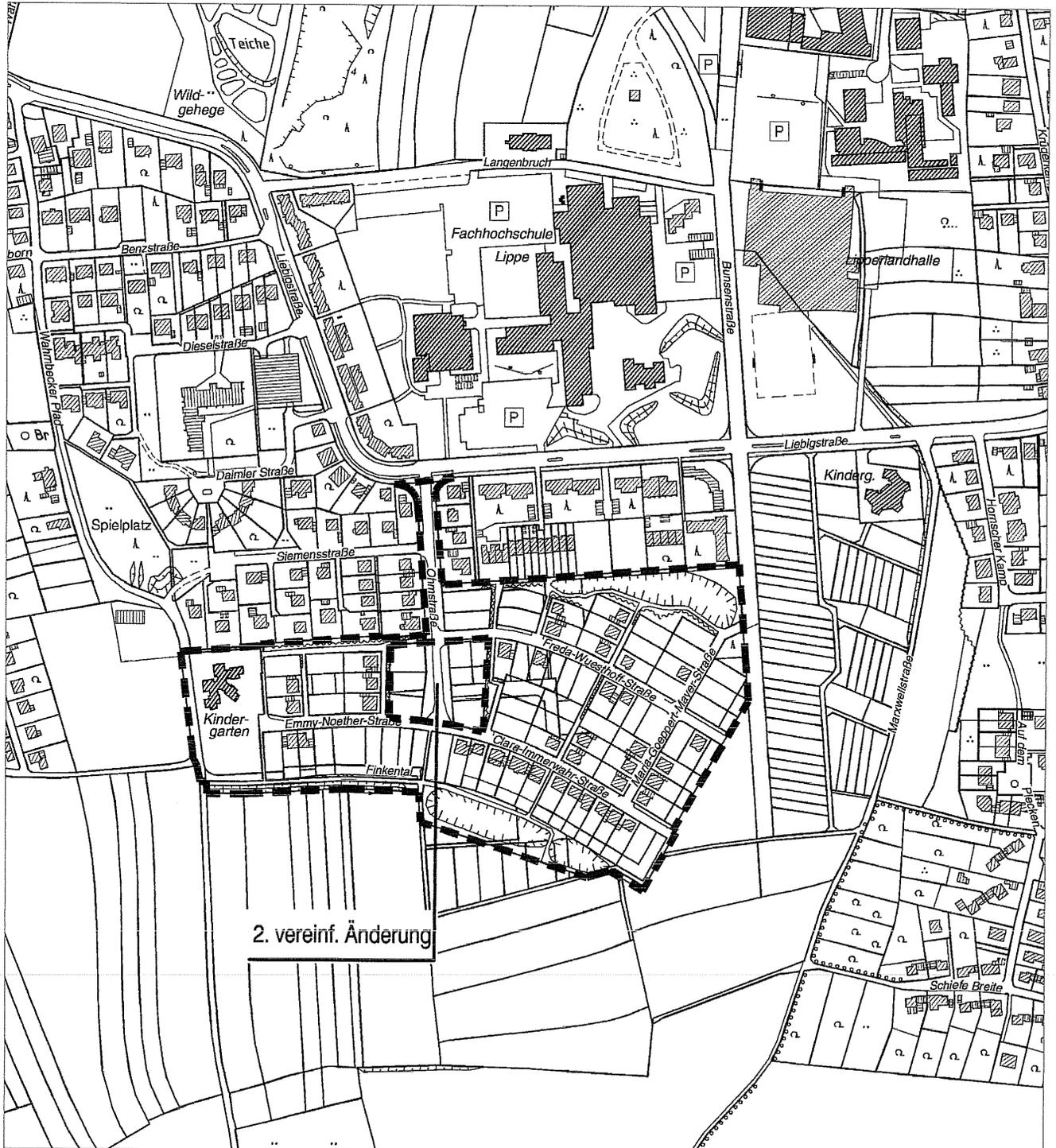




Bebauungsplan Nr. 26 01.51 "Finkental I"

2. vereinfachte Änderung

Begründung



**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 26 01.51 „Finkental I“
der Alten Hansestadt Lemgo
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Begründung

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

1. Verfahren

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 2. vereinfachten 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).

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 29.05.2001 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Reduzierung des Straßenquerschnitts und die Verlegung der Stellplatzflächen lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt 6. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da die Änderungen räumlich begrenzt sind, der Gebietscharakter unverändert bleibt und die Verringerung des Straßenquerschnitts nicht zu Lasten der Nachbarschaft geht, sondern im Gegenteil die Wohnumfeldsituation verbessert und die Versiegelung reduziert wird.

Der planerische Grundgedanke für den Bereich der Ohmstraße ist im Wesentlichen durch die Art der baulichen Nutzung geprägt und nicht über die Ausbaubreite der Erschließungsstraße. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung bleiben fast unverändert erhalten. Auch bleibt die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestehen. Die Verringerung des Straßenquerschnitts führt lediglich dazu, dass die Stellung der Gebäudekörper östlich der Straße an den neuen Verlauf angepasst wird. Außerdem wird es durch den schmaleren Straßenquerschnitt möglich, private und öffentliche Stellplatzflächen im Bereich des ehemaligen Straßenraums herzustellen und somit den Versiegelungsgrad im Gartenbereich der Grundstücke zu verringern.

Die genannten Änderungen sind für das Plankonzept des gesamten Bebauungsplanes „Finkental“ als marginal einzustufen. Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und

Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll der Plan der 2. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Flurstücksgrenze 509, deren geradliniger Verlängerung auf die Flurstücksgrenze des Flurstücks 848 sowie die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 848 der Flur 67.

Im Osten durch die Flurstücke 848, 844, 604 und 605 der Flur 67.

Im Süden durch die „Clara-Immerwahr-Straße“ und die „Emmy-Noether-Straße“.

Im Westen durch die Flurstücke 831, 850 und 509 der Flur 67.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

2.2. Bestand

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist bis auf ein Gebäude im südwestlichen Bereich unbebaut. Hier ist bereits ein Mehrfamilienhaus mit Ladennutzung und Garagen entstanden. Das Gebäude hält sich an die bestehenden Baugrenzen und die Baulinie. Es hat ein Pultdach und ist zweigeschossig plus Staffengeschoss. Die Ohmstraße ist noch nicht endausgebaut. Die nördlichen vier an die Erschließungsstraße grenzenden, bebaubaren Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Lemgo.

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

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

Der westliche Bereich der 2. vereinfachten Änderung befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Lemgo-Süd.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für die Fläche der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ „Wohnbaufläche“ dar.

3.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 01.51 „Finkental I“ setzt in dem Bereich der 2. vereinfachten Änderung „Allgemeines Wohngebiet“ in zwingend zweigeschossiger, abweichender Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Traufhöhe ist auf 5,0 bis 6,0 m zuzüglich Staffgeschoss festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe beträgt 9,00 m. Eine Baulinie legt die Stellung der Gebäudekörper zur Ohmstraße fest. Die Bautiefe der Baufelder beträgt 12,00 Meter. Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze sind im An-

schluss an den überbaubaren Bereich im rückwärtigen Grundstücksteil festgesetzt. Die zur Erschließung dienende Ohmstraße weist im Norden einen Querschnitt von 20,0 m auf und endet im südlichen Abschnitt in einer platzartigen Aufweitung.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld

Das Umfeld der Bebauung Ohmstraße wird durch „Allgemeines Wohngebiet“ in bis zu zweigeschossiger, abweichender oder offener Bauweise geprägt. Die in den letzten Jahren entstandenen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser weisen eine Grundflächenzahl von 0,4 auf und bewegen sich in der Höhenentwicklung zwischen 3,50 m und 8,00 m. In einigen Bereichen ist die Traufhöhe auf 6,00 m begrenzt.

Im Süden wird das Baugebiet durch Ausgleichsflächen abgeschlossen. Außerdem befindet sich hier der weitere Verlauf des Wasserschutzgebietes Lemgo-Süd. Im Norden schließt sich an das Plangebiet weitere Wohnbebauung und die Fachhochschule OWL an.

4. Anlass und Ziel der 2. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB

Ziel der 2. vereinfachten Änderung ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 01.51 „Finkental I“ an aktuelle städtebauliche und verkehrsplanerische Zielvorstellungen. Der Versiegelungsgrad kann durch den verringerten Straßenquerschnitt reduziert werden und auf den Gartenflächen der nördlichen Grundstücke kann auf die Anlage von Stellplätzen verzichtet werden, wodurch sich besser nutzbare Gartenbereiche ergeben sowie die Tiefe der Baufelder auf 14,00 Meter erweitert werden kann. Somit soll die Attraktivität der Grundstücke deutlich erhöht werden, um auch die unbebauten Flächen in absehbarer Zeit einer Nutzung zuführen zu können.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Ohmstraße im Norden mit 20,00 m Breite vorgesehen. Im Süden weitet sie sich zu einer platzähnlichen Situation auf. Hierdurch ergibt sich eine sehr große versiegelte Fläche. Diese großzügige Aufweitung und Platzsituation ist nicht mehr zeitgemäß. Daher soll der Straßenquerschnitt reduziert werden. Die Ohmstraße soll nunmehr im Endausbau auf eine Breite von 6,20 m reduziert werden.

Durch diese Reduzierung wird es außerdem möglich, die notwendigen öffentlichen und privaten Stellplätze im Straßenraum vor den Gebäuden unterzubringen. In der ursprünglichen Konzeption waren diese im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Diese Anordnung der Stellplätze trennte den Gartenbereich von der Wohnnutzung ab. In der neuen Konzeption werden die Stellplätze direkt vor den Häusern angeordnet. Dieses wird durch den zurückgenommenen Straßenquerschnitt möglich, womit Fläche zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäudekörpern gewonnen wird. Hier sind im Norden private Stellplätze festgesetzt und im Süden öffentliche Parkplätze. Die beiden südlichen Grundstücke behalten die Stellflächen im Gartenbereich bei. Eine Zufahrt über die „Clara-Immerwahr-Straße“ und die „Emmy-Noether-Straße“ ist hier möglich. Die privaten Stellplatzflächen im Nordwesten sind von den bebaubaren Grundstücken durch den öffentlichen Fußweg getrennt.

Die Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden im Bereich der Tiefe der Baufelder von 12,00 auf 14,00 Meter verändert. Andere Festsetzungen werden durch die 2. vereinfachte Änderung nicht berührt. Mit der 2. vereinfachten Änderung, die sich ausschließlich auf einen bereits seit dem Jahr 2001 überplanten Bereich im Lemgoer Stadtgebiet bezieht, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen in der 2. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin bestehen, da sich hier die planerische Zielvorstellung nicht geändert hat.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um ein einheitliches Straßenbild zu schaffen, ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 bis 6,00 m zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Die maximale Höhe der Gebäude darf 9,00 m nicht übersteigen. Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin bestehen, da diese sich in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ einfügen.

5.3 Bauweise

Für die Bebauung ist eine abweichende Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit festgesetzt. Zur Erschließungsstraße Ohmstraße ist eine Baulinie festgesetzt, und Raumkanten zu definieren. Die Erweiterung der Tiefe der bebaubaren Fläche auf 14,00 Meter, wurde durch den Wegfall der rückwärtigen Stellplatzflächen möglich und dient der flexibleren und attraktiveren Bebaubarkeit der Grundstücke, auch mit hier städtebaulich gut vorstellbaren Mehrfamilienhäusern. Die zulässige Grundflächenzahl wird weiterhin mit 0,4 festgesetzt, wodurch sich keine Erhöhung der realisierbaren Baumassen ergibt.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der ehemals vorgesehenen Straßenfläche wurde bereits der notwendige Schmutzwasserkanal verlegt. Durch die Umplanung des Straßenbereiches liegen Teile des Schmutzwasserkanales nicht mehr unter der Straßenfläche, sondern unter privaten Grundstücksflächen. Um den Zugang zum Kanal im Fall einer notwendigen Sanierung und Erneuerung zu gewährleisten, ist es notwendig ein Leitungsrecht für den zuständigen Leitungstrassenträger einzuräumen. Dieses verläuft als Schutzstreifen beidseitig parallel zur Kanaltrasse in 3,00 m Breite. Die privatrechtliche Sicherung der Grunddienstbarkeit muss im Rahmen der Grundstückskaufverträge erfolgen.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten

Es sind weiterhin Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis 7,5 qm Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese untergeordneten Anlagen keine negativen Wirkungen auf den Gesamteindruck des Gebietes bedingen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sowie Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig, um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten. Damit die Wohngebäude und nicht die Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen den Straßenraum prägen, sind auf den straßenbegleitenden privaten und öffentlichen Stellplätzen Garagen und Carports unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Zäune und Hecken auf den Stellplätzen, um die Flächen nicht zu zergliedern, Sichtbeziehungen nach Süden nicht zu unterbrechen und eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Um Missbrauch der privaten Stellplätze entlang der Ohmstraße zu verhindern, sind diese dementsprechend zu kennzeichnen oder abzusichern. Die genaue Anordnung der Stellplätze sowie der Grundstückszufahrten, die auf den straßenbegleitenden Parkstreifen vorgesehen sind, bleibt dem Eigentümer überlassen. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung inklusive der Zufahrtsmöglichkeit auf die Grundstücke. Im Nordwesten kann zur Befahrung des Grundstückes der städtische Fußweg überfahren werden. Für die beiden Grundstücke im Süd-Osten und Süd-Westen ist eine Zufahrt über die Ohmstraße möglich. Dies wird über einen festgesetzten

Einfahrtsbereich auf den städtischen Grundstücken (öffentliche Stellplatzflächen) gewährt. Hierzu wird auf das Anlegen jeweils einer Stellplatzfläche verzichtet.

Die Herstellung aller Stellplatzflächen (öffentlich und privat) entlang der Ohmstraße geschieht durch die Stadt Lemgo im Rahmen des Endausbaus der Straße. Die Kosten für die Erstellung der privaten Stellplätze trägt der jeweilige Eigentümer. Die Vorgehensweise, alle Stellplatzflächen in Verbindung mit dem Endausbau vorzunehmen, ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll. Zum einen wäre eine Herstellung der privaten Stellplätze vor dem Ausbau der Ohmstraße schwer möglich, da die Parkflächen dann inselartig im bis dahin ungeordneten Straßenraum liegen würden. Hier wäre auch eine Angleichung der unterschiedlichen Höhenprofile (deutlicher Unterschied zwischen Bodenhöhe Endausbau und jetzigem Zustand) nicht problemlos zu überwinden. Zum anderen ist aus stadtgestalterischen Gründen eine einheitliche Ausgestaltung der Straße und der gesamten Stellplatzflächen vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt anhand der als verbindlich anzusehenden Gestaltungsskizze für die privaten Stellplätze (siehe Abbildung Tiefbauamt, Stadt Lemgo, nächste Seite), an welche die Gestaltung der öffentlichen Stellplätze angeglichen wird. Durch die hier geplante Umkehrung der verwendeten Steinfarben wird einerseits eine einheitliche Gestaltung gewährleistet und andererseits für die Unterscheidbarkeit zwischen den privaten und öffentlichen Stellplätzen gesorgt. Die privaten Stellplätze weisen als dominierende Grundfarbe anthrazit, die öffentlichen Parkplätze grau auf.

Alle Stellplätze werden in einer Länge von 4,30 m und einer Breite von 2,50 m ausgeführt. In der Länge ergibt sich dadurch ein ungepflasterter Überhangstreifen von ca. 0,70 m am Kopfende der Parkflächen (Gesamtparklänge 5,00 m). Dieser Überhangstreifen wird im Westen der Ohmstraße auf dem ausreichend breit dimensionierten Fußweg vorgesehen. Im Osten ist der Überhang auf den privaten Stellplätzen im ca. 4,70 m breiten Vorgartenbereich möglich. Um den Überhang der südöstlichen öffentlichen Stellplätze nicht auf Privatgrund anzusiedeln, wird die öffentliche Fläche hier über die Parkplätze hinaus um 0,70 m erweitert. Hieran schließt sich die private Grundstücksfläche an. Die öffentlichen Stellplätze sind an dieser Stelle insgesamt 5,00 m tief, ohne Überhangstreifen, um die private Fläche nicht zu belasten.

5.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

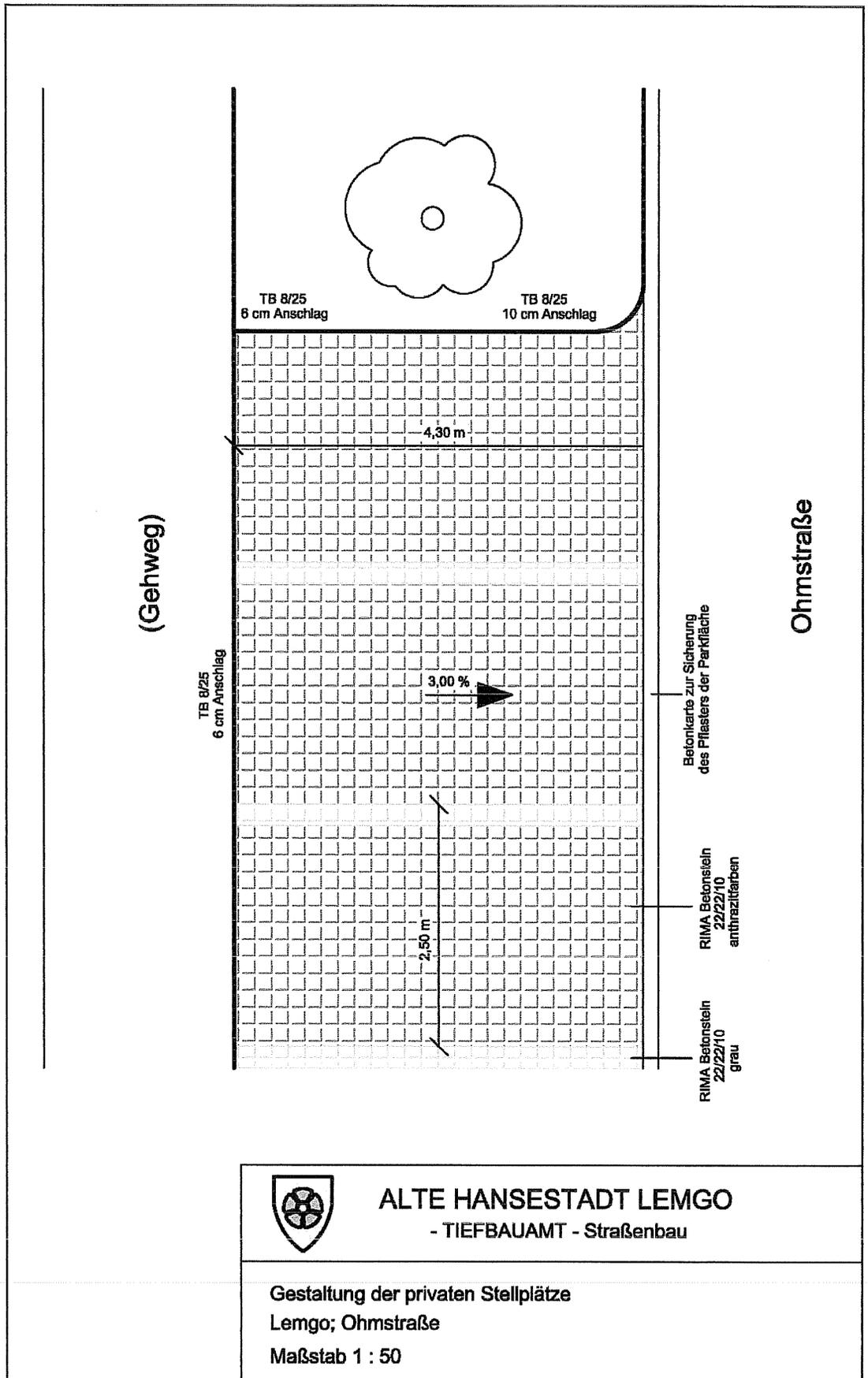
Eine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird im Änderungsbereich nicht festgesetzt. Pro Wohneinheit ist ein privater Stellplatz nachzuweisen.

5.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der Ohmstraße wird reduziert, indem der Querschnitt auf 6,20 m zurückgenommen wird. Hierdurch ergeben sich, an die Straßenfläche anschließend, Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (im Norden) sowie öffentliche Stellplätze (im Süden). Zwischen den privaten/öffentlichen Stellplätzen und den bebaubaren Grundstücksflächen in Westen verläuft ein 3,50 m breiter öffentlicher Fußweg. Die Anordnung des Fußweges zwischen privater Grundstücksfläche und privaten Stellplätzen ist damit begründet, dass eine Überfahung des Fußweges beim Einparken und eine damit verbundene Gefährdung des Fußgängerverkehrs vermieden werden soll.

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft

Die Maßnahme Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) festzusetzen sowie das Verbot von Asphalt oder Beton führt zu einer deutlichen Verringerung der versiegelten Flächen und zu einem umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden.



Um eine Begrünung des Straßenraumes zu gewährleisten und die straßenbegleitenden Stellplatzanlagen aufzulockern, werden auf den Stellplatzflächen pro Grundstück 2 Straßenbäume innerhalb der ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen sowie der öffentlichen Parkplatzflächen vorgeschrieben. Die Festsetzung der Qualität, des Stammumfangs, der umgebenden Pflanzfläche und der Übereinstimmung mit der Pflanzliste (Es gilt zur Konkretisierung die Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“) Die Vorschriften zum Erhalt und zum Ersatz sollen eine dauerhafte Begrünung des Straßenraumes sicherstellen. Da das Einsetzen der Bäume erst nach Herstellung der Stellplätze sinnvoll und möglich ist, werden die Bäume auf den Stellplatzflächen entlang der Ohmstraße im Rahmen der Stellplatzherstellung durch die Stadt Lemgo auf Kosten der Eigentümer gepflanzt. Dies gewährleistet eine Einheitlichkeit in Art, Größe, Zustand und somit auch Gestaltung der straßenbegleitenden Bepflanzung.

5.10 Höhe der baulichen Anlagen

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ nicht verändert. Eine Veränderung ist nicht notwendig, da das Gesamtkonzept der Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll ist und beibehalten werden kann.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

Die Rücknahme des Straßenquerschnitts bedingt eine Verringerung der versiegelten Fläche. Dies ist möglich, da die Gemeinschaftsstellplätze aus den Gartenbereichen in den ehemaligen Straßenbereich verlegt werden. Somit verringert sich die versiegelte Fläche auf den Grundstücken. Dies ist als positive Entwicklung hinsichtlich der Umweltbelange zu werten. Außerdem wird hierdurch die Wohnqualität der Bewohner erhöht.

7. Kosten der Planänderung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ verursacht keine Kosten.

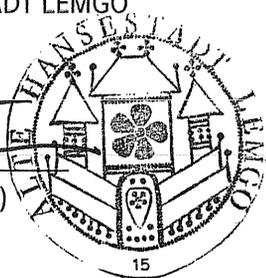
Alle weiteren gestalterischen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes werden nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.

Zur Verdeutlichung der Gestaltung des neuen Straßenverlaufes inklusive der Stellplatzflächen und um eine mögliche Platzierung der Baukörper darzustellen, wird der städtebauliche Entwurf der Begründung angefügt.

Lemgo, den 31.08.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Austermann)
Bürgermeister



Städtebaulicher Entwurf

