

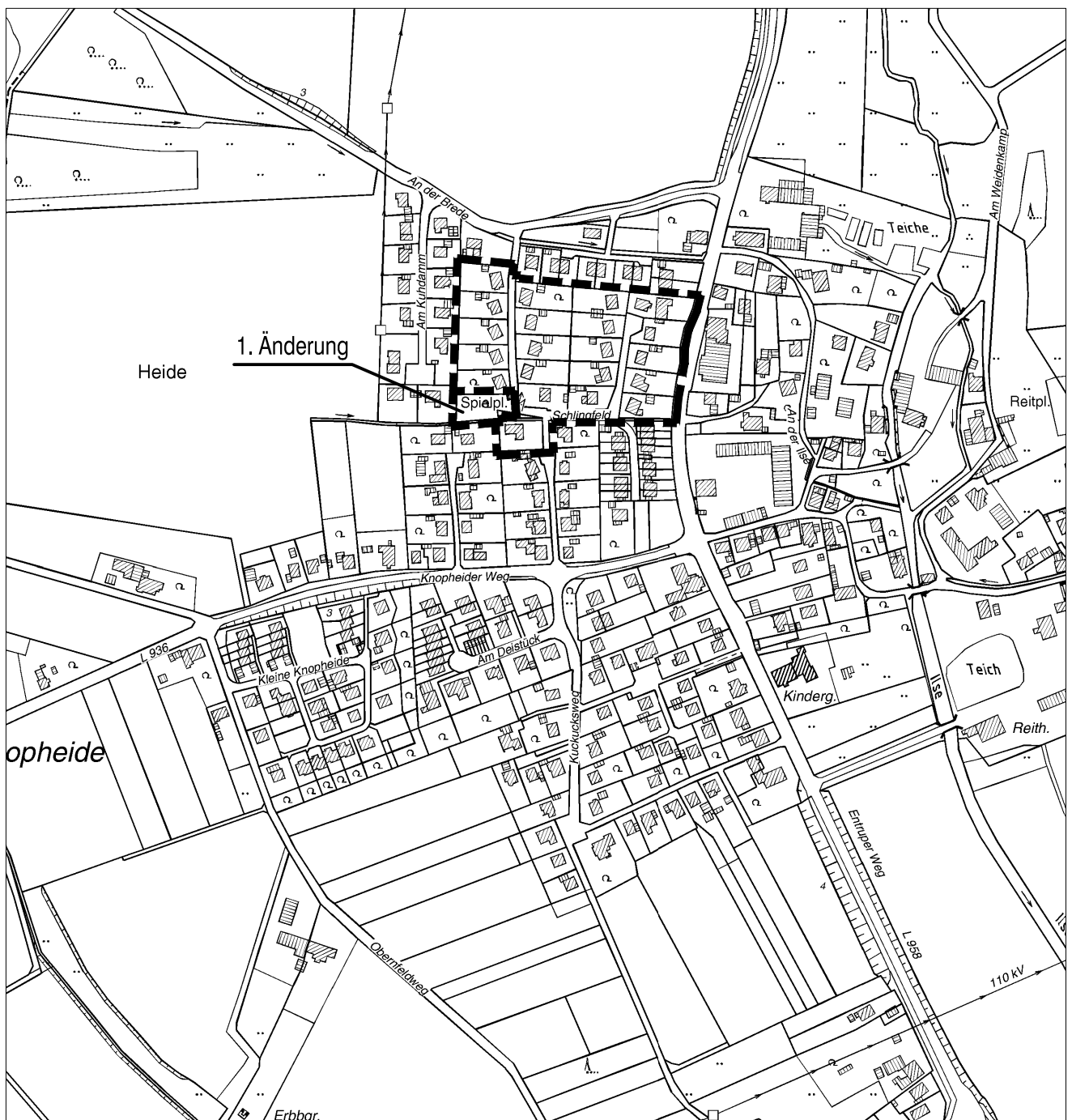
Alte Hansestadt **Lemgo**

Bebauungsplan Nr. 26 04.02 "Auf dem Schlingfeld"

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



M 1:5.000

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 04.02 „AUF DEM SCHLINGFELD“ 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 Klima-wandel	8
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9
4.5	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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 04.02 „Auf dem Schlingfeld“ gefasst. Das Plangebiet liegt in Ortsteil Entrup im nördlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst die Flurstücke 135 und 136, Flur 1, Gemarkung Entrup mit einer Fläche von 869 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 135, Flur 1, Gemarkung Entrup ist eine dieser 6 Potentialflächen. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 04.02 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 und die Errichtung eines Wohnhauses, das sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen und diese maßvoll ergänzen soll. Im südlichen Teil des Änderungsgebietes soll ein Gewässer offengelegt werden.

1.3 Derzeitige Situation

Der ehemalige Spielplatz wird derzeit nicht genutzt und liegt brach. Die Fläche wird über die Straße „Schlingfeld“ erschlossen. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine Transformatorstation. 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:

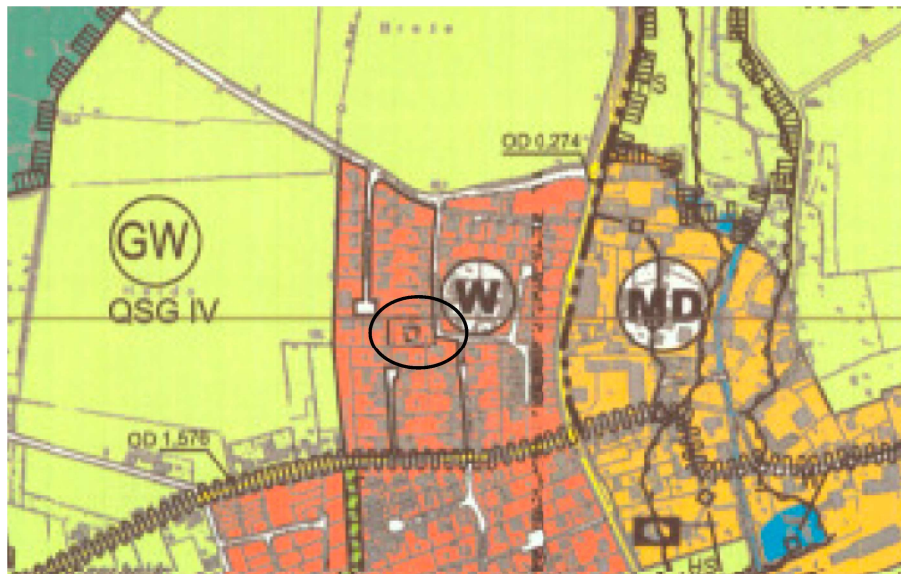
- Aufgrund der Größe des abgegrenzten Plangebietes der 1. Änderung (869 qm) und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 Wohnbaufläche 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 setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die angrenzenden Bauflächen werden als reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise und maximal zwei 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu ermöglichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II beschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen den 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

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird mit einem Abstand von 3,0 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Das Baufenster weist eine Tiefe von Breite von 14,0 m x 11,0 m auf.

Die erforderlichen Abstände gem. Bauordnung NRW sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

2.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Gartenzone weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße „Schlingfeld“ errichtet werden. Dazu wird außerdem im rückwärtigen Bereich die Größe von Nebenanlagen auf insgesamt 30m³ beschränkt. Nicht überdachte Terrassen können auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden, wenn die GZR eingehalten wird. Überdachte Terrassen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wird in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, eine Dachneigung von 30°-35° festgesetzt. Dächer sind als Satteldach auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig.

3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Schlingfeld“.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Die bestehende Transformatorenstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gesichert.

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 Potential-Abschätzung 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.

* 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.

• Bestandsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt im Ortsteil Entrup im nördlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst eine Fläche von 869 qm. Die nähere Umgebung ist vollständig durch eine bestehende Wohnbebauung geprägt.

Für das Änderungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Schlingfeld“ der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Die Fläche wird derzeit jedoch nicht genutzt. Zur Zeit der durchgeführten Bestandsaufnahme stellte sich die Fläche als eine gemähte Wiese / Rasenfläche dar. Vormalig in den Randbereichen bestehende Gehölze wurden vollständig entfernt.

• Artenvorkommen und Auswirkungsprognose

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Änderungsgebiet (Messtischblatt 3919, Quadrant 1) unter Berücksichtigung des vorkommenden Lebensraumtyps potentiell 14 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1). Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) nicht vor und sind aufgrund der örtlichen Situation auch nicht anzunehmen.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 3919, Stand: Februar 2018. Status: B = Brutnachweis 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.

Art		Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gärten / Spielplätze
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (KON)		Siedlungsbrachen
Vögel					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G	-	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	G	-	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U-	-	Na
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung und der Ausstattung mit Grünstrukturen (kurzrasige Wiese mit umliegender Wohnbebauung), 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 das Rebhuhn als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet. Faktisch werden jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche der Art im Änderungsgebiet nicht erfüllt so dass tatsächliche Vorkommen faktisch ausgeschlossen werden können.

Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat ist nicht zuletzt aufgrund der Größe und dem augenscheinlich regelmäßigen Rasenschnitt auszuschließen. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Da mit Umsetzung der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch keine Entfernung von Gehölzen verbunden ist, sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt in einem vollständig 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 Flächeninanspruchnahme 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 Wasserwirtschaftliche Belange

Der südliche Teil des Plangebietes wird als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt, da hier eine Reservefläche für eine potenzielle Offenlegung des Gewässers erhalten bleiben soll.

4.5 Zusammenfassung

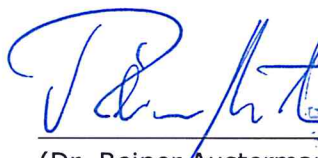
Die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf Grundlage des § 13a BauGB nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Entrup im nördlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst eine Fläche von 869 qm. Die nähere Umgebung ist vollständig durch eine bestehende Wohnbebauung geprägt. Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Schlingfeld“ der eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Zur Zeit der durchgeführten Bestandsaufnahme stellte sich die Fläche als eine gemähte Rasenfläche dar. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. 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

