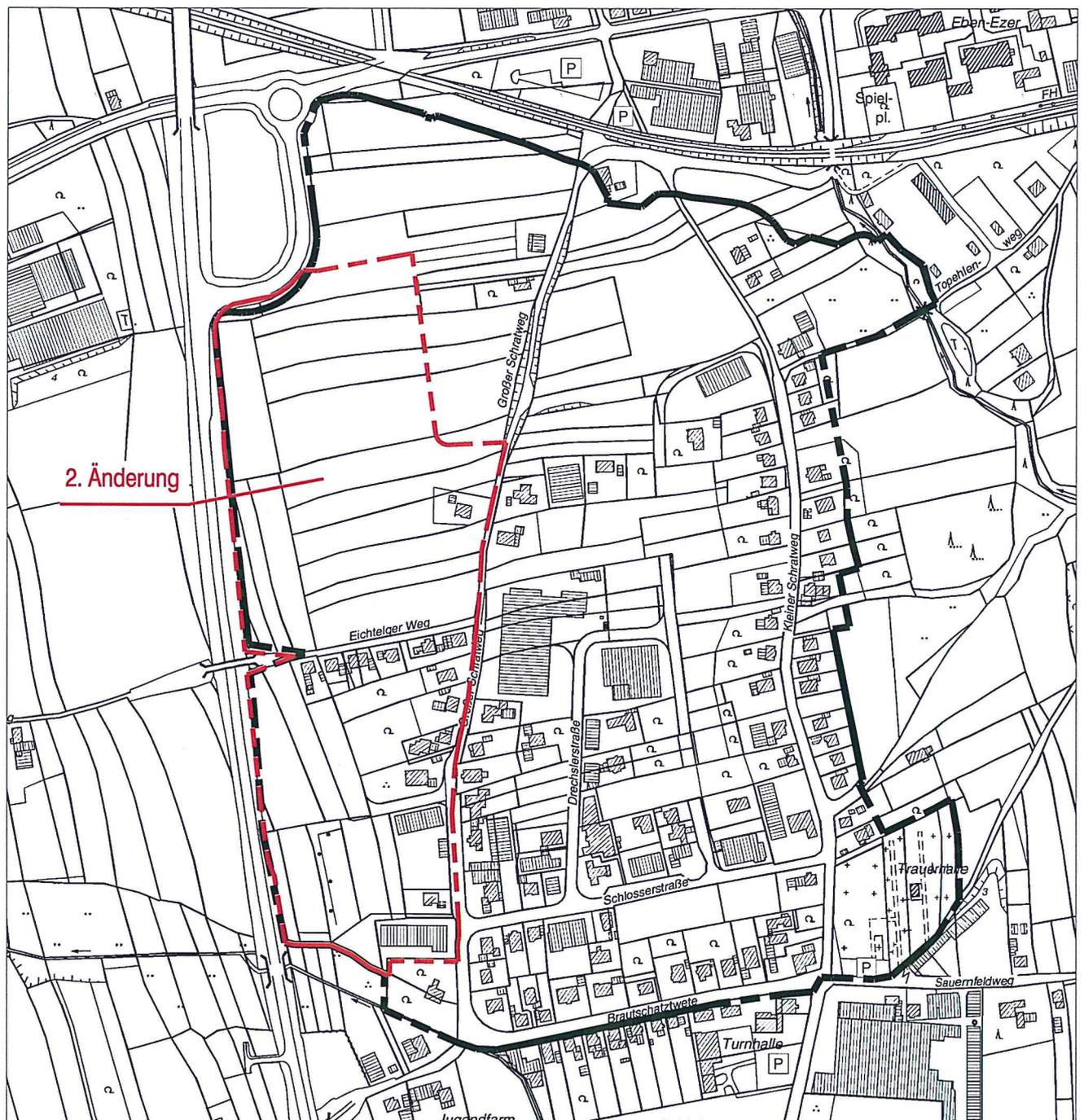


Alte Hansestadt Lemgo

# Bebauungsplan Nr. 26 01.33 "Schatwege"

2. Änderung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## Begründung



M 1:5.000

# **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 01.33 „SCHRATWEGE“ DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhalt**

1.	Verfahren.....	3
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
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 2. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB .....	6
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen in der 2. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB7	
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche .....	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
5.4	Flächen für Verkehr und Gemeinbedarf.....	7
5.5	Maßnahmen der Grünordnung .....	8
5.6	Gestaltung .....	8
5.7	Hinweise.....	8
5.8	Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.....	8
5.9	Allgemeines.....	8
5.10	Bau- und Planungsberatung .....	8
5.11	Ausgleichsmaßnahmen Übersichtsplan .....	8
5.12	Leitungstrassen in der Ausgleichsfläche Bega.....	8
6.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	9
7.	Kosten der Planänderung.....	10

## 1. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 2. Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB kann u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt werden, wenn:

- Die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder bei der Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 genannten Kriterien gemacht wird, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach 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 beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist zu prüfen, ob die Größe der Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt oder ggf. zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>.

Die Größe der Grundfläche liegt in diesem Fall zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Prüfung nach UVPG ergab, dass mit der 2. Änderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen. Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Prüfung nach BauGB ergab, dass mit der 2. Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Behörden, die durch die in der Vorprüfung betrachteten Belange berührt werden könnten wurden beteiligt. Eine Zustimmung liegt hierzu vor. Die Verfahrensvoraussetzungen des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

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 Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass die unselbstständige Planänderung des Bebauungsplans „Schratwege“ Nr. 26 01.33 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 2004. Die meisten Flächen sind bereits bebaut. Die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren soll für den noch nicht bebauten Bereich gemacht werden. Gegenstand der Änderung ist lediglich die inhaltliche Modifizierung der textlichen Festsetzungen und die zeichnerische Anpassung an die Straßenausbauplanung 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 beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB sind gegeben.

**Im beschleunigten Verfahren wird gemäß §13a Abs. 2 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes gemäß §13 Abs. 3 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 2. 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. Dieses wurde im Zuge der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderung betrifft den westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 01.33 „Schratwege“

Im Westen wird das Plangebiet der zweiten Änderung des Bebauungsplanes 26 01.33 „Schratwege“ durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der B238 Ostwestfalenstraße / Westumgehung zwischen dem Laubker Bach im Süden und der Abfahrtsschleife zur Lageschen Straße / Beverly Straße begrenzt.

Die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Abfahrtschleife bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 722 der Gemarkung Lemgo Flur 64 und die südliche Grenze des vorgenannten Flurstückes inkl. der Verlängerung über die Gildestraße bis zum Flurstück 747 begrenzen den Änderungsbereich nach Norden.

Im Osten wird die Grenze von Norden nach Süden durch die westliche Kante des Flurstücks 747 der Gemarkung Lemgo Flur 64 und der östlichen und nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Gildestraße bis zum Großen Schratweg gebildet. Entlang des Großen Schratweges verläuft die Grenze entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 364 der Gemarkung Lemgo Flur 64.

Im Süden wird die Grenze durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 364 sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 363, 809, 811, 583 und 542 der Gemarkung Lemgo Flur 64 definiert.

### Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt im Südwesten der Kernstadt von Lemgo. Nördlich schließen sich neben den Flächen aus dem Bebauungsplan 26 01.33 „Schatwege“ auch Gewerbeflächen entlang der Lageschen Straße und im Bereich Grevenmasch an. Östlich schließen sich die bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 26 01.33 „Schatwege“ bebaute Flächen als Misch- oder Gewerbeflächen an. Die Umgebung wird durch die Ostwestfalenstraße und die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Die Größe des Plangebietes der 2. Änderung "Schatwege" beträgt ca. 9,3 ha.

## **2.2 Planungszustand**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung hat noch Neubaupotential im Bereich GE1 und GE2. Der MI-Bereich ist bereits bebaut. Hier können jedoch noch Anbauten erfolgen. Die freien GE-Flächen wurden bis vor einiger Zeit landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund von Ansiedlungsintressen von Firmen wurde der Oberboden bereits abgeschoben um Archäologische Untersuchungen, die sich aus dem Ursprungsplan ergeben, vorzunehmen.

## **3. Bisherige planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schatwege“ hauptsächlich „Gewerbliche Baufläche“ bzw. für Teilflächen auch „Gemische Baufläche“ dar.

### **3.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet**

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 01.33 „Schatwege“ setzt in dem Bereich der 2. Änderung „Gewerbegebiet“ bzw. „Mischgebiet“ fest. Das Mischgebiet wird durch eine bis zu

zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise geprägt. In den Gewerbegebieten ist eine zweigeschossige abweichende Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wurde auf Grund der ggf. längeren Gewerbehallen festgesetzt. Der Gebäudeabstand ist aber wie in der offenen Bauweise vorzusehen. Die entstandenen Häuser in den Mischgebietsflächen stehen auf Grundstücken mit einer max. Grundflächenzahl von 0,4. Im Bereich der Gewerbegebiete ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Für die Gebäude im Mischgebiet sind Firsthöhen von 11,50m und eine Dachneigung von 35-45° festgesetzt worden. Für die Gewerbebereiche wurde eine Traufhöhe von 8 m bezogen auf den höchsten Geländepunkt an der bergseitigen Fassade bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt.

Im Westen fast eine Grünfläche das Gebiet zur Bundesstraße ein. Im gesamten Gebiet sind an verschiedenen Stellen unterschiedliche Grünstrukturen festgesetzt worden.

#### **4. Anlass und Ziel der 2. Änderung gemäß § 13a BauGB**

Anlass sind verschiedene notwendige Anpassungen der Festsetzungen, deren Erforderlichkeit sich aus der Praxis der Planumsetzungen ergeben haben.

Die Straßenplanungen wurden während der Ausbauplanung im Bezug zu dem Ursprungsplan nochmal geringfügig angepasst. Die Lage der Erschließungsstiche und der daran angrenzenden Entwässerungsmulden soll bezogen auf die Ausbauplanung auch im Bebauungsplan angepasst werden. Durch die Straßenverschiebung ist auch eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen im Bereich der parallel zu den Straßen verlaufenden Baufenster erforderlich.

Im GE 1 und GE 2 sind die Grenzen der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung anzupassen, um diese auch vor Ort klarer im Bezug zur Straße definieren zu können.

Zusätzlich soll die Werbeanlagenfestsetzung auf Grund von immer wieder auftretenden Fragestellungen angepasst werden, so dass die Werbeanlagen nicht mehr 1,50 m Abstand zu Traufe und Gebäudeecke einhalten müssen, sondern lediglich 0,5 m. Diese Anpassung soll bei der Fassadengestaltung mehr Spielraum für die Unternehmen schaffen, ohne negativ auf die optische Gestaltung zu wirken.

Die Festsetzung im Plangebiet zur Höhe der gewerblichen Gebäude im GE 1 und GE 2 wird angepasst. Im Ursprungsplan ist eine Traufwandhöhe von max. 8 m definiert, bezogen auf die bergseitige Gebäudefront am höchsten Geländepunkt über gewachsenem Boden d.h. unveränderter Geländeoberfläche. Eine Festsetzung der maximalen Gesamthöhe ist jedoch nicht getroffen worden und ergibt sich auch nicht automatisch aus Festsetzungen zur Dachneigungen, da auf diese verzichtet wurde. Dieses soll dahin gehend geändert werden, dass die Gesamthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet in NHN Höhen definiert wird. Die maximale NHN Höhenbegrenzung wird abgeleitet aus den NHN Straßenhöhen im Plangebiet. Diese sind mit der Ausbauplanung der Erschließungsstiche bekannt.

In diesem Kontext erfolgen im Änderungsbereich Anpassungen. Der Änderungsbereich betrifft nur die Gebiete, in denen noch Neubaupotenzial vorhanden ist, und die nicht bereits allseitig durch Umgebungsbebauung (genehmigt nach vorheriger Regelung) geprägt sind. Diese Gewerbegebietsteile bleiben in der bisherigen Regelung bestehen, und sind nicht im Änderungsbereich enthalten.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen in der 2. Änderung nach § 13a BauGB**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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**

Für die Gewerbegebiete (GE I und GE II) wird im Änderungsbereich für die unmittelbar dem Gewerbe dienenden Bauten eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die Gesamthöhe bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt in der angrenzenden Stichstraße.

Im Ursprungsplan ist eine Traufwandhöhe von max. 8 m definiert, bezogen auf die bergseitige Gebäudefront am höchsten Geländepunkt über gewachsenem Boden d.h. unveränderter Geländeoberfläche. Eine Festsetzung der maximalen Gesamthöhe ist jedoch nicht getroffen worden und ergibt sich auch nicht automatisch aus Festsetzungen zur Dachneigungen, da auf diese verzichtet wurde. Weiterhin ist auch nicht festgesetzt, dass das Gelände in seiner natürlichen Höhenlage verbleiben soll. Dieses ist nur für die WA Gebiete und MI Gebiete unter Gestaltung definiert. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass dieses für die Gewerbegebiete nicht gilt. Eine Definition einer Traufwandhöhe bezogen auf gewachsenes Gelände, das aber verändert werden darf, ist nicht hinreichend konkret definiert. Dieses wird in der 2. vereinfachten Änderung dahin gehend angepasst, dass die Gesamthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet in NHN Höhen definiert wird. Die maximale NHN Höhenbegrenzung wird abgeleitet aus den NHN Straßenhöhen im Plangebiet. Diese sind mit der Ausbauplanung der Erschließungsstiche bekannt. Gerade in der Planung von Baukörpern, die erschlossen werden sollen, stellt die Straßenhöhe der Erschließungsstraße eine wichtige Grundlage und Orientierungshöhe dar. Auf die Definition der Traufwandhöhe wird dann verzichtet. Für die Gewerbetreibenden ist damit ausreichend Flexibilität in der Ausgestaltung der Gebäudekörper gegeben. Für die Anwohner ergibt sich im Umkehrschluss eine genau definierte maximale Höhengrenze, die mit der derzeitigen Festsetzung nicht eindeutig bestimmbar ist.

Die weiteren Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung weiterhin bestehen, da diese sich in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ einfügen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan weiterhin bestehen, da sich hier die planerische Zielvorstellung nicht geändert hat.

### **5.4 Flächen für Verkehr und Gemeinbedarf**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert.

## **5.5 Maßnahmen der Grünordnung**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert.

## **5.6 Gestaltung**

Bei der Festsetzung zur Lage der Werbeanlagen an der Gebäudefassade sollen die Abstände zur Gebäudekante verringert werden, damit die Unternehmen z.B. bei der Erstellung einer Fassade mit vielen Glaselementen die Möglichkeit haben, die Werbung in den nicht verglasten Gebäuderändern unterzubringen. Flächenmäßig ist weiterhin die ursprüngliche Festsetzung gültig.

Des Weiteren werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert.

## **5.7 Hinweise**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert.

## **5.8 Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert.

## **5.9 Allgemeines**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert.

## **5.10 Bau- und Planungsberatung**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert.

## **5.11 Ausgleichsmaßnahmen Übersichtsplan**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert. Eine Veränderung ist nicht notwendig, da das Gesamtkonzept der Ausgleichsflächen für das Baugebiet sinnvoll ist und beibehalten werden kann.

## **5.12 Leitungstrassen in der Ausgleichsfläche Bega**

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ und der 1. vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung nicht verändert. Eine Veränderung ist nicht notwendig, da das Gesamtkonzept der Ausgleichsflächen für das Baugebiet sinnvoll ist und beibehalten werden kann.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ nicht verbunden. Die Belange der Umwelt wurden in der Vorprüfung des Einzelfalls zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren überprüft und als unerheblich eingestuft. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.33 „Schratwege“ verursacht neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

**Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes und der 1. Vereinfachten Änderung sowie der 1. Änderung werden nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.**

Lemgo, 22.10.19

ALTE HANSESTADT LEMGO

  
(Dr. Reiner Austermann)  
Bürgermeister

