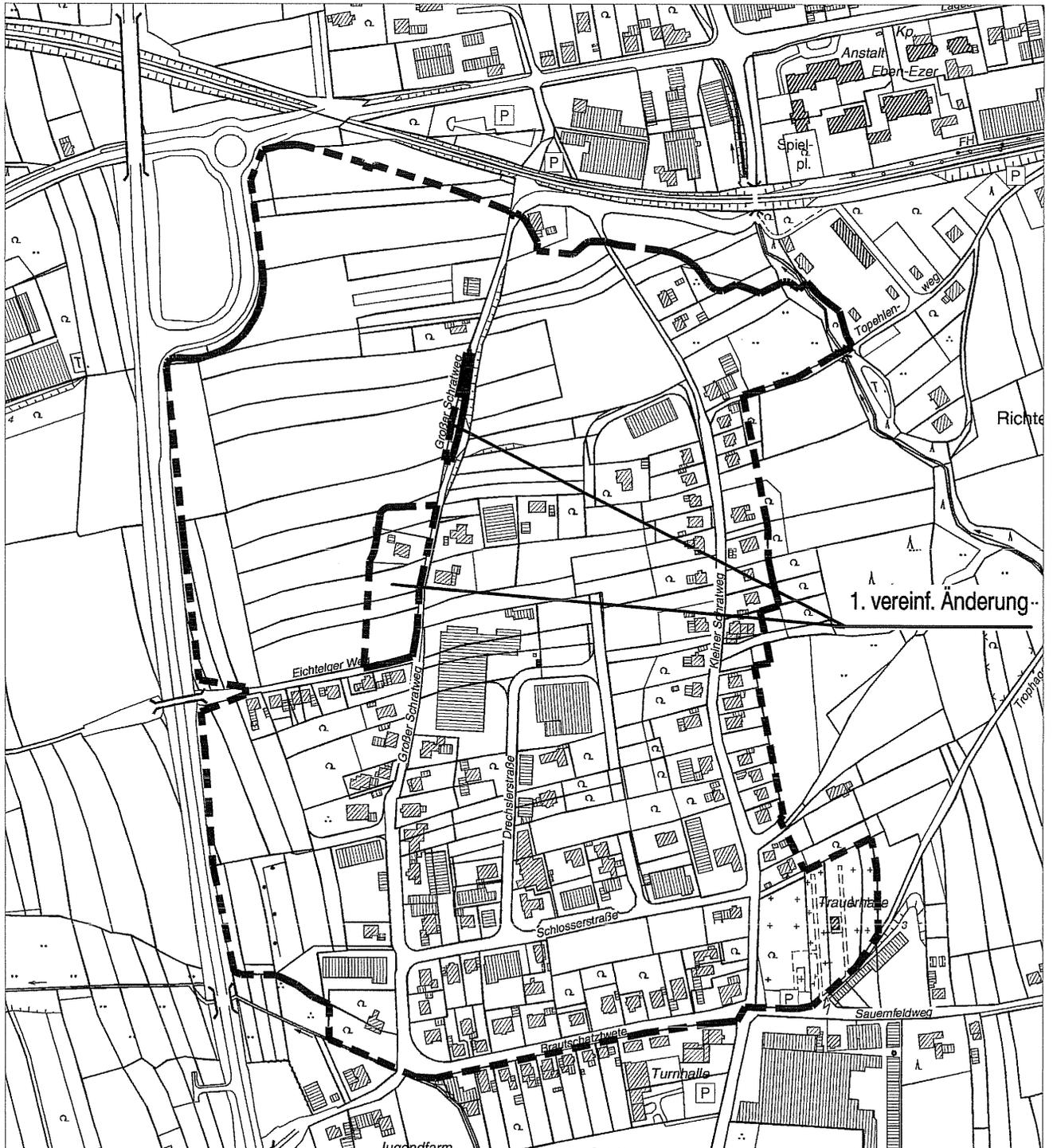




Bebauungsplan Nr. 26 01.33 "Schratwege"

1. vereinfachte Änderung

Begründung



Bebauungsplan Nr. 26 01.33 "Schratwege"

1. vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ (Rechtskraft 25. 06.2004) bleiben unberührt und gelten auch für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung.

Begründung:

1. Verfahren

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Rechtsgrundlage der 1. 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 Anlage 1 UVPG begründet wird.

Es bestehen außerdem durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Als weitere 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. Durch die Herausnahme der Ausgleichsflächenfestsetzung für die Ausgleichsmaßnahme E, A22 zur B 238 n und die dadurch geringfügig vergrößerte Mischgebietsfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (siehe hierzu auch den Punkt 3 „Anlass und Ziel der Planänderung“)

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.

Der Entfall der Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i genannten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landespflege.

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen. Weiterhin wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.33 „Schratwege“ ist am 25.06.2004 rechtskräftig geworden. Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand und wird unmittelbar an den Südring und die B 238n verkehrsgünstig angebunden. Im Plangebiet sind längs des Großen Schratweges zwei Bereiche als Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen (E, A 22) sind der B 238n zugeordnet.

Mit e-mail vom 08. Februar 2008 informiert Straßen NRW die Stadt Lemgo, dass die Ausgleichsflächen E, A 22 längs des Großen Schratweges, die ursprünglich für die B 238n vorgesehen waren, nicht mehr hergestellt werden. Diese Flächen wurden, mit Einverständnis der höheren Landschaftsbehörde, auf eine andere Fläche verlegt.

Ziel der Planänderung ist einerseits die Anpassung des Bebauungsplanes und andererseits die Optimierung der betroffenen Mischgebietsfläche.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die 1. vereinfachte Änderung umfasst zwei Teilbereiche im Plangebiet:

Nördlicher Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung:

Der Änderungsbereich ist identisch mit der Umgrenzung der nördlichen Ausgleichsfläche E, A22 zur B238n. Es handelt sich hier um eine Ausgleichsfläche für externe Maßnahmen, d.h. die Ausgleichsfläche ist nicht zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 26 01.33 „Schratwege“ vorgesehen, sondern der B 238n zugeordnet.

Südlicher Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung:

Der Änderungsbereich verläuft südlich der Planstraße A entlang der Mischgebietsbaugrenze, westlich des Großen Schratweges entlang der Begrenzungslinie der Entwässerungsmulde, nördlich des Eichelger Weges entlang der Begrenzungslinie der Entwässerungsmulde und östlich der Planstraße A entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie südöstlich der Planstraße A entlang der Nutzungsgrenze zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

4. Einzelne Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB:

4.1. Erschließung

Die Erschließung für die Mischgebietsgrundstücke im südlichen Änderungsbereich kann grundsätzlich über den Großen Schratweg erfolgen. Es ist allerdings zu beachten, dass der Straßen- und Kanalausbau noch nicht erfolgt ist. Erst mit Herstellung der Erschließungsanlagen gelten die Mischgebietsgrundstücke als erschlossen. Es ist darauf zu achten, dass die Muldenflächen zwischen der Mischgebietsfläche des Änderungsbereiches und dem Großen Schratweg durch Überfahrten und sonstige bauliche Anlagen und Pflanzungen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.

Es ist den Bauherren daher dringend zu empfehlen, sich bezüglich der erschließungstechnischen und - rechtlichen Besonderheiten, sowie der Zeitplanung für den Straßenausbau, im Tiefbauamt der Stadt Lemgo zu informieren.

Die Umsetzung des Baugebietes „Schatwege“ erfolgt bauabschnittsweise von Ost nach West.

4.2 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept wird durch die 1. vereinfachte Änderung nicht geändert und ist der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Schatwege“ (25.06.2004) zu entnehmen.

4.3 Verkehrsflächen:

Das Verkehrs- und Erschließungskonzept wird durch die 1. vereinfachte Änderung nicht geändert und ist der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Schatwege“ (25.06.2004) zu entnehmen.

4.4. Umweltbelange

4.4.1 Schutzgut Boden

Durch die 1. vereinfachte Änderung kommt es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Änderungsbereich wird nach Osten erweitert. Insgesamt bleibt die Versiegelung, festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), unverändert. Da die GRZ grundstücksbezogen und nicht baugrenzenbezogen berechnet wird, bleibt die versiegelbare Fläche insgesamt auf gleichbleibendem Niveau. Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Osten, wird lediglich die Stellung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen auf dem Grundstück geändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit nicht verbunden.

4.4.2 Schutzgut Natur und Landschaft:

Durch die 1. vereinfachte Änderung werden zwei Ausgleichsflächen, die der B 238 n zugeordnet sind, aufgehoben. Eine Verschlechterung der Umweltsituation tritt nicht ein, da die Ausgleichsflächen E, A 22 zur B 238n durch Straßen NRW, in Abstimmung mit der höheren Landschaftsbehörde, an anderer Stelle hergestellt worden sind. Ein Ersatz ist daher nicht erforderlich.

Die festgesetzten Baumstandorte werden von der 1. vereinfachten Änderung nicht berührt. Sie haben weiterhin Bestand. Die Baumstandorte haben einerseits gestalterischen Zweck und andererseits mindern sie gleichzeitig die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Ausgleichsflächenkonzept sowie die Grünflächenkonzeption ist dem Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26 01.33 „Schatweg“ (Rechtskraft 25.06.2004) zu entnehmen. Die Grünflächenkonzeption wird durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt.

Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die 1. vereinfachte Änderung nicht zu neuen Eingriffen in Natur und Landschaft führt. Die wegfallende Ausgleichsfläche E, A 22 zur 238n ist nicht zu betrachten, da diese an anderer Stelle hergestellt wurde.

Durch die Verschiebung der Mischgebietsbaugrenze nach Osten wird die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert, der Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche bleibt aber unverändert auf gleichem Niveau¹.

Durch die 1. vereinfachte Änderung werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen oder Minderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Schratwege ist im Internet unter <http://www.osp.de/lemgo/plan/uebersicht.php?L1=15&pid=11541> einsehbar.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung werden die Versickerung der Niederschläge und die Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen unterbunden. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung. Beide Faktorenkomplexe begünstigen nach Starkregenereignissen das Auftreten von Hochwasserspitzen in den Vorflutern und haben somit negative Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht des Gewässersystems der Bega.

Mit der Erweiterung der Mischgebietsfläche nach Osten kommt es zu keiner Zunahme der Bodenversiegelung. Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ist mit der 1. vereinfachten Änderung nicht verbunden.

Es gilt weiterhin das Entwässerungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 26.01.33 Rechtskraft (25.06.2004).

4.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse sind mit der 1. vereinfachten Änderung nicht verbunden. Die Auswirkungen der Gesamtmaßnahme in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft sind im Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes dargestellt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise werden durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt. **Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratweg“ (Rechtskraft 25.06.2004)**

6. Gestaltung:

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 01.33 „Schratweg“ (Rechtskraft 25.06.2004) entnommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen für die Gebäudegestaltung betreffen insbesondere die Dachneigungen. Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet werden Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung an den vorhandenen Bestand vorsehen, um ein angepasstes Straßenbild zu gewährleisten.

¹ Die zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind grundstücksbezogene Werte und nicht baugrenzenbezogene Werte. Eine Ausweitung der Baugrenze, bei gleichbleibender Grundstücksgröße, führt nicht zu einer höheren Versiegelung.

7. Umsetzung der Planung

Die Flächen des Baugebietes Schratwege befinden sich im wesentlichen in privatem Eigentum. **Dies trifft auch auf die Flächen im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung zu.**

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff BauGB sowie Enteignungen gem. §§ 85 ff BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Minderungsmaßnahmen, die Bestandteil der einzelnen Baugenehmigungen sind, müssen ca. 1 Jahr nach erfolgter Schlussabnahme der Baumaßnahme nachgewiesen werden. Zu beachten ist dabei, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

Minderungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraßen stehen – Gräben und Mulden zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser, Rückhaltungen, Baumreihen -, werden zeitgleich mit den Straßenbaumaßnahmen bzw. während der Wachstumsruhe unmittelbar nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen durchgeführt.

Alle Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft dienen vorrangig der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild und werden in Abschnitten der geplanten Bebauung – jeweils zugeordnet – hergerichtet.

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen von 32.950 Biotopwertpunkten werden zumindest zeitgleich mit den Straßenbaumaßnahmen in der Bega-Aue auf dem Flurstück 20 (47.080 Biotopwertpunkte) realisiert.

Die Entwicklung der übrigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt abschnittsweise entsprechend dem Umfang der genehmigten einzelnen Baumaßnahmen. **Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lemgo zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen verbindlich.**

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen oder Minderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Lemgo, den 26.03.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister

