1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Oestinghausen" der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Oestinghausen Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oestinghausen und umfasst das Flurstück Gemarkung Oestinghausen Flur 2 Nummer 518. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 1.894 m². Es handelt sich um einen nach Norden gehenden Stichweg der Straße "Schwarzenweg". Die Straße dient der Erschließung des Gewerbegebietes.

2. Anlass der Planänderung

Das Flurstück 518 wird örtlich bereits als Erschließungsanlage genutzt. Planungsrechtlich ist die Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan als GE-Fläche festgesetzt. Durch diese vereinfachte Änderung erfolgt nunmehr die planungsrechtliche Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Lippetal.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Oestinghausen", OT Oestinghausen, beschlossen. Die vorbereitende Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss erfolgte in der Sitzung am 05.10.2017.

3. Planungsrechtliche Situation

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 stammt aus dem Jahr 1972. Er regelt für das Plangebiet die Voraussetzungen zur Anlage eines Gewerbegebietes am nordöstlichen Ortsrand von Oestinghausen. Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Straße "Schwarzenweg" (Planstraße A) und wurde im Osten durch die Planstraße B planungsrechtlich erschlossen. Eine weitere Erschließungsstraße ist im Plan nicht ausgewiesen. Gegenüber der Einmündung "Breite Straße" ist in der Planzeichnung eine "mögliche Erschließungsstraße" nachrichtlich angedeutet.

Örtlich ist die Erschließungsstraße gebaut. Sie befindet sich im Bebauungsplan jedoch innerhalb der ausgewiesenen Gewerbefläche und nicht innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche.

4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung - Gewerbegebiet - nicht berührt. Auch greifen die Ausschlusskriterien nach § 13 (1) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB nicht. Dementsprechend darf die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Die vorgesehene Planänderung überführt lediglich die tatsächlich Nutzung in die planungsrechtlichen Gegebenheiten eines Bebauungsplanes.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Der in der Örtlichkeit vorhandene Weg liegt innerhalb des Flurstücks 518. Die Flurstücksgrenze wird nunmehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant. Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebietsfläche und als Grünstreifen entfällt. Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben erhalten.

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.

<u>Bestandsbeschreibung und –bewertung:</u>
Auch im vereinfachten Verfahren sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen und gegebenenfalls ökologisch zu bilanzieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte 1972. Im Bebauungsplan ist die Zufahrt schon als nachrichtliche Darstellung für eine mögliche Erschließungsstraße vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist ohne eine Planänderung gebaut worden. Die bisher versiegelte Fläche entspricht der künftig versiegelten Fläche. Die Eingriffsbilanzierung wird somit nicht verschlechtert. Da die bisherigen Eingriffe (Zuwegung zum Grundstück) zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:</u>
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere, Pflanzen, Fläche, 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 tatsächlichen Nutzung entspricht, sind keine weiteren 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 zu ändernden Plangebiet handelt es sich faktisch um eine versiegelte Verkehrsfläche. 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 Planfläche dient der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke. Eine Veränderung ist nicht erforderlich.

10. Lärmschutz

Durch diese Planänderung sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Straße „Schwarzenweg“.

12. Kosten

Die Kosten für diese Planung werden durch die Gemeinde getragen.

Soest, 04.04.2018

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