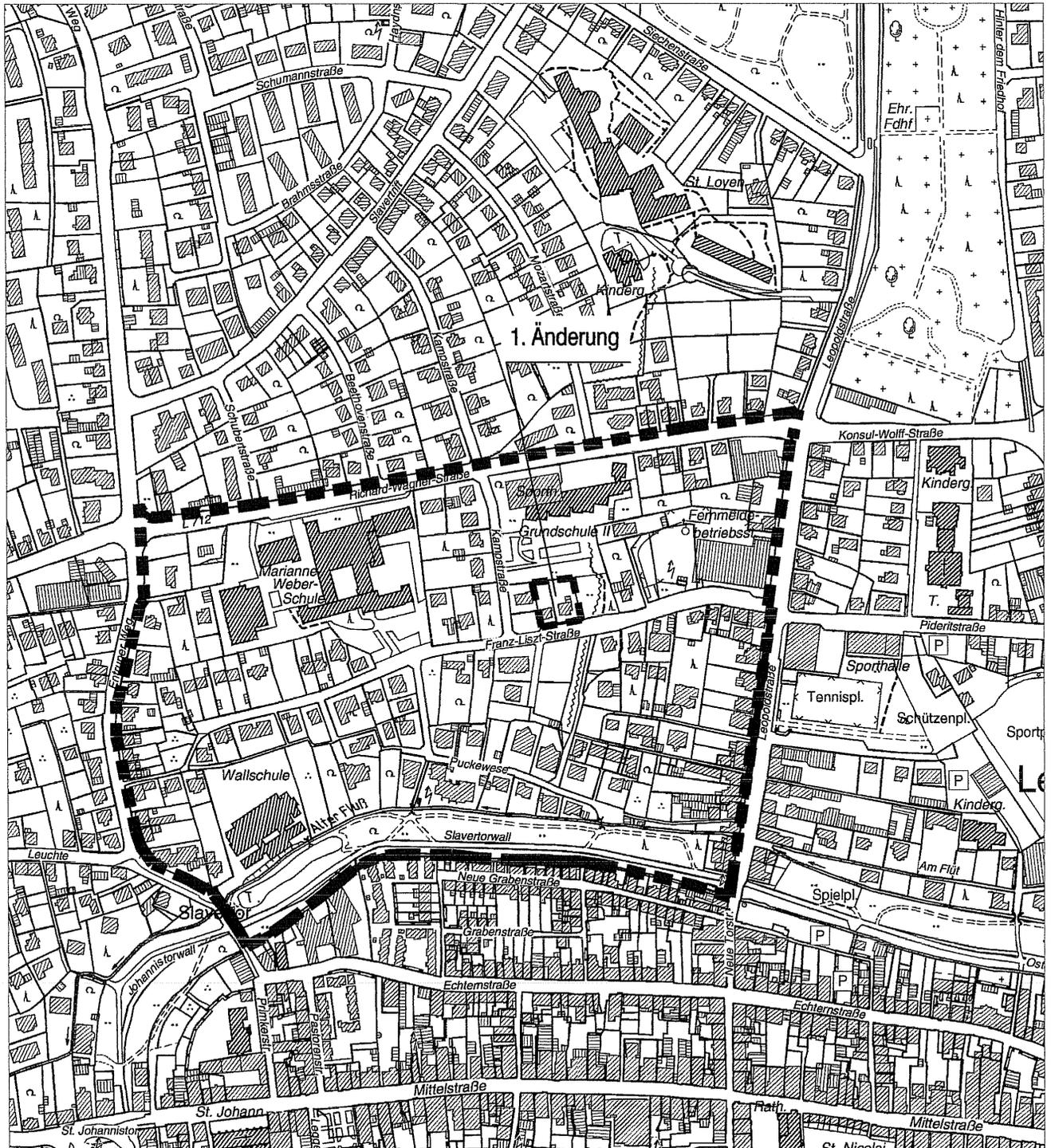




Bebauungsplan Nr. 26 01.07 "Franz-Liszt-Straße"

1. Änderung

Begründung



**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 26 01.07 „Franz-Liszt-Straße“
der Alten Hansestadt Lemgo
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Begründung

gemäß § 2a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 und § 13a BauGB

1. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.07 „Franz-Liszt-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Rechtsgrundlage der 1. Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 1. des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Voraussetzungen zur Anwendung der beschleunigten Änderung sind gegeben, da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes fällt (kleiner als 20.000 qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) 3 BauGB wird gemäß § 4a (2) BauGB parallel durchgeführt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen die Flurstücke 183, 437, 438 und 384 der Flur 4 in der Gemarkung Lemgo. Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

2.2. Bestand

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist zum heutigen Zeitpunkt bereits bebaut. Im Plangebiet sind zwei einzeln stehende Wohngebäude vorhanden. Sie sind ein- und zweigeschossig mit geneigtem Dach.

Im Norden grenzt die Grundschule Kampstraße an. Im Westen setzt sich die Wohnbebauung in überwiegender zweigeschossiger Bauweise fort. Südlich des Änderungsbereiches beginnt der B-Plan 26 01.07 2a über die 1. vereinfachte Änderung zwingend drei Vollgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 9 m vor. Der im weiteren Straßenverlauf gültige Teilplan 26 01.07 2a setzt zwei- bis dreigeschossige Baukörper fest. Im Osten grenzt eine Grünanlage mit Graben und Fußweg an.

Das umliegende Gebiet ist durch Straßenrandbebauung geprägt.

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für die Fläche der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.07 „Franz-Liszt-Straße“ „Gemeinbedarfsfläche“ dar.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet

Zurzeit ist die Wohnbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Schule“, mit einer GRZ-Festsetzung von 0,4, überlagert. Die bestehende Wohnbebauung genießt Bestandsschutz.

Direkt im westlichen Anschluss an das Gebiet ist bereits über die 1. vereinfachte Änderung im Jahr 1997 die bestehende Wohnbauung Franz-Liszt-Straße/Ecke Kampstraße aus der Gemeinbedarfsfläche herausgenommen worden. Dort ist nunmehr allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, Einzelhausbebauung, und eine Dachneigung von 38-52° festgesetzt. Die Dachneigung orientiert sich am ortsüblichen Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung und ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26.01.07 „Franz-Liszt-Straße“ angepasst.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld

Das Umfeld der Bebauung wird durch Wohngebiete, in überwiegend zweigeschossiger, offener Bauweise geprägt.

4. Anlass und Ziel der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

Die Gemeinbedarfsfläche Schule (Grundschule Kampstraße) überlagert im südlichen Teil zwei Wohngrundstücke. Die Stadt Lemgo beabsichtigt nicht diese Grundstücke zu erwerben, um die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle umzusetzen und die Kampschule in diesen Bereich hinein zu erweitern. Für die jetzige und auch zukünftige Entwicklung der Grundschule Kampstraße sind diese Grundstücke nicht mehr erforderlich.

Es ist daher sinnvoll, den Bebauungsplan zu ändern und entsprechend der örtlichen Situation eine Wohnnutzung festzusetzen. Mit der Änderung sind zukünftig Neubaumöglichkeiten auf den Grundstücken gegeben, falls die alte Bausubstanz ersetzt werden muss.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung der Baugrenze, die Stellung des Baukörpers zur Franz-Liszt-Straße orientiert. Hierdurch wird eine Neubebauung städtebaulich sinnvoll in die Umgebungsbebauung integriert.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen in der 1. Änderung nach § 13a BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der südlichen, östlichen und westlichen Umgebungsbebauung, die durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Zulässig-

keit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO wird ausgeschlossen, um keine störenden Wirkungen zum Wohngebiet sowie zur nördlich angrenzenden Schulnutzung zu schaffen und den Zu- und Abfahrtsverkehr in diesem sensiblen Wohnbereich zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise/ Zahl der Vollgeschosse

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und dem bereits vorhandenen Maß an Wohnnutzung. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO mit GRZ 0,4 festgesetzt. Um dem Gebiet eine Prägung als Wohngebiet zu verleihen, wird grundsätzlich eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt. Außerdem werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Sie kennzeichnen die überbaubare Fläche, auf die sich textliche Festsetzungen beziehen, um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten und die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei begrenzt, um städtebaulich auf den Bestand im Osten und Westen des Baugebietes zu reagieren. Die Umgebungsbebauung ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Südlich der Franz-Liszt-Straße ist eine dreigeschossige Bauweise vorhanden. Entlang der Kampstraße eine ein- bis zweigeschossige Bauweise dominierend und im östlichen Verlauf der Franz-List-Straße herrschen ein- bis zweigeschossige Baukörper vor. Um in der Höhentwicklung harmonisch zu den Umgebungsbauten überzuleiten, wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die ein Dachgeschoss als Satteldach ausbilden kann. Die Festsetzung ist an dem umgebenden Planrecht orientiert.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen bis 30 cbm umbautem Raum zulässig, um eine Verwirklichung von Gartenhäusern oder ähnlichem auf dem Grundstück zu ermöglichen. Nur die straßenzugewandte nicht überbaubare Fläche ist aus städtebaulichen Gründen von Nebenanlagen freizuhalten. Die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hinter der vorderen Baugrenze angeordnet, um den Straßenraum nicht durch untergeordnete Nutzungen zu dominieren. Prägend sollte der Hauptkörper und die Vorgartenzone sein. Um eine zu starke Ausnutzung und Versiegelung der Grundstücke zu verhindern, sind Garagen, Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandflächen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, zulässig.

5.4 Festsetzungen zur Gestaltung

Um die einheitliche Dachlandschaft nicht zu zerschneiden, dürfen die zulässigen Dacheinschnitte und Dachgauben zusammengerechnet nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Ebenso dürfen Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachgauben nicht näher als 1,50 m an den Ortgang heranrücken.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind Hecken und Zäune zulässig. Um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten, dürfen sie aber eine Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten.

Um ein homogenes Gesamtbild zu schaffen, sind aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen in gleicher Höhe und Dachneigung auszuführen.

Die Festsetzung der Dachneigung als Satteldach mit 38 – 52° ist der Umgebungsbebauung angepasst. Hier besteht bereits Planrecht.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.07 „Franz-Liszt-Straße“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.

Der Versiegelungsgrad (GRZ 0,4) bleibt weitestgehend gleich.

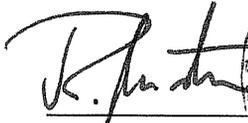
Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird reduziert, so dass ein begrünter rückwärtiger Garten entstehen kann. Es kommt somit zu einer Verbesserung der Umweltsituation vor Ort.

7. Kosten der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.07 „Franz-List-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB verursacht keine Kosten.

Lemgo, den 30.06.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister

