Schäper und Sander Planungsgesellschaft

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

Gemeinde Lippetal

Begründung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „zentralörtliche Entwicklung am Kreisel“ im Ortsteil Oestinghausen

ENTWURF März 2017

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstück 622 an der Wiltroper Straße 3 im Ortsteil Oestinghausen.

2. Anlass der Planaufstellung

Die Eigentümer beantragen für das Flurstück 622 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Grundstücke, in einer Gesamtgröße von 1.176 m², waren mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut.
Das Wohnhaus (Fachwerkhaus) befand sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und ist inzwischen, mit Genehmigung des Kreises Soest, abgebrochen worden. Die Garage ist zurzeit noch vorhanden.

Zwischenzeitlich wurde durch den Kreis Soest eine befristete Genehmigung zur Ausstellung von Fahrzeugen (PKW) genehmigt und vom Eigentümer bereits ausgeführt.

Für eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke in dieser prägenden Lage, unmittelbar am Kreisverkehr, ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche erforderlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Für die überplanten Grundstücke Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstück 622 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“.
Der aktuelle Bebauungsplan setzt gem. § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (MD) fest.
Auf dem Grundstück ist lediglich eine kleine bebaubare Fläche von ca. 17*13 m ausgewiesen.
Die Bebauung ist in max. 2-geschossiger, offener Bauweise zulässig.
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.
Die Nutzungen sind gem. §5 BauNVO (2) zulässig.

4 Festsetzung der baulichen Nutzung

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gem. § 12 (3) BauGB um.
Im Durchführungsvertrag werden gem. § 12 (1) BauGB weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder werden im vorliegenden Bebauungsplan gebiet im östlichen Bereich des Grundstückes (Gebäude 1) für Gastronomie mit Nebenräumen, Verwaltung oder Einzelhandel und im westlichen Bereich (Gebäude 2-4) als Wohnbauflächen im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Die im VHB geplanten Nutzungen entsprechen dem Baugebietscharakter eines Mischgebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl kann durch Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

4.2.2 überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und an der Nord- und Westgrenze an Gebäude 1 mit Baulinien (Wandhöhe max. 3,00 m ab OK vorh. Gelände) festgesetzt. Stellplätze und Garagen können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.2.3 Geschossigkeit

Gebäude 1 mit Nebenräumen kann max. 1-geschossig, die Wohngebäude 2-4 können max. 2-geschossig und die Garagen max. 1-geschossig errichtet werden.

4.2.4 Bauweise

Die geplanten Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Wiltroper Straße bzw. vom nördlichen öffentlichen Stichweg.
Im Kurvenbereich des Kreisverkehrs sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.
Die Einfahrt zu den Parkplätzen des gewerblichen Bereiches erfolgt von der Wiltroper Straße, die Ausfahrt über den nördlichen öffentlichen Stichweg.

6. sonstige Belange

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

- **Strom-, Gas- und Wasserversorgung**
  Die Strom- und Gasversorgung wird von Westnetz sichergestellt.
  Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Wasserversorgung Beckum.

- **Abwasserbeseitigung**
  Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Mischsystem in das Kanalnetz der Gemeinde Lippetal.

7. Altlasten

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

8. Denkmalschutz

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

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am alten Kleinbahnhof“ und war seit vielen Jahrzehnten bebaut. Da es im Ortskern von Oestinghausen an zentraler Stelle liegt soll es einer neuen Bebauung zugeführt und wieder bebaut werden.

10. Belange des Artenschutzes

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 um eine unbebaute Grundstücksfläche, die derzeit im Rahmen einer befristeten Genehmigung komplett geschottert ist und als Ausstellungsfläche für PKW’s dient.

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

11. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

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 vorliegenden Fall handelt es sich um eine unbebaute Grundstücksfläche, die derzeit im Rahmen einer befristeten Genehmigung komplett geschottert ist und als Ausstellungsfläche für PKW's dient.
Da keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, ist auch keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

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 zukünftige Nutzung der Fläche der bisherigen Nutzung entspricht, sind keine weiteren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

12. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.