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 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zentralörtliche Entwicklung am Kreisel" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan im Ortsteil Oestinghausen

März 2025

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstücke 624 und 625 an der Wiltroper Straße 3 im Ortsteil Oestinghausen.

2. Anlass der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 625 wurde inzwischen ein Restaurant gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Zentralörtliche Entwicklung am Kreisel“ errichtet.
Für das Flurstück 624 liegt die 1. Änderung des Bebauungsplans für einen weiteren gastronomischen Betrieb (Vinothek mit Gesellschaftsraum) und Beherbergungszimmer vor.

Diese Planung wird nicht mehr umsetzten und das Flurstück 624 wurde inzwischen veräußern.
Es sollen nunmehr ein Taxiunternehmen mit zugehörigen überdachten Stellplätzen und Büro, ein kleines Ladenlokal und vier Wohnungen entstehen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 sowie der zugehörige Durchführungsvertrag werden durch die Rechtskraft der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 unwirksam.

3. Planungsrechtliche Situation

Für die überplanten Grundstücke Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstück 624 und 625 besteht ein rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
1. Änderung „Zentralörtliche Entwicklung am Kreisel“.
Der aktuelle Bebauungsplan setzt gem. § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) fest.
Es sind zwei überbaubare Flächen ausgewiesen.
Die Bebauung ist für Gebäude 1 in 1-geschossiger und für Gebäude 2 in max. 2-geschossiger, offener Bauweise zulässig.
Die Grundflächenzahl:

- Flurstück 625 0,4
- Flurstück 624 0,5

und die Geschossflächenzahl:

- Flurstück 625 0,8
- Flurstück 624 1,0 sind festgesetzt.

Die Nutzungen sind gem. § 6 BauNVO zulässig. KFZ-Handel und KFZ-Werkstatt sind ausgeschlossen.

4 Festsetzung der baulichen Nutzung

Die in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gem. § 12 (3) BauGB um.
Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag werden gem. § 12 (1) BauGB weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder werden im vorliegenden Bebauungsplangebiet im östlichen Bereich des Grundstückes (Gebäude 1) für Gastronomie mit Nebenräumen, Verwaltung oder Einzelhandel und im westlichen Bereich (Gebäude 2) für Gewerbe mit Nebenräumen, Verwaltung, Einzelhandel und Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
Die im VHB geplanten Nutzungen für ein Gewerbebetrieb (Taxi-Unternehmen), ein Ladenlokal und vier Wohnungen sollen realisiert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

<u>Gebäude 1 (Flurstück 625):</u>
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.
Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
<u>Gebäude 2 (Flurstück 624):</u>
Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl kann durch Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
Die Geschoßflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.

4.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und teilweise Baulinien festgesetzt. Stellplätze und Garagen sowie Terrassen und Balkone können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.2.3 Geschossigkeit

Gebäude 1 mit Nebenräumen und Garage kann max. 1-geschossig,
das Gebäude 2 kann max. 2-geschossig und die Garage max. 1-geschossig errichtet werden.
Des Weiteren wird für Gebäude 2 gemäß § 18 BauNVO die maximale Traufhöhe mit 85,40 NHN festgelegt.
Bezugshöhe ist der nördliche Kanaldeckel 75,66 NHN.

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 bzw. dem nördlichen Stichweg, 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.
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, Fossilien) 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte

sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Grundstück liegt innerhalb der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Zentralörtliche Entwicklung am Kreisel“ 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 geschotterte Grundstücksfläche.

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

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu berücksichtigen. (Es darf sich kein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko ergeben. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen darf sich durch Störungen nicht verschlechtern. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleiben).
Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.), durch eine fachkundige Person kontrollieren zu lassen. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (z.B. Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

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 geschotterte Grundstücksfläche. 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.

13. Kosten

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

Lippetal,