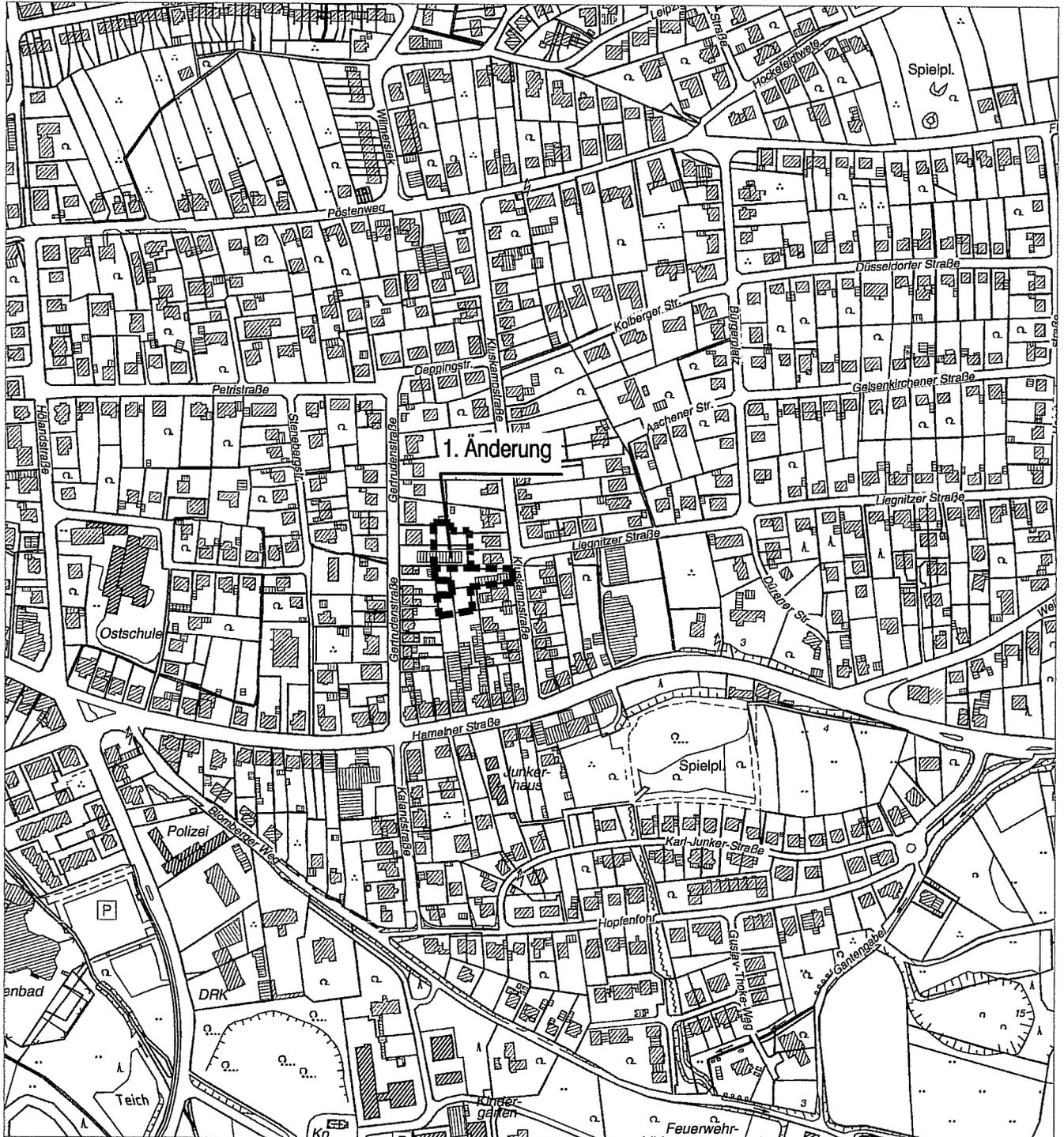




# Bebauungsplan Nr. 26 01.58 "Gertrudenstraße/Kluskampstraße"

1. Änderung

## Textliche Festsetzungen und Begründung



**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“  
der Alten Hansestadt Lemgo  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen**

Die Baugrenze wird gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB durch die in den Plan eingezeichnete Baugrenze festgesetzt. In Bezugnahme auf § 23 (3) BauNVO wird eine Überschreitung der südlichen Baugrenze zugunsten von Balkonen im Ausmaß von 2,50 Meter Tiefe zugelassen, soweit bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen nach Landesbauordnung NRW nicht entgegenstehen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“ in der alten Fassung.

**Begründung**

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

**1. Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Rechtsgrundlage der 1. 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).

Die Voraussetzung zur Anwendung der beschleunigten Änderung ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung (hier über den Bebauungsplan Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“ bereits rechtsverbindlich festgesetztes Wohngebiet) gemäß § 1a (2) BauGB handelt. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (kleiner als 20.000 qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB. Aus diesem Grund kann die Änderung ohne weitere Vorprüfung nach BauGB 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 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Des Weiteren wird durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) 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 § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB sollen auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

**2. Beschreibung des Plangebiets**

**2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegen die Flurstücke:

535, 494, 146 und 536 der Flur 56.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

## **2.2. Bestand**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bebaut. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“ sieht für den Bereich Wohnnutzung vor. Die Umgebung des den Innenbereich überplanenden Bebauungsplanes ist durch bis zu zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Die angrenzende Bebauung besteht neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch aus Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

## **3. Bisherige planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

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

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für die Fläche der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“ „Wohnbaufläche“ dar.

### **3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet**

Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich der 1. Änderung „Allgemeines Wohngebiet“ in bis zu zweigeschossiger offener Bauweise sowie zwingend Einzel- oder Doppelhäuser fest. In den textlichen Festsetzungen wird die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung pro Gebäude (Einzelhaus/ Doppelhaushälfte) beschränkt.

### **3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld**

Das Umfeld der Bebauung wird durch Wohngebiete in bis zu zweigeschossiger, offener Bauweise geprägt.

## **4. Anlass und Ziel der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB**

Anlass der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist die ungünstige Ausrichtung des Baufeldes in Nord-Süd-Richtung, wodurch die optimale Einrichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen erschwert wird. Außerdem beschränken die Festsetzungen zu Einzel- und Doppelhäusern, sowie die Festlegung nur einer Wohnung pro Wohneinheit die Verwirklichung von Nachverdichtung im Bestand. Die bestehende Freifläche im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Inneren einer bestehenden Randbebauung und ist somit besonders für eine Nachverdichtung interessant. Aufgrund der in der westlichen Nachbarschaft vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung mit rückwärtigen Stellplatzanlagen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auch an dieser Stelle denkbar.

Es ist das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine den heutigen Herausforderungen und Möglichkeiten im Städtebau entsprechende Bebauung auf der Fläche der Änderung zu ermöglichen. Die 90°-Drehung des Baufeldes ermöglicht eine Ausnutzung der südlichen Dachflächen zur Wärme- und Energiegewinnung durch Sonneneinstrahlung. Außerdem wird durch die Aufhebung der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit nur einer Wohneinheit das Schaffen von innerstädtischem Wohnraum ermöglicht. Voraussetzung für die Errichtung von mehreren Wohnungen im Gebäude ist der Nachweis der notwendig vorgeschriebenen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen in der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Mit der 1. Änderung wird die zeichnerische Festsetzung des Baufeldes um 90° Grad gekippt und in geringem Umfang erweitert.

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

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten, um die Einheit mit der benachbarten Bebauung nicht zu stören.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung im bestehenden Bebauungsplan als offene Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies wird auch für die Änderung beibehalten.

Bezüglich der Bauweise wird die Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben, um auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen.

Auch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) 6 BauGB wird aufgehoben und in der Zahl freigestellt. Dies geschieht unter der Bedingung des Nachweises der notwendigen Stellplätze im B-Plan-Bereich Nr. 58 „Gertrudenstraße / Kluskampstraße“.

Die Erlaubnis zu einer geringfügigen Überschreitung der überbaubaren Fläche im Süden wird durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen gewährt. Im Rahmen der Überschreitung wird das Anbringen von Balkonen auf der Südseite ermöglicht. Bedingung hierfür ist das Einhalten der landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

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

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

Der Versiegelungsgrad und die Ausnutzung der Flächen bleibt zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes weitestgehend gleich.

## **7. Kosten der Planänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.58 „Gertrudenstraße/ Kluskampstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB verursacht keine Kosten.

Lemgo, den 12.03.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO

  
(Dr. Austermann)  
Bürgermeister

