

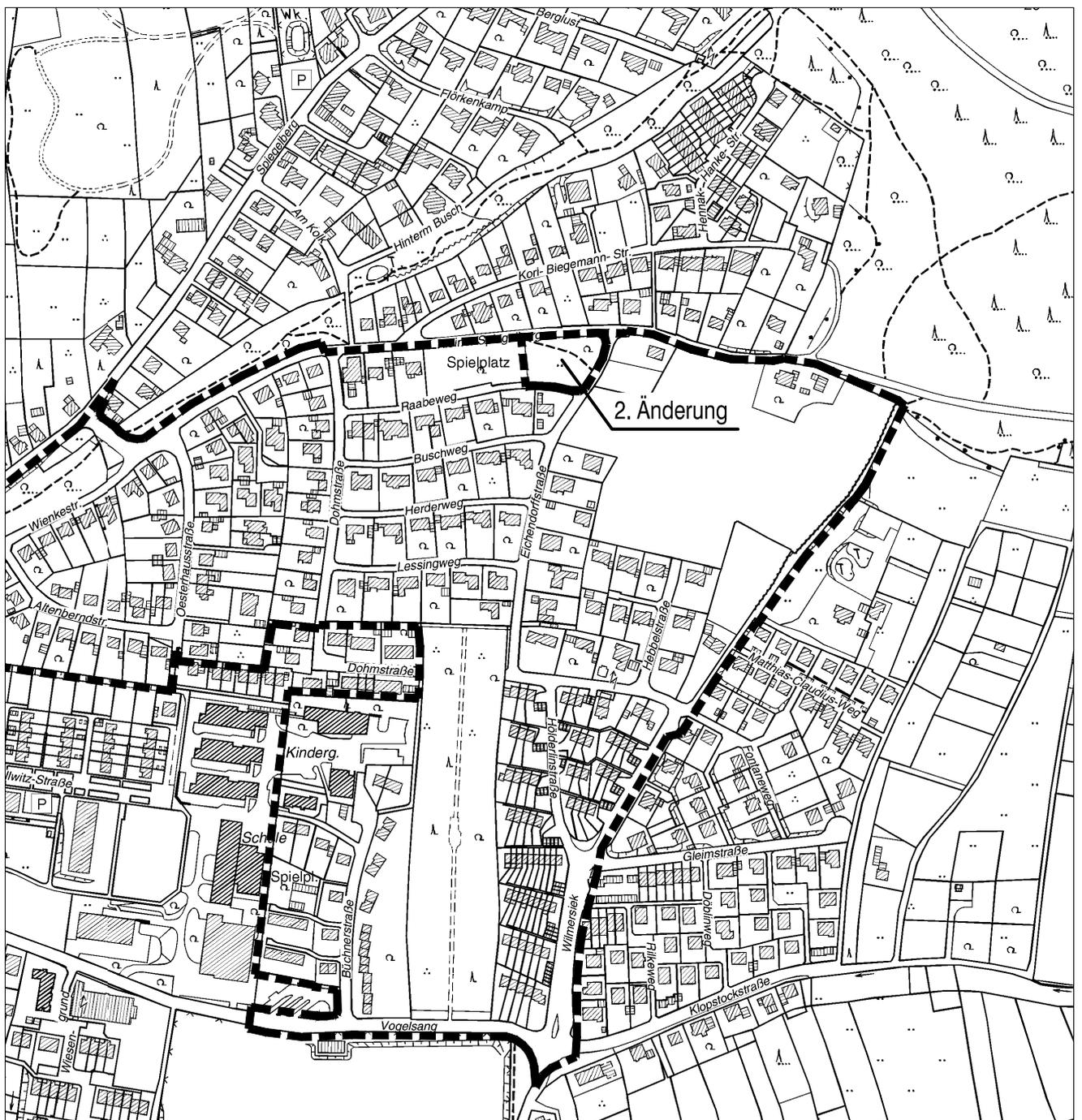
Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 01.14 "Wilmersiek"

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



M 1:5.000

**2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 26 01.14
„WILMERSIEK“
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise / überbaubare Fläche	5
2.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
2.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5
3.	Sonstige Belange	6
3.1	Erschließung	6
3.2	Ver- und Entsorgung	6
3.3	Kampfmittel und Altlasten	6
3.4	Immissionsschutz	6
3.5	Denkmalschutz	6
3.6	Fragen der Bodenordnung	6
4.	Natur und Landschaft	6
4.1	Eingriffsregelung	6
4.2	Biotop- und Artenschutz	7
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8
4.4	Zusammenfassung	9

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.14 „Wilmersiek“ gefasst. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst das Flurstück 670, Flur 52, Gemarkung Lemgo mit einer Fläche von 2.122 qm. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Haupt- und Finanzausschuss vom 03.12.2012 wurde die Abteilung Stadtplanung beauftragt ein Konzept für stillgelegte und nicht mehr benötigte Spielplatzflächen im Stadtgebiet Lemgo zu erarbeiten. Im Jahr 2013 wurden daraufhin 18 Spielplatzflächen im Hinblick auf ihre Bebaubarkeit untersucht. Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung beschloss am 04.03.2014 einstimmig das daraus resultierende Nachnutzungskonzept. Von den 18 untersuchten Spielplatzflächen eignen sich 6 Flächen besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Das Flurstück 670, Flur 52, Gemarkung Lemgo ist eine dieser 6 Potentialflächen. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.14 ist es, auf dem ehemaligen Spielplatz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen, um so auf dem Wege der Innenentwicklung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Lemgo zu entsprechen. Vorgesehen ist die Überplanung als reines Wohngebiet mit voraussichtlich zwei Einfamilienhäusern, die sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen und diese maßvoll ergänzen sollen. Der östliche Teil des Änderungsgebietes im Kreuzungsbereich Kleiner Spiegelberg/Eichendorffstraße soll weiterhin als Spielplatz gesichert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Der ehemalige Spielplatz wird derzeit nicht genutzt und liegt brach. Die Fläche wird begrenzt durch die Straßen Kleiner Spiegelberg im Norden, Eichendorffstraße im Osten, Raabeweg im Süden und Baugrundstücke im Westen. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des abgegrenzten Plangebietes der 2. Änderung (2.122 qm) und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Lemgo daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen. Im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB werden lediglich die Eingaben in die Abwägung einbezogen, die sich auf die in der Begründung aufgeführten Änderungen beziehen. Nach Erlangung der Rechtskraft verliert die derzeitige Festsetzung im Änderungsgebiet ihre Gültigkeit.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Mit der Änderung sind keine landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet Grünfläche dar, überlagernd ist ein Symbol für einen Kinderspielplatz eingetragen. Dieses entfällt aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzung. Eine Anpassung erfolgt zu gegebener Zeit im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Stand 1. Änderung) setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die angrenzenden Bauflächen werden als reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise und maximal I-II Vollgeschossen festgesetzt.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der planerischen Zielsetzung und in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur als reines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 3 (3) Nr. 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu ermöglichen. Die zulässige Geschossigkeit wird im Änderungsgebiet auf eine II-geschossige Bebauung beschränkt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,5 m und ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung bezogen auf den definierten Bezugspunkt festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den westlich anschließenden Vorgaben und ermöglichen somit eine nahtlose Einfügung in das Umfeld.

Die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude im Änderungsgebiet resultiert aus der Erschließungssituation und der umgebenden Wohndichte.

2.3 Bauweise / überbaubare Fläche

Es gilt die offene Bauweise. Um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird mit einem Abstand von 6,0 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Das Baufenster weist eine Tiefe von 15,0 m auf, um eine flexible Anordnung der künftigen Baukörper zu ermöglichen. Die erforderlichen Abstände gem. Bauordnung NRW sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

2.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wird in Anlehnung an die westlich angrenzende Bebauung, eine Dachneigung von 0°-15° festgesetzt. Die Dächer sind als Pult- oder Flachdach auszuführen. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden ergänzend Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen. Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur Erschließungsstraße sind nur Hecken mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Als Einfriedung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Das

Gelände ist in seiner natürlichen Höhenlage zu erhalten. § 9 (3) BauO NRW bleibt unberührt. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird festgesetzt, dass die Sockelhöhe nicht mehr als 0,3 m betragen darf. Zu messen ist vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Geländeverlauf dies erfordert.

3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Aufgrund der Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrsflächen und der topografischen Gegebenheiten wird festgesetzt, dass die Ein- bzw. Ausfahrt zu den Grundstücken im reinen Wohngebiet über die Straße „Kleiner Spiegelberg“ zu erfolgen hat.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

3.3 Kampfmittel und Altlasten

Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Altlasten und Altablagerungen ist im Änderungsgebiet nicht bekannt.

3.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

3.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

3.6 Fragen der Bodenordnung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Lemgo. Somit sind Belange der Bodenordnung nicht betroffen.

4. Natur und Landschaft

4.1 Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Februar 2018 zur Potentialabschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

• Bestandsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst eine Fläche von 2.122 qm. Während sich in nördliche, westliche und südliche Richtung eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern anschließt, besteht in östliche Richtung ein Übergang in die freie Landschaft. Für das Änderungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Wilmersiek“ der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Die Fläche wird derzeit jedoch nicht genutzt und liegt brach. Zur Zeit der durchgeführten Bestandsaufnahme stellte sich der wesentliche Teil der Fläche als ein Vielschnittrasen dar. In den Randbereichen bestehen Gehölze, die jedoch über die Wintermonate durch die Stadt stark zurückgeschnitten wurden. Im Norden bestehen noch zwei ältere Eichen und im Süden ein Ahorn. Diese weisen augenscheinlich keine Höhlen oder anderweitige Versteckmöglichkeiten (abstehende Rinde, Spalten) auf.

• Artenvorkommen und Auswirkungsprognose

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Änderungsgebiet (Messtischblatt 3919, Quadrant 4) unter Berücksichtigung des vorkommenden Lebensraumtyps potentiell 19 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1). Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) nicht vor und sind aufgrund der Lage auch nicht anzunehmen.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 3919, Stand: Februar 2018. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Bemerkung: Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, + = Betroffenheit kann nicht ausgeschlossen werden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gärten / Spielplätze
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON)		
Säugetiere				
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	N	G	- Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	- Na
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	B	G	- Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	- Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	- (Na)
Asio otus	Waldohreule	B	U	- Na
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	- (Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	- Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	- Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	- Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	- Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	- FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	- Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	- (FoRu)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	- Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	- Na
Amphibien				
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	- (FoRu)
Triturus cristatus	Kammolch	N	U	- (Ru)
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	N	G	- (FoRu)

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung und der Ausstattung mit Grünstrukturen, die tatsächlich als Brut- und / oder Nahrungshabitat geeignet wären, kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Tab. 1). Das Änderungsgebiet stellt kein geeignetes Brut- bzw. Rasthabitat für die potentiell zu erwartenden Arten dar. So ist das Änderungsgebiet gemäß Messtischblattabfrage theoretisch nur für die Nachtigall, das Rebhuhn, den Laubfrosch und die Zauneidechse als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet. Faktisch werden jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche der vier Arten im Änderungsgebiet nicht erfüllt, so dass tatsächliche Vorkommen ausgeschlossen werden können. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat ist nicht zuletzt aufgrund der Größe und der umliegenden Strukturen, die auch geeignet sind die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen auszuschließen. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu integrieren, soweit eine baulich sinnvolle Nutzung dies zulässt. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten/ Gebüschbrüter) sind ggf. erforderliche Gehölzentfernungen gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächenin-

spruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.4 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf Grundlage des § 13a BauGB nicht erforderlich. Das Änderungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst eine Fläche von 2.122 qm. In nördliche, westliche und südliche Richtung besteht eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, in östlicher Richtung ein Übergang in die freie Landschaft. Für das Änderungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Wilmersiek“ der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Die Fläche wird derzeit nicht dementsprechend genutzt. Der wesentliche Teil der Fläche stellt sich als Vielschnittrasen dar. In den Randbereichen bestehen Gehölze. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gegenüber europäischen Vogelarten bzw. Gebüschbrütern sind Gehölzentfernungen – sofern erforderlich – gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lemgo
Coesfeld, im März 2018



WoltersPartner GmbH
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Lemgo, 18.04.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

