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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet" im Ortsteil Lippborg

März 2023

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lippetal im östlichen Bereich von Lippborg.
Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Lippborg, Flur 39, Flurstücke 57 an der Herzfelder Straße 38 im Ortsteil Lippborg.
Die Gebietsfläche beträgt 2.340 m².

2. Anlass der Planänderung

Auf Antrag der Eigentümer hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 02.12.2019 beschlossen, für das o.a. Grundstück die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet“, Ortsteil Lippborg, als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) durchzuführen.
Das Grundstück liegt an der stark befahrenen L 822.
Der Freibereich des Grundstückes soll mit einer Sichtschutzwand auf einer Länge von ca. 16 m vor direkten Einblicken in den Privatbereich geschützt werden.
Zudem soll eine Erweiterung des Wohnhauses nach Westen ermöglicht werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Die bauliche Nutzung des Grundstücks liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan festgelegten Gewerbegebietsfläche sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Lippborg.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die beschlossene 5. Änderung 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 2.340 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung im Bebauungsplan Nr. 3:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Gesamtfläche nach § 8 BauNVO ein „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt.
Für das hier betroffene Grundstück ist GE (e2) ausgewiesen.
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Nutzungen werden durch die 5. Änderung nicht verändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung
Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 20 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit max. II festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 in Anlehnung an die Obergrenze des § 19 BauNVO und die Geschoßflächenzahl mit 1,2 gem. § 20 BauNVO festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Die offene Bauweise wird nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ von 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.

<u>Bestandsbeschreibung und- Bewertung:</u>

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes 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 müssten, nicht erhaltenswert. Hierüber wird keine Festsetzung getroffen.

Verbleibender Baumbestand ist während der Bautätigkeit gegen Beschädigung zu schützen.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:</u>

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. § 44 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 Grundstückes 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.

Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. erfolgen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben.

9. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung begründen.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der östlich gelegenen Straße „Gewerbegebiet Rommersch“ aus.
Im alten Bebauungsplan wurden 1978 noch ehemals erforderliche Sichtdreiecke festgesetzt. Sichtdreiecke sind der damaligen Form so nicht mehr erforderlich.
Die Einsehbarkeit in die Herzfelder Straße ist gegeben.

11. Immissionsschutz

Das bestehende Wohnhaus, Herzfelder Straße 38, liegt mit seiner nördlichen Grenze direkt an der Herzfelder Straße. Der bestehende Fuß- und Radweg liegt zudem noch zwischen Fahrbahn und dem Wohnhaus. Hier besteht ein Abstand von Null Metern zum Freibereich und zum Wohnhaus von ca. 1,70 m.
Um Lärm, Staub und Einblicke in das Grundstück zu verhindern soll an der nördlichen Grenze ein Grenzzaun aus Holzelementen ermöglicht werden.

12. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Boden(be)funden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Lippetal als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetzt NRW).

13. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

14. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch die Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten der Eigentümer.