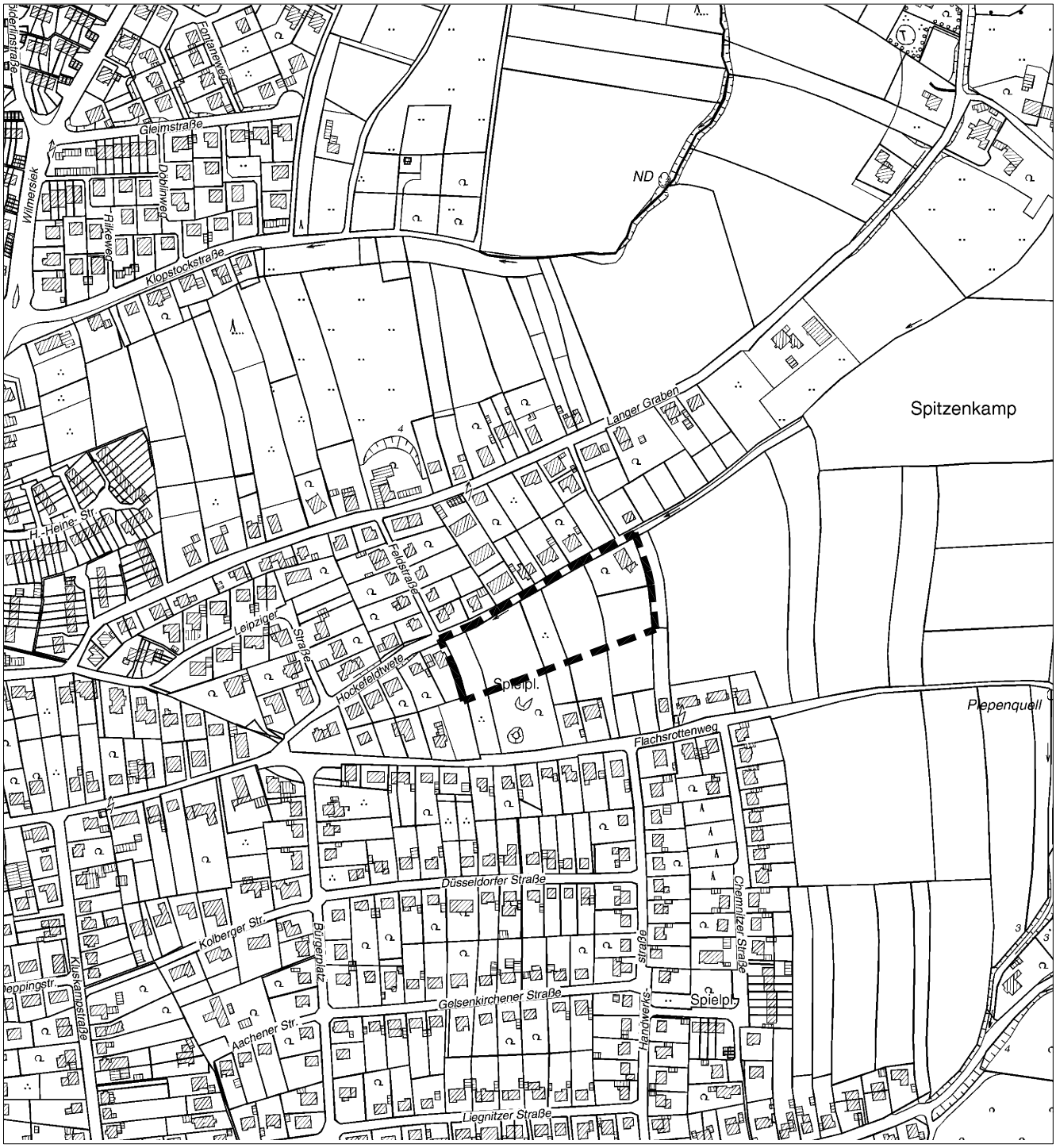
Alte Hansestadt **Lemgo**
Der Bürgermeister

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB "Hockefeldtwete"

Begründung



M 1:5000

Begründung zur Ergänzungssatzung „Hockefeldtwete“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der
Alten Hansestadt Lemgo

---

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Vorgaben innerhalb des Planungsgebietes, sowie der Lage der Grundstücke im Außenbereich, konnte in der Vergangenheit keine bauliche Entwicklung stattfinden. Mit Rechtskraft der Ergänzungssatzung wird dieser Bereich der Hockefeldtwete in den Innenbereich, d.h., in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einbezogen. Auf diese Weise wird eine Arrondierung (Abrundung) des Gebietes hergestellt und eine bauliche Nutzung nach § 34 BauGB ermöglicht. Dies entspricht den Entwicklungszielen des Wohnbaulandberichts der Stadt Lemgo, in dem empfohlen wird, kleinere Arrondierungen bzw. Ergänzungen im Kontext bestehender Siedlungen vorzunehmen.

Parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden in einem gesonderten Verfahren der Straßenausbau und die Herstellung der Kanalisation der Hockefeldtwete vorbereitet.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am östlichen Ortsrand der Alten Hansestadt Lemgo, am südöstlichen Ende der Hockefeldtwete. Der Satzungsbereich umfasst in der Gemarkung Lemgo, Flur 54 das Flurstück 238 sowie Teile der Flurstücke 76, 178, 212 und 256 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

3. Bisheriger Bestand im Satzungsbereich

Der südwestliche Bereich des Satzungsgebietes enthält einen Teilbereich einer größeren Spielplatzfläche (Flurstück 76), welcher derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Diese Fläche wird westlich und östlich von 2 kleineren Teilflächen (Flurstück 178 und Teilfläche von 76) begrenzt, die als Gartenland genutzt werden. Die Teilfläche des Flurstücks 212 und 256 werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Im nordöstlichen Bereich (Flurstück 238) der Ergänzungssatzung befindet sich ein 2-geschossiges Einfamilienhaus. Die umgebende Siedlungsstruktur im Norden, Süden und Westen weist eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend tiefen Gärten im rückwärtigen Bereich auf. Sie ist zudem durch eine zweigeschossige, freistehende Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt. Östlich des Geltungsbereiches ist das Gebiet landschaftlich durch Ackerflächen geprägt.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan „Lemgo“ trifft keine Aussagen zu den Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Als Entwicklungsziel für die Ergänzungssatzung sieht der Landschaftsplan die Erhaltung der Landschaft bis zur baulichen Inanspruchnahme vor. Dieses Entwicklungsziel wird für Räume dargestellt, die eine erhaltenswerte Struktur aufweisen, jedoch gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bzw. der Flächennutzungsplanung für eine spätere bauliche Nutzung vorgesehen sind.

5. Rechtliche Grundlagen

Die Fläche des Plangebietes erfüllt die im Baugesetzbuch festgelegten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, da sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Ferner sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umwelt sowie FFH- und Vogelschutzgebieten festzustellen.

Die Wahl des Planungsinstruments wird darin begründet, dass einzelne noch unbebaute Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem Innenbereich zugeschlagen werden. Zudem sind die Grundstücke mit Rechtskraft der Ergänzungssatzung als Baugrundstücke zu werten und können bebaut werden.

6. Inhalt der Festsetzungen

6.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Ziel der Festsetzung ist es, der Eigenart der Umgebung entsprechend, den rückwertigen Bereich für innere Garten- und Grünbereiche als ökologisch und städtebaulich wichtige Bestandteile der Siedlungsstruktur zu erhalten.

6.2 Wohneinheiten (WE)

Es wird bestimmt, dass je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. Durch die Begrenzung der Zahl der WE wird die Eigenart der Umgebung, die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, aufgenommen und die bestehende lockere, kleinteilige Bebauung beibehalten.

6.3 Nutzung von Solarenergie

Um in der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes umwelt- bzw klimaschützende Anforderungen zu erfüllen, hat der Stadtentwicklungsausschuss am 23.04.2013 den Beschluss gefasst, die Festsetzung bezüglich der Anpassung des Daches an die Nutzung der Solarenergie zu formulieren und dieser Satzung anzufügen: ***Bei künftigen Bauvorhaben im Satzungsgebiet sind die Dachflächen so auszurichten, dass eine Nutzung von Solarenergie möglich ist.***

Mit dieser Festsetzung wird dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 24.10.2006 und dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 04.06.2007 Rechnung getragen: ***Bei der Ausweisung neuer Baugebiete ist grundsätzlich eine Südausrichtung der Dächer zu planen. Die Nutzung alternativer Energien wird ausdrücklich empfohlen.***

(ergänzt lt. Ratsbeschluss vom: 17.06.2013)

7. Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Hockefeldtwete“ erschlossen. Ein Ausbau der Straße und die Herstellung der Kanalisation sind vorgesehen. (siehe Punkt 1 dieser Begründung)

8. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Satzung ist von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Mit Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Ferner sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter festzustellen.

Es sind keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet in der "Landschaftsinformationssammlung" (@LINFOS, Fundortkataster für Pflanzen und Tiere) verzeichnet und somit nicht im Plangebiet bekannt bzw. vorhanden. Die Ergänzungssatzung schafft Baurecht. Zukünftige Bauvorhaben sind daher einzeln nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Artenschutzprüfung ist bei der baurechtlichen Zulassung anzuwenden.

(ergänzt lt. Ratsbeschluss vom: 17.06.2013)

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Innerhalb weiterführender Planungen und Durchführung von Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorglungsleitungen auf den Flurstücken 76, 238 und 256, der Gemarkung Lemgo, Flur 54 zu berücksichtigen.

(ergänzt lt. Ratsbeschluss vom: 17.06.2013)

10. In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Lemgo, den 07.Feb.2013

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. R. Austermann
(Dr. Austermann)
Der Bürgermeister