich höher, als bei der jetzt beabsichtigten Wohnbebauung.

Im westlichen Plangebiet wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

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

Da die Fläche schon jetzt als bebaubares Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Saatkamp“ ausgewiesen ist, sind keine weiteren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes

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

Die Artenschutzprüfung erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens.

Bei dem zu ändernden Planbereich handelt es sich um ein, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Saatkamp“, ausgewiesenes Baugrundstück.

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

8. Sonstige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die bestehenden Anlagen und Netze gesichert.

- **Strom-, Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung wird von Westnetz sichergestellt und sie ist im Stettiner Weg verlegt

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser liegt im Stettiner Weg.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Trennsystem in das Kanalnetz der Gemeinde Lippetal.

9. Öffentliche Stellplätze

Auf dem südlichen Grundstücksteil befindet sich derzeit ein Parkstreifen für 10 öffentliche Stellplätze. Diese Parkplatzfläche wird auf die Hälfte reduziert, sodass 5 Stellplätze mit einer Größe von jeweils 2,45*5,00 m verbleiben.

10. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenbefunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

12. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.