3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Autohof" der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Lippborg Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lippborg und umfasst die süd-östliche Grundstücksfläche zwischen den Straßen „Strängenbach" und „Dolberger Straße". Es handelt sich um die Grundstücksteile Gemarkung Lippborg Flur 1, Flurstücke 367, 455 und 456. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 8.940 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Strängenbach". Die Fläche wird aktuell als Autohof genutzt.

2. Anlass der Planänderung

Der Pächter des Autohofes „Lippetal" möchte auf dieser Fläche zukünftig auch weiterhin Trödelmärkte veranstalten. Die Trödelmärkte am „Autohof Lippetal" haben sich etabliert und erfahren einen großen Zuspruch durch die Bevölkerung. Für die bisherigen Trödelmärkte, die 6-8-mal im Jahr stattgefunden haben, wurden bisher durch das Ordnungsamt der Gemeinde Lippetal genehmigt. Durch eine Änderung im Genehmigungsverfahren ist nun das Bauordnungsamt des Kreises Soest zuständig.

Dieses fordert nunmehr, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine entsprechende Ausweisung in dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtsgültigen Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Autohof" im Ortsteil Lippborg. Der aktuelle Bebauungsplan legt gem. §11(3) BauNVO ein sonstiges Sondergebiet -Autohof- (SO) fest. Die Geschossigkeit im Plangebiet ist max. viergeschossig mit einer Höhenbegrenzung im Bereich der Hochspannungsleitungen. Festgesetzte Bauweise ist gem. §22(3) BauNVO die geschlossene Bauweise.

Im Bereich der jetzigen überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes – AUTOHOF- sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Bistro
2. Hotel
3. Tankshop und
4. Tankstelle

4. Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung, sonstiges Sondergebiet – Autohof-, 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 einzige Planänderung, die vorgenommen wird, ist die Ergänzung einer zulässigen Nutzung in Form von „Trödelmärkten".

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Allein bei der folgenden Festsetzung erfolgt eine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

5.1 Zulässige Nutzungen im sonstigen Sondergebiet §12(3) BauNVO

Die bisher zulässigen Nutzungen werden um eine 5. Nutzung, Trödelmärkte, ergänzt. Zukünftig lautet die Festsetzung:

Zulässig sind

1. Bistro,
2. Hotel,
3. Tankshop,
4. Tankstelle und
5. Trödelmärkte mit maximal 12 Veranstaltungen im Jahr.

Durch diese Ergänzung wird dem neuen Genehmigungsverfahren Rechnung getragen. Da sich schon die bisherigen Trödelmärkte einer großen Beliebtheit erfreuten, ist auch die weitere Nutzung hierfür im allgemeinen Interesse. Als Trödelmarkt wird hier ein Markt verstanden, auf dem überwiegend gebrauchte Altware angeboten wird. Hierbei handelt es sich um keinen Einzelhandel, sondern um einen klassischen Trödelmarkt mit klassichen Trödelartikeln. Der Trödelmarkt findet auf der östlich der Tankstelle gelegenen Kurzzeitparkfläche für Lastkraftwagen statt. Hierfür dürfen keine ortsfesten Einrichtungen vorgesehen

werden. Der Trödel ist auf mobilen Ständen anzubieten. Die Angebotsfläche darf max. 2500 m² betragen.

Städtebaulich ist die Nutzungserweiterung an dieser Stelle sinnvoll, da die Infrastruktur hierfür vorhanden ist, keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Umwelt erfolgt und keine weiteren Flächen versiegelt werden müssen.

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 keine Änderung an der Größe des vorhandenen Baufeldes. Allein durch die Ergänzung einer weiteren zusätzlichen Nutzung, hier „Trödelmärkte", erfolgt kein weiterer Eingriff in die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege, der nicht auch bisher schon zulässig ist. Da keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, ist auch keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

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 bisherigen 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 ein bestehendes Gewerbegrundstück. Die bisherige und zukünftige Nutzung ist durch den Autohof geprägt. Eine Besichtigung des Grundstücks ergab daher erwartungsgemäß 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 Nutzungsergänzung ist es nicht erforderlich, an den bestehenden Maßnahmen zum Lärmschutz Änderungen vorzunehmen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der vorhandenen Straße „Strängenbach".

12. Kosten

Der 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 15.11.2013

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