

1. Ausfertigung

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

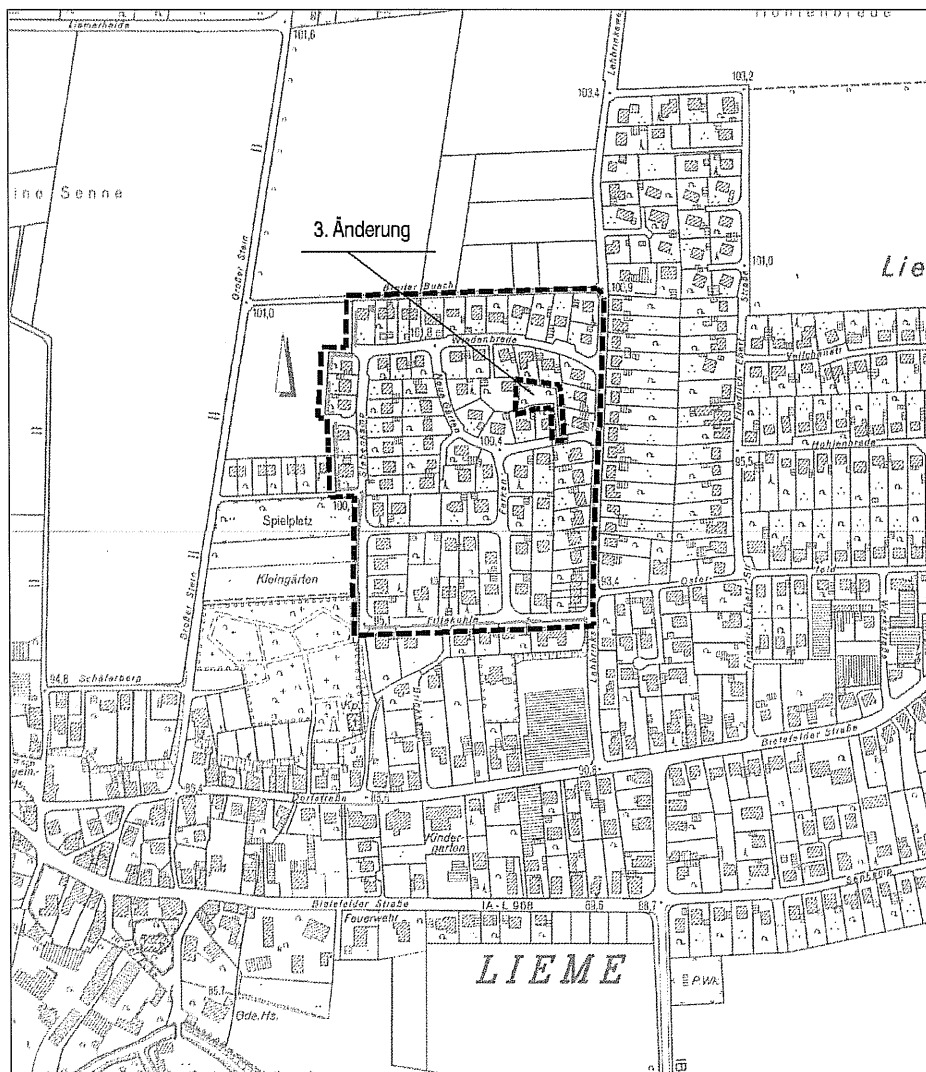
Nr. 26 07.01/1 „Am Lehbrinksweg“

im Ortsteil Lieme

I. Grundlagen

1. Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lehbrinksweg“ liegt im Bereich zwischen den Straßen Wiedenbrede, Lehbrinksweg, Ferkenfeld und Neue Gärten.



2. Lage, Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Gebiet liegt im Norden des Ortsteiles Lieme. Dieser Änderungsbereich wird über die Straße Ferkenfeld erschlossen.

Anlass dieser Planung ist ein Ratsbeschluss vom 26.09.2005, in dem festgelegt wurde, dass der Spielplatz „Lieme Ferkenfeld“ geschlossen werden soll.

Dieser kleine Spielplatz ist 1974 angelegt worden. Bereits 5 Jahre später 1979 wurde in demselben Baugebiet, in ca. 200 m Entfernung, ein Spiel- und Bolzplatz mit einer Größe von 5080 qm angelegt, mit entsprechend hoher Attraktivität. Der kleine Spielplatz wurde daher nicht mehr oder nur noch selten genutzt, so dass er seit ca. 15 Jahren keine Spielplatzfunktion erfüllt.

Der große Spiel- und Bolzplatz wird laufend auf dem letzten Stand gehalten, ist somit attraktiv und wird gut besucht. Ein weiterer Spielplatz ist daher in diesem Wohngebiet nicht erforderlich.

Anstelle des hier nicht mehr benötigten Spielplatzes wird hier ein Wohnhaus geplant.

Aufgrund dieser Entwicklung wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Vorgaben Rahmenbedingungen

1. Die 3. 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 Wohnbaufläche dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes auf Errichtung einer Wohnbebauung sind somit gegeben.

II. Einzelne Belange

1. Plankonzept

Geplant ist eine 1-geschossige Wohnbebauung als Einzelhaus. In Anlehnung an die vorhandene 1-geschossige Bebauung wird eine Dachneigung von 25° - 39° festgesetzt.

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 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um die Wohnfunktion zu stärken.

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 abgeschlossen. Die Flächen dieses Bereiches sind durch die Bebauung bzw. Stellplatzflächen im Rahmen der Wohngebietsnutzung bereits teilweise versiegelt. Dies ist durch die in dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 getroffenen Festsetzungen erfolgt. Bei Aufhebung des Gesamtbebauungsplanes würde dieses Einzelgrundstück 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 „Ferkenfeld“ ist eine Mischkanalisation 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 „Lehbrinksweg“ und Ferkenfeld gesichert. Das Grundstück wird über einen 3,0 m breiten privaten Stichweg an die Straße „Ferkenfeld“ angeschlossen.

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

Die **Stadtbuslinie** fährt ganztägig im Halb-, bzw. Viertelstundentakt die Dorfstraße an. Die Haltestelle befindet sich in 300 m Entfernung an der Dorfstraße / Ecke Lehbrinksweg.

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 Spielplatz durch diese Planänderung aufzugeben.

Die 774 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 unmittelbar im Wohngebiet.

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 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 liegen ca. 400 m nördlich der geplanten Wohnbebauung. 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 Spielplatz 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

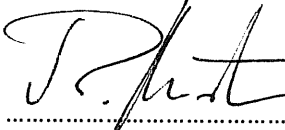
erkennen. Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Vor dem Hintergrund der Änderungsplanung mit der

- Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an die in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Anlagen erübrigt es sich, über Alternativflächen bzw. andere Planungsmöglichkeiten zu diskutieren. Grundsätzlich ergeben sich keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als hier im Bericht dargestellt.

Lemgo, den 30.11.2006


.....
Bürgermeister
(Dr. Austermann)

