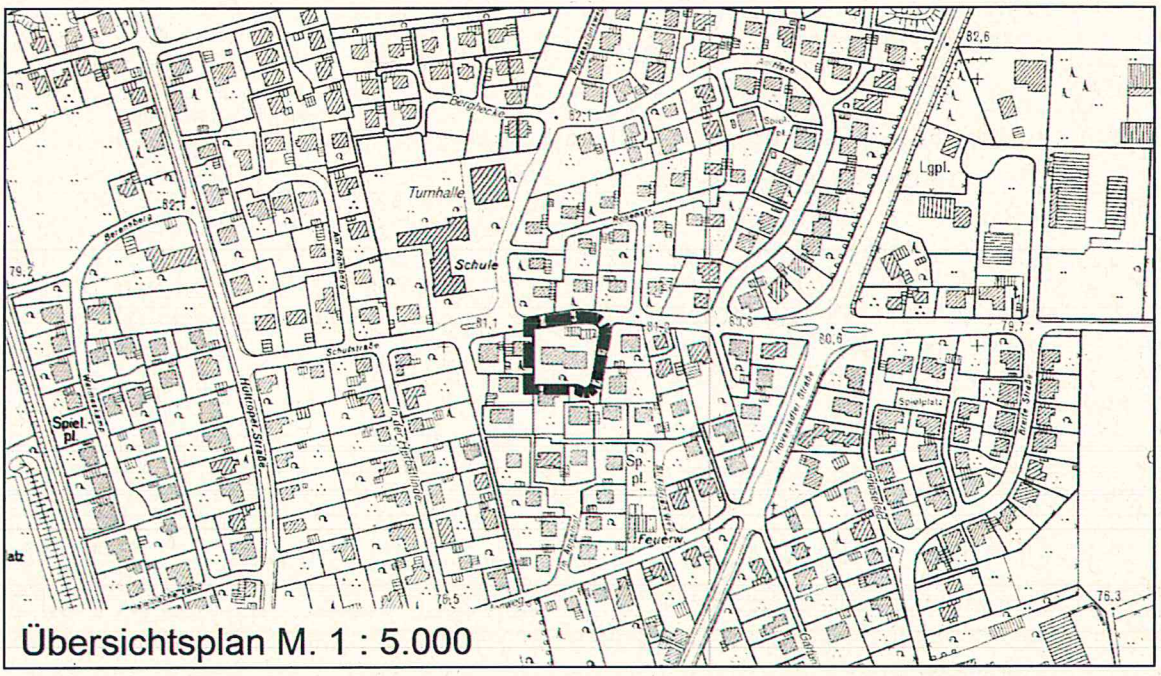
GEMEINDE LIPPETAL

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Herbstlinde“

Ortsteil: Oestinghausen
Plangebiet: Südlich der Schulstraße sowie westlich der Straße Kirchkamp



Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

24.02.2021

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung 1

2 Verfahren 2

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes 3

4 Situationsbeschreibung 3

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation 3
4.2 Planungsrechtliche Situation 4

5 Planungsrechtliche Vorgaben 5

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung 5
5.2 Flächennutzungsplan 5

6 Bebauungskonzept 6

7 Planungsrechtliche Festsetzungen 7

7.1 Art der baulichen Nutzung 7
7.2 Maß der baulichen Nutzung 7
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen 8
7.4 Beschränkung der Wohneinheiten 8
7.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze 9
7.6 Grüngestaltung 9
7.7 Örtliche Bauvorschriften 9

8 Belange der Ver- und Entsorgung 10

8.1 Trinkwasser / Löschwasser 10
8.2 Elektrizität 10

9 Belange der Umwelt 10

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 10
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 13
9.3 Artenschutz 13
9.4 Bodendenkmäler 14

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Herbstlinde“

Ortsteil: Oestinghausen
Plangebiet: Südlich der Schulstraße sowie westlich der Straße Kirchkamp

---

Verfahrensstand: Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

---

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Herbstlinde“ soll auf den Flurstücken 122, 124 und 125 in der Flur 3 der Gemarkung Oestinghausen (Schulstraße Nr. 24 und 26) eine zusätzliche Wohnbebauung an der Schulstraße im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. Nach derzeitigem Planungsstand soll in Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für den Kreis Soest e.V. Service-Wohnen für Senioren sowie ein Beratungsbüro mit Service-Leistungen angeboten werden. Das rd. 2.200 m² große Plangrundstück ist heute mit zwei aneinander gebauten zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohneinheiten bebaut. Zur Schulstraße hin befindet sich heute eine Stellplatz- und Garagenanlage sowie eine 10 kV-Station, an deren Stelle der Neubau erfolgen soll. Das geplante Vorhaben soll entsprechend des Bestandes ebenfalls mit zwei Geschossen und geneigtem Dach errichtet werden, wobei insgesamt zwei Gebäudeteile vorgesehen sind, verbunden durch einen gemeinsamen Erschließungskern (Aufzugs- und Treppenanlage). Die entlang der Schulstraße bestehenden Garagenplätze sollen entfallen; stattdessen sollen entlang der Schulstraße sowie südlich des heutigen Bestandsgebäudes neue Stellplätze angeordnet werden, die über die Schulstraße und über die Straße Kirchkamp angefahren werden. Für die vorhandene 10 kV-Station wird im Zuge der Planung ein neuer Standort ebenfalls Süden des Plangebietes definiert. So können auf dem Plangrundstück bis zu 12 neue Wohneinheiten errichtet werden.

Im heute rechtskräftigen Bebauungsplan aus den 1960er Jahren umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Plangebietes lediglich das heute bestehende Wohngebäude sowie die Garagenanlage bzw. die Trafo-Station. Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen ist eine Änderung der bestehenden Festsetzungen erforderlich. Hierfür sind die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Um das Vorhaben zudem hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung zu fassen und ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, sind im Rahmen des Änderungsverfahrens u.a. Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe, zur Dachneigung sowie zur maximal zulässigen Zahl an Wohnungen je Gebäude zu treffen. Zudem soll die Planung die aktuellen Anforderungen für die Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl auf privaten Grundstücksflächen berücksichtigen.

Die Eigentümer haben mit Schreiben vom 06.09.2019 einen entsprechenden Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die Gemeinde Lippetal macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, und somit durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrags von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Ziel ist es, durch eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich höherwertige Freiflächen im Außenbereich vor einer Inanspruchnahme

zu bewahren sowie die Vorteile vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen im gewachsenen Siedlungszusammenhang nutzen zu können. Zudem können in innerörtlicher Lage von Oestinghausen betreute Wohnformen für ältere Menschen angeboten werden, wodurch für Menschen, die aufgrund ihres Alters in ihren bisherigen Wohnungen nicht mehr wohnen können, eine Möglichkeit geschaffen wird, im vertrauten Wohnumfeld weiter zu leben.

2 Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde vom Rat der Gemeinde Lippetal am 16.12.2019, nach vorheriger Beratung durch den Bau- und Planungsausschuss am 02.12.2019, gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Die zu erwartende Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,21 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Ziffer 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) BauGB. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB ermöglicht, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden kann. Gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Verfahren wurde letztere Beteiligungsmöglichkeit durchgeführt, sodass die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 15.10. bis einschließlich 20.11.2020 erfolgte. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel mit Schreiben vom 06.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020.
Auf Grundlage der nun vorliegenden Unterlagen soll der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,21 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Oestinghausen in der Flur 3 und umfasst vollständig die Flurstücke 122, 124 sowie 125.
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 544 (Schulstraße);
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 555 (Straße Kirchkamp);
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 127 und 555;
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 156 und 516.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Oestinghausen südlich angrenzend zur Schulstraße sowie westlich der Straße Kirchkamp. Das rd. 2.100 m² große Plangrundstück ist heute mit zwei aneinander und zueinander versetzt errichteten, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Die Wohngebäude weisen zwei Fassadengeschosse mit jeweils ausgebautem Dachraum und zur Schulstraße hin traufständigen Satteldach auf. Je Hauseinheit sind jeweils fünf Wohnungen untergebracht, sodass heute im Plangebiet insgesamt 10 Wohnungen bestehen.

Die Gebäude stehen rd. 16 m bis 22 m abgerückt von der Schulstraße, sodass sich zur Schulstraße hin eine Stellplatz- und Garagenanlage mit sieben Garagenplätzen sowie eine 10 kV Trafo-Station anordnet. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die östlich angrenzende Straße Kirchkamp. Östlich der Garagen befindet sich eine Rasenfläche, die zur Schulstraße hin mit einer rd. 1,00 m hohen Hecke eingefriedet und durch eine ältere Birke bestanden ist. Unmittelbar westlich der Garagen befindet sich eine fußläufige Zuwegung auf das Privatgrundstück. Südlich der bestehenden Wohngebäude schließt eine weitere rd. 13 m tiefe Rasenfläche an, die keinen nennenswerten Gehölzbewuchs aufweist. Der südliche Abschluss des Plangrundstückes bildet die Wendeanlage der als Sackgasse ausgebildeten Straße Kirchkamp sowie ein benachbartes Wohngrundstück mit grenzständiger Garage.

Das Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls überwiegend wohnbaulich geprägt. So schließen zu allen Seiten Wohngrundstücke an, lediglich im Nordwesten befindet sich am Prozessionsweg die Grundschule Oestinghausen. Die direkt umgebende Wohnbebauung ist einerseits geprägt durch eine ebenfalls zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhausbebauung westlich und nördlich angrenzend zum Plangebiet an der Schulstraße sowie andererseits durch eine eineinhalbgeschossige Einfamilienhausbebauung (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) insbesondere im Bereich der Straße Kirchkamp.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Herbstlinde“ aus dem Jahr 1965 setzt für den Änderungsbereich der 2. Änderung ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern den heutigen baulichen Bestand in Form eines trapezförmig ähnelnden Baufeldes für die Mehrfamilienhäuser sowie ein rechteckiges Baufeld im Bereich der heutigen Garagen. Zudem wird für die Hauptbaukörper eine zwingende Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung vorgegeben.

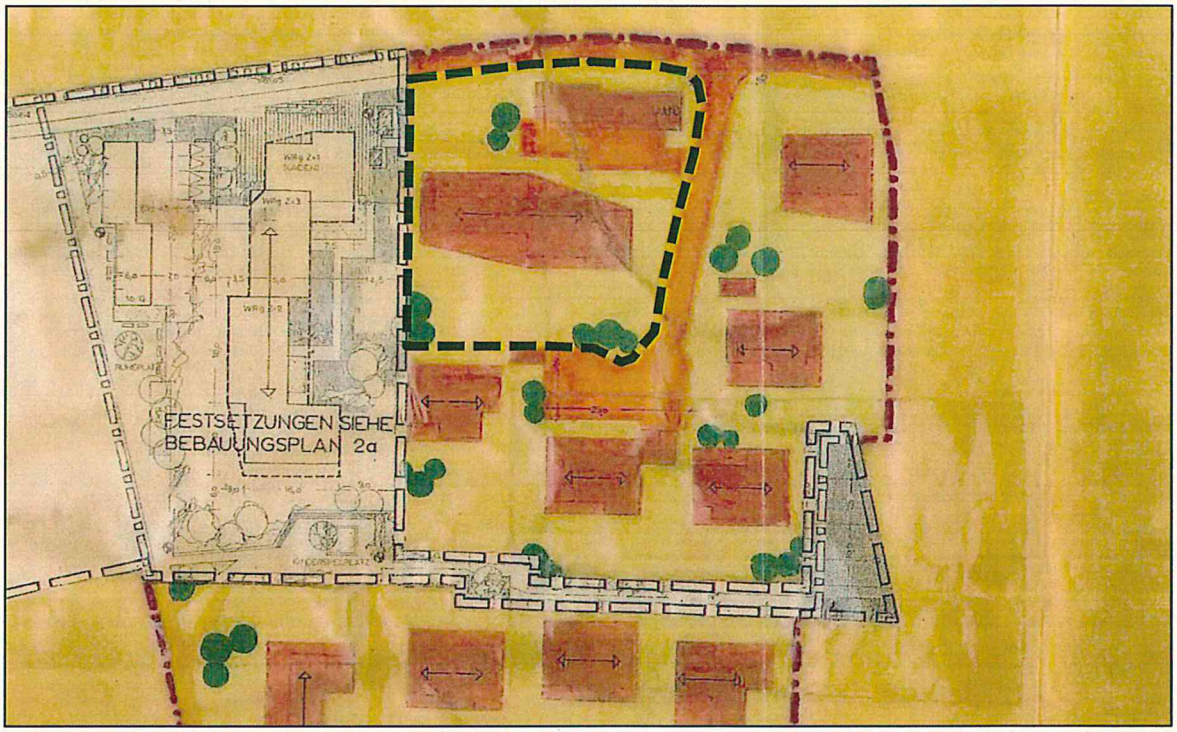


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 2 „Herbstlinde“

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dem Ursprungsbebauungsbebauungsplan nicht zu entnehmen. Allerdings wurden weitere Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften vorgenommen, die durch eine Erweiterung der Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ersetzt wurden (siehe unten). Die nördlich angrenzende Schulstraße

sowie die westliche Straße Kirchkamp sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Jahre 1997 wurde für das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung die Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „In der Herbstlinde" erweitert. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind ausschließlich Satteldächer zulässig, wobei Garagen auch mit Flachdächern errichtet werden können. Die Dachneigung wird für eingeschossige Gebäude mit 38 -45 ° und für zweigeschossige Gebäude mit 25° - 32° festgesetzt. Drempel und Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer von Höhe maximal 0,80 m zulässig. Dachgauben können bis zu 1/4 der Dachlänge bei Mindestabstand von 4,00 m zur Giebelwand sowie 1,00 m zur Traufe erstellt werden.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Herbstlinde“ ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 3).
Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

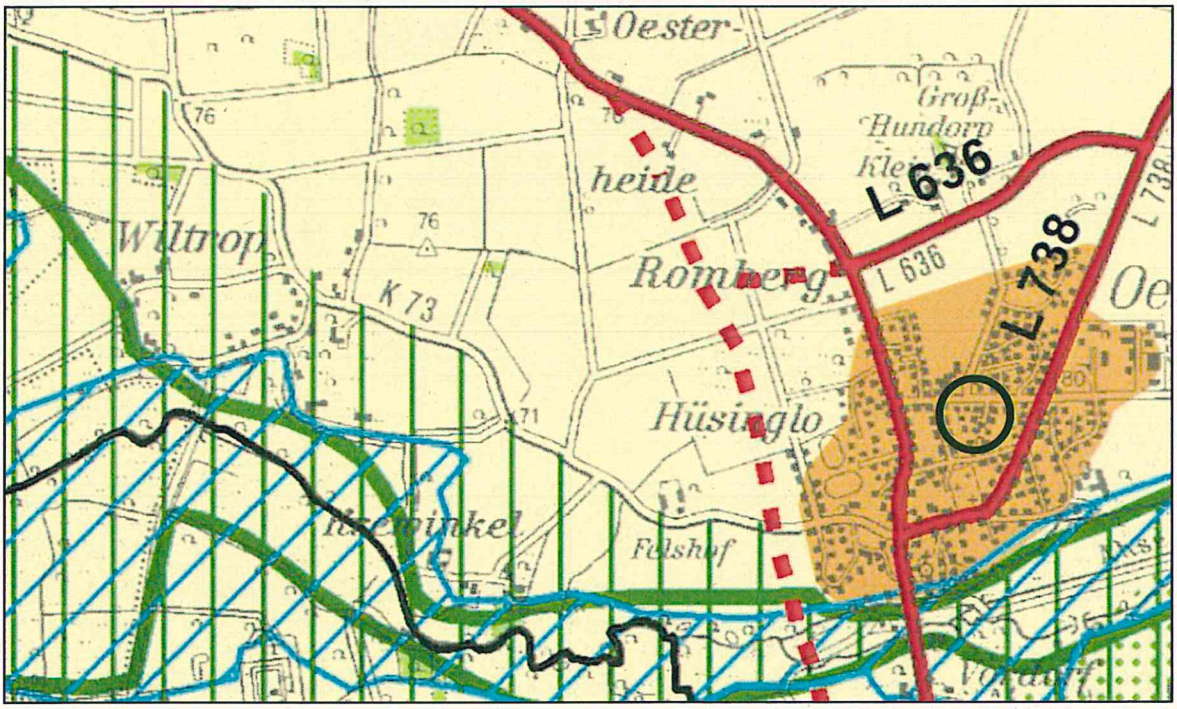


Abbildung 3: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauer-landkreis, Quelle: Website Bezirksregierung Arnsberg

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Mit der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.1). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept zur Entwicklung sieht eine ergänzende Mehrfamilienhausbebauung entlang der Schulstraße vor. Dieses soll die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Schulstraße aufgreifen und ebenfalls mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Als Dachform ist das Satteldach vorgesehen. Der geplante Neubau gliedert sich in zwei Gebäudeteile, die durch einen gemeinsamen Erschließungskern (Aufzugs- und Treppenanlage) verbunden sind (siehe auch Abbildung 4). Insgesamt sollen mit dem Neubau bis zu 12 neue Wohneinheiten entwickelt werden. Nach derzeitigem Planungsstand soll in Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für den Kreis Soest e.V. Service-Wohnen für Senioren angeboten werden. Zudem soll ein Beratungsbüro mit Service-Leistungen für die Bewohner sowie ergänzend für die Bürger in Lippetal etabliert werden.

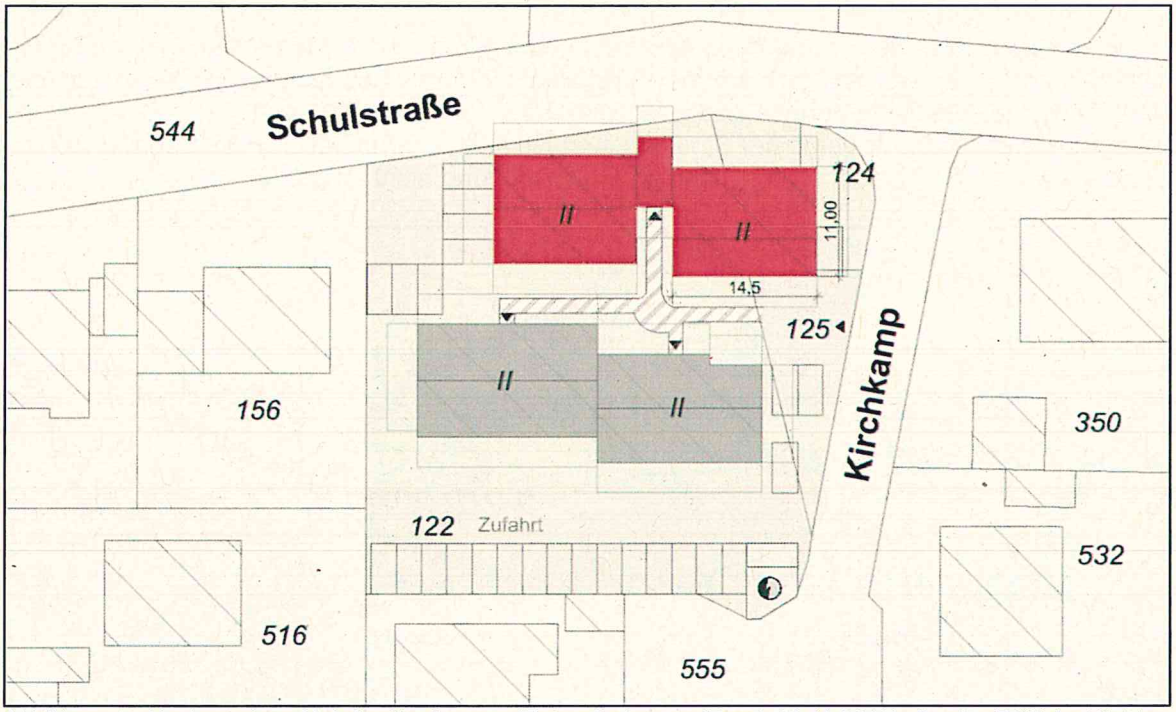


Abbildung 4: Neubau eines Mehrfamilienhauses (Entwurfsplanung Stand: 20.11.2019), Quelle: RSK Architekten (ohne Maßstab)

Mit dem geplanten Neubau an der Schulstraße entfallen die bisherigen Garagenplätze, sodass sowohl für den Bestand als auch für den geplanten Neubau neue Stellplätze auszuweisen sind. Diese sind im Wesentlichen mit sieben Stellplätzen im nordwestlichen Bereich an der Schulstraße sowie mit bis zu 16 Stellplätzen südlich des heutigen Bestandsgebäudes vorgesehen. Zudem sollen weitere vier Stellplätze östlich der Wohngebäude an der Straße Kirchkamp entstehen. Den heutigen Wohnungsbestand auf dem Grundstück berücksichtigend, können somit bis zu 27 Stellplätze als Maximalwert untergebracht werden. Je nach Ausgestaltung der Wohnungsgrößen des geplanten Neubaus ist eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen (siehe hierzu auch Kapitel 7.7). Auf Ebene des Bebauungsplanes werden diesbezüglich lediglich Angebote zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes geschaffen. Das tatsächliche Erfordernis zur Errichtung der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die heute vorhandene 10 kV Trafo-Station an der Schulstraße ist nach Abstimmung mit dem Betreiber (Westnetz) in der heutigen Dimension nicht mehr erforderlich. Diese soll mit einem neuen Standort in den südlichen Bereich des Plangebietes an die Straße Kirchkamp verlagert werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein reines Wohngebiet WR festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung und auch der tatsächlichen Gebietsprägung vor Ort. Ein reines Wohngebiet räumt der Wohnfunktion einen Vorrang ein, gleichzeitig sollen aber in einem untergeordnetem Umfang Betreuungsangebote für Seniorinnen und Senioren im Quartier ermöglicht werden. Somit soll der aktuellen Entwicklung einer alternden Gesellschaft Rechnung getragen werden und die Möglichkeit eines Wohnungsangebotes mit ergänzenden Serviceleistungen für Senioren im Plangebiet Berücksichtigung finden.
Die Baunutzungsverordnung sieht gem. § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO für reine Wohngebiete sonstige Anlagen für soziale Zwecke als ausnahmsweise zulässig vor. Gemäß § 1 (6) Ziffer 2 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, allgemein zulässig sind. Von dieser Regelungsmöglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden, ohne dass bei einem untergeordneten Betreuungsangebot eine Gefährdung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes zu erwarten ist.

Somit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gem. § 3 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO

Gemäß § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Ziel ist es einerseits die Umsetzung der geplanten Vorhaben zu ermöglichen und andererseits ein möglichst harmonisches Einfügen unter Berücksichtigung des in Kapitel 6 beschriebenen Bebauungskonzeptes gegenüber der Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 17 BauNVO im gesamten Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für reine Wohngebiete und ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstückfläche, wobei die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist darüber hinaus eine Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig, die in der Regel auf eine GRZ von max. 0,6 begrenzt wird. Bei einer vollständigen Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen kommt es auf dem Baugrundstück allerdings zu einem für reine Wohngebiete atypischen Versiegelungsrad, der über die GRZ

von 0,6 hinaus geht. Um diese erhöhte Bodenbeanspruchung zu kompensieren, ist daher eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Carports und offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn in gleichem Maße der Überschreitung entsprechende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Als derartige kompensatorische Maßnahmen können durchgeführt werden:

- die dauerhafte Begrünung der Dachflächen von Carports oder Nebenanlagen und / oder
- die Verwendung kleinteiliger Materialien mit hohem Fugenanteil für offene Stellplätze, Carports und ihren Zufahrten (z.B. durch Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenwaben, Rasengitterplatten).

Die Dachbegrünung von Carports hat dabei mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung zu erfolgen (siehe Kapitel 7.6).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird entsprechend der festgesetzten Zahl zulässiger Vollgeschosse auf maximal 0,8 begrenzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Der geplante Ausbau des Dachgeschosses in einer dritter Gebäudeebene hat somit in Form eines sog. Nicht-Vollgeschosses gem. § 2 (6) BauO NRW zur erfolgen. Demnach darf ein oberstes Geschoss nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Zudem soll die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m reglementiert werden. Diese Höhen entsprechen dem heutigen Gebäudebestand im Plangebiet selbst als auch der im Bereich der Schulstraße bestehenden Wohngebäuden, sodass mit den Festsetzungen ein Einfügen des geplanten Neubauvorhabens in das Umfeld gewährleistet werden kann.
Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO zur Bestimmung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die bereits ausgebaute Fahrbahnoberkante der Schulstraße.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch sowohl der Gebäudebestand als auch das geplante Neubauvorhaben gefasst werden kann.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Neben der Sicherung des heutigen Bestandes soll auch der geplante Neubau ermöglicht werden. Stellenweise werden hierfür die überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Schulstraße herangeführt, um somit der konkreten Hochbauplanung hinsichtlich der Stellung des geplanten Gebäudes einen gewissen Spielraum einzuräumen. Die vollständige Ausnutzbarkeit der festgesetzten Bauflächen ist dabei in Abhängigkeit von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung zu sehen, sodass grundsätzlich die Integration des Vorhabens weiterhin gewährleistet werden kann.
Zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Neubau soll zudem ein ausreichender Abstand sichergestellt und letztendlich somit auch ein zu dichtes heranwachsen der Gebäudestrukturen vermieden werden. Daher werden im Bebauungsplan zwei Ost-West orientierte Baufelder festgesetzt, die in ihrer Ausprägung ausreichend dimensioniert sind, um beide Gebäude zu fassen und geringfügige Entwicklungen zu ermöglichen.

7.4 Beschränkung der Wohneinheiten

Wie in Kapitel 6 beschrieben wird die tatsächliche Zahl der zu realisierenden Wohneinheiten auch von der Möglichkeit abhängig sein, wie viele Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können. Um vor diesem Hintergrund die Zahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück und damit den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen, erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen. Diese Beschränkung wird sowohl für den Bereich der

heutigen Bestandsgebäude als auch für den Bereich des geplanten Neubaus auf 12 begrenzt, sodass aus verkehrlicher Sicht insgesamt ein für die Umgebung verträgliches Maß gesichert wird.

7.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Die entlang der Schulstraße bestehenden Garagenplätze sollen entfallen. Stattdessen sollen im nordwestlichen Bereich an der Schulstraße sowie südlich des heutigen Bestandsgebäudes und östlich beider Gebäude neue Stellplätze angeordnet werden. Planungsrechtlich werden diese über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze gesichert.

Um eine einengende Wirkung durch zusammenhängende Garagenanlagen zu vermeiden, sollen lediglich offene Stellplätze und Carports zulässig sein. Somit wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Garagen sollen dagegen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Nebenanlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig. Da diese eine untergeordnete Raumwirkung entfalten, ist eine räumliche Begrenzung auf bestimmte Bereiche im Plangebiet nicht erforderlich.

7.6 Grüngestaltung

Um die festgesetzte Stellplatzflächen auf dem Baugrundstück ausnutzen zu können, ist eine Überschreitung der nach § 19 (4) BauNVO allgemein zulässigen GRZ von 0,6 erforderlich. Diese Überschreitung ist durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen auszugleichen. Hierfür sind entweder die Dachflächen von Carports oder Nebenanlagen zu begrünen, was mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung zu erfolgen hat. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird. Alternativ oder ergänzend sind für offene Stellplätze, Carports und Zufahrten kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden (z.B. durch Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenwaben, Rasengitterplatten).
Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Als örtliche Bauvorschriften sollen die Regelungen der bestehenden Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997 übernommen werden (siehe Kapitel 4.2), wodurch für zukünftige Vorhaben baugestalterisch ein Einfügen in das Umfeld gewährleistet ist. Darüber hinaus wird die Ost-West orientierte Firstrichtung des Ursprungsbebauungsplanes als Festsetzung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Um im Plangebiet eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sicherstellen zu können und somit den Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, ist im Bebauungsplan gem. § 89 (1) Ziffer 4 BauO NRW eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der zu errichtenden Pkw- und Fahrradstellplätz enthalten. So sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen, ein Nachweis für Fahrrad-Abstellplätze ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht erforderlich.

Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten gilt:

	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
für Wohnungen kleiner als 60 m²	1,0 Stellplatz je Wohnung	1,0 Abstellplatz je Wohnung
für Wohnungen von 60 m² bis 100 m²	1,5 Stellplätze je Wohnung	1,5 Abstellplätze je Wohnung
für Wohnungen größer als 100 m²	2,0 Stellplätze je Wohnung	2,0 Abstellplätze je Wohnung

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen erfolgen.

Nach Mitteilung der Wasserversorgung Beckum GmbH kann Löschwasser für den Grundschutz über die im Umkreis von 300m liegenden Hydranten entnommen werden. An einem Tag mit mittlerem Verbrauch können bis zu 96 cbm/h über 2 h Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden.

Ebenso ist das Plangebiet heute bereits an die öffentliche Kanalisation der angrenzenden Straßen angeschlossen, sodass auch weiterhin die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen dort eingeleitet werden sollen. Gemäß Bodenkarte NRW ist der im Plangebiet anstehende Boden (Gley-Parabraunerde) für die Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ungeeignet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen und über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen sichergestellt werden.

8.2 Elektrizität

Die heute vorhandene 10 kV Trafo-Station an der Schulstraße ist nach Abstimmung mit dem Betreiber (Westnetz) in der heutigen Dimension nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein neuer Standort für eine Kompakt-Station im südlichen Bereich des Plangebietes an der Straße Kirchkamp vorgesehen. Dementsprechend ist im Bebauungsplan in diesem Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafo vorgesehen. Für die entsprechend neu zu verlegenden Leitungsverläufe wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (hier: Westnetz) festgesetzt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die innerstädtisch gelegene und bereits bebaute Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch das vorhandene Wohngebäude und den zur Schulstraße orientierten Garagenplätzen sowie einer Rasenfläche im Süden geprägt. Entlang der Schulstraße befindet sich eine ältere Birke. Des Weiteren sind vereinzelt kleinwüchsige Strauchpflanzen innerhalb von Gartenbeeten vorhanden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Abriss der vorhandenen Garagen, die Fällung der Birke sowie die Inanspruchnahme der Rasenflächen vorgesehen. Dem Plangebiet kann hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, der vorkommenden Biotopstrukturen und -ausstattung und unter Berücksichtigung der von außen wirkenden Faktoren keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für störungsempfindliche Vögel oder Fledermäuse zugesprochen werden. Die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen keine Höhlen oder Spalten auf, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit das Vorhaben nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen/Nutzungen kann dem Plangebiet keine Lebensraumeignung für Amphibien zugesprochen werden. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist

		davon auszugehen, dass die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird. Um im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu vermeiden, werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise mit aufgenommen (siehe auch Kapitel 9.2).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche/ Boden	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 2.200 m². Die Fläche ist heute im Bestand bereits bebaut. Lediglich im südlichen Plangebiet befindet sich heute eine zusammenhängende Rasenfläche. Im Plangebiet steht Gley-Parabraunerde an. Der Boden ist als fruchtbar mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlicher Bodenfruchtbarkeit einzustufen. Altlasten sind nicht bekannt.	Mit der Planänderung soll auf der Gartenfläche eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Insofern erfolgt eine höhere Versiegelung. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dar, sodass im Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Eine Überschreitung der GRZ über 0,6 hinaus ist durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen in Form von Stellplatz- oder Dachbegrünungen auf Carports auszugleichen, wodurch einer unverhältnismäßigen Versiegelung vorgebeugt werden kann.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche dem Stadtrand-Klimatop zuzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Aufgrund der Kleinräumigkeit und der innerörtlichen Lage sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.

Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.
Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Infolge der Lage (Innerörtlich) und Ausstattung (Gebäude, Gärten) des Plangebietes sowie der von außen einwirkenden Faktoren (Immissionen), ist lediglich mit einem stark eingeschränkten Vorkommen häufiger, weit verbreiteter Arten zu rechnen. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 4 im Messtischblatt 4314 Lippetal) können potentiell zwei Fledermaus- und 27 Vogelarten sowie eine Amphibienart vorkommen. Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass im näheren Umfeld des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten kartiert wurden. Eine faunistische Kartierung wird aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes für entbehrlich erachtet.

Dem Plangebiet kann hinsichtlich der Lage im Gemeindegebiet, der vorkommenden Biotopstrukturen und -ausstattung und unter Berücksichtigung der von außen wirkenden Faktoren keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für störungsempfindliche Vögel oder Fledermäuse zugesprochen werden. Die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen keine Höhlen oder Spalten auf, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnten.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit das Vorhaben nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.
Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen/Nutzungen kann dem Plangebiet keine Lebensraumeignung für Amphibien zugesprochen werden. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist davon auszugehen, dass die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird.

Mit Realisierung des Vorhabens werden die überbauten Flächen ihre Funktion als Lebensraum und Bruthabitat anpassungsfähiger und störungsunempfindlicher Arten der Siedlungsbereiche verlieren. Um ein Vermeiden der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) zu gewährleisten, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass die Fäll- und Rodungsarbeiten nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind.

Die Garagen sind vor Beginn von Abrissarbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Fledermaus- und Vogelarten zu überprüfen. Wird bei der Untersuchung kein Besatz festgestellt, sind die untersuchten Strukturen dauerhaft bis zum Zeitpunkt des Abbruchs oder Umbaus zu verschließen oder im Anschluss an die Kontrolle zu entfernen. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde.

Entsprechende Hinweise werden auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen resultiert kein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG.

9.4 Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Bodendenkmäler vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Bielefeld / Lippetal, Februar 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de