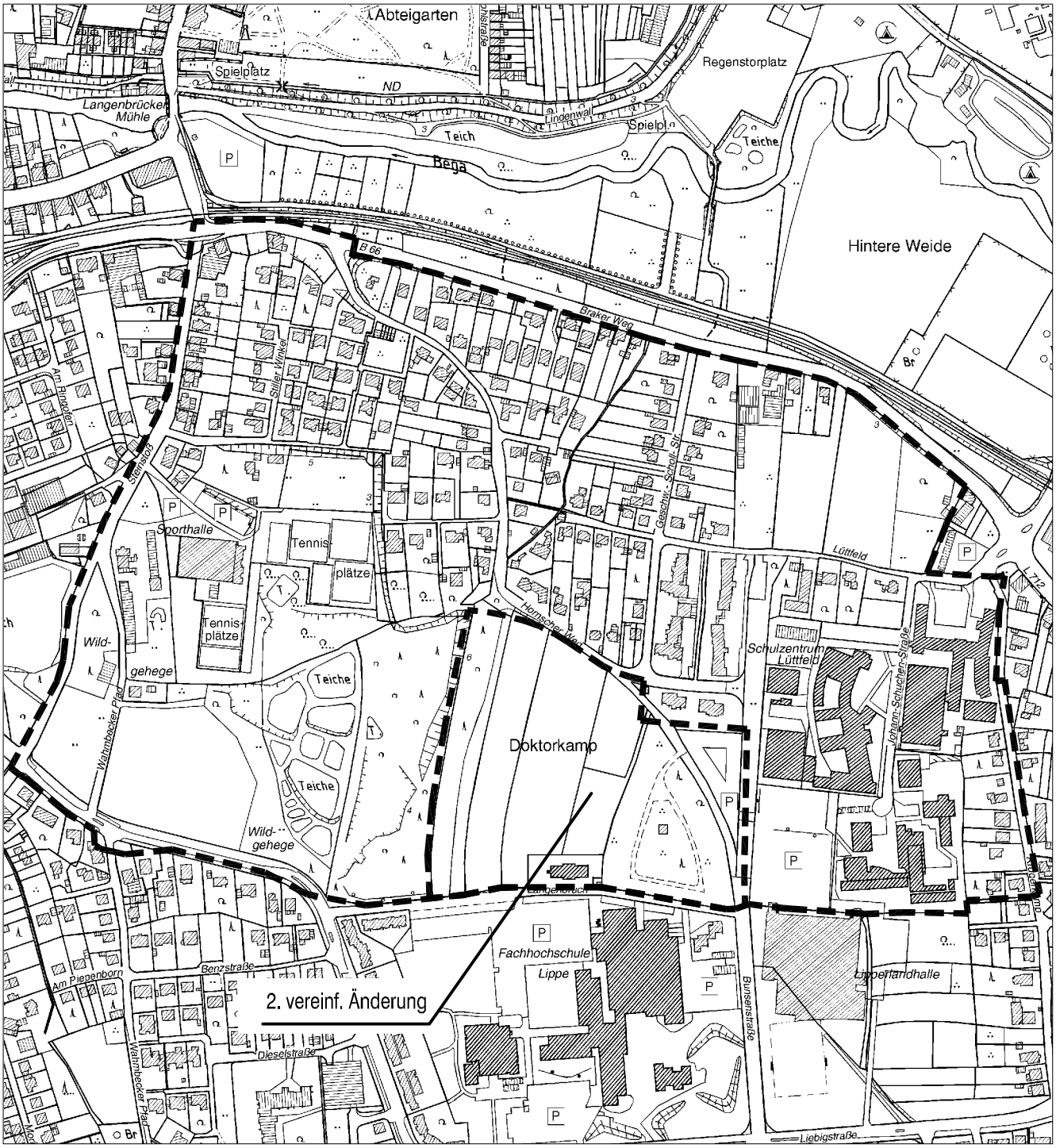
Bebauungsplan Nr. 26 01.22/23 "Lüttfeld-Hornscher Weg"

2. vereinfachte Änderung

Begründung



M ohne

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 22/23 „Lüttfeld – Hornscher Weg“
der Alten Hansestadt Lemgo

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

1. Verfahren

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld- Hornscher Weg“ 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 genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 27.12.1975 Planrecht für die Gemeinbedarfsfläche Fachochschule besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Reduzierung der Geschossigkeit innerhalb der Gemeinbedarfsfläche löst 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 der Planänderung“).

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 und die Herabsetzung der Geschossigkeit nicht zu Lasten der Nachbarschaft geht, sondern im Gegenteil die Wohnumfeldsituation verbessert wird.

Der planerische Grundgedanke für den Bereich der Fachhochschule ist im Wesentlichen durch die Art der baulichen Nutzung geprägt und nicht über die Geschossigkeit. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten. Auch bleibt die Festsetzung der offenen Bauweise bestehen. Die Herabsetzung der Geschossigkeit führt lediglich dazu, dass die gleiche Anzahl an möglichen Quadratmetern Geschossfläche nunmehr auf weniger Geschosse zu verteilen ist. Die Ausnutzbarkeit der Fläche bleibt dadurch in diesem Fall jedoch gleich. Die Änderung ist für das Plankonzept daher 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.

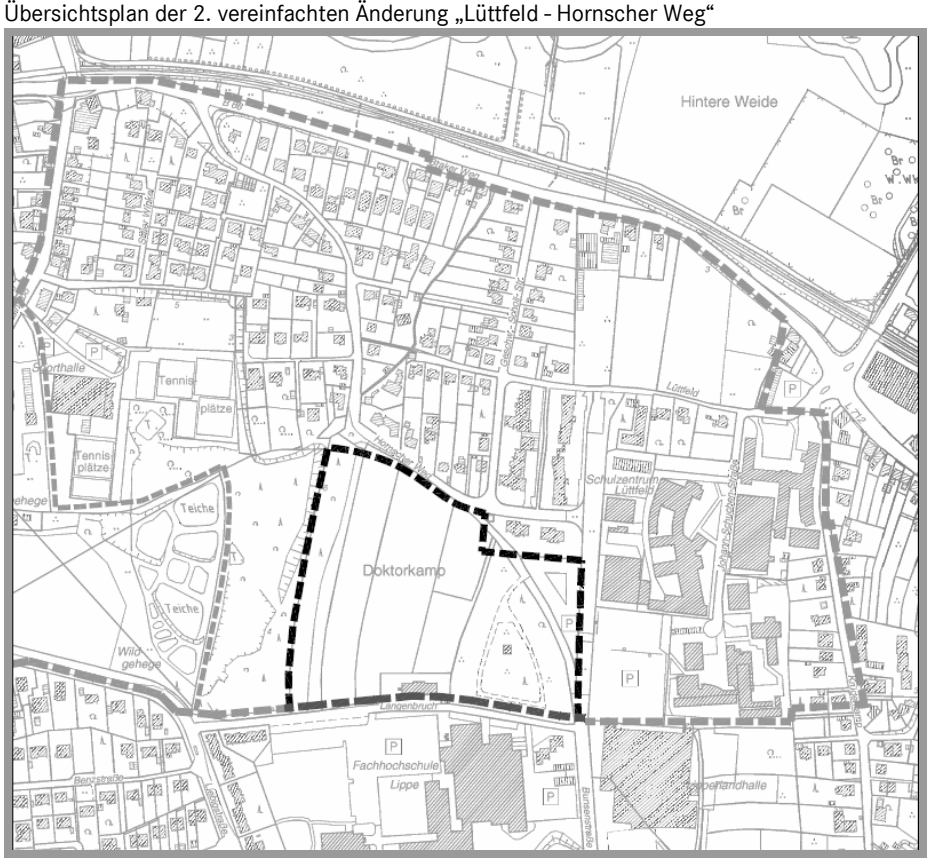
Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen. Weiterhin kann auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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 Plangebietes

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung umfasst die westliche Gemeinbedarfsfläche des Urkundsplans Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ (Rechtskraft 27.12.1975). Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung ist mit der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche Fachhochschule identisch und im zugehörigen Übersichtsplan gekennzeichnet.

Übersichtsplan der 2. vereinfachten Änderung „Lüttfeld - Hornscher Weg“



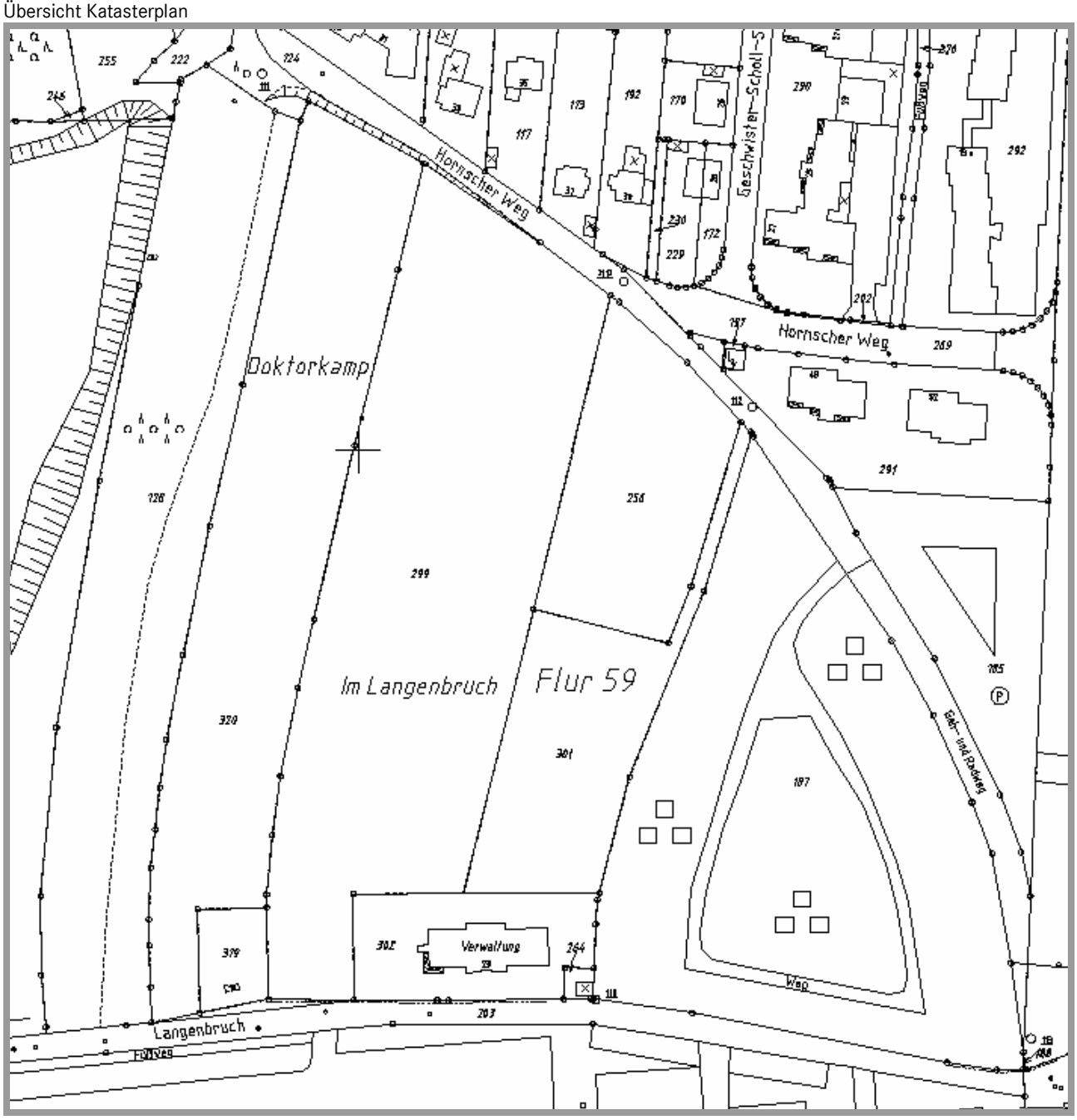
Erläuterung

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld - Hornscher Weg“

Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld - Hornscher Weg“

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung „Lüttfeld - Hornscher Weg“ liegen die Flurstücke 128, 320, 319, 302, 264, 187, 299, 256, 301, 185, 188 der Flur 59 sowie Teile aus der Wegeparzelle 124 Hornscher Weg, die derzeit als Geh- und Radweg ausgebaut ist sowie Teile aus der Wegeparzelle 203 Langenbruch.

Übersicht Katasterplan



Im Süden grenzt die Fachhochschule Lippe an das Plangebiet an. Die Gebäude der Fachhochschule sind durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Wahmbecker Pfad“ planungsrechtlich auf maximal acht Vollgeschosse begrenzt und stellen sich in der Örtlichkeit als überwiegend niedriggeschossiger dar. Das Hauptgebäude hingegen geht gestaffelt bis auf sieben Geschosse hoch.

Südöstlich des Planbereiches der 2. vereinfachten Änderung schließt der Bebauungsplan Nr. 24 b „Lipperlandhalle-Bunsenstraße“ an. Der Bebauungsplan setzt Sondergebiet „Veranstaltungszentrum“ fest.

Östlich der Änderungsfläche liegt die Gemeinbedarfsfläche „Kreisberufschulzentrum/Gewerbeförderungsanstalt“ mit planungsrechtlich zulässigen acht Vollgeschossen. Realisiert ist das Berufsschulzentrum jedoch nur bis zu viergeschossiger Bauweise.

Nordöstlich grenzt an den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung ein viergeschossiges Mehrfamilienhausgebiet (WA) an, das im Westen von einem reinen Wohngebiet (WR), mit bis zu zwei Vollgeschossen, flankiert wird.

Westlich wird der Änderungsbereich durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage begrenzt. Sie dient als Naherholungsfläche für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Grünfläche ist relativ dicht mit Laubgehölzen bepflanzt und weist wenige Freiflächen auf.

Die **Realnutzung** im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung besteht im Osten aus einer Kleingartenanlage und einem baumbestandenen Parkplatz, der westlich der Bunsenstraße liegt. Im südlichen Plangebiet, nördlich der Straße Langenbruch, steht bereits ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude der Fachhochschule Lippe. Daran schließt nach Westen und Norden der Überlaufparkplatz der Lipperlandhalle an. Der Parkplatz ist mittlerweile endhergestellt und resultiert aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 24 b „Lipperlandhalle-Bunsenstraße“. Der Überlaufparkplatz stellt für den Betrieb der Lipperlandhalle ca. 450 Parkplätze bereit, die in Doppelnutzung auch von der Fachhochschule in Anspruch genommen werden. Der Parkplatz liegt auf den Flurstücken Nr. 299, 301 der Flur 59 und ist in den Bereichen der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Übersicht Realnutzung im Gebiet

Quelle: google maps Zugriff 16.04.2008

Westlich des Überlaufparkplatzes auf dem Flurstück 319 liegt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und eine 10 KV Kompaktstation zur Einspeisung des produzierten Stromes in das öffentliche Netz.

Der verbleibende westliche und nordwestliche Planbereich ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt und steht zur weiteren Bebauung als Erweiterungsfläche der Fachhochschule zur Verfügung.

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold (Rechtskraft 2004) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für den Planbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Der Bebauungsplan Nr. 22/23 trat vor dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1986 in Kraft und ist aus dem „alten“ FNP aus dem Jahr 1974 entwickelt worden.

3.3. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ (Rechtskraft 27.12.1975) setzt für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung Gemeinbedarfsfläche Fachhochschule fest. Für diesen Bereich ist eine bis zu achtgeschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist auf 1,2 begrenzt. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt, was bedeutet, dass die Gebäudefront eines Baukörpers nicht mehr als 50 m betragen darf und die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Der gesamte Planbereich der Gemeinbedarfsfläche ist durch eine Baugrenze als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3.4. Planfeststellungsverfahren Bunsenstraße

Derzeit wird im nordöstlichen Plangebiet der Verlauf der Bunsenstraße mit Anbindung an die Pagenhelle mittels einer über den Braker Weg verlaufenden Brücke in einem Planfeststellungsverfahren geplant und neu festgesetzt. **Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen und der Planfeststellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.**

Für den Geltungsbereich eines Planfeststellungsbeschlusses kann eine Gemeinde keine anderweitigen Festsetzungen treffen, sondern muss bei der Bauleitplanung gemäß § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich übernehmen. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, dann sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Bereits planfestgestellte Flächen sind nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 6 BauGB zu übernehmen. Die Gemeinde ist grundsätzlich daran gehindert, auf planfestgestelltem Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen, der im Widerspruch zur fachplanerischen Zweckbestimmung steht, aber im allgemeinen kann die Gemeinde auch im Bereich von planfestgestellten Flächen Bebauungspläne aufstellen, wenn diese inhaltlich der bestehenden Zweckbestimmung der Anlage nicht widersprechen (Widerspruch zu überörtlichen Fachplanungen nach § 38 BauGB).

Die grundlegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungplans Nr. 22/23 aus dem Jahr 1975 haben weiterhin Bestand. Die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Fachhochschule bleibt unverändert erhalten. Die Zielsetzungen der ursprünglichen Planung werden nicht berührt. Lediglich die Geschossigkeit wird von vormals acht zulässigen Geschossen auf nunmehr vier zulässige Geschosse reduziert.

Da das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist eine nachrichtliche Übernahme noch nicht erforderlich. Mit Abschluss der Planfeststellung überlagert der planfestgestellte Bereich zukünftig die Bauleitplanung in diesem Bereich. In diesem Zusammenhang ist der Bebauungsplan daher zu überprüfen. und ggf. ein neuer Bebauungsplan für die zukünftige Nutzung der daran angrenzenden Flächen aufzustellen. Der Abschluss des Planfeststellungsverfahrens ist abzuwarten.

Das jetzige vereinfachte Änderungsverfahren hat keine Auswirkungen auf die im Verfahren befindliche Planfeststellung und steht dazu auch nicht im Widerspruch.

4. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Auf dem südlich angrenzenden Gelände der Fachhochschule bestehen Bauabsichten mit der Zielrichtung Innovations- und Technologiezentrum. Diese Nutzung ist durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 bereits zulässig. Sollte der Platz auf dem Gelände der Fachhochschule südlich des Langenbruch nicht ausreichen, werden die Bauabsichten in dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ umgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ (Rechtskraft 27.12.1975) setzt für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung Gemeinbedarfsfläche Fachhochschule fest. Für diesen Bereich ist eine bis zu achtgeschossige Bebauung möglich.

Aus ersten Entwicklungskonzepten zur Erweiterung der Fachhochschule Lippe ist abzusehen, dass die geplanten Baukörper höchstwahrscheinlich weit unterhalb der planungsrechtlich zulässigen Anzahl von maximal acht Vollgeschossen bleiben. Auch das Verwaltungsgebäude der Fachhochschule, das bereits auf der nördlichen Seite der Straße Langenbruch, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22/23 realisiert wurde, ist nur in dreigeschossiger Bauweise ausgeführt. Diese Entwicklungen sprechen dafür, dass die im Jahre 1975 festgesetzten acht Vollgeschosse auf dieser Fläche nicht mehr zeitgemäß sind.

Im Kontext der nördlichen Wohnbebauung ist es zudem aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die Geschossigkeit zu reduzieren. Innerhalb der Wohngebiete sind bis zu zwei, bzw. bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Die Bestandsbebauung ist jedoch in den überwiegenden Teilen des Wohngebietes hinter den maximal zulässigen Obergrenzen zurückgeblieben. Lediglich die Mehrfamilienhausbebauung im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA) schöpft die Festsetzungen nahezu vollständig aus.

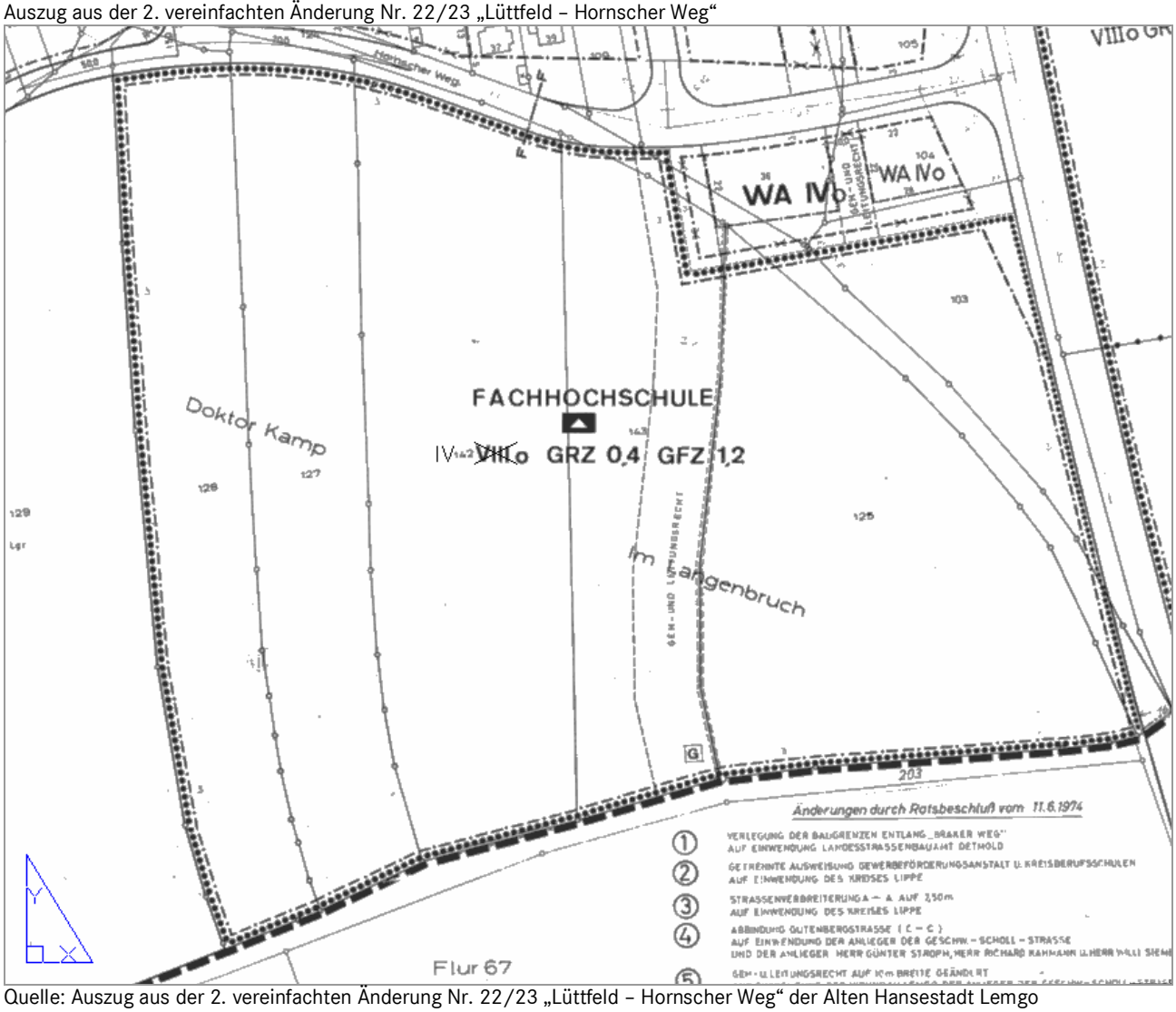
Mit der Herabsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird die achtgeschossige Bebauung auf vier Vollgeschosse zurückgenommen und damit von der südlich gelegenen Fachhochschule zur nördlichen Wohnbebauung eine abgestaffelte Bauhöhenentwicklung erzielt. Ziel dieser gestaffelten Bauhöhen ist ein harmonischer Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Norden.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ bleiben von der 2. vereinfachten Änderung unberührt und haben weiterhin Bestand.

5. Die Planänderung im Überblick

Die bisher zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von maximal acht auf maximal vier herabgesetzt. Bei der Änderung handelt es sich um eine rein zeichnerische Änderung. Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich. Alle anderen Festsetzungen zeichnerischer und textlicher Art bleiben unberührt.

Auszug aus der 2. vereinfachten Änderung Nr. 22/23 „Lüttfeld – Hornscher Weg“



Quelle: Auszug aus der 2. vereinfachten Änderung Nr. 22/23 „Lüttfeld – Hornscher Weg“ der Alten Hansestadt Lemgo

6. Brand- und Zivilschutz

Eine Bebauung kann zum jetzigen Zeitpunkt bereits auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes erfolgen. Die 2. vereinfachte Änderung Lüttfeld Hornscher Weg reduziert die Geschossigkeit im Gebiet. Die Reduzierung der Geschossigkeit wirkt sich auf die Belange des Brandschutzes positiv aus. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Belange des Brand- und Zivilschutzes berücksichtigt.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass vor Beginn der Detailplanung die Erreichbarkeit der zu planenden Gebäude in Bezug auf Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge abzustimmen ist. Die Verfügbarkeit mit Löschwasser durch den Löschbehälter an der Lipperlandhalle ist als Grundschutz als ausreichend anzusehen

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird ein positiver Effekt erzielt und mögliche Verschattungen reduziert.

Die Herabsetzung der Geschossigkeit von acht auf vier Vollgeschosse führt weiterhin zu einer Verbesserung der Wohnsituation in den nördlich angrenzenden Wohngebieten, da durch die Höhenstaffelung ein harmonischer Übergang zwischen zweigeschossiger Wohnbebauung im Norden und der bis zu siebengeschossigen Fachhochschule im Süden erzielt wird.

Da außer der Geschossigkeit keine weiteren Festsetzungen geändert werden und auch das Maß der baulichen Nutzung durch die Beibehaltung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl nicht verändert wird, bleibt die Ausnutzbarkeit der Fläche auf gleichem Niveau. Eine zusätzliche Neuinanspruchnahme von Flächen ist durch die Herabsetzung der Geschossigkeit nicht zu befürchten.

8. Kosten der Planänderung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22/23 „Lüttfeld-Hornscher Weg“ verursacht keine Kosten.

Mit der Ausnutzung des bereits bestehenden Planrechtes und der daraus resultierenden Bebauung der verbliebenen Erweiterungsflächen der Fachhochschule wird ggf. der Ausbau des Hornschen Weges im Sinne des Bebauungsplanes erforderlich. Die Kosten des Ausbaus können jedoch über Erschließungsbeiträge refinanziert werden.

Lemgo, den 29.04.2008

ALTE HANSESTADT LEMGO
Der Bürgermeister

Dr. Reiner Austermann