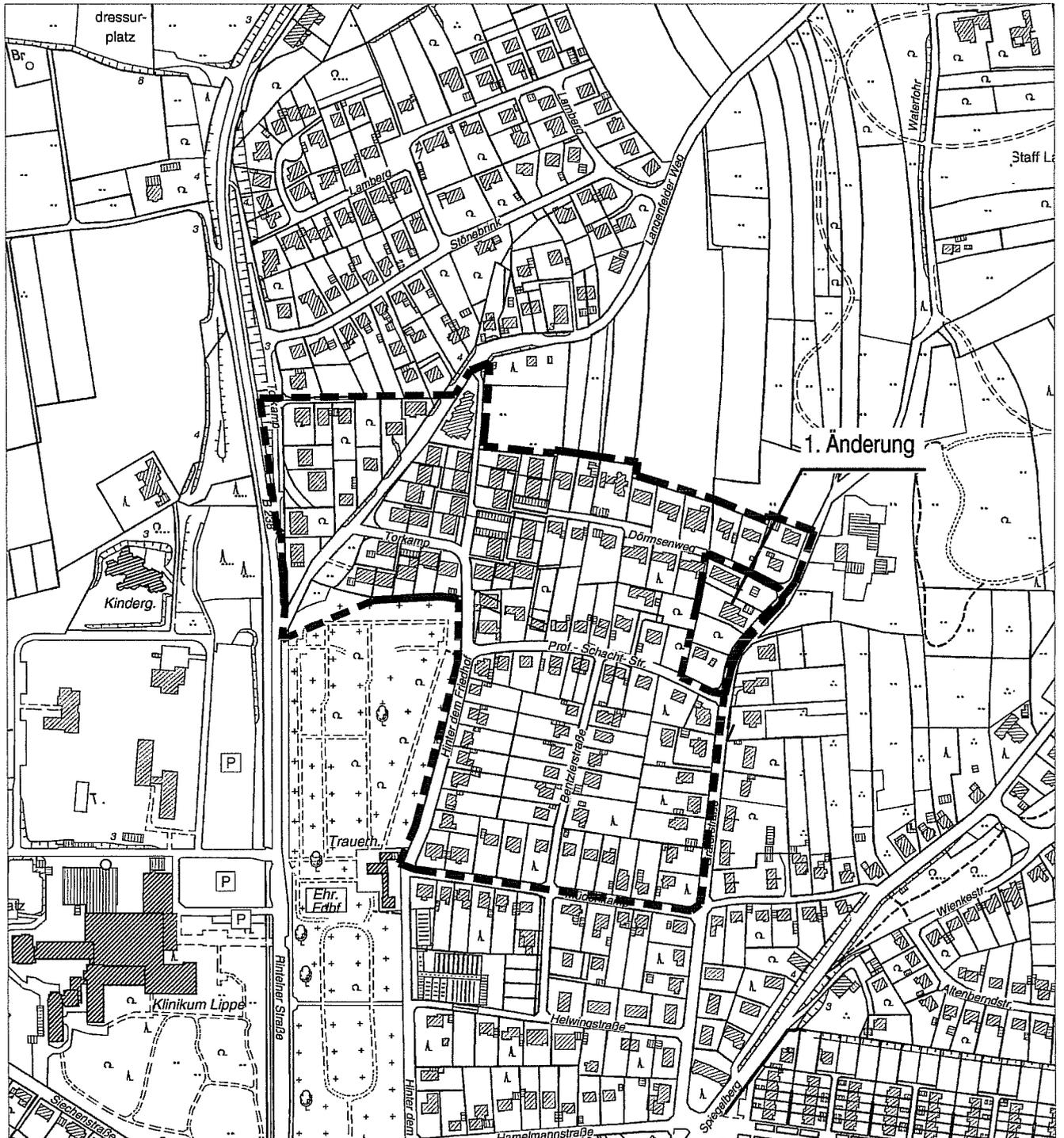




Bebauungsplan Nr. 26 01.11a "Professor-Schacht-Straße"

1. Änderung

Begründung



**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 01.11a „Professor-Schacht-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. 01.11a „Professor-Schacht-Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

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 Voraussetzung zur Anwendung der beschleunigten Änderung ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung (hier über den Bebauungsplan Nr. 01.11a „Professor-Schacht-Straße“ bereits rechtsverbindlich festgesetztes Wohngebiet) gemäß § 1a (2) BauGB handelt. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (kleiner als 20.000 qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB. Aus diesem Grund kann die Änderung ohne weitere Vorprüfung nach BauGB durchgeführt werden.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Des Weiteren wird durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB sollen auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden vom „Dörmsenweg“.

Im Osten von der „Gräferstraße“.

Im Süden von der „Professor-Schacht-Straße“.

Im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 45, 46, 48 und 49 der Flur 49.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

2.2. Bestand

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist durch Wohnbebauung geprägt, die fast ausschließlich in den letzten drei Jahrzehnten im Rahmen des Bebauungsplanes entstanden ist. Die Wohngebäude sind in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise im Rahmen der Festsetzungen des „Reinen Wohngebiets“ ausgeführt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den „Dörmsenweg“ sowie die „Gräferstraße“.

Die in direktem Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Gräferstraße ist bis auf eine Breite von 6,30 m bis 7,70 m ausgebaut. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin ergibt sich so ein für die Erschließung nicht mehr benötigter Grünstreifen von ca. 2,40 m bis 3,90 m Breite.

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. 01.11a „Professor-Schacht-Straße“ „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan trat vor dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 in Kraft und ist aus dem FNP des Jahres 1974 entwickelt worden.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet

Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich der 1. Änderung „Reines Wohngebiet“ in bis zu zweigeschossiger offener Bauweise fest. Der Geltungsbereich verläuft entlang der zum Ausbau der Gräferstraße zur Verfügung stehenden Straßenfläche.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld

Das Umfeld der Bebauung wird durch „Reines Wohngebiet“ in bis zu zweigeschossiger, offener Bauweise geprägt. Im Osten schließen sich hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung Freiflächen an. Diese sind als solche im FNP dargestellt.

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

Anlass der 1. Änderung ist die aktuelle städtebauliche und verkehrsplanerische Situation im Änderungsbe- reich. Die an den Geltungsbereich angrenzende Verkehrsfläche der „Gräferstraße“ hat ihren endgültigen Aus- bauzustand erreicht. Zwischen der Verkehrsfläche und den privaten Grundstücksflächen ergab sich im Zuge des Straßenausbaus ein ca. 2,40 m bis 3,90 m breiter Grünstreifen. Dieser befindet sich zurzeit im Eigentum der Stadt Lemgo, wird aber für die Erschließungsanlage nicht mehr benötigt.

Um den privaten Grundstücken im Westen der „Gräferstraße“ ein Heranrücken auf das Maß von 5,00 m an die Erschließungsstraße zu ermöglichen, wird die Grenze des überbaubaren Bereichs nach Osten erweitert.

Um den Bebauungsplan an den aktuellen Verlauf der Gräferstraße anzupassen, wird der Geltungsbereich im Bereich der Änderung von der ehemals geplanten Straßenbegrenzung auf die Begrenzung des aktuellen Aus- bauzustands verlegt. Diese Verschiebung des Geltungsbereichs berührt nicht die Grundsätze der Planung. Es wird lediglich eine Anpassung an die aktuelle Situation bezüglich des Straßenendausbaus vorgenommen.

Die Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden nicht verän- dert. Mit der Änderungsplanung, die sich ausschließlich auf einen bereits besiedelten und überwiegend be- bauten Bereich im Lemgoer Stadtgebiet bezieht, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, da durch das Verschieben der Baugrenze nur geringe über die bislang bestehenden Bebauungs- möglichkeiten hinausgehende Baurechte geschaffen werden.

Ziel der 1. Änderung ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 01.11a „Professor-Schacht- Straße“ an die aktuelle städtebauliche und verkehrsplanerische Situation. Die betroffenen Grundstücke kön- nen durch den vergrößerten überbaubaren Bereich mit Neu- oder Anbauten näher an die Erschließung „Gräf-

erstraße“ heranrücken und somit die Gartenflächen im Westen besser ausnutzen. Entlang der Straße ergibt sich durch die Herabsetzung der Abstandsfläche außerdem der gleiche städtebauliche Abschluss wie in den nördlich und südlich angrenzenden Straßenbereichen.

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

Mit der 1. Änderung wird die Grenze des Geltungsbereichs auf die Straßenbegrenzung nach vorhandenem Zustand im Endausbau verlegt. Die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze wird nach Osten bis auf 5,00 m an den tatsächlichen Verlauf der Erschließungsstraße verschoben.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Aus diesem Grund wird hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Festsetzung von „Reinem Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO beibehalten.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine offene Bauweise mit einer maximalen Ein- bzw. Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin bestehen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.11a „Professor-Schacht-Straße“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

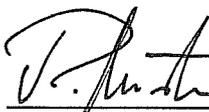
Ein höherer Versiegelungsgrad von Flächen aufgrund der Ausweitung der überbaubaren Fläche ist nicht zu erwarten, da weiterhin die bestehenden zulässigen Höchstwerte bezüglich der Grundflächen- und Geschossflächenzahl eingehalten werden müssen. Somit bleibt die Versiegelung und Ausnutzbarkeit der Fläche auf gleichem Niveau.

7. Kosten der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.11a „Professor-Schacht-Straße“ verursacht keine Kosten.

Lemgo, den 12.03.2003

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister

