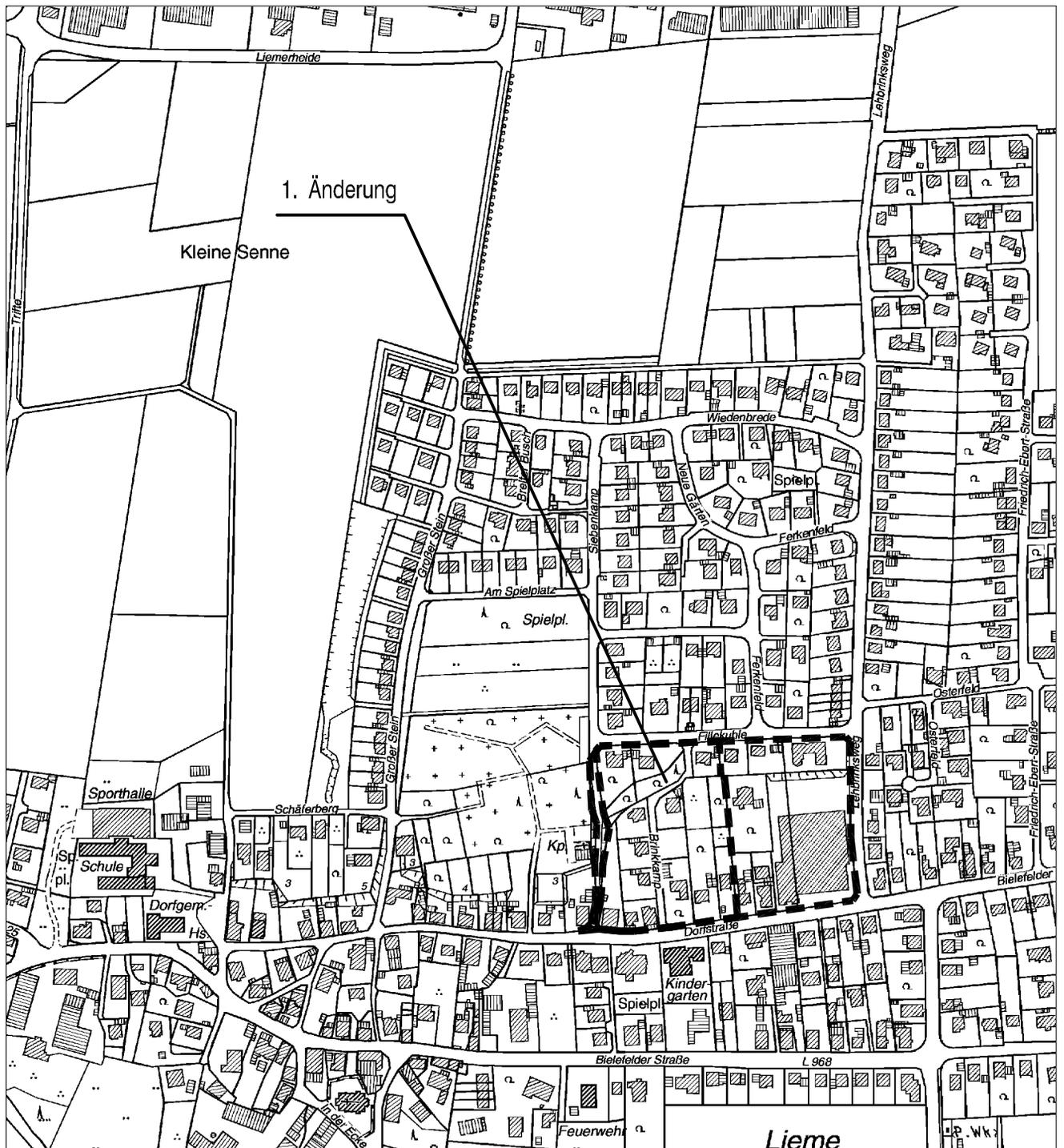




Bebauungsplan Nr. 26 07.01 Teilplan 1a "Lehbrinksweg"

1. Änderung

Begründung



Alte Hansestadt Lemgo

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 07.01-1a „Lehbrinksweg“

Ortsteil Lieme

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

A. Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen

B. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. 3 (2) BauGB,
Beteiligung der Behörden und
der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (2) BauGB

Erstellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Planungsamt der Alten Hansestadt Lemgo

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsübersicht

A.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen

	Seite
<u>1</u> <u>Anlass der Planung</u>	5
<u>2</u> <u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	5
<u>3.</u> <u>Übergeordnete Vorgaben</u>	7
3.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung; bestehendes Planungsrecht	7
3.2 Landschaftsplanung / Sonstige Vorgaben	8
<u>4.</u> <u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	8
<u>5.</u> <u>Planung</u>	8
5.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung	8
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
5.3 Auswirkungen der Planung	10
5.3.1 Umweltprüfung	10
5.3.2 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	10
5.3.3 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas	11
5.3.4 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	11
5.3.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	12
5.3.6 Belange der sozialen und der technischen Infrastruktur	12

A.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen

1 Anlass der Planung

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 07.01-1a „Lehbrinksweg“ sollen innerhalb eines Teilbereiches östlich der Straße „Siebenkamp“ / südlich der Straße „Fillekuhle“ / nördlich der „Dorfstraße“ (beidseitig der Straße „Brinkkamp“) folgende Änderungen der bauplanungsrechtlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen werden:

1. Erschließung
 - a) Vereinfachung der Erschließung durch je eine Sackgasse von Norden und von Süden,
 - b) Rücknahme der versiegelten Fläche der Erschließung um insgesamt ca. 300 m²,
 - c) Leitungsrecht: Auf der Nordseite des Flurstücks 598 wird ein Leitungsrecht für Regen- und Schmutzwasserkanal zugunsten der Alten Hansestadt Lemgo festgesetzt.
2. Überbaubare Flächen werden der bereits bestehenden Bebauung angepasst.
3. Die Fläche der ehemaligen Altablagerung wird von Bebauung freigehalten.

Die Änderungen erfolgen auf besonderen Wunsch einiger Anlieger des „Brinkkamps“ (südlicher Stichweg), da hier der vorhandene Weg als Zufahrtsstraße ausgebaut werden soll. Es handelt sich bei der Änderungsplanung somit um eine private Initiative von in dem Änderungsbereich liegenden Grundstückseigentümern.

Die Inhalte der Änderung stehen aber nicht öffentlichem Interesse bzw. dem Wohl der Allgemeinheit entgegen, so dass vor dem Hintergrund der zweckmäßigen Ordnung und Erschließung dieser Innenbereichsfläche die Änderungsabsicht nicht den städtischen Entwicklungsvorstellungen in diesem Gebiet entgegensteht.

Die Festsetzungen zur zulässigen Art (Misch- / Wohngebiete) und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollen grundsätzlich nicht verändert werden.

Mit der Änderungsplanung, die sich ausschließlich auf einen bereits besiedelten und überwiegend bebauten Bereich / Umfeld bezieht, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, da mit der Änderungsplanung keine über die bislang bestehenden Bebauungsmöglichkeiten hinausgehende Baurechte geschaffen werden.

Aufgrund der teilweisen Neufestsetzung von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung formal berührt und es ist ein förmliches Planänderungsverfahren gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch durchzuführen.

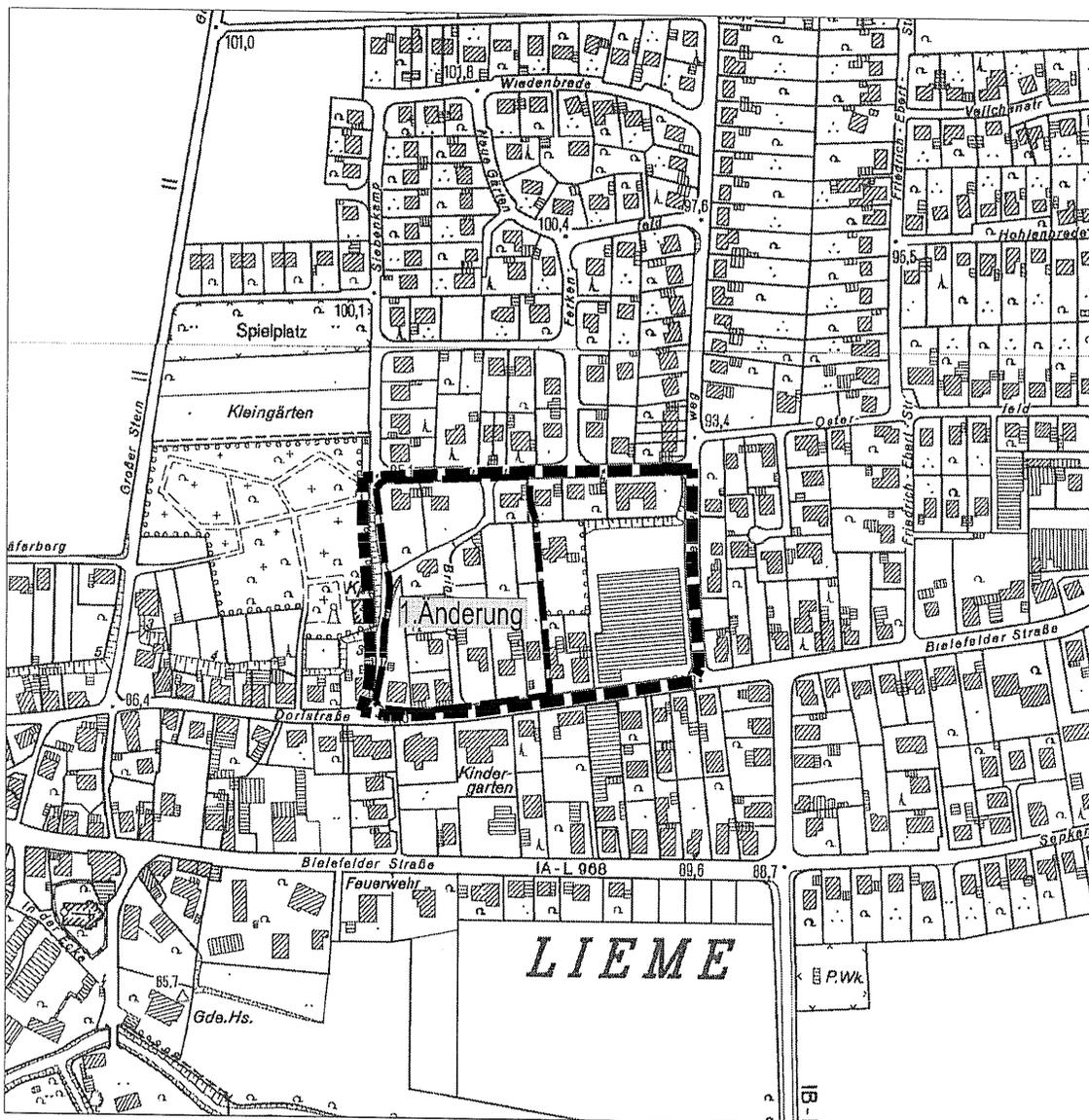
2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 07.01-1a „Lehbrinksweg“ liegt in der Gemarkung Lieme, Flur 6. Das Gebiet der Planung ist räumlich begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 652 („Fillekuhle“),
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 227, 522 und 761,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 674 („Dorfstraße“),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 721 („Siebenkamp“).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 1,6 ha.

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte (Maßstab 1 : 5.000)



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich der 1. Änderung (nicht maßstäblich)



3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung; bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Dieses gilt auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Im Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo ist der Änderungsbereich wie das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 07.01-1a „Lehbrinksweg“ als „Wohnbaufläche“ im nördlichen Teil und als „Mischbaufläche“ im südlichen Teil dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird auf der Grundlage der vorhandenen Darstellungen weiterhin Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan Nr. 26 07.01-1a „Lehbrinksweg“ hat seine Satzungskraft im Jahr 1982 erlangt.

Dieser setzt eine Erschließung als Wohnweg für den Innenbereich ausgehend von der Straße „Fillekuhle“ im Norden fest, welche in einem Wendebereich endet. Von dort ist in Richtung Süden mit Anschluss an die „Dorfstraße“ ein Gehweg (heutiger „Brinkkamp“) festgesetzt. Die vorhandenen wie potenziellen Baugrundstücke im Innenbereich sollten über diese Flächen erschlossen werden.

3.2 Landschaftsplanung / Sonstige Vorgaben

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich und sein Umfeld sind durch die vorhandene überwiegend wohngenutzte Bebauung des Ortsteiles geprägt. In dem Änderungsbereich befinden sich neben der Bebauung zurzeit ungenutzte Grundstücksflächen, die einer Nachverdichtung zugeführt werden können.

Hierzu ist durch den Bebauungsplan bereits heute Bauplanungsrecht geschaffen, welches aber aufgrund der örtlichen Situation und den vorhandenen Grundstücksparzellierungen zurzeit nicht umgesetzt werden kann.

Die Baugrundstücke in dem Änderungsbereich sind zurzeit direkt an die umgebenden Verkehrsflächen angebunden bzw. durch die Straße „Brinkkamp“ oder durch einen privaten Stich von der „Fillekuhle“ im Innenbereich erschlossen.

An der „Dorfstraße“ bzw. außerhalb des Änderungsbereiches im Osten an dem „Lehbrinksweg“ befindet sich zum Teil gewerbliche Nutzung, die hinsichtlich ihres Störgrades als Dienstleistungs- und Handelsnutzung (Fahrschule, Kinderbedarf, Haarstudio, Sparkassen-Filiale, Kindergarten, „Möbel Eickert“) mit der umgebenden Wohnnutzung kompatibel und innerhalb von „Mischgebieten“ zulässig sind.

5 Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

Gegenüber der bestehenden Erschließungsplanung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 07.01-1a „Lehbrinksweg“ soll die festgesetzte Gehwegparzelle („Brinkkamp“) nunmehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, um die Erschließungsvoraussetzung für die im südlichen Innenbereich gelegenen Baugrundstücke nunmehr planungsrechtlich abschließend zu sichern.

Um die mit der geringfügigen Verbreiterung des festgesetzten Gehweges (aber bereits als Straßenverkehrsfläche ausgebauten „Brinkkamps“) verbundene Flächeninanspruchnahme

me zu kompensieren, wird im Norden bei der Verkehrsfläche des festgesetzten Wendebereiches Fläche reduziert. Hier wird zudem der Einmündungsbereich in die „Fillekuhle“ den heutigen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Durch die gewählte Erschließung entstehen zwei unabhängige Erschließungsstiche, die nicht miteinander verbunden werden, um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden. Dieses gilt auch für den Radfahr- und Fußgängerverkehr, welcher außerhalb des Änderungsbereiches mit den umgebenden Verkehrsflächen ausreichende Verbindungsmöglichkeiten vorfindet.

Für die abwassertechnische Erschließung wird zwischen den beiden Enden der Sackgassen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lemgo (Stadtentwässerung) auf privater Grundstückfläche festgesetzt.

Für die in dem Änderungsbereich vorhandenen bereits bebauten Grundstücke werden die überbaubaren Flächen entsprechend der örtlichen Verhältnisse angepasst, für die unbebauten Teile des Änderungsbereiches die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung geschaffen. Insgesamt ergibt sich in dem Änderungsbereich eine Reduzierung der festgesetzten Verkehrsfläche von rd. 300 m² gegenüber der Ursprungsfestsetzung.

Die im Norden des Änderungsbereiches gelegene Fläche eines ehemaligen Schutttabladeplatzes wird von der Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen ausgenommen.

Die zulässige Bebauung soll in ihrer Maßstäblichkeit einerseits die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes berücksichtigen und sich andererseits in die vorhandene Baustruktur einfügen. Aus diesem Grund ist ausschließlich eine eingeschossige Bebauung im Innenbereich der Änderung und eine zweigeschossige Bebauung an den umgebenden Verkehrsflächen zulässig.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet ist durch Wohnbebauung bereits geprägt. Aus diesem Grund wird hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung weiterhin die Festsetzung von „Reinem Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), „Allgemeinem Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt. Ausgenommen sind hiervon Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Innerhalb der „Mischgebiete“ sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Mit der Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird der Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin entsprochen.

„Allgemeines Wohngebiet“ wird vorwiegend im Norden des Änderungsbereiches zur „Fillekuhle“ und nördlich des „Mischgebietes“ festgesetzt. „Reines Wohngebiet“ ist im Innenbereich der Änderung vorgesehen, während die Festsetzung von „Mischgebiet“ aufgrund der kleingewerblichen Vorprägung dieses Bereiches ausschließlich an der „Dorfstraße“ vorgenommen wird.

5.2.2 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. Dabei sind im Innenbereich ausschließlich Einzelhäuser zulässig, während in den anderen Teilen des Änderungsbereiches Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Dabei ist für die Bebauung an der „Fillekuhle und an der „Dorfstraße“ eine maximale Zweigeschossigkeit geregelt, während der Innenbereich ausschließlich einer eingeschossigen Bebauung vorbehalten ist.

Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 0,4 für die Wohngebiete festgesetzt und für die Mischgebiete mit 0,6 berücksichtigt.

Mit der Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird der Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin entsprochen.

5.3 Auswirkungen der Planung

5.3.1 Umweltprüfung

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes kann von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, wenn das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt.

Dieses Verfahren kommt hier aus Gründen der planungsrechtlichen Betroffenheit der (geringfügigen) Veränderung von Erschließungs- und Bauflächen jedoch nicht zur Anwendung.

Aufgrund des zur Anwendung kommenden formalen Bauleitplanverfahrens ergibt sich die Notwendigkeit zur Beibringung eines Umweltberichtes und somit die Berücksichtigung der nach den Vorschriften des BauGB zu behandelnden Aspekte und Belange.

Dieses obwohl inhaltlich / materiell sich mit der Änderungsplanung (gegenüber der bereits bestehenden tatsächlichen und bauplanungsrechtlich ohnehin möglichen Ausnutzung des Änderungsbereiches) der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern vorrangig eine bestandssichernde Funktion erfüllt.

Es wird daher eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen als gesonderter Bestandteil der Begründung vorgenommen (siehe Teil B. Umweltbericht).

5.3.2 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung TK 3919 MB 57. Eine genaue Abgrenzung – die sich aufgrund von Bodenuntersuchungen ergeben hat - ist aus den Planunterlagen ersichtlich. Die Altablagerung verfügt insgesamt über eine Abdeckung mit unbelastetem Boden von ca. 1 m Stärke.

Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden die Gefährdungspfade Bodengas und Boden näher untersucht. Unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung ergibt sich danach keine Gefährdung. Für die vorhandene, angrenzende Bebauung besteht keine Einschränkung oder Beeinträchtigung. Aus Vorsorgegründen wird eine Bebauung der eigentlichen Altablagerung im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der oben genannten Untersuchungen können im Einzelnen im Tiefbauamt der Stadt Lemgo eingesehen werden.

Die Fläche wird hinsichtlich ihrer bekannten Ausdehnung in dem Änderungsbereich gekennzeichnet.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits baulich genutzten Bereich auf das zulässige Maß für Wohngebiete beschränkt.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund der Änderungsplanung in einer bereits zu Siedlungszwecken genutzten Fläche ohne Belang für die Planung.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5.3.3 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Die in dem Änderungsbereich und dessen Umfeld zulässigen gewerblichen Nutzungen sind aufgrund ihres maximal mischgebietstypischen Emissionsverhaltens mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung verträglich.

Mit der Änderungsplanung werden in Bezug auf die südlich des Ortsteiles Lieme verlaufenden Landesstraße keine neuen Immissionsorte geschaffen, die nicht aufgrund der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation entstehen könnten.

Das Plangebiet befindet sich in einem stadtklimatisch baulich geprägten Bereich im Sinne eines Stadtrand-Klimatops. Aufgrund der vorhandenen Bebauung in dem Innenbereich ergeben sich durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Klimafunktion.

5.3.4 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche im Rahmen der Wohngebiete bereits teilweise versiegelt ist bzw. durch die in dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 getroffenen Festsetzungen für eine solche Nutzung vorbereitet sind.

Insgesamt ergibt sich in dem Änderungsbereich eine Reduzierung der festgesetzten Verkehrsfläche von rd. 300 m² gegenüber der Ursprungsfestsetzung.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

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

5.3.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

5.3.6 Belange der sozialen und der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich durch die Änderung keine Anforderungen an die Infrastrukturplanung (Kindertagesplätze, Grundschulbedarf, Spielplatzbedarf), da die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbebauung nicht verändert wird.

Belange der sozialen Infrastruktur sind von der Änderungsplanung nicht berührt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist ausreichend bzw. entsprechend in dem Plangebiet zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung soll innerhalb der vorhandenen Kanalisation erfolgen.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer festgeschrieben (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Für die abwassertechnische Erschließung wird zwischen den beiden Enden der Sackgassen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lemgo (Stadtentwässerung) auf privater Grundstückfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist an die vorhandene städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

Bielefeld, im Juli 2006

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld