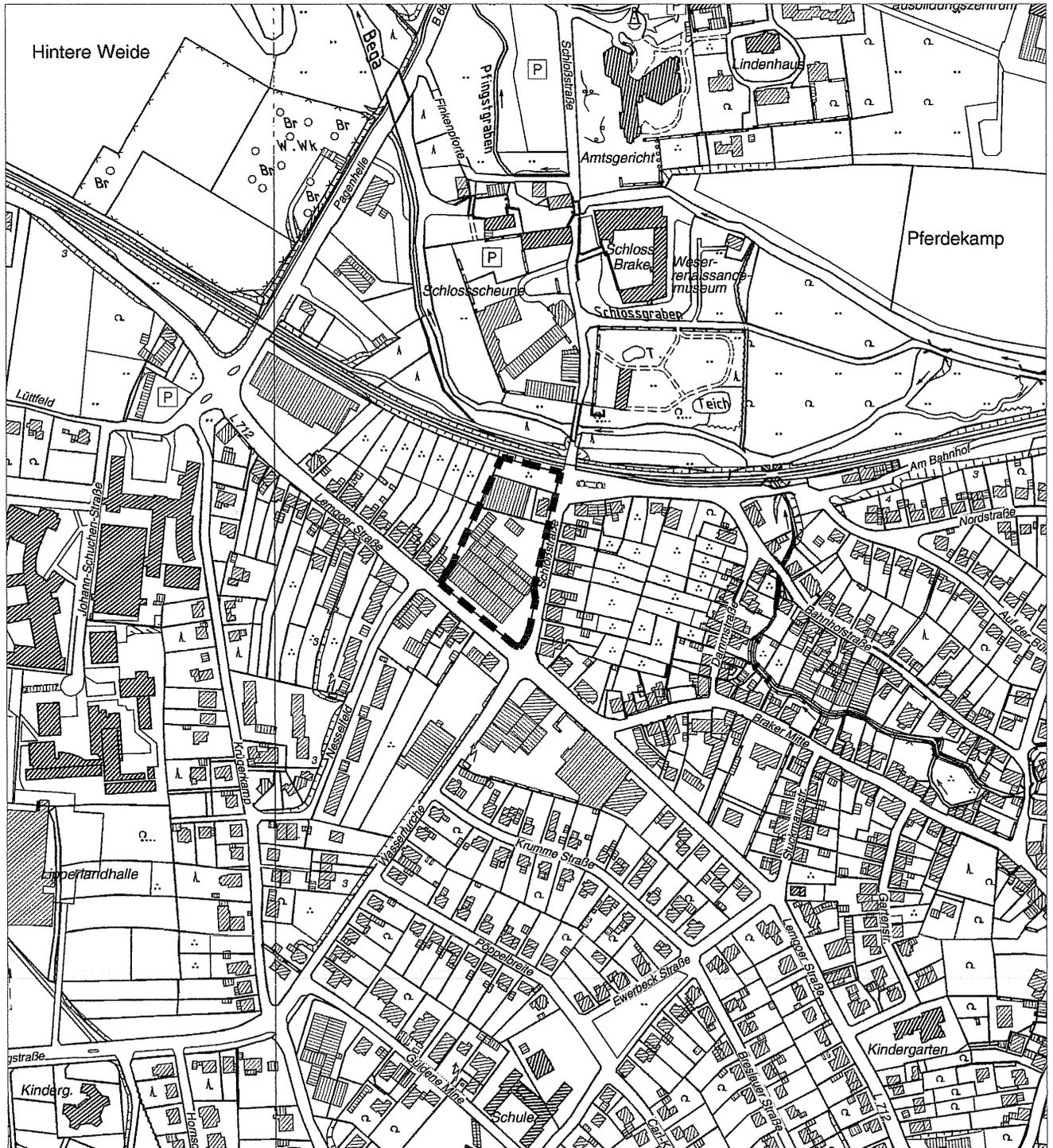




Bebauungsplan Nr. 26 02.09 "Schloßstraße / Lemgoer Straße"

Begründung



Bebauungsplan
Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“
der Alten Hansestadt Lemgo
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

gemäß § 2a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 1. des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche gemäß § 13a Abs.1 BauGB handelt.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Areals eines ehemaligen Möbelhauses zur Nutzung durch Wohnen, Büro und Gewerbe. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (Gesamtfläche: 8.825 qm; und damit kleiner als 20.000 qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB. Aus diesem Grund kann die Aufstellung ohne weitere Vorprüfung durchgeführt werden.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sollen auf der Grundlage des § 4a Abs. 2 BauGB parallel erfolgen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 48, Flur 1, Gemarkung Brake.

Im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 49 und 51 der Flur 1, Gemarkung Brake.

Im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 51 der Flur 1, Gemarkung Brake.

Im Westen von der westlichen Grenze der Flurstücke 51, 349 und 48 der Flur 1, Gemarkung Brake.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

2.2. Bestand

Nutzung

Die Nutzung als Möbelhaus wurde vor wenigen Jahren aufgegeben und das Gelände seitdem nicht mehr weiter genutzt. Auf dem Gelände stehen bis heute ein- bis zweigeschossige Verkaufs- und Lagerhallen in Flachdachbauweise sowie mit geneigten Dächern. Die Bestandsgebäude sind intakt, stehen aber seit der Nutzungsaufgabe leer.

Erschließung

Es bestehen zwei Zufahrten über die „Schloßstraße“. Im Norden die Zufahrt für die Anlieferung, im Süden die Zufahrt für die Kundenparkplätze.

Die nördliche Zufahrt zum rückwärtigen Bereich der Lagerhallen erfolgt über eine Rampe, die von der „Schloßstraße“ ca. 1 Meter nach unten führt.

Topografie

Es besteht ein Höhenversprung von ca. 3 Metern zwischen dem Bereich direkt an der „Lemgoer Straße“ und dem rückwärtigen Grundstücksteil. Dieser Höhenversatz führt dazu, dass die Bebauung zur „Lemgoer Straße“ hin eingeschossig, und zur rückwärtigen Grundstücksseite (Zulieferung) zweigeschossig ausgebildet ist.

Überbauung des Grundstücks

Der Versiegelungsgrad des Geländes des ehemaligen Möbelhauses beträgt etwa 100 %. Dies ergibt sich aus der großflächigen Überbauung und den notwendigen Zufahrtsbereichen inklusive Kundenparkplatz. Das Grundstück Schloßstraße 7 ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut und weist einen geringeren Versiegelungsgrad auf. Das nördliche Grundstück des Plangebietes ist nicht versiegelt und derzeit als Grünfläche genutzt.



Luftbild Bereich Schloßstraße/ Lemgoer Straße
Quelle: Google Maps

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Im Norden des Plangebietes verläuft die zurzeit nicht regelmäßig genutzte Bahnlinie Lemgo – Brake. Parallel zum Schienenverlauf fließt nördlich die Bega. An diese schließt das Areal des Braker Schlosses an. Die Baugeschichte dieses bedeutenden Architekturdenkmals erstreckt sich vom 12. bis ins 19. Jahrhundert.

Die „Schloßstraße“ entlang des Bebauungsplanbereiches stellt einen der beiden Zufahrtswege zum Schloss dar. Während eine weitere Zufahrt von Norden über das Gelände des Amtsgerichts möglich ist, führt die „Schloßstraße“ über die Bahnlinie, durch ein Befestigungstor über die Bega direkt in die Schlossanlage.

Sichtbeziehungen von der Kreuzung „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ zum Schloss sind aber aufgrund des Baumbewuchses im Schlossbereich nur im Winter vorhanden.

Im Osten der „Schloßstraße“ befindet sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Gartenflächen im Innenbereich. Weiter östlich schließt sich das Ortszentrum Brake mit der „Braker Mitte“ an. Sowohl im Bereich der „Braker Mitte“ als auch entlang der „Lemgoer Straße“ befindet sich Gewerbe- und Wohnnutzung.

Die Gewerbenutzung reicht von kleinteiligen Geschäftsstrukturen bis hin zu Einzelhandelsflächen bis zu 799 qm (Bereich „Wasserfurche“). Die Gebäudestruktur im südöstlich und südwestlich angrenzenden Gebiet variiert somit je nach Nutzungsart zwischen Wohngebäuden, Verkaufsflächen und Lagerhallen.

Im Westen schließt an das Gelände des ehemaligen Möbelhandels wieder Wohnbebauung an. Diese ist durch eine sehr homogene Struktur mit zweigeschossigen Gebäuden entlang der Lemgoer Straße und tiefen Gartengrundstücken nach Norden geprägt. Die tiefen Gartennutzungen ergeben sich aus dem hinter der Bebauungsgrenze verlaufenden Überschwemmungsgebiet der Bega, welches dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist.

Im Süden des Plangebiets verläuft die „Lemgoer Straße“. Diese hat den Status einer Landesstraße (L 712) und ist dementsprechend stark befahren. Südlich der „Lemgoer Straße“ befinden sich ein Supermarkt, ein Baumarkt und ein Discounter. Der Bereich südlich der Lemgoer Straße hat Mischgebietscharakter.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 22.10.1986) stellt für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ „Gemischte Baufläche“ dar.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet

Das durch den Bebauungsplan Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ zu überplanende Gebiet weist bis zum heutigen Zeitpunkt noch keine planungsrechtlichen Festsetzungen auf. Es ist nach § 34 BauGB zu betrachten.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld

Im Umfeld des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

4. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der **Anlass** der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits seit einigen Jahren fehlenden Nutzung des Bereiches an der „Schloßstraße“ Ecke „Lemgoer Straße“. Durch die Aufgabe der Nutzung als Möbelhaus und dem fehlenden Interesse an einer Nachnutzung der bestehenden Gebäude kam es zu einem Brachfallen der Flächen. Davon nicht betroffen war das Wohnhaus im nördlichen Bereich, das weiterhin genutzt wird.

Ein Planerfordernis ergab sich daraus, dass das an einer relativ exponierten Lage im Braker Ortsgebiet liegende Gelände sowohl aus Sicht der Stadt Lemgo als auch aus Sicht des Eigentümers wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte. Durch eine neue Nutzung soll der Verfall der Gebäude und ein städtebaulich negativer Gesamteindruck verhindert werden.

Aufgrund des zurzeit nur im Rahmen der Regelung von § 34 BauGB vorhandenen Planrechts ergab sich die Notwendigkeit an dieser Stelle durch einen Bebauungsplan eine klare und geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Aufgrund der zentralen Lage, zum einen zur stark frequentierten „Lemgoer Straße“ als auch zum Eingangsbereich des Braker Schlosses entlang der „Schloßstraße“ ist es städtebaulich sinnvoll, dieses Areal des ehemaligen Möbelhauses planerisch zu ordnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden verschiedene **Ziele** verfolgt:

- Regelung der Bebauungsdichte und -tiefe auf dem Eckgrundstück, angepasst zum einen an die exponierte Lage zum anderen aber auch in Einklang und verträglich mit der bestehenden umgebenden Bebauung.
- Schutz der für den Hochwasserschutz notwendigen Überschwemmungszone im nördlichen Grundstücksbereich.
- Vorgabe eines Nutzungsspektrums von Wohnen, Büro und Gewerbe, angepasst an die vorhandene umgebende Nutzung.
- Klare städtebauliche Gliederung der „Schloßstraße“ als Zugang zum Schloss Brake sowie Gliederung der Bebauung entlang der „Lemgoer Straße“.
- Ausschluss einer großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung, im Sinne des Einzelhandelskonzepts 2008 der Stadt Lemgo.
- Ansiedlung von kleinteiliger Gewerbe- und Ladenutzung in Anlehnung und Ergänzung der Handelsstruktur an der „Braker Mitte“.
- Schaffen von Planungssicherheit für den Grundstückseigentümer, eventuelle Investoren und Interessenten sowie die Bewohner und Eigentümer der umliegenden Grundstücke.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine verträgliche, an die vorhandene Situation angepasste Bebauung und Nutzung zu ermöglichen, werden zwei verschiedene Nutzungsbereiche im Bebauungsplan definiert.

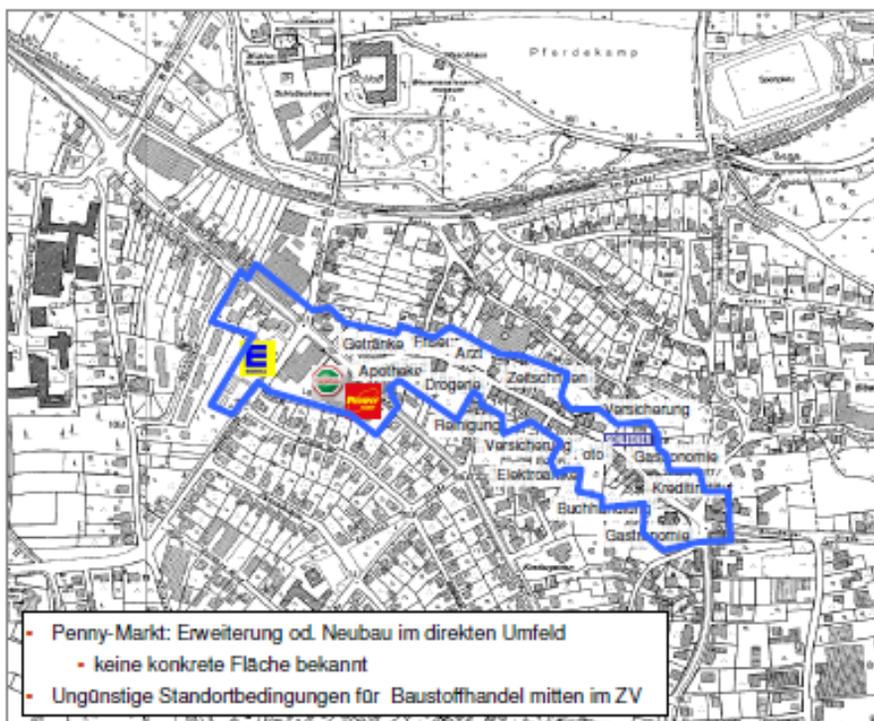
Im südlichen Bereich entlang der „Lemgoer Straße“ wird eine Mischnutzung festgesetzt (MI 1, MI 2 und MI 3). Diese orientiert sich an der heute faktisch vorhandenen Mischgebietsnutzung entlang der „Lemgoer Straße“.

Der Bereich entlang der „Schloßstraße“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1, WA 2) festgesetzt und orientiert sich an der heutigen Bebauung der östlichen „Schlossstrasse“, die überwiegend durch

Wohnbebauung geprägt ist. Um dem Charakter des Gebiets, welches durch Wohnbebauung und mit dieser verträglichen Gewerbenutzung umgeben ist, Rechnung zu tragen, werden die Nutzungen Tankstelle und Gartenbaubetriebe sowie Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Wegen den mit diesen Nutzungen verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehren und den entsprechenden Lärmimmissionen wird diese Nutzung zum Schutz der Wohnruhe im Gebiet ausgeschlossen.

Durch die Nähe zur Wohnbebauung und durch die Nähe zum Schlossareal mit dem bedeutenden Werrenrenaissancemuseum und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden Vergnügungsstätten im Plangebiet vollständig ausgeschlossen.

Innerhalb der MI-Gebiete wird folgende Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung getroffen. In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept 2008 der Stadt Lemgo wird die höchstzulässige Verkaufsfläche von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich beschränkt. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wird, bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Brake, darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des definierten Versorgungsbereiches die Ansiedlung **zentrenrelevanter** Sortimente auf eine Fläche bis zu maximal 450 qm Verkaufsfläche je Betrieb beschränken soll. Dies wird damit begründet, dass sich die Entwicklung von zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auf das Hauptzentrum (Historischer Stadtkern) fokussieren soll (Einzelhandelskonzept CIMA 2008, S. 62). Diesen Vorgaben des Einzelhandelskonzepts wird durch die gewählte Festsetzung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.



5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die Mischgebietsnutzung weiter untergliedert, in die Bereiche MI 1, MI 2 und MI 3.

Der im Westen des Geltungsbereichs und direkt an der „Lemgoer Straße“ liegende Teil (MI 1) sieht eine zwingende Zweigeschossigkeit mit der Möglichkeit eines Dachgeschosses als Staffelgeschoss vor. Zusammen mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,00 Meter sowie der Festsetzung Flachdach fügt sich die dadurch mögliche Bebauung in die im Westen anschließende Wohnbe-

bauung ein. Die mittlere Firsthöhe der westlich angrenzenden Gebäude wird mit der Höhenfestsetzung aufgenommen. Ziel ist es, die neuen Baukörper gestalterisch in den Bestand zu integrieren.

Der westliche, rückwärtige Bereich der überbaubaren Fläche an der „Lemgoer Straße“ ist als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Hier sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,00 Meter zulässig. Hintergrund der Höhenfestsetzung ist das Ziel, zum rückwärtigen Grundstücksbereich die Gebäudehöhe abzustaffeln. Durch die Höhenfestsetzung wird auf die im Westen vorhandene Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich Rücksicht genommen und zusätzlich ein harmonischer Übergang von der Bebauung an der „Lemgoer Straße“ zu den unbebauten Gartenbereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes erzielt.

Der Eckbereich zwischen „Lemgoer Straße“ und „Schloßstraße“ ist als Mischgebiet MI 3 festgesetzt. Innerhalb dieser markanten Ecksituation sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig, wodurch diese Situation städtebaulich eine besondere Prägung erhält. Die Höhenbegrenzung wurde hier in Bezug auf die bestehende Bebauung des Kreuzungsbereiches auf maximal 12,00 Meter beschränkt.

Das im Norden entlang der „Schloßstraße“ anschließende Baufeld ist als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) ausgewiesen. Direkt anschließend an das Mischgebiet MI 3 sind bei neu entstehenden Baukörpern maximal zwei Geschosse zulässig. Die Höhenfestsetzung entspricht der Bebauung der „Schloßstraße“ und ermöglicht höchstens 10,00 Meter Gebäudehöhe.

Das nördlichste Baufeld WA 2 setzt den Bestand des vorhandenen Wohngebäudes fest. Das Baufenster wird großzügig um den bestehenden Baukörper gezogen, um eine Erweiterung zu ermöglichen. Außerdem wird eine Zweigeschossigkeit ermöglicht.

Zukünftig soll keine Überbauung des natürlichen Überschwemmungsgebietes erfolgen. Daher springt die Baugrenze im hinteren Teil des WA 2 zurück und hält Abstand zum Überschwemmungsgebiet.

Die maximale Ausnutzung aller Baufelder ist festgelegt durch eine GRZ von 0,4. Dies entspricht den Empfehlungen der BauNVO zu der Nutzung in WA-Gebieten. Trotz der Möglichkeit in MI-Gebieten eine GRZ bis zu 0,6 auszuweisen, wurde der BauNVO hier nicht gefolgt. Durch die prägende Umgebung ist eine Versiegelung von ca. 40 % der Flächen vorhanden. Bezüglich des Grundstücks Ecke „Lemgoer Straße/ Schloßstraße“ ergibt sich innerhalb der Baufelder, eingeschränkt durch die nicht überbaubaren Flächen der Überschwemmungsgebiete, kaum die Möglichkeit eine höhere GRZ (auch im MI-Gebiet) zu verwirklichen. Diese Größen sind somit sowohl bezüglich des überplanten Grundstücks als auch bezogen auf die Ausnutzung der umgebenden Grundstücke angemessen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Um die regelmäßige, straßenbegleitende Bebauung entlang der Lemgoer Straße aufzugreifen und auch im Rahmen einer Neubebauung beizubehalten, wird in einem Abstand von 3,00 Metern entlang der Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Somit ist eine bauliche Raumkante klar definiert und es wird sichergestellt, dass die Lemgoer Straße baulich gefasst wird.

Eine straßenbegleitende Bebauung ist auch entlang der „Schloßstraße“ vorhanden. Durch eine Baulinie im Bereich des WA 1-Gebietes und ca. 9,00 Meter südlich anschließend verlaufend, wird auch dieser vorhandenen Situation mit der Neubebauung Rechnung getragen.

Das Stück zwischen der Baulinie entlang der „Schloßstraße“ und der Ecke zur „Lemgoer Straße“ wird mit einer Baugrenze ausgewiesen, da eine beidseitige Baulinie im spitz zulaufenden Eckbereich architektonisch schwer umzusetzen wäre. Die seitlichen sowie hinteren Abgrenzungen der Baufelder wer-

den durch Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch können die Baufelder nach hinten flexibel ausgenutzt werden und es werden verschiedene Gebäudekörper ermöglicht.

Die Grenze der Bebaubarkeit im inneren Grundstücksbereich wird durch Baugrenzen festgelegt. Diese Grenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Um dennoch eine freie Gestaltung bezüglich der Gartenbereiche zu ermöglichen, sind Terrassen, Pergolen, Überdachungen, Freisitze und ähnliches auch außerhalb der hinteren Baugrenze zulässig.

Die Tiefe der Baufelder orientiert sich sowohl entlang der „Lemgoer Straße“ als auch entlang der „Schloßstraße“ an der Tiefe der vorhandenen Bebauung. Damit werden bodenrechtliche Spannungen vermieden und auf die begrünten rückwärtigen Grünzonen der Nachbarbebauung reagiert.

Dem Gebäudebestand entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hintergrund der Baulängenbeschränkung auf 30,00 m ist, dass in Anlehnung an den aufgelockerten Gebäudebestand im Ortskern Brake die bauliche Verdichtung nicht zu stark erfolgen soll. Die neu entstehenden Gebäude sollen sich in Ihrer Bauweise in den Ortskern einfügen. Gebäudekörper mit einer Länge von 50,00 m, wie in der offenen Bauweise zulässig, würden den örtlichen Maßstab sprengen. Daher wird abweichend davon das Maß der Gebäudekörperlänge reduziert.

Da eine zurückgesetzte Verbindung der einzelnen, an der Straße angeordneten Baukörper, keinen negativen Einfluss auf den Eindruck einer aufgelockerten Bebauung hat, werden untergeordnete Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich zugelassen. Diese werden definiert als Bauteile, die nicht selbständige bauliche Anlagen sind, mindestens einen Rücksprung von 10,00 m hinter der vorderen, straßenseitigen Baulinie/ Baugrenze aufweisen und nicht mehr als 1/3 der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers einnehmen. Untergeordnete Bauteile sind z.B. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Vordächer, Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, überdachte Passagen u.ä. Die Abstandsregelungen des § 6 BauO NRW sind auch innerhalb der abweichenden Bauweise sind zu beachten, um qualitätvolle Nutzungen zu ermöglichen. Auch von der Festsetzung an der Baulinie zu bauen sind die untergeordneten Baukörper ausgenommen, da die Zielsetzung der Baulinie in einer einheitlichen straßenbegleitenden Bebauung liegt. Dieser Eindruck wird durch die definierten untergeordneten Bauteile nicht gestört.

Im nördlich gelegenen WA 2- Gebiet wird der Bestand durch die vorgenommenen Festsetzungen geschützt und diesem Erweiterungsmöglichkeiten zugesprochen. Angelehnt an die bestehende Nachbarbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksfläche sind aber ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ausdrücklich von der Möglichkeit zur Bebauung ausgenommen sind die Bereiche der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Sowohl innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, sowie innerhalb des nach aktuellen Berechnungen als Überschwemmungsgebiet nach § 31 b WHG notwendigen natürlichen Überschwemmungsgebietes wird keine Bebauung zugelassen. Laut § 31 b (4) WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Es liegen auch keine Gründe vor, die eine ausnahmsweise Ausweisung ermöglichen. Hiermit wird zum einen dem Hochwasserschutz Rechnung getragen, indem gefährdete Gebiete von Bebauung freigehalten werden. Zum anderen wird damit eine als Störung empfundene Bebauung in direkter Nachbarschaft zu den Garten- und somit Erholungsräumen der Wohngebäude entlang der „Lemgoer Straße“ verhindert. Diese beiden Gründe schließen eine Bebauung des natürlichen Überschwemmungsgebietes aus.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie sich nicht im Bereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes befinden. Eine Anlage von Stellplätzen im rückwärtigen Bereich ist zuzulassen, da durch die Baulinienfestsetzungen eine Anordnung von notwendigen Stellplätzen im Vorgar-

tenbereich nur eingeschränkt möglich ist. Aus den unter Punkt 5.3 geschilderten Gründen des Hochwasserschutzes und des Nachbarschutzes zur bestehenden Bebauung sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb des gesetzlichen und natürlichen Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

Flächen für Einfahrten werden nicht explizit festgesetzt. Eine Erschließung ist über die „Schloßstraße“ möglich. Eine Erschließung über die „Lemgoer Straße“ ist aufgrund der zu erwartenden Behinderung des Verkehrsflusses ausgeschlossen. Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich „Lemgoer Straße“/ „Schloßstraße“ sind aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

5.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine Begrünung der notwendigen Stellplatzflächen zu gewährleisten und diese monoton erscheinenden Anlagen aufzulockern, wird auf den Stellplatzflächen pro angefangene 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum vorgeschrieben.

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Gehwegen mindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster). Aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit im Laufe der Betriebszeit ist Porenbetonpflaster nicht zulässig.

Um die „Schlossstrasse“ nicht nur mit den entlang der Baulinie gesetzten Baukörpern, sondern auch durch Grünstrukturen zu fassen und zu gliedern, wird das Anpflanzen, Erhalten und Ersetzen von einem heimischen, kleinkronigen Laubbaum in jeweils 12,00 Meter Abstand entlang der „Schloßstraße“ festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Quartiers sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.6 Gestaltung

5.6.1 Dachgestaltung

Mit der Festsetzung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5° soll ein bewusster städtebaulicher und gestalterischer Gegensatz zur Umgebungsbebauung geschaffen werden. Da es sich bei der überplanten Fläche um eine exponierte Lage hinsichtlich des Kreuzungsbereichs, der Nähe zum Stadtteilzentrum Brake und dem Schloss Brake handelt, ist eine Abkehr und somit eine Herausstellung der neu entstehenden Baukörper hinsichtlich der Dachform gewünscht.

Während ein Einfügen der Gebäudekörper in die umgebende Bebauung hinsichtlich ihrer Nutzung, Baumasse und Höhe zwingend notwendig ist, um den Bestand nicht zu beeinträchtigen, ist es hinsichtlich der Dachform möglich, den Eckbereich mit der neu entstehenden Bebauung zu betonen. Die Festsetzung als Flachdach, beziehungsweise als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 5°, ermöglicht es dem Quartier als Einheit zu erscheinen und somit auch als solche von außen wahrgenommen zu werden. Dies geschieht, ohne eine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung nach sich zu ziehen. Die Festsetzung von flachen Dachformen ermöglicht außerdem eine sinnvolle Ausnutzung des Gebäudes. In Flachdachbauweise ist es möglich, mehr Raumvolumen zu schaffen, ohne diese Maße äußerlich in der Gebäudehöhe negativ in Erscheinung treten zu lassen.

Die zu errichtenden Flachdächer sind aufgrund der optischen Wirkung und der ökologischen Ziele zu begrünen.

Entsprechend dem Bestandsgebäude ist im WA 2-Gebiet die Festsetzung Satteldach getroffen worden, welche auch der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Schloßstraße“ entspricht.

Um bei offenen Unterstellplätzen eine Einheit im Erscheinungsbild zu erwirken, sind diese mit der Festsetzung der Flachdachbauweise sowie einer Eingrünung versehen. Durch die zwingend flache

Bauweise wird der untergeordneten Funktion der Bauten auch optisch Genüge getan. Des Weiteren trägt die notwendige Eingrünung zur gestalterischen Qualität der Freiflächen bei.

5.6.2 Gebäudehöhe

Die bei den Nutzungsbereichen unterschiedlich gestaltete Gebäudehöhe ist aus der Umgebungsbebauung abgeleitet und soll harmonische Übergänge zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung sicherstellen.

Die Bauhöhe der Eckbebauung „Lemgoer Straße/ Schlossstrasse“ ist auf 12,00 Meter heraufgesetzt um diese Ecke baulich zu betonen. Die Bauhöhe von 12,00 Metern überschreitet aber nicht das Maß der umliegenden Bauhöhen.

Da innerhalb des Geländes ein Geländeversprung von ca. 3,00 Metern vorliegt, werden die Ausgangspunkte für die Höhenmessung jeweils in Bezug zur Straßenfläche genommen. Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. den First bei geneigten Dächern oder die Oberkante Attika bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt von den definierten Bezugspunkten aus.

Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgelegt: Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhen festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugswert für die Gebäudehöhe der Mittelwert, aus der im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhe des Kreuzungsbereiches und der nächstgelegenen NN-Höhen der beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen.

5.6.3 Gebäudekörper

Gestalterische Festsetzungen zu den Gebäudekörpern bestehen bezüglich der möglichen Staffelgeschosse. Diese müssen, um den Eindruck eines zurückliegenden Gebäudeteils zu wahren und nicht optisch als Vollgeschoss wahrnehmbar zu sein, mindestens 1,50 Meter von den Gebäudeaußenwänden zurückspringen.

Gemäß der Festsetzung Flachdach und geneigtem Dach ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss auszuführen, wenn das Gebäude mindestens zwei Vollgeschosse aufweist. Hierdurch wird eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Dieses tritt aber nicht in der Massivität eines Vollgeschosses auf, sondern ist durch den notwendigen Rücksprung von 1,50 m deutlich als untergeordnetes Geschoss zu erkennen.

Von den getroffenen Festsetzungen zur Dachform (FD, GD) kann bei Gebäudeanbauten und untergeordneten Bauteilen abgewichen werden, da eine solche Abweichung eine flexible Nutzung dieser Gebäudeteile ermöglicht ohne sich negativ auf die Gesamtgestaltung auszuwirken. Hierzu muss die Voraussetzung gegeben sein, dass sich die Anbauten in ihrer Größe den Hauptbaukörpern klar unterordnen.

5.6.4 Fassadengestaltung

Wie bereits hinsichtlich der Dachform erläutert, ist es städtebaulich und gestalterisch wünschenswert, dass sich die neu entstehenden Gebäude als möglichst einheitliche Struktur zeigen. Aus diesem Grund wurde für die Fassadengestaltung die Festsetzung Putz gewählt. Um dennoch architektonische Varianten und Gestaltungsspielräume zuzulassen, sind untergeordnete Fassadenteile auch in anderen Materialien (z.B. Klinker oder Holz) zulässig.

5.6.5 Einfriedungen

Um den Grundstücken eine klare Trennung ihrer privaten Flächen zu den Gemeinschaftsflächen wie Straßen und Wegen zu ermöglichen, sind entlang der „Schloßstraße“ Einfriedungen von bis zu 1,00

Meter zulässig. Entlang der „Lemgoer Straße“ sind Einfriedungen bis zu 1,20 Meter Höhe zulässig, um eine Abgrenzung zur stark befahrenen Straße zu ermöglichen, zugleich aber die städtebauliche Wirkung der Gebäudekörper zur Straße nicht durch eine hohe Mauer oder Hecke zu stören.

5.6.6 Sonstiges

Im Sinne des ökologischen Bauens werden Solaranlagen als zulässig erklärt, solange sie sich in die Gesamtsituation einfügen und keinen negativen gestalterischen Eindruck auslösen. Ein solches Einfügen ist im Rahmen der Entwürfe für die Gebäude, Außenflächen und die entsprechenden Solaranlagen zu prüfen.

6. Abwassertechnische Erschließung

Die Bodenkarte Brake weist rund um das Plangebiet Lehmböden aus, die teilweise schwach sandige Anteile haben und für eine Versickerung nicht geeignet sind. Der Darstellungsbereich der Bodenkarte beträgt hierbei 2,00 m, wobei davon auszugehen ist, dass die Lehmböden bis in größere Tiefen anzutreffen sein werden. Vor diesem Hintergrund wird eine technisch und wirtschaftlich vertretbare Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich sein.

6.1 Ableitung des Schmutz- und Regenwassers

Die Bebauung im südlichen Bereich entlang der Lemgoer Straße kann an den Mischwasserkanal „Lemgoer Straße“ angeschlossen werden. Hierbei ist aber zu beachten, dass der Kanal auf der Südseite der Lemgoer Straße im Gehweg mit rd. 2,00 m Sohltiefe recht flach verlegt ist. Bei der relativ langen Anschlusslänge werden die Grundstücksanschlüsse bestenfalls bei ca. 1,50 m Tiefe liegen. Das führt dazu, dass tiefer liegende Entwässerungsobjekte oder ggf. geplante Kellerentwässerungen über Hebeanlagen zu entwässern sind.

Für die Bebauung im östlichen Bereich entlang der Schloßstraße ist die Erschließung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesichert, da in der Schloßstraße kein Kanal vorhanden ist. Die Bestandsbebauung „Schloßstraße 2-16“ ist an den östlich der Gebäude über die Grundstücke verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen. Gemäß mittelfristiger Finanzplanung ist die Sanierung dieses Kanals für 2011 vorgesehen. Im Zuge der Sanierung wird der Verlauf des Kanals geändert, so dass er von den Grundstücken in die Schloßstraße hinein umgelegt wird. Somit ist die Erschließung für die Bebauung entlang der Schloßstraße frühestens im Jahr 2011 gesichert.

6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder im Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet.

6.3 Überschwemmungsgebiete

Die in den Planunterlagen dargestellte Grenze des natürlichen und gesetzlichen Überschwemmungsgebietes ist gemäß Hochwasser-Aktionsplan Werre übernommen worden. Veränderungen am Retentionsraum der Bega innerhalb dieser Grenze sind mit dem Kreis Lippe – Untere Wasserbehörde abzustimmen. Generell ist eine Reduzierung von Retentionsraum unzulässig.

6.4 Altlasten

Im Hinblick auf eine Neubebauung der Fläche sind durch die „ukon-Umweltkonzepte“ Voruntersuchungen durchgeführt worden (Gutachten Febr. 2008). Der Untersuchungsbericht weist in einer Teilfläche Kontaminationen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe auf. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen ist mit dem Kreis Lippe (Bodenschutzbehörde) vor Bauausführung ein Sanierungskonzept abzustimmen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Boden, Wasser, Luft, Tiere und Pflanzen

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein negativ verändernder Effekt erzielt.

Das Maß der möglichen baulichen Ausnutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erhöht. Durch die Umnutzung des zurzeit brach liegenden Geländes kommt es zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen. Das bis zum jetzigen Zeitpunkt bis zu 100 % versiegelte Gelände wird durch die Aufteilung in die bebaubaren Flächen und dem Freihalten der Hochwasserschutzflächen von Bebauung in der Versiegelung deutlich zurückgenommen. Somit ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen. Positiv können sich die Festsetzungen der Dachbegrünungen, der zu pflanzenden Laubbäume entlang der „Schloßstraße“ sowie auf den Stellplatzflächen, das wasserdurchlässige Material der Wegeflächen und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen auswirken. Somit führt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation im Plangebiet.

Klima

Da der starke Versiegelungsgrad auf der Fläche zukünftig zurückgenommen wird, ist mit einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation zu rechnen. Das Aufheizen der versiegelten Fläche wird dadurch deutlich reduziert. In Kombination mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur wasserdurchlässigen Bauweise bei Wegen etc. wird eine Verbesserung zum jetzigen Zustand zu erwarten sein.

Auswirkungen auf den Menschen, Immissionen

Lärm

Das zu überplanende Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Südlich direkt an das Gebiet angrenzend verläuft die Landesstraße 712 (L 712) „Lemgoer Straße“. Das Verkehrsaufkommen entlang der „Lemgoer Straße“ liegt aktuell bei ca. 18 700 Kfz/Tag. Ein gewisser Rückgang des Aufkommens wird im Rahmen der Herstellung des Südrings der B66 neu und der B238 neu sowie der Herstellung der Bunsenstraße (geplant 2014) erwartet. Aber auch zu diesem noch nicht genau zu datierenden Zeitpunkt läge die Belastung bei ca. 18 400 Kfz/Tag. Eine deutlichere Verringerung würde erst mit der Herstellung der Entlastungsstrecke Brake einhergehen. Diese Maßnahme ist aber noch nicht konkret absehbar.

So besteht aktuell eine erheblich Verkehrsbelastung entlang der „Lemgoer Straße“, welche nach überschlägigen Berechnungen die nach DIN 18005 zulässigen Höchstwerte von tagsüber 60 db(A) im Mischgebiet überschreitet. Zur Reduzierung der Lärmpegel stehen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung.

Aktive Maßnahmen, wie Schallschutzwälle oder Schallschutzwände, sind aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht umsetzbar. Um einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten, müsste eine Schallschutzwand direkt anschließend an den Gehweg platziert werden, dieses würde zu einer Verschattung mindestens des Erdgeschosses der Neubebauung führen. Die Einrichtung einer Ladenzone in den Erdgeschossbereichen wäre durch eine solche Mauer nicht mehr umsetzbar, da kein direkter Zugang von der Straße mehr gegeben wäre. Auch im optischen Verlauf der Straße würde eine Mauer einen sehr klaren und nicht gewünschten Bruch in der straßenbegleitenden Bebauung darstellen und ist somit nicht sinnvoll. Auch die Anlage eines Lärmschutzwalls ist an dieser Stelle nicht möglich. Der

Platzbedarf des Walls würde eine Bebauung entlang der „Lemgoer Straße“ unmöglich machen, da das rückwärtig anschließende Überschwemmungsgebiet von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Aus den dargestellten Gründen sind an dieser zentral im Stadtteil Brake gelegenen Stelle keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Um dennoch den vorgeschriebenen Grenzwert für Mischbebauung einzuhalten, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb der MI 1-, MI 2- und MI 3 - Gebiete notwendig. Diese sind zwingend bei den Gebäudeplanungen zu beachten und im Rahmen des Bauantrages zu prüfen. Da die tatsächlich ausgeübte Nutzung am Standort noch nicht bekannt ist und z.B. in einem Mischgebiet naturgemäß die Wohnnutzung nur spezifisch zulässig ist, bzw. eine Vielzahl an möglichen Nutzungen vorkommen kann, ist im Rahmen der Bauantragstellung die Einhaltung der Lärmwerte speziell für das beantragte Vorhaben gutachterlich nachzuweisen. Die Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich, da die zukünftige Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist.

Entlang der „Lemgoer Straße“ und der „Schloßstraße“ sind somit bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, um die Nutzer vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrslärm zu schützen. Neben der angepassten Grundrissgestaltung kann auch passiver baulicher Schallschutz (wie zum Beispiel Schallschutzfenster, Verwendung Lärm dämmender Baustoffe, Zwangsbelüftung etc.) die Einhaltung der Richtwerte in vorbelasteten, zu überplanenden Gebieten sicherstellen.

Durch die passiven Maßnahmen wird keine Schutzwirkung für den Außenraum erwirkt, diese ist im südlichen Bereich der Nutzung allerdings nicht zwingend notwendig, da die ruhigen Gartenbereiche im Innenbereich nördlich der Baufelder liegen und dieser Bereich durch die neu entstehenden Gebäude abgeschirmt werden.

Entlang der „Schlossstrasse“ besteht ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen von aktuell 1.500 Kfz/Tag. Dennoch liegen die überschlägig berechneten Lärmwerte oberhalb der laut DIN 18005 zulässigen Grenzwerte von 55 db(A). Aus diesem Grund sind auch innerhalb der WA-Gebiete passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Belastung der Wohnungen zu vermeiden. Aktive Schutzmaßnahmen werden aus den bereits oben ausgeführten Gründen auch entlang der „Schloßstraße“ ausgeschlossen.

8. Kosten der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“ verursacht keine Kosten.

Lemgo, den 18.12.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Austermann)
Bürgermeister

