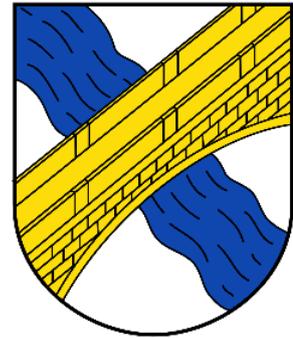
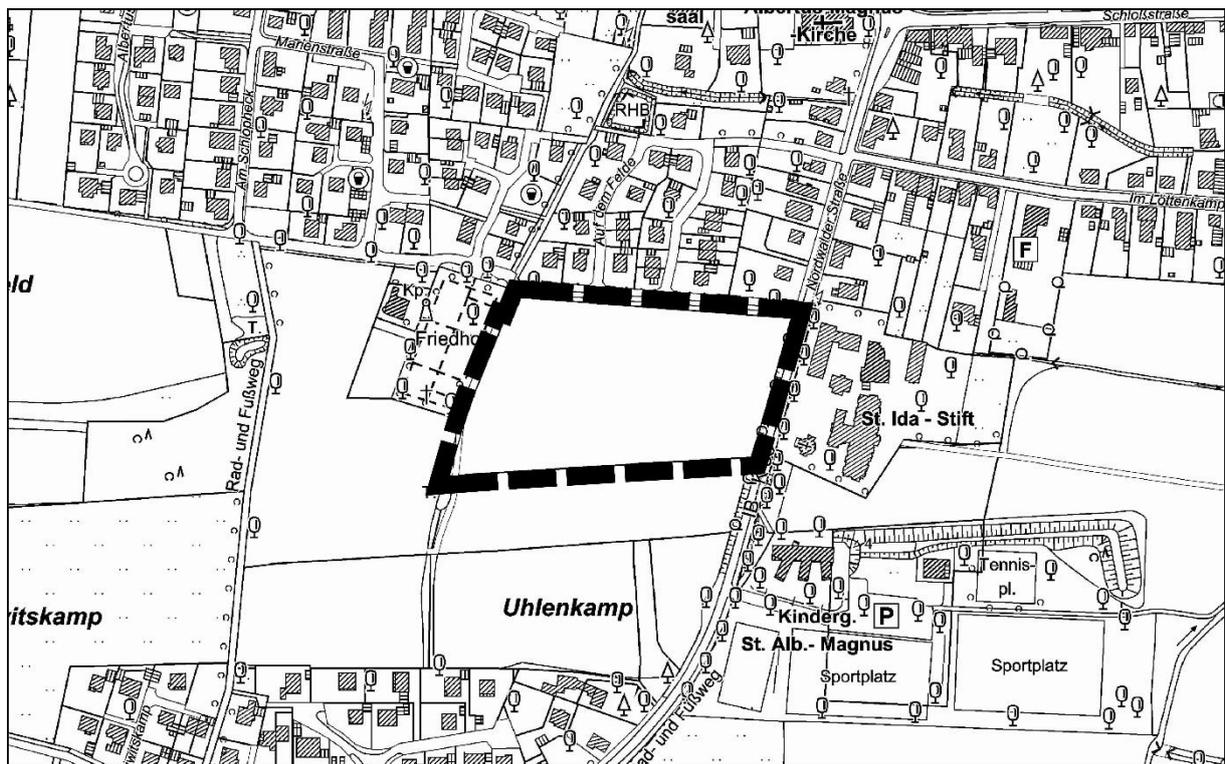


GEMEINDE LIPPETAL

57. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ortsteil: Hovestadt
Plangebiet: Westlich der Nordwalder Str. und südlich der Straße Auf dem Felde



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

11.03.2025

Verfasser:

Drees & Huesmann
Planer

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
6	Darstellung der Nutzung	4
7	Belange der Ver- und Entsorgung	5
8	Belange der Umwelt	6
8.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	6
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
8.3	Artenschutz.....	6
9	Auswirkungen der Planung	7
9.1	Immissionsschutz.....	7
9.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	7
9.3	Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.....	8
9.4	Belange des Denkmalschutzes	9
9.5	Altlasten und Kampfmittel	9

Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Hovestadt
Plangebiet: Westlich der Nordwalder Str. und südlich der Straße Auf dem Felde

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes im Süden des Ortsteils Hovestadt südlich des Baugebiets „Auf dem Felde“ geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch Ortsansässige, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet in Lippetal und insbesondere im Ortsteil Hovestadt. Der Ortsteil Hovestadt weist eine gewachsene Dorfstruktur auf und beherbergt heute verschiedene Infrastruktureinrichtungen, mit Bedeutung für das dörfliche Zusammenleben. Hierunter zählt u.a. die Kirchengemeinde St. Barbara, eine Kindertagesstätte sowie eine Bäckerei. Aufgrund des demografischen Wandels und dem zunehmenden Fortzug jüngerer Bevölkerungsschichten gestaltet sich die Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur zukünftig schwierig. Durch die Schaffung neuer Wohnraumangebote wird daher die Möglichkeit gesehen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig aufrechtzuerhalten und ein dynamisches Siedlungsgefüge sowie die Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Mit der Zielgruppe junger Familien geht insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einher, jedoch besteht ebenso ein steigender Bedarf an kleinteiligerem Wohnraum, der mit vorliegender Planung angeboten werden soll. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Im Zuge der Planung soll der bisher als landwirtschaftliche genutzte Bereich nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Süden einher.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

2 Verfahren

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ durchgeführt.

Mit Beschluss vom 06.05.2024 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ beschlossen. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 06.05.2024 durch den Rat gefasst.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB eingeleitet werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater **Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Der rd. 2,4 ha große räumliche Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Nordwald in der Flur 1 und umfasst vollständig das Flurstück 375.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 368 (Straße Auf dem Felde);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 473 (Nordwalder Straße);
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 391;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 465, 368 und 337.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: (Allgemeine) Ziele und Zwecke der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat)

4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hovestadt. Der Ortsteil ist überwiegend geprägt durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Das Ortsbild zeichnet sich zu einem Großteil durch geneigte Dachformen (Satteldächer, Walmdächer) aus. Die vorhandene Bebauungsstruktur in überwiegend offener Bauweise sorgt dafür, dass eine eher aufgelockerte und kleinteilige Bebauung vorzufinden ist. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung, im Westen schließt der Friedhof Hovestadt an. Unmittelbar östlich befindet sich ein Pflegeheim, im Süden schließt die offene Landschaft an. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist über die Nordwalder Straße an das Zentrum von Lippetal sowie an die umliegenden Ortsteile angebunden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz bietet die Haltestelle Hovestadt Rathaus, Die Buslinie R6 bedient die Haltestelle ein Mal pro Stunde.

Infrastrukturell beherbergt Hovestadt derzeit eine Kita sowie kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe und Sportvereine. Das St. Ida Alten- und Pflegeheim sowie die St. Ida-Stift Tagespflege befinden sich unmittelbar östlich des Plangebietes.



Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild, Tim Online NRW, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wird das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes schließt Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. Entsprechend der zeichnerischen Festlegung als AFAB handelt es sich bei dem Ortsteil Hovestadt um einen Ortsteil im regionalplanerischen Freiraum.

Gemäß den Zielen im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) liegen den regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen i.d.R. eine vorhandene oder geplante Mindestgröße von etwa 2000 Einwohnern zugrunde. Dabei wird allerdings festgestellt, dass eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist gem. Ziel 2-4 in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

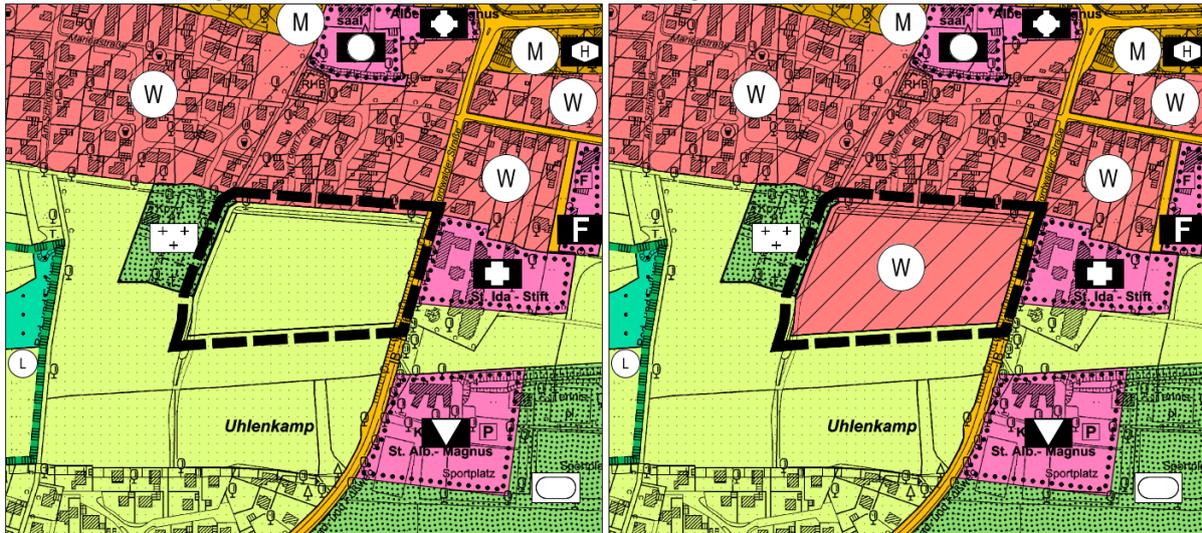


Abbildung 4: Vorher / nachher Darstellung, ohne Maßstab

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB	2,75 ha	----
Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	----	2,75 ha
Gesamt	2,75 ha	2,75 ha

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes schafft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Nordwalder Straße erfolgen.

Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Nordwalder Straße erfolgen.

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll nicht über fossile Energieträger vorgenommen werden, sodass keine Gasleitungen in das Plangebiet gelegt werden sollen. Dieses Entwicklungsziel wird durch die gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB getroffene Festsetzung unterstrichen, dass die Verwendung

fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Briketts, feste und/oder flüssige Brennstoffe) zur Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig sind.

Die Wärmeversorgung durch individuelle Lösungen über den Einsatz von Wärmepumpen ist technisch machbar und ökologisch sinnvoll. Um diese Art der Wärmeversorgung zu fördern, sind die in Kap. 7.8 beschriebenen Regelungen zur verpflichtenden Anbringung von PV-/Solarmodulen auf den Dachflächen umzusetzen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Leitungen in der Nordwalder Straße angeschlossen werden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten und anschließend gedrosselt einleiten zu können.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsfläche der Planstraße ist hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung (erfolgt im weiteren Verfahren).

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (wird im weiteren Verfahren erstellt).

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (folgt im weiteren Verfahren).

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Planung fügt sich damit nutzungsstrukturell in das städtebauliche Umfeld ein, sodass grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Unverträglichkeiten nicht zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, weshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i. d. R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Plangebiet selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

9.2 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete und befindet sich nicht innerhalb von Gefahren- oder Risikokarten dargestellten Bereichen. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 9). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Geltungsbereich keine Wasserstände vermerkt sind.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

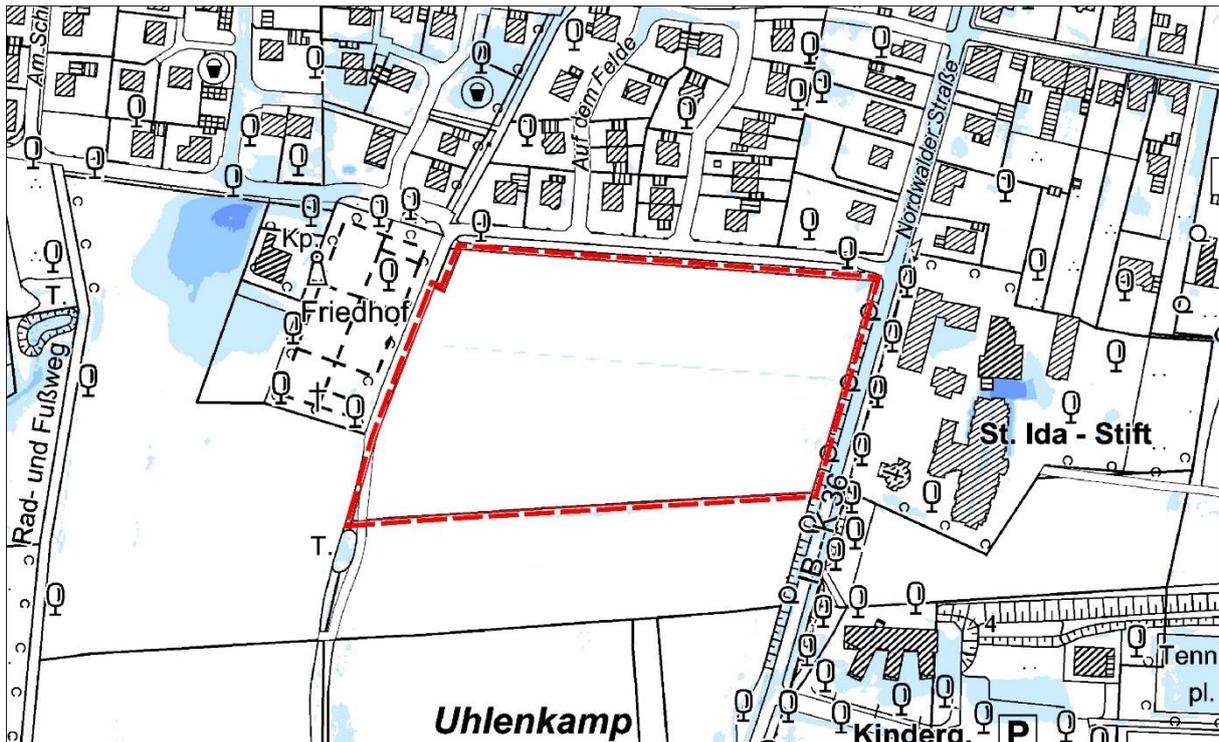


Abbildung 3: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab), Quelle: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

9.3 Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft

Die Bauleitplanung bereitet eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung vor, die gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen ist. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Gley-Braunerde“, die hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nicht bewertet wird. Da es sich bei Gley-Braunerde um einen regional weit verbreiteten und häufig anzutreffenden Bodentyp handelt und der Standort aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand und eingebettet in Wohnbauflächen ein großes Nachverdichtungspotenzial bietet, wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die angestrebte Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt. Eine Flächenversiegelung und damit einhergehender Flächenverbrauch sowie der Verlust schutzwürdiger Bodenfunktionen ist damit unvermeidbar verbunden. Beeinträchtigungen des Bodens können über den multifunktionalen Ansatz der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV NRW) berücksichtigt und ersetzt werden.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hovestadt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Nachverdichtung, mithin ist die Aktivierung der Fläche städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (2) BauGB) sind

Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen. Durch die bauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

9.4 Belange des Denkmalschutzes

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.5 Altlasten und Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de