

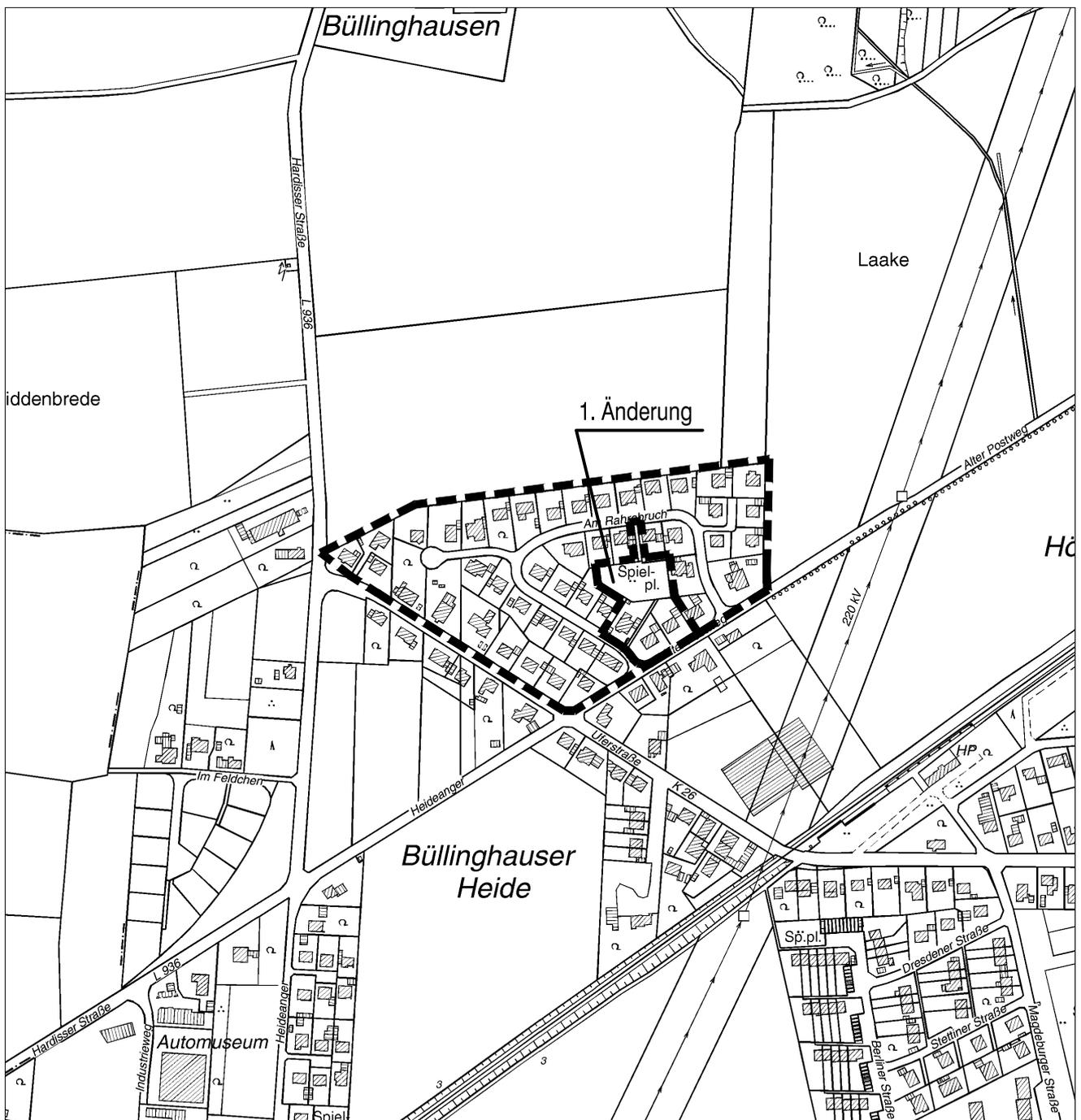
Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 05.03a "Büllinghauserheide Ost"

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



M 1:5.000

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 05.03A „BÜLLINGHAUSERHEIDE OST“ DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise / überbaubare Fläche	5
2.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
2.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5
3.	Sonstige Belange	6
3.1	Erschließung	6
3.2	Ver- und Entsorgung	6
3.3	Kampfmittel und Altlasten	6
3.4	Immissionsschutz	6
3.5	Denkmalschutz	6
3.6	Fragen der Bodenordnung	6
4.	Natur und Landschaft	6
4.1	Eingriffsregelung	6
4.2	Biotop- und Artenschutz	7
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9
4.4	Zusammenfassung	9

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 05.03a „Büllinghauserheide Ost“ gefasst. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hörstmar im südwestlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst die Flurstücke 473, 443, 402, 401, 446, 590, 442 und 526 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Hörstmar mit einer Fläche von 3.874 qm. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Haupt- und Finanzausschuss vom 03.12.2012 wurde die Abteilung Stadtplanung beauftragt ein Konzept für stillgelegte und nicht mehr benötigte Spielplatzflächen im Stadtgebiet Lemgo zu erarbeiten. Im Jahr 2013 wurden daraufhin 18 Spielplatzflächen im Hinblick auf ihre Bebaubarkeit untersucht. Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung beschloss am 04.03.2014 einstimmig das daraus resultierende Nachnutzungskonzept. Von den 18 untersuchten Spielplatzflächen eignen sich 6 Flächen besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Das Flurstück 473, Flur 1, Gemarkung Hörstmar ist eine dieser 6 Potentialflächen. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 05.03a ist es, auf dem ehemaligen Spielplatz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen, um so auf dem Wege der Innenentwicklung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Lemgo zu entsprechen. Vorgesehen ist die Überplanung als allgemeines Wohngebiet mit voraussichtlich zwei Einfamilienhäusern, die sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen und diese maßvoll ergänzen sollen.

1.3 Derzeitige Situation

Der ehemalige Spielplatz wird derzeit nicht genutzt und liegt brach. Teilweise sind noch Spielgeräte vorhanden. Der Spielplatz liegt inmitten von Ein- und Zweifamilienhäusern und wird durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen begrenzt. Die Erschließung der Fläche erfolgte bislang über zwei Fuß- und Radwege in Richtung Norden und Süden. Die südlich angrenzenden Grundstücke werden mit in das Plangebiet der 1. Änderung einbezogen, da der südliche Fuß- und Radweg nicht länger benötigt wird und ebenfalls als Baufläche überplant werden soll.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des abgegrenzten Plangebietes der 1. Änderung (3.874 qm) und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

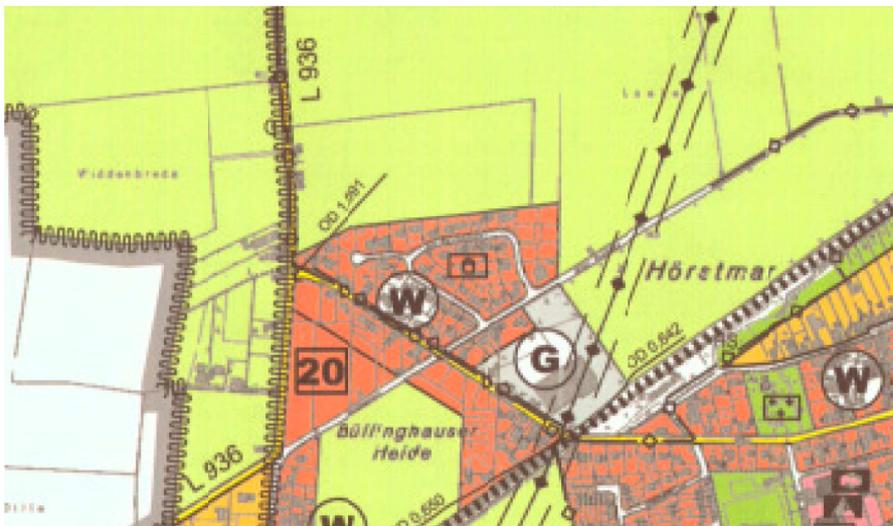
- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Lemgo daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen. Im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB werden lediglich die Eingaben in die Abwägung einbezogen, die sich auf die in der Begründung aufgeführten Änderungen beziehen. Nach Erlangung der Rechtskraft verliert die derzeitige Festsetzung im Änderungsgebiet ihre Gültigkeit.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Mit der Änderung sind keine landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet Wohnbaufläche dar, überlagernd ist ein Symbol für einen Kinderspielplatz eingetragen. Dieses entfällt aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzung. Eine Anpassung erfolgt zu gegebener Zeit im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Die angrenzenden Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der planerischen Zielsetzung und in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Sinne des formulierten Planungsziels ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig bleiben sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO, um die Einrichtung von Heimarbeitsplätzen zu ermöglichen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu ermöglichen. Die zulässige Geschossigkeit wird im Änderungsgebiet auf eine eingeschossige Bebauung beschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen den anschließenden Vorgaben bzw. dem derzeitigen Bestand und ermöglichen somit eine maßvolle Einfügung in das Umfeld. Die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude im Änderungsgebiet resultiert aus der Erschließungssituation und der umgebenden Wohndichte.

2.3 Bauweise / überbaubare Fläche

Es gilt die offene Bauweise. Um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen werden mit einem Abstand von 4,6 – 6,0 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Baufenster weisen eine Tiefe von 14,0 m auf, um eine flexible Anordnung der künftigen Baukörper zu ermöglichen. Die erforderlichen Abstände gem. Bauordnung NRW sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

2.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt, um so eine für die Nutzung solarenergetischer Potentiale optimale Südausrichtung der Dachflächen sicherzustellen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt, dass für Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig sind. Diese sind mit anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Dachseite 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Das Änderungsgebiet wird über einen Stichweg von der nördlichen Straße „Am Rahrebruch“ erschlossen. Dieser wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 3,0 m und der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der südliche Fuß- und Radweg wird im Rahmen der 1. Änderung aufgegeben und als Baufläche überplant.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

3.3 Kampfmittel und Altlasten

Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Altlasten und Altablagerungen ist im Änderungsgebiet nicht bekannt.

3.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

3.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

3.6 Fragen der Bodenordnung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Lemgo. Somit sind Belange der Bodenordnung nicht betroffen.

4. Natur und Landschaft

4.1 Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren:

In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Februar 2018 zur Potential-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hörstmar im südwestlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst eine Fläche von 3.874 qm. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Büllinghauserheide Ost“ setzt derzeit eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Dementsprechend ist das Änderungsgebiet mit Spielgeräten bestanden und unterliegt augenscheinlich einer regelmäßigen Nutzung. Im östlichen Teilbereich der Fläche befindet sich eine größere Spielweise die als „Bolzplatz“ genutzt wird. Neben den Spielgeräten im zentralen Bereich der Fläche bestehen in den Randbereichen Gehölzstrukturen, die der Eingrünung des Spielplatzes gegenüber den umliegenden Häusern dienen. Im Norden und Südwesten des Spielplatzes stehen insgesamt drei ältere Bäume. Diese weisen jedoch gemäß durchgeführter Bestandserfassung augenscheinlich keine Höhlen oder anderweitige Versteckmöglichkeiten (abstehende Rinde, Spalten) auf.

• Artenvorkommen und Auswirkungsprognose

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Änderungsgebiet (Messtischblatt 3919, Quadrant 3) unter Berücksichtigung des vorkommenden Lebensraumtyps potentiell 26 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1). Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) nicht vor und sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches auch nicht anzunehmen.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 3919, Stand: Februar 2018. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Bemerkung: Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, + = Betroffenheit kann nicht ausgeschlossen werden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gärten / Spielplätze
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON)		
Säugetiere				
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	- Na
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	N	G	- (FoRu)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	- Na
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	- (Na)
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	N	G	- Na
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	- (Na)
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	- Na
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	- Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	- Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	- Na
Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	N	G	- Na
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	B	G	- Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	- Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	- (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	- (Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	- Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	- Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	- Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	- Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	- FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	- Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	- (FoRu)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	- Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	- Na
Amphibien				
Triturus cristatus	Kammolch	N	U	- (Ru)
Schmetterlinge				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-Schwärmer	N	G	- (FoRu)

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung und der Ausstattung mit Biotop- / Grünstrukturen, die tatsächlich als Brut- und / oder Nahrungshabitat geeignet wären, kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Tab. 1).

Das Änderungsgebiet stellt kein geeignetes Brut- bzw. Rasthabitat für die potentiell zu erwartenden Arten dar. Gehölzaufkommen oder Gebäude, welche als Fortpflanzung- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten geeignet wären sind nicht vorhanden. Durch die vorliegende Nutzung als Spielplatz besteht ein erhebliches Störungspotential. Auch eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat ist nicht zuletzt aufgrund der Größe und der umliegenden Strukturen, die auch geeignet sind die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen auszuschließen. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand ist im Rahmen der Ausführungsplanung weitestgehend zu integrieren, soweit eine baulich sinnvolle Nutzung dies zulässt. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten/ Gebüschbrüter) sind ggf. erforderliche Gehölzentfernungen gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.4 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf Grundlage des § 13a BauGB nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hörstmar im südwestlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst eine Fläche von 3.874 qm. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Büllinghauserheide Ost“ setzt derzeit eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Dementsprechend ist das Änderungsgebiet mit Spielgeräten bestanden und unterliegt augenscheinlich einer regelmäßigen Nutzung. In den Randbereichen bestehen Gehölzstrukturen. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gegenüber europäischen Vogelarten bzw. Gebüschbrütern sind Gehölzentfernungen – sofern erforderlich – gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

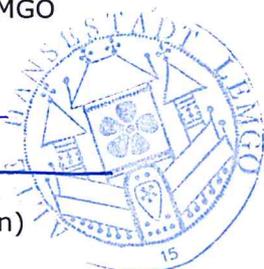
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lemgo
Coesfeld, im März 2018


WoltersPartner GmbH
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Lemgo, 18.04.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister



Erstellt am 21.03.2018