

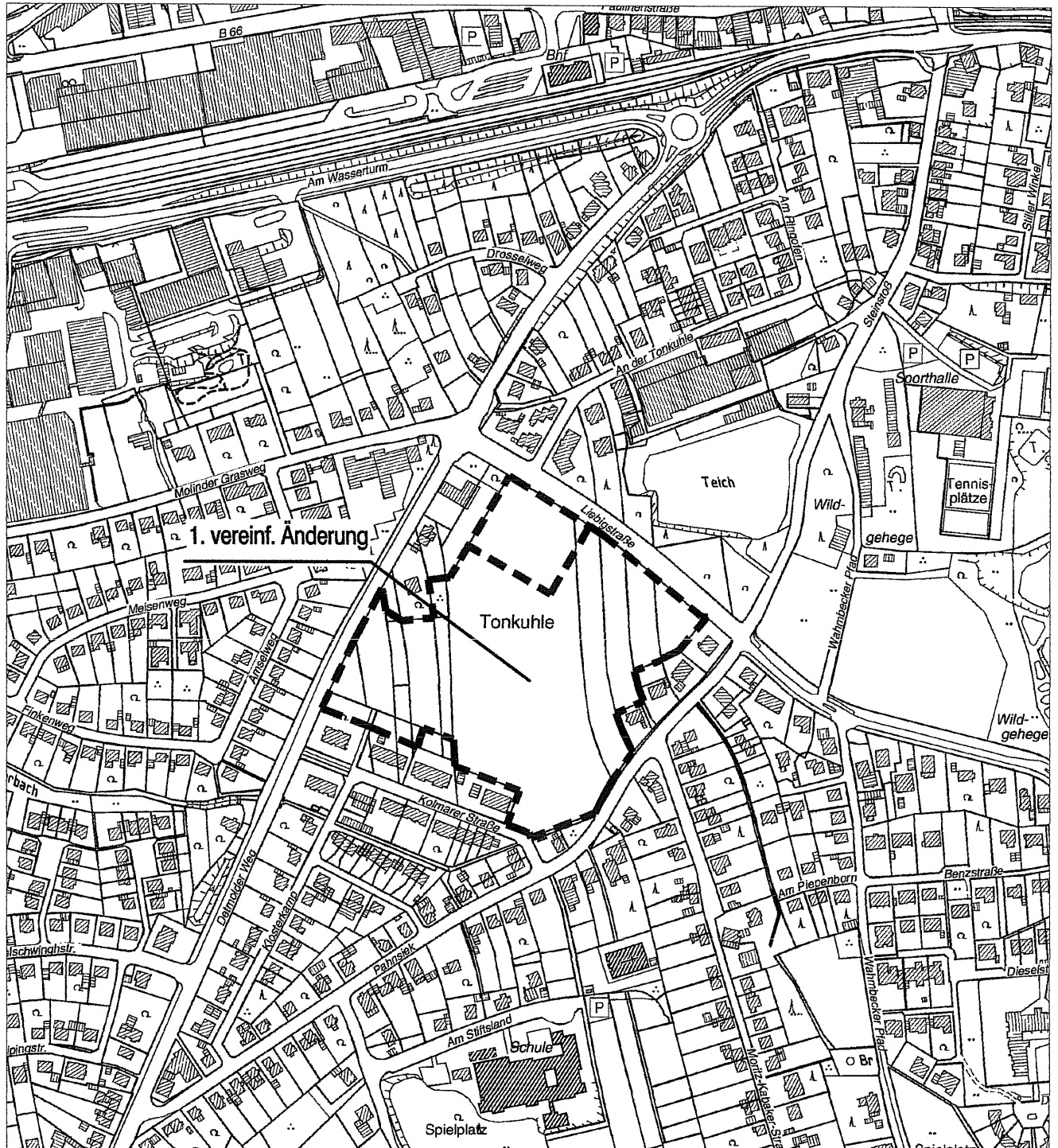


# Bebauungsplan Nr. 26 01.25

## "Detmolder Weg/Pahnsiek"

1. vereinfacht Änderung

### Begründung



## 1. Verfahren

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.25 „Detmolder Weg/Pahnsiek“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 1. vereinfachten Änderung 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).

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,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 27.03.2007 Planrecht für diesen Bereich besteht und es sich somit um einen bereits beplanten Innenbereich handelt.

Es bestehen außerdem durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Als weitere 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 der Gebietscharakter unverändert bleibt. Da sich die südliche Grenze des Geltungsbereiches – aufgrund von neuen Grundstücksverhandlungen – marginal verändert hat, wurden in diesem Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen lediglich den neuen Grundstücksverhältnissen angepasst, was gleichzeitig zu einer Optimierung der Zuflusssituation der Regenwassermulde ins Regenrückhaltebecken führt.

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 Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen. Weiterhin wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 01.25 „Detmolder Weg/Pahnsiek“ (Rechtskraft 27.03.2007) mit Ausnahme der SO-Fläche „Nahversorger“, an der Liebigstraße. Aufgrund des komplizierten Grenzverlaufs des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung wird an dieser Stelle auf die verbale Beschreibung verzichtet und auf die Planzeichnung verwiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 509, 501, 503, 507, 670, 481, 495, 639, 641, 642 und Teilflächen von den folgenden Flurstücken: 448, 488, 505, ~~507~~, 515, 518, 519, 542, 632, 633, ~~681~~ der Flur 60.

Nördlich grenzt der Änderungsbereich an die Liebigstraße.

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB an, der durch Geschosswohnungsbauten und anschließenden Einfamilienhäusern geprägt ist.

Im Westen wird dieser Bereich durch den „Detmolder Weg“ von dem Bebauungsplan Nr. 26 01.30 „Meisen-, Finken-, Amselweg“ getrennt, der in dem benachbarten Bereich Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festsetzt.

Im Osten verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze der „Pahnsiek“ und es schließt sich der Bebauungsplan Nr. 26 01.26 „Am Lehnland“ an, der in diesem angrenzenden Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA), mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festsetzt.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine zurzeit noch unbebaute und brach liegende Ackerfläche, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.25 „Detmolder Weg/Pahnsiek“ einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte. Die Neuausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ und die Neuanlage der Entwässerungsmulde und des Regenrückhaltebeckens wird bei dieser Änderung weiterhin festgesetzt, allerdings – aufgrund der geänderten Grundstücksverhältnisse – mit einer geänderten Ausformung.

## **3. Bisherige planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold (Rechtskraft 2004) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für den Planbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.25 „Detmolder Weg/Pahnsiek“ Wohnbauflächen dar.

### **3.3. Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 01.25 „Detmolder Weg/Pahnsiek“ (Rechtskraft 27.03.2007) setzt für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung für die Baufenster „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Im südlichen Geltungsbereich ist für die Verbesserung der ökologischen Situation die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die damit verbundene Entwässerungsmulde vorgesehen.

## **4. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren**

Durch Ankauf weiterer Flächen (Flurstücke 503 und Teile von 515, 518, 519) seitens des Erschließungsträgers wird der Bebauungsplan in seinem südlichen Bereich um eben diese Flächen erweitert.

Aufgrund der Hinzunahme dieser Flächen kann das Regenrückhaltebecken neu angeordnet werden, sodass die Zuflusssituation zum Becken optimal verbessert wird. Eine zusätzliche Entschärfung der Einlaufsituation und somit eine erleichterte Ausführung der Anlagen wird dadurch erreicht, dass die Zufahrt zum Becken und der Zufluss der Entwässerungsmulde in dieses von einander getrennt werden.

Aufgrund dieser Änderungen und Verschiebungen entsteht in diesem Bereich mehr Baulandkapazität, sodass die Baufenster nördlich des Regenrückhaltebeckens in südliche Richtung und das Baufenster nördlich des Entwässerungsmuldenzulaufs in westliche Richtung erweitert werden.

Eine weitere Veränderung ergibt sich auf dem südöstlich gelegenen Grundstück zur Kolmarer Straße. Hier verläuft in der angrenzenden Parzelle 641 ein städtischer Regenwasserkanal unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Um die Möglichkeit zu haben diesen Kanal unterhalten zu können wird auf dem geplanten Wohngrundstück ein 3,50 m breiter Schutzstreifen mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Um eine auf der Parzelle 505 verlaufende SW-Hausanschlussleitung zu sichern, die zurzeit über einen als Wohnbaufläche ausgewiesenen Teilbereich verläuft, wird ein 3,00 m breiter Schutzstreifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Die Anbindung des Hausanschlusses „Detmolder Weg Nr. 66“ erfolgt über den Hauptkanal im Erschließungsgebiet.

Zur Sicherung der Energieversorgung für das Plangebiet wird eine Teilfläche auf der Parzelle 448 an der Liebigstraße als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier soll eine Trafostation errichtet werden.

Aufgrund einer Veränderung der Parzellierung im Bereich Pahnsiek und Weg 3 werden die beiden Baufenster unter Einhaltung der Mindestabstandsflächen geringfügig verändert.

Ebenso wird mit diesem Änderungsverfahren die Gelegenheit genutzt, den Weg 4 um fünf Meter in nördliche Richtung zu verschieben, um die südlichen Baugrundstücke zu vergrößern und somit deren Aufenthaltsqualität zu steigern.

Um den zukünftigen Bauherren eine individuellere Auswahl in der Gestaltung ihrer Dacheindeckung zu geben, wird die textliche Festsetzung hierzu aufgeweitet: Zu den bisher zulässigen Rottönen werden als weitere Farbtöne auch anthrazit und schwarz zugelassen, da die nähere Umgebung von dieser Farbskala geprägt wird. Die Einschränkung der Dachziegeloberfläche wird damit begründet, dass die Blendwirkung eines das Sonnenlicht reflektierenden Ziegeldaches auf den Außenwohnbereich eines Nachbarn im Einzelfall rücksichtslos sein kann und somit eine Nutzungseinschränkung seines Wohngrundstücks zur Folge haben kann.

## **5. Die Planänderung im Überblick**

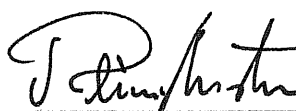
Bei der Änderung handelt es sich um eine rein zeichnerische Änderung mit Ausnahme der gestalterischen Festsetzung der Farbe und Beschaffenheit für die Dachpfannen. Alle anderen Festsetzungen zeichnerischer und textlicher Art bleiben unberührt.

## **6. Kosten der Planänderung**

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.25 „Detmolder Weg/Pahnsiek“ verursacht der Alten Hansestadt Lemgo keine Kosten.

Lemgo, den 24.04.2008

ALTE HANSESTADT LEMGO  
Der Bürgermeister

  
Dr. Reiner Austermann

