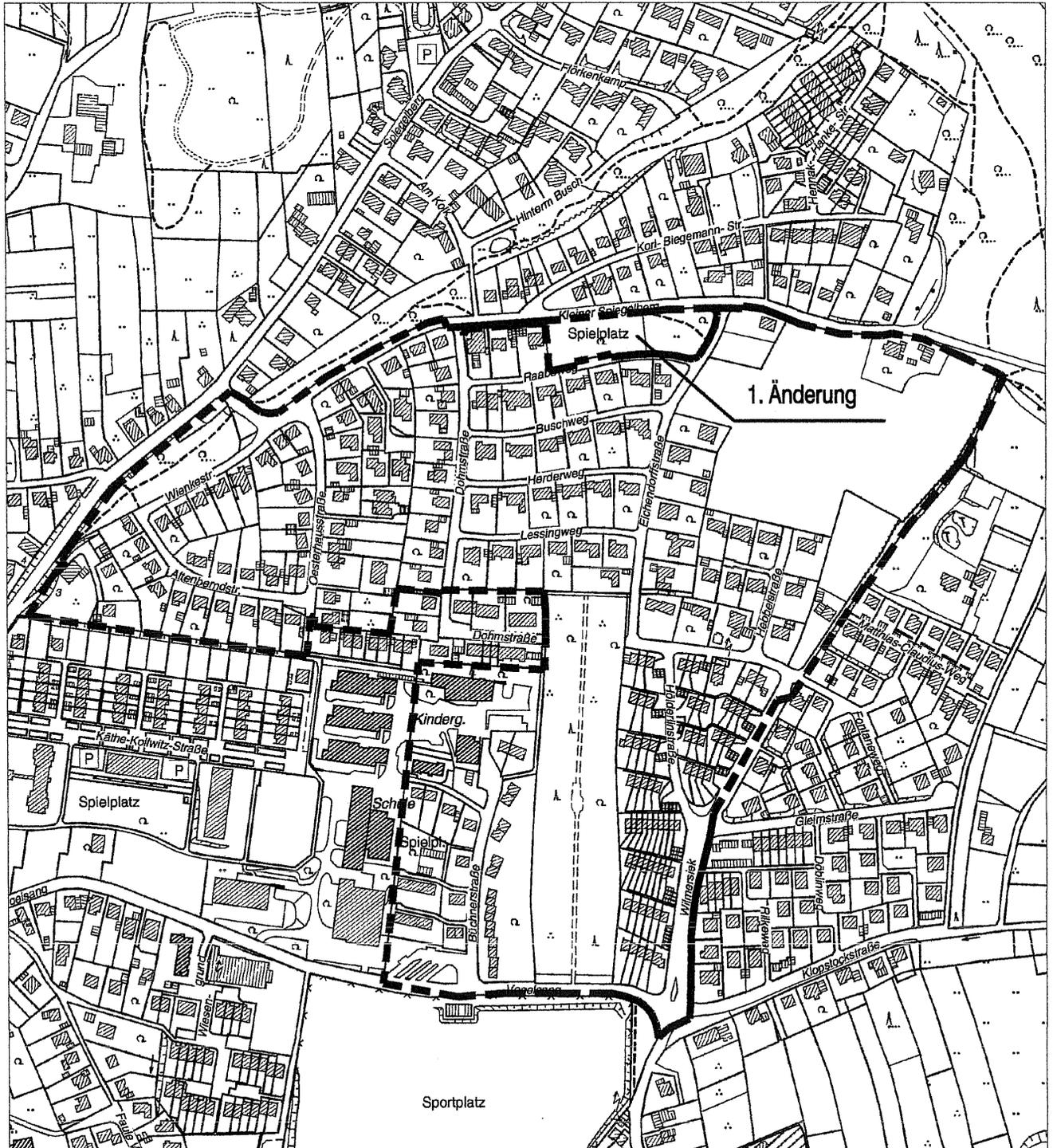




# Bebauungsplan Nr. 26 01.14 "Wilmersiek"

1. Änderung

## Begründung und Umweltbericht



## 4. Ausfertigung

### Begründung

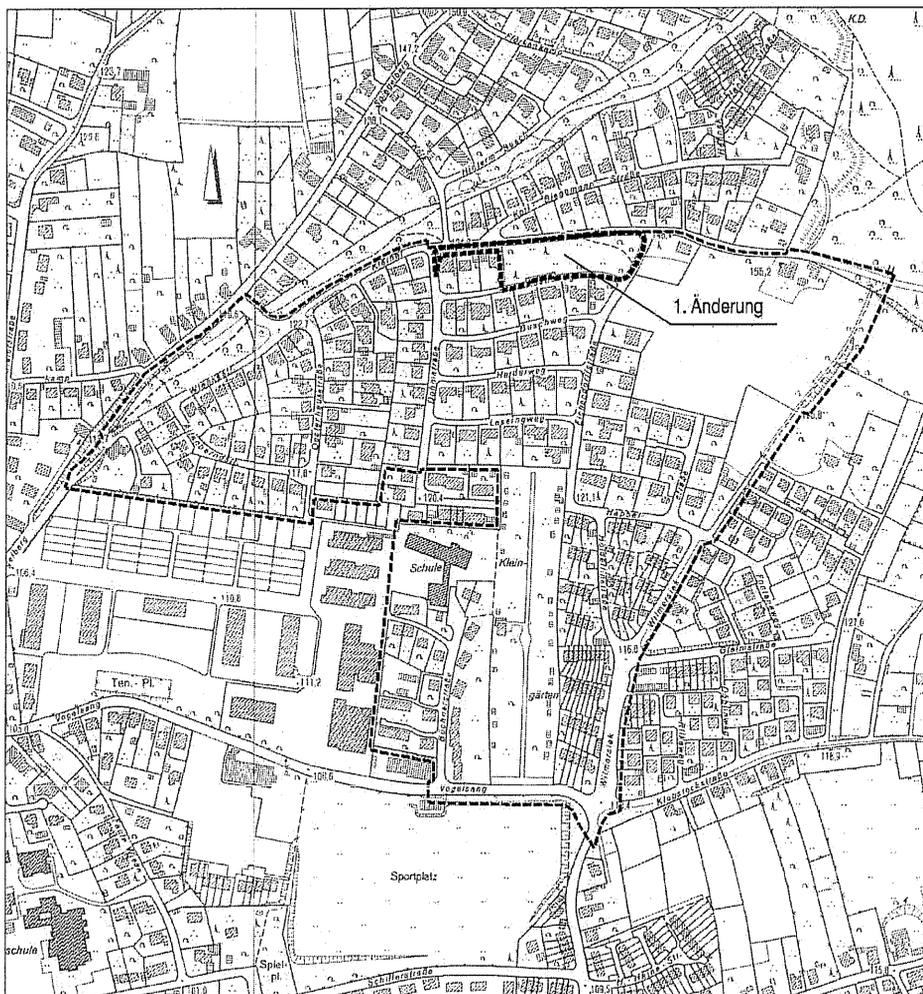
### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

### Nr. 26.01.14 „Wilmersiek“

#### I. Grundlagen

##### 1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wilmersiek“ liegt im Bereich zwischen Kleiner Spiegelberg, Eichendorffstraße, Raabeweg und Dohmstraße.



## **2. Lage, Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Gebiet liegt im Norden des Stadtgebietes unmittelbar am Stadtwald. Dieser Änderungsbereich wird über die Straße „Kleiner Spiegelberg“ erschlossen.

Anlass dieser Planung ist ein Ratsbeschluss vom 26.09.2005, in dem festgelegt wurde, dass dieser Spiel- und Bolzplatz von 5.350 qm auf ca. 2.200 qm verkleinert werden soll. Es verbleibt eine noch immer großzügig bemessene Spielfläche mit altem Baum- und Strauchbestand. Bei diesem zurzeit ausschließlich als Bolzplatz genutzten Spielplatz wurde auch bisher nur ein ca. 2000 qm großes im westlichen Bereich gelegenes Teilstück aktiv genutzt. Es handelt sich also eigentlich um eine Verlegung der Spielfläche vom westlichen in den östlichen Grundstücksbereich. Die Spielfläche soll im Rahmen der Verlegung attraktiver gestaltet werden, mit mehr Spielmöglichkeiten wie Schaukel, Streetballanlage o.ä..

Anstelle des zur Verlegung vorgesehenen Bolzplatzes wird hier eine Wohnbebauung geplant. Aufgrund dieser Entwicklung wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## **3. Vorgaben Rahmenbedingungen**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes geht konform mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt diesen Bereich als Grünfläche / Spielplatz dar. Die Spielplatzfläche wird in der jetzt bestehenden Größe beibehalten und, wie zuvor dargelegt, lediglich verlegt. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes auf Errichtung eines Spielplatzes sind somit gegeben.

## **II. Einzelne Belange**

### **1. Plankonzept**

Geplant ist in Fortführung der vorhandenen 2-geschossigen Wohnbebauung eine offene, maximal 2-geschossige Bebauung als Einzelhäuser. Um die Aussicht der Bewohner des Kleinen Spiegelbergs und der Korl-Biegemann-Straße nicht zu sehr einzuschränken, ist die Festsetzung Flach- oder Pultdach und eine Gebäudehöhe von 7,50 m vorgesehen.

### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen**

1. Der Gesamtbereich wird von seinem Bestand her geprägt durch die hier bestehende Wohnbebauung. Überplant wird die Freifläche deshalb als reines Wohngebiet. Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen werden in dem reinen Wohngebiet keine Einschränkungen gemacht.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem WR-Gebiet in Anlehnung an den Bestand vorgenommen.

3. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der hier bereits vorhandenen Bebauung angepasst worden. Die optimale Ausnutzung der Grundstücke ist somit gegeben.

### **3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Bebauung dieses Siedlungsbereiches ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Flächen dieses Bereiches sind durch Bebauung bzw. Stellplatzflächen im Rahmen der Wohngebietsnutzung bereits teilweise versiegelt. Dies ist durch die in dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 getroffenen Festsetzungen erfolgt.

Bei Aufhebung des Gesamtbebauungsplanes würde diese Fläche gemäß § 34 BauGB bewertet.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V. mit BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **4. Abwasserbeseitigung**

In der Straße „Kleiner Spiegelberg“ ist eine Trennkanalisation vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagwasser wird an diese Kanalisation angeschlossen. Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist somit sichergestellt.

### **5. Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt weder im Trinkwasser-, noch Quellschutzgebiet.

### **6. Altlasten**

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **7. Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes ist für den motorisierten Individualverkehr über die Straßen „Kleiner Spiegelberg“ und Eichendorffstraße gesichert.

Die Breite der Straße „Kleiner Spiegelberg“ wird mit 7,0 m entsprechend dem Kataster beibehalten und nicht wie in dem jetzt noch gültigen Bebauungsplan vorgesehen auf 10,0 m Breite ausgebaut. Die Breite von 7,0 m ist völlig ausreichend.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist die äußere Erschließung durch das bestehende Straßennetz ausreichend gesichert.

Die **Stadtbuslinie 3** fährt ganztägig im Halb-, bzw. Viertelstundentakt den Spiegelberg an. Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft an der Straße „Im Kolk“.

### III. Umweltbericht

#### Allgemeine Vorbemerkungen

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt und der zu betrachtenden Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter – und sonstige Sachgüter) sowie deren Wechselwirkungen sind keine Fachgutachten erforderlich.

Anlass der Planänderung ist es, den im bestehenden Bebauungsplan auf der gesamten Fläche vorgesehenen Spiel-/ Bolzplatz durch diese Planänderung zu verkleinern und die bisherige aktiv genutzte Spielfläche von ca. 2000 qm von dem westlichen Grundstücksbereich in den östlichen zu verlegen

Gleichzeitig wird die im z.Zt. bestehenden Bebauungsplan vorgesehene 10,0 m breite Verkehrsfläche auf 7,0 m reduziert.

Die verbleibende ca. 3000 qm große Grundstücksfläche soll bebaut werden.

Die angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird deshalb als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung festgelegt. Die zulässige Grundstücksflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

#### 1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf:

1.1 die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt.

Planung:

Die überplante Fläche ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Es wird davon ausgegangen, dass, wie in der Begründung beschrieben und in Anbetracht der bereits jetzt erfolgten Ausnutzung der Fläche, keine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB erforderlich ist.

Aufgrund der vorhandenen Situation sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft und biologische Vielfalt zu erwarten. Eine Einbeziehung dieser Schutzgüter in die Umweltprüfung kann entfallen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aufgrund der bislang erfolgten Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits eingeschränkt.

Ein Prüfbedarf besteht nicht.

Gewässer sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt am Stadtrand und in unmittelbarer Nähe zum Stadtwald.

Durch die Planung ergeben sich somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Klimafunktion.

#### 1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Dieser Belang trifft für das Plangebiet und Umfeld nicht zu.

### **1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Planung:

Aus grünplanerischer Sicht sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholung zu erwarten.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Mit der vorhandenen Wohnbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vorhanden.

### **1.4 Umbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

### **1.5 die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwassern**

Entsprechend der hier vorhandenen Wohnbebauung sind keine Emissionen zu erwarten. Produzierende Gewerbebetriebe sind in dem gesamten Umfeld nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in die vorhandene Kanalisation.

### **1.6 die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen**

Belange der Landschaftsplanung und sonstiger umweltrelevanter Fachplanungen werden nicht berührt.

### **1.7 die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Nachverdichtung**

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Die Bodenversiegelung wird auf das zulässige Maß für Wohngebiete beschränkt.

## **2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.1 Vermeidung und Ausgleich nach Eingriffsregelung**

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die als Spiel-/ Bolzplatz teilweise versiegelt ist. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

2.2 Es sind keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes im Plangebiet festzusetzen.

2.2 Da keine Denkmale im Plangebiet vorhanden sind, müssen keine Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern getroffen werden.

### 3. Zusammenfassung

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen / Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Kulturgüter sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** durch das Planvorhaben zu erkennen. Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes im Plangebiet zu treffen.

Vor dem Hintergrund der Änderungsplanung mit der

- abschließenden bauplanungsrechtlichen Festsetzung der innerhalb des Plangebietes zurückzubauende Verkehrsfläche sowie
- der Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an die in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Anlagen erübrigt es sich über Alternativflächen bzw. anderen Planungsmöglichkeiten zu diskutieren. Grundsätzlich ergeben sich keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelt-erheblichkeit als hier im Bericht dargestellt.

Lemgo, den 30.11.2006



Bürgermeister  
(Dr. Austermann)