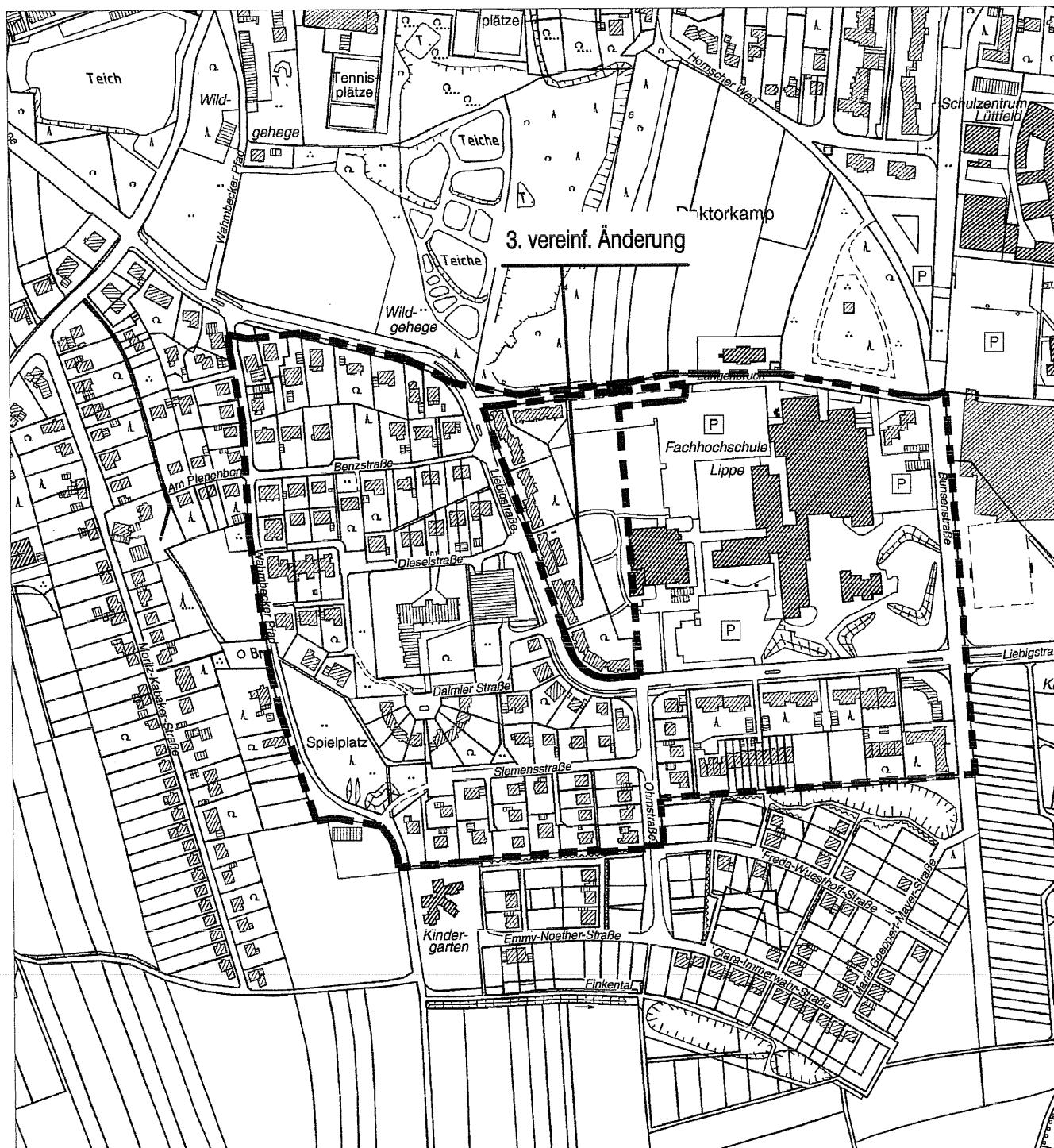




Bebauungsplan Nr. 26 01.24 Teilplan 1 "Wahmbecker Pfad"

3. vereinfachte Änderung

Begründung



**3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“
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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 3. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24 14) 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 27.12.1982 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Veränderung der Nutzungsart und die Anpassung des Planrechts an die bestehende Bebauung 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 der Gebietscharakter unverändert bleibt indem die Gemeinbedarfsfläche von „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ zu „Fachhochschule“ geändert wird. Die Änderung von Teilen der Gemeinbedarfsfläche in „Allgemeines Wohngebiet“ geht größtenteils mit der Bindung an studentisches Wohnen einher. Dies steht in direktem Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche Fachhochschule und stellt außerdem nur eine Anpassung des Planrechts an die bereits bestehenden Verhältnisse dar.

Der planerische Grundgedanke für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Wahmbecker Pfad“ besteht in der Sicherung von Gemeinbedarfsflächen zur Nutzung durch die Fachhochschule. Nur in einem kleinen Bereich wird auch eine weitere Gemeinbedarfsnutzung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (hier geplant: Kindergarten) aus der 2. vereinfachten Änderung von 1986 vorgesehen. Diese Planung war bereits 1994 überholt, als innerhalb dieses Bereiches studentisches Wohnen und Geschosswohnungsbau verwirklicht wurde. Da der Bereich Gemeinbedarf „Fachhochschule“ inklusive seiner Festsetzungen erhalten bleibt und sogar noch erweitert wird, kommt es durch die 3. vereinfachte Änderung zu keiner Berührung der Grundzüge der Planung. Die Flächen stehen weiterhin der Nutzung durch die Fachhochschule sowie daran angegliederten Nutzungen zur Verfügung.

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 von der 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 3. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den „Langenbruch“.

Im Osten durch die senkrechte nördliche Verlängerung der Ohmstraße bis ca. 10 Meter vor dem „Langenbruch“.

Im Süden und im Westen durch die „Liebigstraße“.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

2.2. Bestand

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist im westlichen Teil mit mehrgeschossiger Wohnbebauung bebaut. Diese fünf Gebäuderiegel entlang der Liebigstraße, sowie ein Gebäudekörper am Langenbruch sind zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Sie haben Satteldächer, größtenteils mit einer Dachneigung von 25°. Die Gebäude Liebigstraße 55, 57, 59 und 61 werden als Studentenwohnheime genutzt. Die Gebäude Langenbruch Nr. 2 und Liebigstraße 47, 49, 51 und 53 sind mit kleinen Wohneinheiten ausgestattet, werden aber nicht als ausgewiesenes studentisches Wohnen betrieben.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Liebigstraße und dem Langenbruch entstand Anfang der 1990er Jahre. Die Baugenehmigungen wurden durch Befreiungsbeschlüsse durch den Stadtentwicklungsausschuss erteilt, da das bis heute gültige Planrecht des B-Planes an dieser Stelle keine Wohnnutzung sondern „Gemeinbedarfsfläche - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorsieht. Außerdem wurde von der 10,00 m breiten Grünstreifenfestsetzung entlang der Liebigstraße und dem Langenbruch im Bereich der Wohnhäuser befreit. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden eingehalten.

Im Bereich zwischen der straßenbegleitenden Bebauung und den bestehenden Gebäuden der östlich angrenzenden Hochschule Ostwestfalen-Lippe befindet sich zur Zeit ein Freiraum, bestehend aus Rasenflächen und Baumbewuchs, sowie ein Bereich mit Parkplatzflächen im Norden.

Im Osten grenzt die Hochschule OWL direkt an das Plangebiet an. Hier stehen bis zu 8-geschossige Terasenbaukörper mit Flachdach. Die Bebaubarkeit der Flächen für die Hochschule ist noch nicht ausgeschöpft. Im Süden grenzt ein Wohngebiet an. Hier sind verschiedene Reihenhausstrukturen entstanden, sowie noch ein paar Baulücken vorhanden. Im Westen schließt sich Einfamilienhausbebauung in bis zu zweigeschossiger Bauweise und geneigten Dächern an. Als Solitär prägt außerdem ein L-förmiger Wohnkomplex mit 8 Geschossen plus Staffelgeschoss und Flachdach die westliche Umgebung der 3. vereinfachten Änderung. Nördlich des Langenbruchs befinden sich Freiflächen, welche teilweise als Erweiterungsflächen für die Hochschule OWL zur Verfügung stehen, sowie ein bereits realisiertes Verwaltungsgebäude der Hochschule.



Luftbild Bereich Hochschule OWL, Quelle: Google

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan trat vor dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 in Kraft und ist aus dem FNP des Jahres 1974 entwickelt worden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 22.10.1986) stellt für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ sowie „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Die 3. vereinfachte Änderung verfolgt den Zweck, im östlichen Bereich „Gemeinbedarfsfläche - Hochschule OWL“ festzusetzen, um das Innovationszentrum am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Da diese Festsetzungen mit den im FNP dargestellten Baugebietskategorien artverwandt sind, ist dieser Teil der 3. vereinfachten Änderung aus dem FNP entwickelt.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine vorhandene Bauzeile an der Liebigstraße mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Allgemeines Wohngebiet - Studentisches Wohnen“ überplant. Diese Festsetzung stellt eine geringfügige Abweichung von der Darstellung des FNP dar, sichert jedoch lediglich den vorhandenen Bestand der Bebauung, ohne neue Bauflächen auszuweisen.

Da die Nutzung WA „Studentisches Wohnen“ direkt im Einklang mit der Gemeinbedarfsfläche „Fachhochschule“ bzw. „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ steht, ist der vom FNP vorgegebene Rahmen nicht überschritten, da das grobe Raster des FNP durch die 3. vereinfachte Änderung lediglich konkretisiert wird.

Geringfügige Veränderungen der räumlichen Abgrenzung der dargestellten Hauptnutzung liegen in der Regel im Rahmen der FNP Darstellung, da der FNP nicht parzellenscharf ist, und somit eine gewisse Bandbreite von Abweichungen von vornherein in Kauf genommen wird. Die beiden genannten Nutzungsarten Gemeinschaftsfläche sind zeichnerisch nicht exakt gegeneinander abgegrenzt. Auch die Symbole der Zweckbestimmung sind nicht exakt räumlich zuzuordnen. Da die Grundentscheidung des Flächennutzungsplanes durch die 3. vereinfachte Änderung bezüglich der Hauptnutzung Gemeinbedarfsfläche nicht in Frage gestellt wird, der FNP lediglich konkretisiert wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB entsprochen.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet

Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich der 3. vereinfachten Änderung laut der rechtskräftigen 2. vereinfachten Änderung „Gemeinbedarfsfläche – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in zweigeschossiger offener Bauweise und Satteldach fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Entlang der Liebigstraße und dem Langenbruch verläuft ein 10,00 m breiter Grünstreifen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern. Die 2. vereinfachte Änderung wurde 1986 rechtskräftig und veränderte nur die bis dahin bestehende Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Schule – Fachhochschule“ in „Gemeinbedarfsfläche – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung liegt komplett innerhalb der 3. vereinfachten Änderung und wird deshalb nach Rechtskraft der 3. vereinfachten Änderung von dieser überlagert.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld

Im Osten grenzt der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung an die Gemeinbedarfsfläche „Fachhochschule Lippe“, genutzt durch die Fachhochschule OWL. Hier ist eine offene Bauweise mit acht zulässigen Geschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im Süden und Südosten sieht der Bebauungsplan Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ allgemeines sowie reines Wohngebiet in offener oder geschlossener Bauweise in Hausgruppen vor. Die Dachneigung ist mit 42° bis 48° angegeben.

Im Westen schließt ebenfalls reines und allgemeines Wohngebiet an. Neben einer als Solitär festgesetzten Hausgruppe mit acht Geschossen und Flachdach in offener Bauweise, schließen sich nach Norden hin Einzel- und Doppelhäuser an. Diese sind in offener Bauweise, maximal zweigeschossig mit einer Dachneigung von 25° bis 39° bzw. 45° bis 52° festgesetzt.

Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.22/23 „Lüttfeld/Hornscher Weg“. Der Gesamtplan befindet sich zurzeit in einem Teilaufhebungsverfahren, in welchem nur der Bereich der 2. vereinfachten Änderung Bestand haben soll. Der Bereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.22/23 „Lüttfeld/Hornscher Weg“ sieht nördlich des Langenbruchs eine Erweiterungsfläche für die Hochschule OWL vor. Festgesetzt ist hier die Fläche „Gemeinbedarf Fachhochschule“ mit einer viergeschossigen offenen Bauweise und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,2.

4. Anlass und Ziel der 3. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB

Anlass der 3. vereinfachten Änderung ist der Bau eines Innovationszentrums auf der Fläche der Hochschule OWL und die sich daraus ergebenden Bedarfe an Erweiterungsflächen. Diese stehen auf der Fläche der 3. vereinfachten Änderung zur Verfügung, da die zurzeit vorgesehene Nutzung durch einen Kindergarten nicht mehr benötigt wird. Des Weiteren können durch die 3. vereinfachte Änderung die in den 1990er Jahren ohne eine Bebauungsplanänderung entstandenen Wohngebäude im Bebauungsplan berücksichtigt und gesichert werden.

Das zurzeit im Bau befindliche Innovationszentrum arbeitet in Kooperation mit der Hochschule OWL und wird deshalb in direkter räumlicher Nähe der Hochschule auf der für die Hochschule festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Fachhochschule Lippe (östlich der 3. vereinfachten Änderung) verwirklicht. Um die notwendigen Parkplatzflächen umsetzen zu können, sowie geplante Erweiterungen zu ermöglichen, bedarf es weiterer Flächen. Hierzu eignen sich die direkt westlich angrenzenden zurzeit noch unbebauten Flächen (Bereich der 3. vereinfachten Änderung). Diese sehen an dieser Stelle laut rechtskräftiger 2. vereinfachter Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor. Geplant war mit der Änderung aus dem Jahr 1986 die Ansiedlung eines Kindergartens an dieser Stelle. Der Bedarf einen Kindergarten zu errichten ist aktuell nicht mehr gegeben, da zum einen die Zahl der Kinder in der Bevölkerung rückläufig ist und zum anderen die in der Umgebung vorhandenen Kindergärten den Bedarf ohne weiteres abdecken können.

Im beschriebenen Bereich der 2. vereinfachten Änderung sind außerdem in den 1990er Jahren sechs Mehrfamilienhäuser entlang der Liebigstraße und des Langenbruch entstanden. Diese wurden auf Grundlage einer Befreiung vom Bebauungsplan erstellt. Eine Anpassung des Planrechts an die nun vorhandene Situation erfolgte bis jetzt nicht. Im Rahmen der Aufgabe des geplanten Kindergartenstandorts werden nun mit der 3. vereinfachten Änderung auch die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung werden somit im Wesentlichen nur Änderungen an der Art der Nutzung vorgenommen, das Maß der Nutzung bleibt gleich. Desweiteren werden Anpassungen im Bereich der städtebaulichen Gestaltung vorgenommen. Es kommt außerdem zu einer Rücknahme des im Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten 10,00 m breiten Grünstreifens mit Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Diese Festsetzung ist aufgrund der bereits überbauten Flächen im Bereich der Liebigstraße nicht mehr haltbar. Trotz dieser Rücknahme von geplantem, bisher nicht hergestelltem Grünraum werden durch die 3. vereinfachte Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, da die Einschnitte in den festgesetzten Planbereich bereits im Rahmen der Befreiung in den 1990er Jahren erfolgt sind (Näheres siehe Punkt 6. Auswirkungen auf die Umwelt).

Ziel der 3. vereinfachten Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an den jetzigen Baubestand und die Schaffung von Planrecht für das Innovationszentrum (I + II Bauabschnitt).

5. Planungsrechtliche Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der im Änderungsbereich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche gilt die Zweckbestimmung „Hochschule OWL“, da diese nicht mehr für soziale Zwecke benötigt wird und somit Erweiterungsbedarf für die Hochschule OWL bietet.

Der mit Wohnnutzung überbaute nordwestliche Bereich wird mit WA1 „Allgemeinem Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO überplant. Dies entspricht der bereits seit den 1990er Jahren dort ausgeübten Nutzung und schafft einen Übergang von der Gemeinbedarfsfläche zur westlich der Liebigstraße beginnenden Wohnbebauung.

Für die Wohnnutzung im südwestlichen Bereich wird ebenfalls „Allgemeines Wohngebiet“ als WA2 gemäß § 4 BauNVO, ergänzt um die Zweckbestimmung „studentisches Wohnen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB), festgesetzt.

Die studentischen Wohnungen sind in den 1990er Jahren errichtet worden und sollen für diese Nutzergruppe gesichert werden, da die direkte Nachbarschaft zur Fachhochschule aufgrund der Synergieeffekte zu begrüßen und somit unterstützen ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Dreigeschossigkeit vorgesehen. Diese stellt den städtebaulichen Übergang zwischen der bis zu 8-geschossigen Hochschulbebauung im Osten und der zwei- bis dreigeschossigen Wohnnutzung im Westen dar. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Umgebungsbebauung mit 0,4 festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden bis zu drei Geschosse, entsprechend der Bestandsgebäude sowie eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die bereits vorhandenen Wohngebäude entlang der Liebigstraße und des Langenbruch geben der Straße eine städtebauliche Struktur und stellen anhand der Nutzung und der Gebäudehöhe (2- bis 3-geschossig) sowie –dichte den Übergang zwischen der Hochschulnutzung und dem anschließenden Wohngebiet dar, das überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung aufweist. In den WA-Gebieten werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um den Wohncharakter an dieser Stelle nicht unnötig zu stören.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Nutzungsbereiche wird die Baugrenze einheitlich als ein großes Baufeld mit einem Abstand von 3,00 Metern entlang der westlich verlaufenden Liebigstraße und in einem Abstand von 5,00 Metern entlang des südlichen Verlaufs der Liebigstraße sowie des nördlich verlaufenden Langenbruchs angelegt. Das große Baufeld ermöglicht eine freie Nutzung des für die Hochschule ausgewiesenen Bereiches. Eine genauere Einteil-

lung in Baufelder wäre an dieser Stelle nicht sinnvoll, da dann die inneren Bereiche zwischen Langenbruch und Liebigstraße nicht flexibel genutzt werden könnten. Auch die bereits im Westen entlang der Liebigstraße entstandenen Wohngebäude werden durch das großzügige Baufenster gefasst und in ihrem Bestand bestätigt. Der Abstand zur Liebigstraße beträgt hier 3,00 Meter, um einerseits grüne Vorbereiche zu sichern, aber andererseits die Liebigstraße baulich zu fassen. Im Bereich der Hochschulnutzung entlang des Langebruchs und der Liebigstraße sind 5,00 Meter Abstandsfläche zu den Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die in der geltenden 2. vereinfachten Änderung entlang der Straßen vorgesehenen 10,00 Meter breiten Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden aufgehoben. Zum einen ist eine Umsetzung der Pflanzflächen im Bereich der Wohnbebauung nicht mehr möglich. Zum anderen ist das ehemals formulierte Ziel, mit dieser Pflanzung die Fachhochschule von der umgebenden Wohnbebauung abzuschirmen, nicht mehr zeitgemäß, da die Wohnbebauung Liebigstraße einen Übergang zwischen Hochschule OWL und der weiteren Wohnbebauung schafft.

Um möglichst flexible und auf die Bedarfe der Hochschule OWL bzw. des Innovationszentrums angepasste Gebäudekörper zu ermöglichen, wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise festgesetzt, die von der offenen Bauweise dahingehend abweicht, dass sie die Länge der Gebäudekörper nicht begrenzt. Gleiches gilt für die bereits im südwestlichen Kurvenbereich entstandenen Studentenwohnanlagen. Auch hier wird bestandsangepasst die abweichende Bauweise gewählt, da die 50,00 Meter Frontlänge überschritten sind. Im Weiteren Bereich der WA1 und WA2 Flächen ist die offene Bauweise festgesetzt, um eine erdrückende Wirkung entlang der Liebigstraße zu vermeiden und die aufgelockerte offene Bauweise der Umgebung aufzunehmen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten.

5.5 Verkehrsflächen

Um eine reibungslose Abwicklung des Verkehrs in den Kreuzungsbereichen zu gewährleisten, sind die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche freizuhalten und sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

5.6 Gestaltung

Entsprechend der bis heute im Bereich der Fachhochschule verwirklichten Gebäude, werden auch in der 3. vereinfachten Änderung die Dachflächen des Bereichs für Gemeinbedarf „Fachhochschule Lippe“ auf Flachdächer, bis max. 5° geneigte Dächer zugelassen. Zur optischen Einbindung sind Flachdächer zu bekiesen oder zu begrünen. Orientiert an der bestehenden sowie der umgebenden Wohnbebauung werden innerhalb der WA1 und WA2 Gebiete Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 39° festgesetzt, um sich in den Wohngebäudebestand einzufügen. Um einen einheitlichen städtebaulichen Eindruck zu erwirken, sind ungleiche Dachneigungen nur an Anbauten und untergeordneten Bauteilen, aber nicht an aneinandergebauten Gebäuden zulässig. Werden Anbauten an Gebäude angefügt, so müssen sie sich diesen unterordnen, um eine klare Gestaltung und eine Betonung des Hauptbaukörpers zu erzielen. Solaranlagen werden nur zugelassen, wenn sie sich gestalterisch in die Gesamtsituation einfügen, um keine störenden Wirkungen hervorzurufen. Entsprechend der bestehenden Höhenlage soll das Gelände erhalten werden, damit keine künstliche Höhenlandschaft entsteht. Zur Vermeidung von städtebaulich nicht gewünschten Bauhöhen, darf der Sockel des untersten anzurechnenden Geschosses 0,40 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich, wenn es der Geländeverlauf erfordert. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, den Sockel optisch darzustellen. Um Unterstellplätze nicht zu massiv und zu stark ihre Umgebung prägend ausführen zu können, sind sie nur mit Flachdächern zugelassen und einzugrünen. Um eine geordnete städtebaulich Erscheinung zu gewährleisten, sind Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen,

Blechtafeln, Pappbekleidungen, Jute, Papierstoffen u.ä., sowie insbesondere auch Verkaufswagen und Bunden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden, nicht zulässig. Damit der Straßenraum durchgrünt wird, sind Einfriedungen nur als Hecken mit gegebenenfalls innenliegenden Zäunen zulässig. Es sollen einheimische Gehölze verwendet werden. Andere Materialien sind ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass eine gestalterisch heterogene „Zaunlandschaft“ entsteht. Hecken sind aufgrund der Einsehbarkeit bis 0,70 m zulässig.

5.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um eine Begrünung der notwendigen Stellplatzflächen zu gewährleisten und diese monoton erscheinenden Anlagen aufzulockern, wird auf den Stellplatzflächen pro angefangene 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum vorgeschrieben. Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Gehwegen mindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster). Aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit im Laufe der Betriebszeit ist Porenbetonpflaster nicht zulässig.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ 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.

Das Maß der möglichen baulichen Ausnutzung wird durch die 3. vereinfachte Änderung nicht erhöht. Somit ergeben sich hieraus keine negativen Umweltauswirkungen. Durch das Beibehalten der überbaubaren Flächen und der sonstigen baulichen Nutzung kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation gegenüber der bestehenden Planung. Die Rücknahme der Festsetzungen des straßenbegleitenden Grünstreifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führt zwar zu einer Verringerung der durch den Bebauungsplan definierten und umzusetzenden Gründflächen, orientiert sich aber an dem bereits vorhandenen Bebauungsgrad. Die in den 1990er Jahren entstandenen Wohngebäude entlang der Liebigstraße und dem Langenbruch haben eine Umsetzung der Grünfläche unmöglich werden lassen. Auch ein weiteres Festhalten an der Fläche im Bebauungsplan würde zu keiner Verbesserung der Umweltsituation führen, da die Gebäude bis auf weiteres Bestandsschutz genießen. Aus diesem Grund führt die Aufhebung der Festsetzung zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation im Plangebiet.

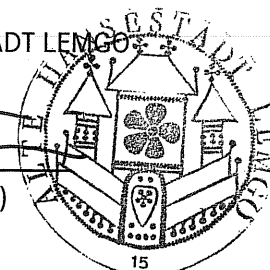
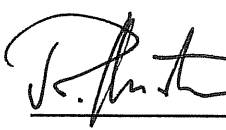
7. Kosten der Planänderung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ verursacht keine Kosten.

Die Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung überlagern die darunterliegenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Änderungsbereich. Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.24 Teilplan 1 „Wahmbecker Pfad“ (Rechtskraft 10.01.1983). Die 2. vereinfachte Änderung wird vollständig überlagert und damit gegenstandslos.

Lemgo, den 31.08.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister