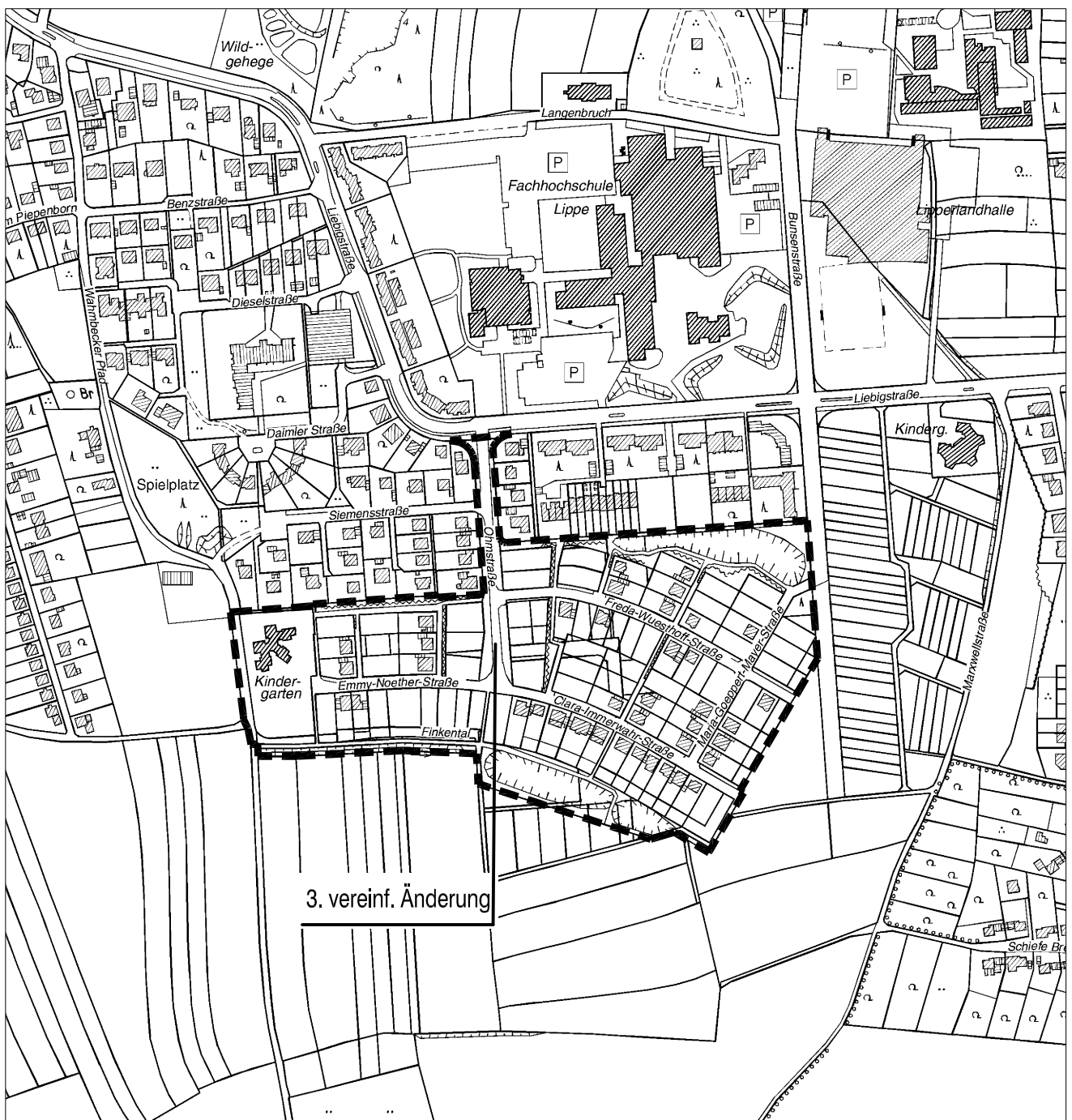


Alte Hansestadt **Lemgo**

Bebauungsplan Nr. 26 01.51 "Finkental I" 3. vereinfachte Änderung

Begründung



M 1:5.000

**3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 26 01.51
„FINKENTAL I“
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Verfahren	3
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Planungszustand.....	5
3.	Bisherige planungsrechtliche Situation.....	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet	5
4.	Anlass und Ziel der 3. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB.....	6
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen in der 3. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	6
5.3	Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen.....	7
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten	7
5.5	Gestalterische Festsetzungen	7
5.6	Flächen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft	8
5.7	Höhe der baulichen Anlagen	8
6.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	8
7.	Kosten der Planänderung	9

1. Verfahren

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 3. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Als erste 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 die Änderungen den Gebietscharakter unverändert lassen und die Änderungen nicht zu Lasten der Nachbarschaft gehen. Die Veränderung des Baufensters im Bereich der Kindertagesstätte und die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten außerhalb der Baufenster unter Einbehaltung der GRZ von 0,4 verändern die Grundzüge der Planung nicht. Gleiches gilt auch für die Auflösung der Quadratmeterbeschränkung von 7,5 m² bei Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche unter Einhaltung der GRZ. Durch die geplanten Anpassungen wird die GRZ nicht verändert, so dass sich keine Veränderungen im Bezug zur ursprünglichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergeben.

Der planerische Grundgedanke des Bebauungsplans ist im Wesentlichen durch die Art der baulichen Nutzung und die Grünstrukturen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden geprägt. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten. Auch bleibt die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestehen. Die Änderung der textlichen Festsetzungen führt lediglich dazu, dass die Grundstückseigentümer die Lage Ihrer versiegelten Flächen freier im Rahmen der GRZ variieren können und Sie in der Gestaltung Ihrer Grundstücksgrenzen nicht nur Heckenstrukturen sondern auch begrünte Zäune einsetzen können. Außerdem wird durch die Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Kindertagesstätte die Möglichkeit geschaffen die Flächennutzung den heutigen Erfordernissen anzupassenden, ohne den möglichen Versiegelungsgrad auf dem Grundstück zu erhöhen.

Die genannten Änderungen sind für das Plankonzept des gesamten Bebauungsplanes „Finkental I“ als marginal einzustufen.

Eine Pflicht zur UVP kann auch ein nicht UVP pflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 haben, das nach Vorprüfung des Einzelfalls doch zum Ergebnis kommt, dass Umweltbelange beeinträchtigt werden.

Die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen ergab, dass die unselbstständige Planänderung des Bebauungsplans „Finkental I“ Nr. 26 01.51 keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit gemeinschaftsrechtlich eine Umweltprüfung nicht erforderlich wird.

Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b werden nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um einen beplanten Bereich aus dem Jahr 2001, der bis heute voll realisiert und bebaut ist. Gegenstand der vereinfachten Änderung ist lediglich die inhaltliche Modifizierung der textlichen Festsetzungen bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der GRZ und des Begrünungskonzeptes.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt 6. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

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 zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- ein Monitoring gemäß § 4c BauGB,
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll der Plan der 3. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung betrifft den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 01.51 „Finkental I“

Im Süden begrenzt die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke Gemarkung Lemgo, Flur 67, Flurstück 842 und 851 das Gebiet. Im Osten wird das Gebiet durch die östliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Lemgo Flur 27 Flurstück 45 und Flur 67 Flurstück 672 und die Bunsenstraße (Flur 67, Flurstück 117) begrenzt. Im Norden begrenzen die nördliche Grenzen der Flurstücke Gemarkung Lemgo, Flur 67 Flurstück 891 und 854 sowie die Straßenbegrenzungslinie der Ohmstraße das Gebiet. Im Westen begrenzt die Straße Wahmbecker Pfad das Plangebiet.

Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt am südlichen Rand der Kernstadt Lemgo. Östlich schließen sich Baugebiete des Ortsteiles Brake an, im Süden steigt das Gelände zum Biesterberg an, im Westen begrenzt der Grünzug am 'Wahmbecker Pfad' das Baugebiet und im Norden befinden sich nach zwei Wohnbauzeilen die Gebäude der Fachhochschule Lippe.

Die Größe des Plangebietes "Finkental I" beträgt ca. 8,5 ha.

2.2 Planungszustand

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist vollständig gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut und gärtnerisch gestaltet. Baulücken sind nicht vorhanden. Die Ausgleichsflächen sind hergestellt.

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der westliche Bereich der 3. vereinfachten Änderung befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Lemgo-Süd.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für die Fläche der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ „Wohnbaufläche“ dar.

3.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 01.51 „Finkental I“ setzt in dem Bereich der 3. vereinfachten Änderung „Allgemeines Wohngebiet“ in abweichender Bauweise fest. Das Gebiet wird durch ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise geprägt. Die in den letzten Jahren entstandenen Häuser stehen auf Grundstücken mit einer max. Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % ist für Garagen, Stellplätze

ze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche möglich. Die Gebäude bewegen sich in der Höhenentwicklung zwischen 3,50 m und 9,00 m. In einigen Bereichen ist die Traufhöhe auf 6,00 m begrenzt.

Im Süden und Osten wird das Baugebiet durch Ausgleichsflächen abgeschlossen. Außerdem befindet sich ein Teil des Wohngebiets im Bereich des Wasserschutzgebietes Lemgo-Süd.

4. Anlass und Ziel der 3. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB

Ziel der 3. vereinfachten Änderung ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ an aktuelle städtebauliche Zielvorstellungen und die Bedürfnissen der Grundstückseigentümer.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen in der 3. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin bestehen, da sich hier die planerische Zielvorstellung nicht geändert hat.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin bestehen, da diese sich in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ einfügen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 soll weiterhin für die Hauptanlagen eingehalten werden. Bei den Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und unterirdischen Bauwerken ist eine Überschreitung von 50 %, dass heißt GRZ 0,6 wie im Ursprungsplan weiterhin geplant.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt und zur Erschließungsstraße durch eine Baulinie festgesetzt, um Raumkanten im Straßenraum zu definieren.

Im Bereich der Kindertagesstätte soll die Baugrenze in Richtung Süden angepasst werden, um dem Träger einen größeren Spielraum für die Grundstücksgestaltung zu geben. Auch hierbei muss die zulässige GRZ eingehalten werden.

Im Bereich der Gärten sollen Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein. Die Anpassung der Festsetzungen dient der flexibleren und attraktiveren Gestaltung der Grundstücke. Die zulässige Grundflächenzahl wird weiterhin mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt, wodurch sich keine Erhöhung der realisierbaren Baumassen ergibt.

5.3 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Für die Bebauung ist eine abweichende Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe liegt zwischen 3,50 und 9,00 m.

Die abweichende Bauweise soll auch weiterhin gelten. Die Regelung soll auf Terrassen und zum Nachbarn hin offenen Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeweitet werden. Zum Nachbarn geschlossenen Terrassenüberdachungen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Fläche sowie Dachterrassen und Balkone innerhalb der Baugrenzen sind von der abweichenden Bauweise zum Nachbarschutz ausgenommen und müssen den regulären Abstand von 3 m gemäß § 6 BauO NRW einhalten.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten

Es sind weiterhin Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese untergeordneten Anlagen keine negativen Wirkungen auf den Gesamteindruck des Gebietes bedingen, solange die GRZ eingehalten wird.

Gartenhäuser werden von vielen Grundstückseigentümern als Kellerersatzraum genutzt. Teilweise werden auch andere Nebenanlagen in den Gärten untergebracht. Um den Eigentümern mehr Gestaltungsspielraum zu geben soll die Grundflächenbeschränkung von 7,5 qm für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche aufgehoben werden, solange die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur nach den Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 01.51 Finkental I zulässig.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Im Gartenbereich der Gebäude waren Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bisher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Durch die bei den Einfamilienhäusern festgelegte Baufenstertiefe von 12 m und die verdichtete Bauform ist es für viele Eigentümer jedoch schwierig ihre Terrassen innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zusätzliche Überdachungen oder Wintergärten werden von vielen Eigentümern gewünscht.

Um mehr gestalterischen Spielraum für die Grundstücksgestaltung zu ermöglichen soll es möglich werden, Terrassen, Terrassenüberdachungen und auch Wintergärten außerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten, solange hierdurch die festgesetzte GRZ nicht verändert wird und die Regelungen zur Bauweise eingehalten werden. Für diese Elemente ist ein Bauantrag zu stellen.

Auf den Dächern der eingeschossigen Baukörper soll es möglich werden Dachterrassen zu errichten, um auch hier einen Aufenthaltspunkt im Freien zu schaffen. Die Höhenfestsetzung von max. 3,50 m ist aber inkl. Geländer einzuhalten. Bei rein zweigeschossigen Gebäudekörpern kann dieser Aufenthaltsort mittels eines Balkons innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Dachterrassen bzw. Balkone müssen zum Schutz der Nachbarn einen Mindestabstand von 3 m gemäß §6 BauO NRW zur Grundstücksgrenze aufweisen. Überdachungen sollen nicht zugelassen werden, da hierdurch die höhengestaffelte Gebietsstruktur verändert würde. Die Dachterrassen und Balkone sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Gestaltung der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ist im Ursprungsplan als Laubhecke mit max. 1,80 m Höhe vorgesehen. Durch die Änderung soll die Gestaltung individueller werden, um den gestalterischen und sicherheitstechnischen Wünschen der Eigentümer Rechnung zu tragen. Neben den vorgeschriebenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m sollen die Grenzen auch als Hecken mit innenliegenden Zäunen ausgebildet werden dürfen. Zusätzlich sind auch Zäune die mit immergrünen Rankpflanzen von außen begrünte werden erlaubt. Hecken mit außenliegenden Stabgitterzäunen oder ähnlichen Zauntypen sollen ausnahmsweise zugelassen werden, da die Hecke durch den Zaun wachsen kann und somit der Charakter der grünen Grenze aufrechterhalten werden kann. Die Entscheidung ist Fallspezifisch zu prüfen.

Die Grünstruktur der Grenze soll aber weiterhin bei allen möglichen Varianten vorhanden sein, sodass das Gesamtbild nicht verändert wird.

Durch die geplante Anpassung der Baugrenze im Bereich der Kindertagesstätte soll es dem Träger unter Einhaltung der festgesetzten GRZ ermöglicht werden, ein zusätzliches Spielhaus mit Gruppenraum zu errichten, um sich so nach den derzeitigen Anforderungen zu entwickeln. Die Gestaltung der Kindertagesstätte mit zusätzlichen Räumen ermöglicht die bessere Betreuung und Entwicklung der Kinder. Durch die Aufnahme jüngerer Kinder und auch die Ziele der Vorbereitung auf die Schulzeit ist es notwendig die Betreuung individuelle zu gestalten und die Kinder an unterschiedlichen Orten unterzubringen.

5.6 Flächen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft

Die Begrünung der Grundstücksgrenzen soll weiterhin erhalten bleiben. Zäune dürfen nur zusätzlich errichtet werden. Die Anpflanzung der Gehölze im Bereich der Pflanzgebotsflächen bleibt in der geplanten Form erhalten. Die Festsetzung wird durch die Angabe eines Pflanzrasters konkretisiert, so dass alle betroffenen Eigentümer die korrekten Maßnahmen durchführen.

5.7 Höhe der baulichen Anlagen

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ nicht verändert. Eine Veränderung ist nicht notwendig, da das Gesamtkonzept der Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll ist und beibehalten werden kann.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

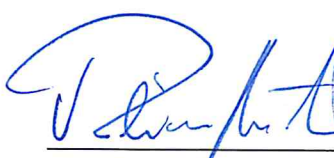
7. Kosten der Planänderung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.51 „Finkental I“ verursacht keine Kosten.

Alle weiteren gestalterischen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes werden nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.

Lemgo, 20.03.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

