

Bebauungsplan 26 01.Q „Heustraße Süd“

Ergebnis der Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a (3) BauGB vom 29.01.2018 bis 12.02.2018

Name / Institution	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag der Stadt Lemgo	Empfehlung an den Rat / Beschluss des Rates
Öffentlichkeit			
<p>Kanzlei Prinz zur Lippe Schloßplatz 3 32756 Detmold</p> <p>Fax vom 05.02.2018</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 26 01.Q Heustraße Süd in der Aufstellung Geltendmachung von Einwendungen im Rahmen der Information der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB</p> <p>Unter Vollmachtsvorlage zeigen wir an, die rechtlichen Interessen der [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] zu vertreten.</p> <p>Die [REDACTED] sind zu je ½ Miteigentümer des Grundstückes Heustraße 39 in Lemgo. Jenes Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 26 01.Q Heustraße Süd.</p> <p>Die [REDACTED] wenden sich gegen die in Aussicht genommenen Festsetzungen zur Baugrenze. Der Bebauungsplan soll u.a. die Bebauung des Grundstückes Heustraße 39 in der zweiten Reihe verhindern. Auf die zwischenzeitlich mit Bescheid vom 27.10.2017 erfolgte Zurückstellung eines entsprechenden Baugesuches der [REDACTED] zu Az. 63.23.LM.12/17-0 wird hingewiesen.</p>	<p>Die Bauleitplanung dient den dargestellten Zielen und Zwecken (s. 2015 und 2018). Der Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2015 lag deutlich vor Einreichung der Bauvoranfrage und dem Kauf des Grundstückes durch die [REDACTED]. Die einschlägigen Vorberatungen aus 2015 machten die Planungsabsicht transparent für das Käufer Ehepaar. Es handelt sich nicht um eine „Verhinderungsplanung“ wie angeführt, sondern um eine Überplanung</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>1. Es bestehen Bedenken zur Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB. Die im Plangebiet befindlichen (wesentlichen) Flächen sollen nicht wieder nutzbar gemacht werden. Der Bebauungsplan dient auch nicht der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (wie etwa Umnutzungen und Änderungen), sondern der Verhinderung von weiteren baulichen Anlagen.</p> <p>Inwieweit eine überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte, ist uns derzeit nicht bekannt. Höflich bitten wir um Information betr. des Prüfumfanges und - ergebnisses. Auf die inhaltlichen Anforderungen der Vorprüfung gern. Anlage 2 zum BauGB wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>2. Wir bezweifeln eine ordnungsgemäße Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB. Gründe, aus denen sich die Entbehrlichkeit einer Umweltprüfung ergeben sollen, sind nicht bekannt gemacht.</p> <p>3. Zu den privaten Belangen, die im Rahmen des Ablehnungsgebotes gerecht abzuwägen sind, gehört in erster Linie die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG. Die beab-</p>	<p>einer gewachsenen Innenstadtlage, zur Weiterentwicklung des Bestandes, bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung wertvoller Grünbereich im Übergang zum Bodendenkmal Kastanienwall.</p> <p>Das 27m tiefe Baufenster bietet ausreichend Platz für eine behutsame Nachverdichtung im vorhandenen gewachsenen Bestand. Umnutzungen oder Änderungen, sowie Anbauten werden nicht ausgeschlossen. Der Bestand wird mit einem Baufenster so überplant, dass entsprechende (An-) Baumöglichkeiten zukünftig gesichert sind.</p> <p>Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche des Plangebietes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt. Der § 19 Abs. 2 BauNVO definiert die Grundfläche als Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p> <p>Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 24.000m², die durch das Baufenster festgesetzt Grundfläche im Bebauungsplan jedoch nur ca. 8.000m², also unter 20.000m². Die anzugebenden wesentlichen Gründe für den Verzicht auf die Umweltprüfung sind gemäß §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur für Fälle des §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 (20.000m² - 70.000m²) bekannt zu machen. Da die Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich wurde (s.o.) ist die Bekanntmachung mit dem Hinweis auf Nichtdurchführung der Umweltprüfung nicht zu beanstanden.</p> <p>Aus der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG wird die Planungshoheit abgeleitet. Die Kommune kann laut § 1 Abs. 3 BauGB sowie §2 Abs. 2 BauGB Bauleitpläne in Ei-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	--	---

sichtigte Festsetzung einer südlichen Baugrenze entlang der rückwärtigen Bebauung führt dazu, dass eine Bebauung des Grundstücks in zweiter Reihe ausgeschlossen wäre. Die von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Privatnützigkeit wird damit aufgehoben. Dass die [REDACTED] in zweiter Reihe bauen möchten, wird aus der bereits erwähnten Bauvoranfrage deutlich.

Der von Ihnen angestrebte Schutz des Bodendenkmals (Wall-Zone) erfordert nicht die Freihaltung der gesamten Gartenzone im mittleren und südlichen Bereich des Plangebiets. Denn das Bodendenkmal umfasst nur den südlichen Bereich der Grundstücke. Die restlichen Flächen könnten (wie bislang auch) einer weiteren Bebauung offenstehen, sofern die einschlägigen Voraussetzungen wie u.a. eine gesicherte Erschließung vorliegen.

genverantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind private und öffentliche Belange untereinander, gerecht abzuwägen. Der Aufstellungsbeschluss aus 2015 mit den darin formulierten Zielen und Zwecken lag zeitlich vor dem Kauf des Grundstückes im Februar 2016. [REDACTED] hat die Planungsabsichten der Kommune bei Kauf des Grundstückes gewußt, da neben dem Aufstellungsbeschluss auch eine Bauberatung erfolgte. Unabhängig davon sichert der bestehende Bebauungsplan das Eigentum der [REDACTED] (Baudenkmal mit Anbau), welches sich im festgesetzten Baufenster befindet. Eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem sensiblen Teil des historischen Stadtkernes ist legitim. Die Bauvoranfrage ist in dieser Konsequenz zurück gestellt worden, da sie den Zielen und Zwecken der Bauleitplanung (Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Bestandes und Sicherung der Grünbereiche zum Bodendenkmal Wall) entgegen läuft.

Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht das einzige Ziel des Bebauungsplanes. Vielmehr soll die historisch gewachsene Stadtstruktur mit den charakteristischen, klimatisch und ökologisch wertvollen Gartenzonen im nachverdichteten Stadtkern erhalten bleiben. Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche durch lange Grundstücksauffahrten von vorne (Pfeifenkopf) entsprechen nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung. Die Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße, parallel zur Heustraße, zur geordneten städtebaulichen Erschließung aller rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet ist in der Abwägung aller Belange und der verfolgten Planungsziele nicht zielführend.

Kein Beschluss erforderlich.

Die von Ihnen als schutzwürdig bezeichnete "ruhige Gartenzone", die neben dem Schutz des Bodendenkmals im Vordergrund der Planung stehen soll, wird durch eine Verschiebung der Baugrenze nicht wesentlich eingeschränkt. Die Grundstücke sind in diesem Bereich groß genug.

Wir regen demgemäß an, die südliche Baugrenze parallel zur Heustraße in Richtung Wall so zu verschieben, so dass sie mit dem südlichen Ende der rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Heustraße 41 b abschließt.

Die von Ihnen genehmigten Wohnhäuser Heustraße 41a sowie 41b sehen wir nicht als sog. "Ausreißer" an. Von einer Störung des Innenbereichs gehen wir nicht aus, da die beiden Häuser immerhin seit den Jahren 1951 sowie 1963 bestehen und von Ihnen seinerzeit bauaufsichtlich genehmigt wurden.

In den Planungszielen führen Sie aus, dass für die Bestandsgebäude eine Erweiterungsoption (z.B. durch Anbauten) in Form eines "großzügigen Baufensters" erhalten bleiben soll. Ein solch großzügiges Baufenster vermögen wir allerdings nicht zu erkennen. Die Festsetzung der südlichen Baugrenze ist unzweifelhaft vor dem südlichen Ende der Bestandsgebäude geprägt.

4. Gegen die Plankonzeption sprechen im Übrigen nicht nur die Belange der [REDACTED], sondern auch die privaten Interessen anderer Grundstückseigentümer.

(Siehe oben Erschließung und Schutz der Gartenzonen als Ziel)

Die Bestandsbebauung Nr. 41a und 41 b soll, wie in den Zielen und Zwecken der Planung deutlich beschrieben, nicht fortgesetzt werden. Es ist zulässig, bauliche Entwicklungen der Vergangenheit kritisch zu überprüfen und in Abwägung der heutigen Planungsziele nicht weiter zu verfolgen. Dafür sind Bauleitplanungen als Instrument der städtebaulichen Planung und Steuerung im Baugesetzbuch vorgesehen. Die Bestandsbebauung Nr. 41a und b genießt Bestandsschutz.

Betrachtet man den Bestand in der Heustraße springt die hintere Baugrenze unterschiedlich stark vor und zurück. Das Baufenster ist mit 27m sehr großzügig festgesetzt. Die hintere Baugrenze orientiert sich an dem tiefsten Hauptgebäude an der Heustraße.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.



Wir bitten höflich darum, die Planungskonzeption durch entsprechende Verschiebung der südlichen Baugrenze anzupassen.

In Anbetracht der oben ausgeführten Punkte, wird dieser Anregung nicht gefolgt.

**Die Tiefe des Bau-fensters wird nach Süden nicht aus-
weitert.**