

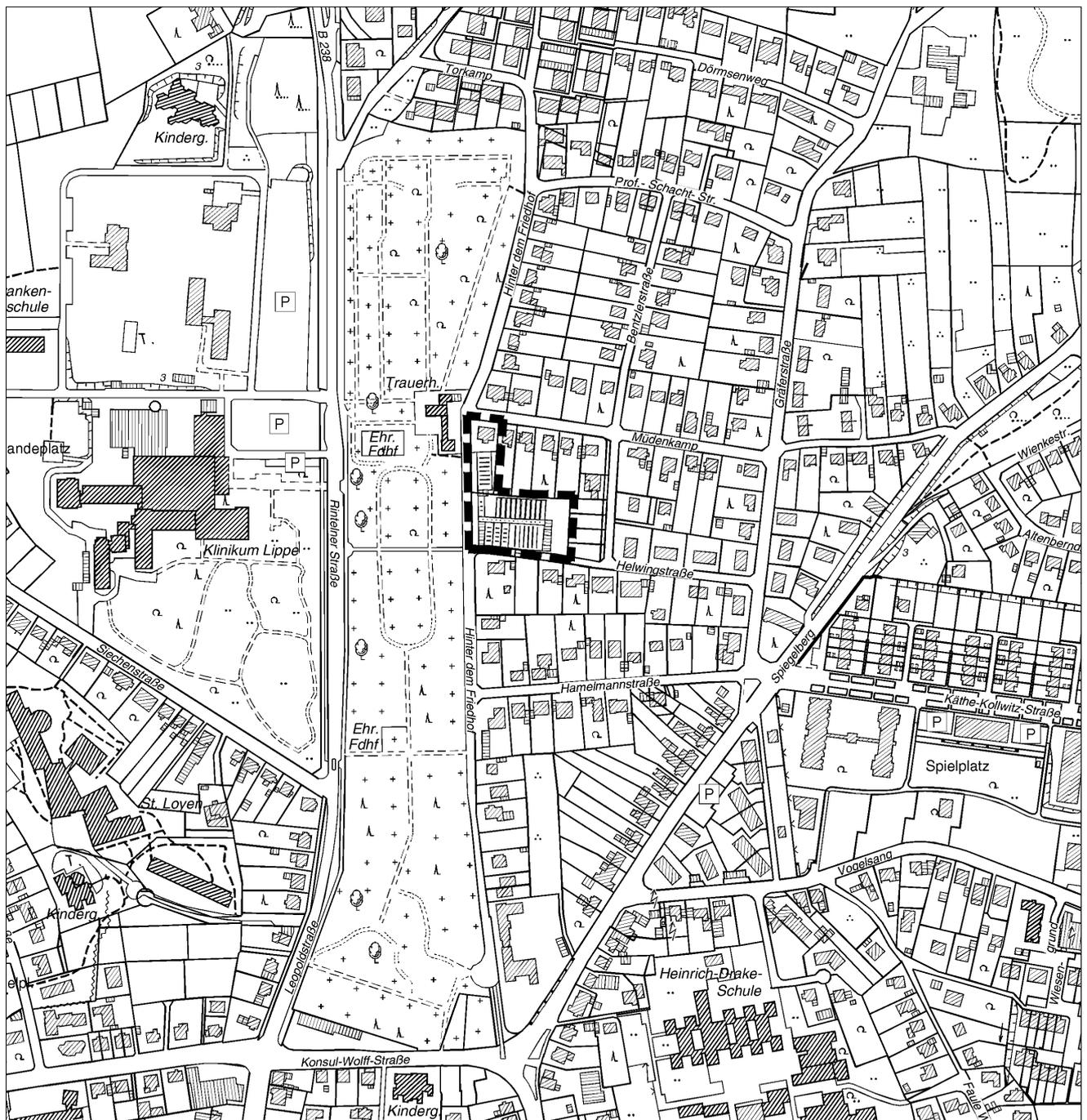
Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 01.67

"Helwingstraße / Hinter dem Friedhof"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



M 1:5.000

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
2. Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Gebiets-/Bestandssituation.....	7
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3. Erschließung	9
3.1 Straßenseitige Erschließung	9
3.2 Ruhender Verkehr.....	10
3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
3.4 Trinkwasserver- , Wasser- und Abwasserentsorgung	10
3.5 Löschwasser.....	11
3.6 Fernwärmenetz der Stadtwerke Lemgo	12
3.7 Elektroenergieversorgung	12
3.8 Gasversorgung	12
3.9 Solaranlagen	12
4. Planunterlage	12
5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen .	12
5.1 Landes- und Regionalpläne	12
5.2 Landschaftsplanung.....	15
5.3 Flächennutzungsplan (FNP)	15
5.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	16
5.5 Trinkwasserschutz, Heilquellenschutzgebiet.....	16
5.6 Bodenbelastungen.....	16
5.7 Denkmalschutz	16
5.8 Benachbarte Bebauungspläne.....	17
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	18
6. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte....	18
6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	18
6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen.....	19
6.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	19
6.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
7. Grundzüge der Planfestsetzungen	20
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
8. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB .	21

9. Flächenbilanz	22
III. Umweltbelange	23
10. Umweltprüfung	23
11. Eingriffs- und Ausgleichregelung	23
12. Artenschutz	23
13. Boden / Altlasten	24
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
14. Auswirkungen auf die Umwelt	26
14.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter.....	26
14.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz).....	26
15. Soziale Auswirkungen	26
16. Stadtplanerische Auswirkungen	26
17. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	26
18. Auswirkungen auf die Infrastruktur	26

Abbildungen

Abb. 1:	Luftbild des Planungsraumes (ohne Maßstab).....	4
Abb. 2:	Lage des Plangebietes im Stadtbereich der Stadt Lemgo (M 1:10.000).....	6
Abb. 3:	Luftbild des Planungsraumes (ohne Maßstab).....	7
Abb. 4:	Vorabzug Straßenplanung Helwingstraße Lageplan (ohne Maßstab).....	9
Abb. 5:	Luftbild – Erschließungsmöglichkeiten (ohne Maßstab).....	10
Abb. 6:	Lage des Mischwasserkanals (ohne Maßstab).....	11
Abb. 7:	Auszug aus dem LEP.....	13
Abb. 8:	Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab).....	14
Abb. 9:	Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab).....	16
Abb. 10:	Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches.....	17
Abb. 11:	Anordnung der geplanten Wohnhäuser.....	18
Abb. 12:	Ansicht der geplanten Häuser.....	19

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist die Schaffung von Wohnraum in der Nähe zum Stadtzentrum von Lemgo. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo als Wohnbaufläche dargestellt. Im „Handlungskonzept Wohnen“ von 2018 ist für Lemgo ein Wohnungsbedarf von 973 Wohnungen bis 2035 ermittelt worden. Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Potenzialfläche dargestellt, die kurzfristig (bis 2020) für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden kann. Die in Region bestehende Nachfrage nach Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt ca. 28 Wohnungen pro Jahr. Mit der Planung können mindestens 9 Wohnungen realisiert werden. Daher trägt der Bebauungsplan zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen bei.

Der in Rede stehende Geltungsbereich (s. Abb. 1) für die geplanten Wohngebäude wurde ehemals durch eine Gärtnerei genutzt. Im Norden befindet sich das immer noch bewohnte Wohnhaus zu dem Betrieb. Der Betrieb ruht aber schon seit über 10 Jahren und soll auch künftig nicht wieder aktiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Nutzung von Gartenbaubetrieben in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

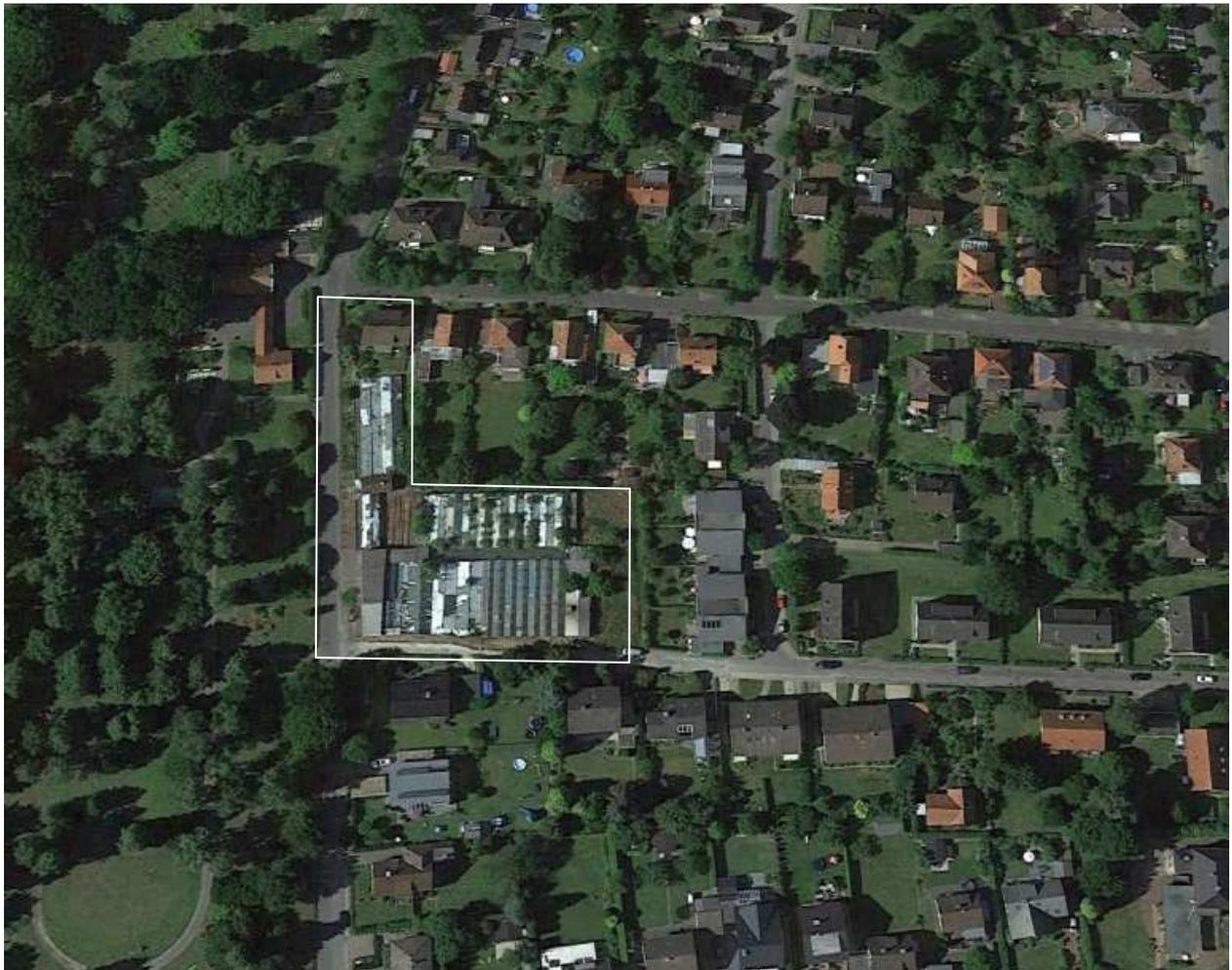


Abb. 1: Luftbild des Planungsraumes (ohne Maßstab)
(Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Lemgo)

Der Betrieb einer Gärtnerei innerhalb eines Wohngebietes ist nicht mehr zeitgemäß. Das vor allem auch vor dem Hintergrund, dass der Betrieb nur über die Straßen des Wohnbereiches erreichbar wäre.

Die Umwandlung der Nutzung zu Wohnbauland folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung. Die Stadt Lemgo stellt zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, eine in einem Wohngebiet liegende ehemalige Gärtnerei abzubauen und dort Wohnhäuser zu errichten. Damit wird der umgebenden Nutzung (Wohnbebauung) Rechnung getragen. Das Wohnhaus im Norden bleibt erhalten.

Das grundsätzliche Ziel der Alten Hansestadt Lemgo, einer - unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung - bedarfsgerechten Wohnentwicklung gemäß ihrer regionalplanerisch relevanten Siedlungsfunktion und ihrer Bedeutung als Entwicklungsschwerpunkt, soll hier umgesetzt werden.

Dabei sollen entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes insbesondere die gemeindlichen Zentren entwickelt werden und einerseits der Freiraum geschützt, andererseits die Stadt in ihrer Funktion als *Mittelzentrum* und *Regionaler Wachstumskern* gestärkt werden.

Je Haus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Mit der Entwicklung dieser Flächen in der Nähe zur Innenstadt von Lemgo soll die zentrale Entwicklung der Kernstadt gefördert werden und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum fußläufig erreichbaren Stadtzentrum von Lemgo Rechnung getragen werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

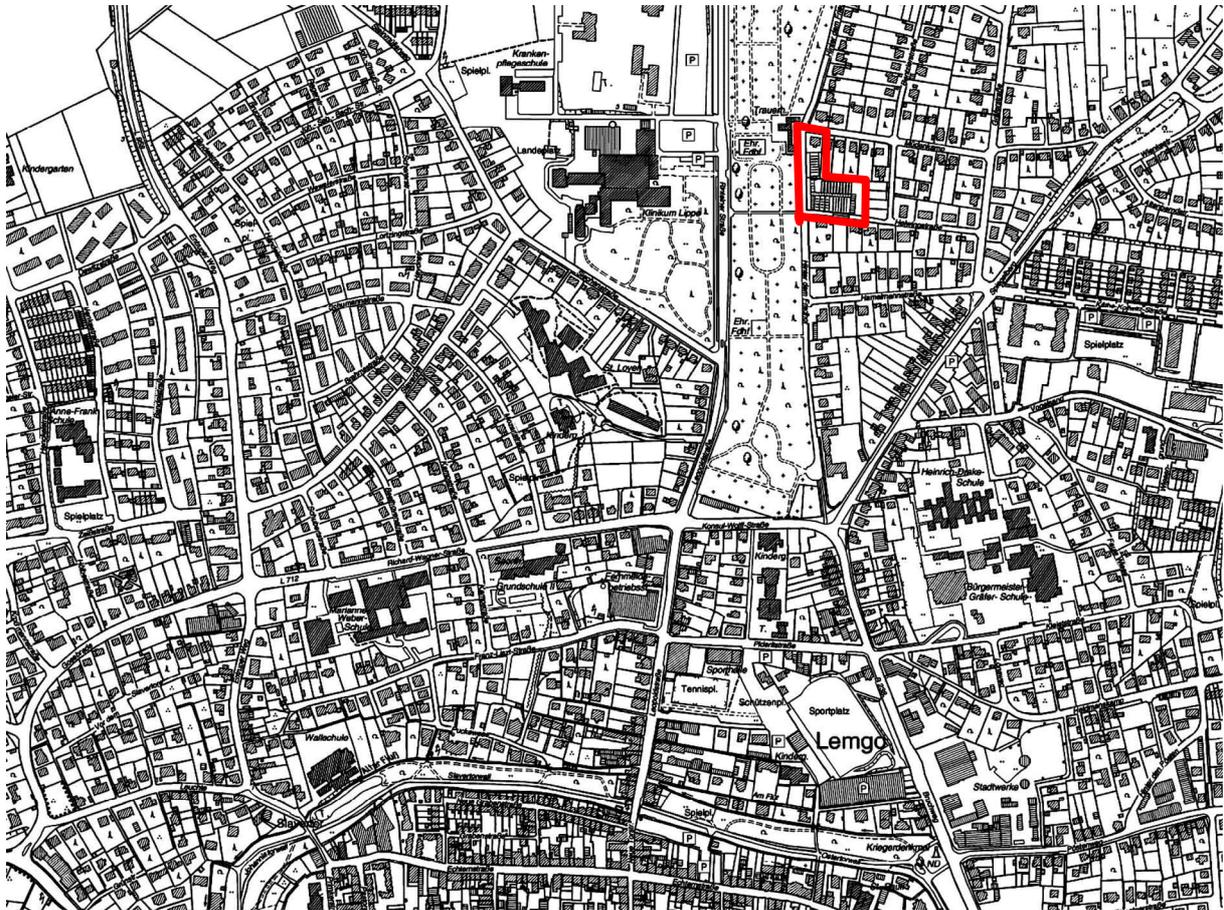


Abb. 2: Lage des Plangebietes im Stadtbereich der Stadt Lemgo (M 1:10.000)
Quelle: Deutsche Grundkarte Maßstab 1 : 5.000, Stadt Lemgo)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 26 01.67 „Helwingstraße / Hinter dem Friedhof“ liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt Lemgo (vgl. Abb. 2) östlich neben dem Zentralfriedhof. Die Stadt Lemgo liegt im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen im Kreis Lippe.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 235, 107 sowie Teilbereiche der Flurstücke 247 (Helwingstraße) und 223 (Hinter dem Friedhof), Flur 8 der Gemarkung Lemgo. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Er hat eine Größe von ca. 5.605 m². Im Norden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 113 tlw., 108, 109, 110 sowie tlw. 111 der Flur 8, Gemarkung Lemgo abgegrenzt. Im Westen bildet die Westgrenze der Straße „Hinter dem Friedhof“ und im Süden die Südgrenze der „Helwingstraße“ die Abgrenzung des Geltungsbereiches. Im Westen schließt der Friedhof der Stadt Lemgo (Flurstück 267, Flur 8, Gemarkung Lemgo) und im Süden die Flurstücke 255, 220, 204 und 191 tlw. der Flur 8 der Gemarkung Lemgo an.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 236, 258, 249 und 250 der Flur 8 der Gemarkung Lemgo begrenzt.

Die Fläche des Flurstückes 235 befindet sich in privatem Eigentum. Die Straßen sind im Eigentum der Stadt Lemgo.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Beschreibung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist durch den ehemaligen Gartenbaubetrieb geprägt (vgl. Abb. 3). Dabei sind ca. 65 % der Fläche durch Gebäude überstellt bzw. versiegelt. Neben den aus Glas bestehenden Gewächshäusern sind noch Wirtschafts- und Bürogebäude vorhanden. Nur ein kleiner Bereich im Osten des Geltungsbereiches ist unversiegelt.



Abb. 3: Luftbild des Planungsraumes (ohne Maßstab)
(Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Lemgo)

Die Topographie des Gebietes ist durch ein leichtes Gefälle von Nordwesten Südosten bestimmt. Vom südöstlichen Eckbereich (ca. 111 m NHN) steigt das Gelände bis zum nordwestlichen Eckbereich (ca. 113 m NHN) des Gärtnereigeländes an. Das Gelände des Wohnhauses hat im nordwestlichen Bereich ca. eine Geländehöhe von 114 m NHN.

Das ursprüngliche Gelände ist durch die Bebauung jedoch nicht mehr vorhanden. Durch Abtrag ist eine Veränderung des Geländes entstanden.

Gebietsbeschreibung des Umfeldes

Das Gebiet um den Geltungsbereich (vgl. Abb. 1) ist durch die vorhandene Bebauung gekennzeichnet. Diese ist sowohl von der Nutzung als auch von dem Maß der baulichen Nutzung als ein-bis zweigeschossige Wohnbebauung in seiner Bauweise sehr heterogen. So stellen sich die Wohnhäuser durch unterschiedliche Höhen und Ausgestaltungen (Dachform, Dachneigung, Farb- und Materialgestaltung) dar. Die Wohnhäuser haben häufig große Gartenbereiche, die sehr unterschiedlich gestaltet sind.

Westlich angrenzend liegt der Friedhof Rintelner Straße. Er ist durch seinen alten Baumbestand gekennzeichnet.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Zu den wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gehören die Erschließung der hinteren Grundstücke, die Baugrenzen, die Geschossigkeit und die Aufteilung der Baufelder.

Es ist die originäre Aufgabe einer Kommune, bei Investitionsvorhaben, die einem bestehenden Baurecht offensichtlich entgegenstehen und die gleichwohl „gewollt“ sind, für „klare Rechtsverhältnisse“ zu sorgen.

Um das geplante Bauvorhaben zuzulassen, muss der Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 oder in einen bereits (einfach oder qualifizierten) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden. Für diesen Bereich gilt der § 30 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Nach § 13a i.V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der § 13 a (1) Nr. gibt vor, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan sieht Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 4.400 m² vor. Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei Finkmann ist die einzige größere Baulücke im Wohngebiet am Spiegelberg. Ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Wohnbauflächen liegt derzeit nicht vor. Es gelten daher die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a (1) 1 BauGB, wobei eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten werden darf. Dies ist hier nicht der Fall.

Umwelt

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen.

Durch Gebäude, Gewächshäuser und Zuwegung sind auf dem ehemaligen Gärtnereigelände derzeit ca. 65 % versiegelt. Dies ist mehr als die künftig maximal mögliche Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Planung künftig verringern. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Wohngebiet dargestellt. Es folgt hier eine sinnvolle Umsetzung der geplanten Nutzung. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Sie entspricht der umgebenden Nutzung und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der dort wohnenden Menschen dar. Der Themenkomplex Artenschutz wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gesondert abgearbeitet. Unter Beachtung der dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tierwelt zu erwarten. Die Maßnahmen sind im Kapitel III Umweltbelange noch einmal explizit aufgeführt.

Desweiteren besteht auch keine UVP-Pflicht. Entsprechend der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVP-Gesetzes sind unter Punkt 18 „Bauvorhaben“ nur größere Bauvorhaben wie Hotelkomplexe, Feriendörfer, Einkaufszentren insbesondere im Außenbereich aufgeführt. Wohnbauvorhaben, insbesondere im Innenbereich werden nicht genannt.

3. Erschließung

3.1 Straßenseitige Erschließung

Haupterschließungsstraßen sind die „Rintelner Straße“ und die „Richard-Wagner-Straße“, die die Verbindung zur Innenstadt und in das Umland herstellen (vgl. Abb. 5). Aus nördlicher Richtung kann der Geltungsbereich abgehend von „Rintelner Straße“ über die „Langenfelder Weg“ und die Straße „Hinter dem Friedhof“ erreicht werden. Die direkt an der Straße „Hinter dem Friedhof“ liegenden Gebäude werden auch über diese Straße erschlossen. Die östlich liegenden Häuser werden über die Straße „Hinter dem Friedhof“ durch die „Helwingstraße“ erschlossen.

Aus Richtung Süden wird das Plangebiet über die Straße „Spiegelberg“, die „Hamelmannstraße“ und die Straße „Hinter dem Friedhof“ erreicht. (vgl. Abb. 4).

Die hintere Erschließung an der Helwingstraße wird über eine Privatstraße geregelt.

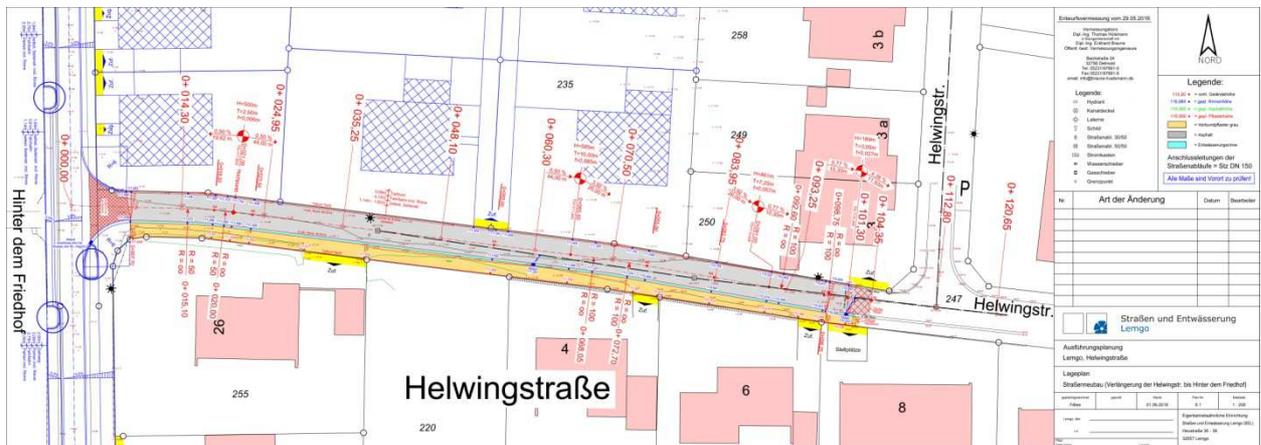


Abb. 4: Vorabzug Straßenplanung Helwingstraße Lageplan (ohne Maßstab)
 (Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Lemgo)

Bei dem Ausbau der Helwingstraße wird zunächst durch den Erschließungsträger und auch auf seine Kosten eine Baustraße mit einer 3,5 m breiten asphaltierten Straße gemäß der Straßenplanung hergestellt. Der Endausbau erfolgt seitens der Stadt Lemgo.

Für die Schmutzwasserentsorgung (Mischwasserkanal) sind Anschlüsse in der „Helwingstraße“ und in der Straße „Hinter dem Friedhof“ vorhanden (vgl. Abb. 6). Für die Grundstücke, die nicht direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden können, wird ein Leitungsrecht festgesetzt.



Abb. 6: Lage des Mischwasserkanals (ohne Maßstab)

Quelle: http://www.geodaten-lemgo.de/htmy/register/geo_register.asp

Nach § 51 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Die Geologie des vorhandenen Baugrundes lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu. Das nach Verbrauch auf den Privatgrundstücken noch verbleibende Regenwasser wird durch einen von Straßen- und Entwässerung Lemgo (SEL) Lemgo betriebenen Mischwasserkanal in der „Helwingstraße“ zusammen mit dem Schmutzwasser abgeführt.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird die Errichtung einer Zisterne –mit Überlauf in die Mischwasserkanalisation- und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zu Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserversorgung zu beachten.

Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

3.5 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405 sieht für ein Wohngebiet einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu sind eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Da die Begriffe feuerbeständig/feuerhemmend und Harte Bedachung in der DIN 4102 definiert sind und die Bauweise der Häuser überwiegend in Beton oder Stein mit Ziegel- oder

Betondachsteinen durchgeführt wird, ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für ein Wohngebiet ausreichend.

Diese Mengen sind über die Wasserleitungen im Umfeld von 300 m lieferbar.

3.6 Fernwärmenetz der Stadtwerke Lemgo

Die Stadtwerke Lemgo verfügen über ein Fernwärmenetz im Stadtgebiet. Die Wärme wird umweltschonend in KWK-Anlagen – in einem Prozess mit der Stromproduktion – erzeugt. Über das Fernwärmenetz gelangt die Wärme als heißes Wasser in Wohnhäuser, Gewerbe- und Industriebetriebe in der Lemgoer Innenstadt.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen, ein Anschluss ist durch die Stadtwerke Lemgo geplant.

3.7 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist aufgrund der vorhandenen Bebauung leicht zu bewerkstelligen. Im den angrenzenden Straßenbereichen befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

3.8 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist gegeben.

3.9 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich möglich. Bei den Wohngebäuden ist dafür eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m nicht zulässig.

4. Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystem ALKIS des Kreises Lippe vom 10.04.2018 (Gemarkung Lemgo, Flur 8) verwendet. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 500 erstellt.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Landes- und Regionalpläne

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LBP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3

der Landesverfassung NRW ist der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

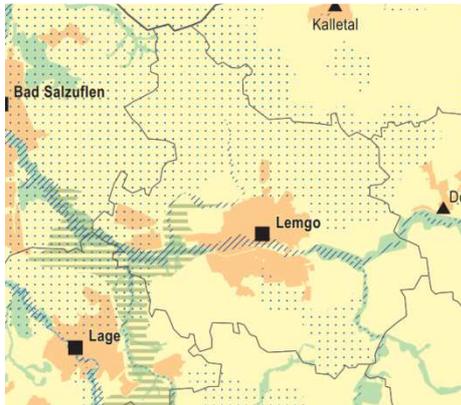


Abb. 7: Auszug aus dem LEP

Die Grundsätze und Ziele lauten u.a. wie folgt:

6.1-3 Grundsatz Leitbild "dezentrale Konzentration"

Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der "dezentralen Konzentration" entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.

6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiraumsystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen eine klar erkennbare und funktional wirksame Grenze zum Freiraum bilden.

6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

All diese Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes werden mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet.

Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld

Raum- und Siedlungsstruktur:

Der östliche Bereich des Planungsgebietes (Kreis Lippe) ist in sich sehr heterogen strukturiert. Die an das Oberzentrum angrenzenden Kommunen haben in den letzten Jahren im Rahmen der andauernden Stadt-/Umlandwanderung deutliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen gehabt. Dies hat in diesen Kommunen zu einer vermehrten Baulandnachfrage, aber auch zu vermehrten Investitionen in begleitende Infrastrukturmaßnahmen geführt. Zwar ist der westlippische Raum insgesamt – was die wirtschaftliche Entwicklung, das Arbeitsplatzangebot und die Versorgungsfunktionen betrifft in den letzten Jahren deutlich gestärkt worden, jedoch sind die grundlegenden oberzentralen Funktionen der Stadt Bielefeld nach wie vor dominierend

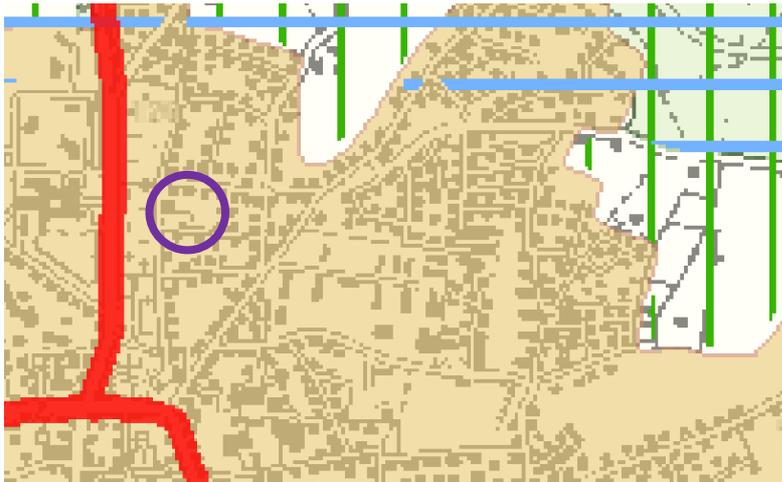


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Quelle: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/

Die gewachsene Raumstruktur und der Rahmen der gesamtwirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen und ökologischen Entwicklungsbedingungen für den Planungshorizont 2015 lassen folgende generelle Zielsetzungen für die strukturelle, regionalplanerische Entwicklung des Planungsgebietes als besonders dringlich erscheinen.

- siedlungsräumliche Schwerpunktbildung in den Gemeinden, insbesondere in schwach entwickelten gemeindlichen Zentren;
- Eindämmung der in großen Teilbereichen des Planungsgebietes bestehenden bandartigen baulichen Entwicklungen und der Streu- und Splittersiedlungen;
- Erhalt und Weiterentwicklung des in Teilen des Planungsgebietes kaum durch bandartige Strukturen oder Streu- und Splitterbebauung beeinträchtigten punktaxialen Systems räumlicher Ordnung;
- die ländlichen Gemeinden sind in ihrer siedlungsstrukturellen Umgestaltung zu unterstützen;
- flächensparende Bauweise und vorrangige Auffüllung innerörtlicher Bauflächenreserven der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) vor einer nach außen gerichteten Erweiterung;
- Abbau der teilweise erheblichen, langjährig vorgehaltenen Siedlungsflächenüberhänge in der kommunalen Bauleitplanung unter Beachtung der bedarfsgerechten Absicherung;

Freiraumschutz:

Ziel der regionalen Planung mit den Instrumenten der bedarfsgerechten Flächenvorsorge, des Freiflächenschutzes und der Umweltentlastung muss es sein, die Voraussetzungen zu schaffen, um einen gleichgewichtigen Zustand erreichen zu können, der den Ansprüchen der Menschen in der Region an Siedlungsflächen gerecht wird und die Schutzgüter und ihre Wirkungsmechanismen sichert.

Generelle Zielsetzungen:

- Alle Freiraumfunktionen basieren auf den Naturgütern Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. Die Qualitätssicherung dieser natürlichen Standortfaktoren ist von hoher Bedeutung.
- Bereiche mit besonderen Freiraumfunktionen sind in geeigneter Weise zu sichern (z. B. Wald, Gewässer).
- Bei allen Nutzungen im Freiraum und seiner natürlichen Ressourcen ist das Gebot eines bedarfsgerechten und schonenden Umgangs mit Flächen und Rohstoffen zu beachten.

- Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und der ländliche Raum mit seinen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen haben eigene, typische Freiraumelemente, die zur Identität der Landschaftsteile untrennbar gehören. Diese Charakteristik ist bei der Siedlungsentwicklung und regionalen Zuordnung von Freiraumfunktionen zu berücksichtigen.
- Freiraum darf für Siedlungsansprüche nur in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist. Dies ist dann der Fall,
 - wenn bedarfsgerecht Flächen für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes zur Verfügung gestellt werden können,
 - wenn der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur für die absehbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nicht ausreicht, oder
 - wenn geprüfte Alternativen mit geringerem Freiraumverbrauch bzw. geringeren Beeinträchtigungen des Freiraumes nicht zur Verfügung stehen.
 - Bei einer bedarfsgerechten Inanspruchnahme des Freiraumes ist ggf. durch ergänzende Planung sicherzustellen, dass die Freiraumfunktionen weiterhin erfüllt werden können.

All diese Zielsetzungen der Regionalplanung werden mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet.

5.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan 'Lemgo' ist am 11. Mai 2009 in Kraft getreten. Er sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor.

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wohnbauflächen darstellt (vgl. Abb. 9, weiß umrandete Fläche), ist eine Anpassung nicht erforderlich.

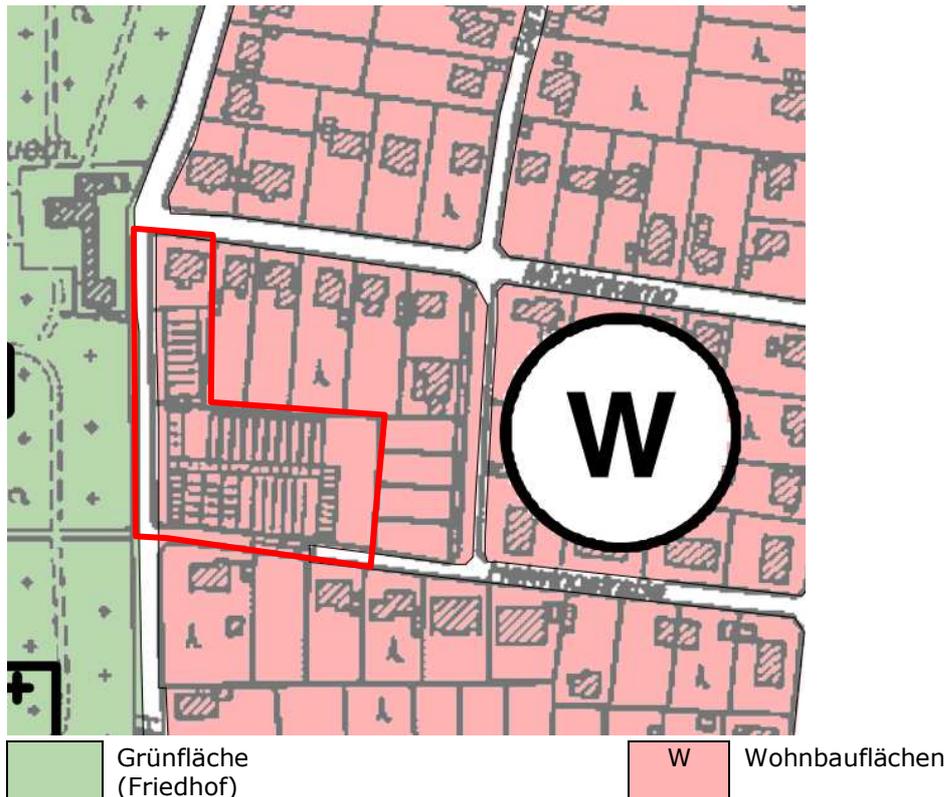


Abb. 9: Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)
(Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Lemgo)

5.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Hier werden die im Nahbereich der Anlagen liegenden Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie schutzwürdige Biotope genannt, die im LINFOS dargestellt sind.

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld gibt es keine Schutzgebiete. Erst in weiterer Umgebung sind schützenswerte Biotope vorhanden.

Andere Schutzkategorien wie Verbundsysteme oder Alleen werden durch die Planung nicht berührt.

5.5 Trinkwasserschutz, Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet.

5.6 Bodenbelastungen

In den Bodenbelastungskarten des Kreises Lippe sind keine Bodenbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzeichnet.

5.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

5.8 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 26 01.67 „Helwingstraße / Hinter dem Friedhof“ liegt in keinem beplanten Bereich (vgl. Abb. 10). Nördlich an die Straße „Müdenkamp“ schließt der Bebauungsplan 26 01.11a „Professor-Schacht-Straße“ an.

Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet und eine Zweigeschossigkeit fest.



Abb. 10: Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches
Quelle: <https://www.o-sp.de/lemgo/karte>

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

6. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum in der Nähe zur Kernstadt. Mit der baulichen Überplanung des Geltungsbereiches wird ein innenstadtnahes Wohngebiet im Bereich Spiegelberg weiterentwickelt und abgeschlossen.

Die Planung soll den Bau von zweigeschossigen Wohngebäuden auf Definitionsgrundlage der Bauordnung und der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Gestaltung vorbereiten.

Die bauliche Nutzung der Fläche orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für die beabsichtigten Nutzungen. Das Baugebiet wird durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) im Sinne des § 3 BauNVO und eines Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und durch die Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung gegliedert, so dass die zukünftig zulässigen Nutzungen, die nächstgelegene schützenswerte Nutzung (Wohnbebauung) nicht beeinträchtigen können.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit und der Höhenbegrenzung die Bebauung an die Vorgaben der umgebenden Bebauung anzupassen.



Abb. 11: Anordnung der geplanten Wohnhäuser

Quelle: Lageplan des Konzeptes des Architekturbüros Bunte & Bunte, Detmold



Abb. 12: Ansicht der geplanten Häuser
Quelle: Architekturbüro Bunte & Bunte, Detmold

Weiterhin schließt der Bebauungsplan aus, dass ein drittes Geschoss, auch wenn es kein Vollgeschoss ist, gebaut werden darf. Damit soll verhindert werden, dass sich die Gebäudekörper optisch als 3geschossig darstellen. Dies würde sich in die Umgebungsbebauung nicht harmonisch einfügen.

6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Da für diesen Bereich bereits im Flächennutzungsplan die Absicht erklärt ist, hier Wohnbebauung zu entwickeln und das städtebauliche Entwicklungsziel auch auf die Entwicklung von Wohnbereichen im Zentrumsnähe gerichtet ist, ist dieser Standort besonders zur Entwicklung von Wohngebäuden geeignet.

Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und dem geeigneten Standort innerhalb eines bereits bebauten Stadtbereiches, besteht zu diesem Bebauungsplan keine Planungsalternative.

Daher ist auch keine Planungsalternative bezüglich anderer Nachfolgenutzung in Erwägung gezogen worden. Eine kompakte Mehrfamilienhausbebauung ist wegen der lockeren Umgebungsbebauung und befürchteter bodenrechtlicher Spannungen verworfen worden.

6.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Ein landschaftsplanerisches Konzept wird nicht neu entwickelt. Durch die Grundflächenzahl von 0,4 sind auch bei einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl künftig weniger Flächen versiegelt.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13 a aufgestellt wird.

6.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe.

Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo sieht für den Planbereich eine Wohnbebauung vor.

Gemäß § 4 Abs. 3 und 4 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Flächennutzungsplan eine Wohnbebauung vorsieht, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

7. Grundzüge der Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, die Voraussetzung für den Betrieb einer Wohnbebauung zu ermöglichen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 und 4 BauNVO die Festsetzungen zur Art und Nutzung angepasst.

Das östliche Plangebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Nach § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Damit wird der Fokus auf das Wohnen gelegt, zumal nördlich an die Straße Müdenkamp angrenzend ein Reines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Das westliche Gebiet zum Friedhof hin wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Alle anderen allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die Angabe von Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gesamthöhe finden sich in dem durch Baugrenzen definierten Baufeld.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Bei Wohngebieten und Mischgebieten sind grundsätzlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen. Die GRZ regelt hauptsächlich die flächenmäßige Zulässigkeit aller anderen zulässigen baulichen Anlagen auf einem Grundstück. Terrassen zählen zu den Hauptanlagen und sind weder Garagen, Stellplätzen noch Nebenanlagen zuzuordnen.

§ 17 BauNVO definiert sowohl für ein Reines Wohngebiet als auch für ein Allgemeines Wohngebiet eine zulässige GRZ von 0,4. Grundsätzlich darf ein Grundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet also zu höchstens 40 % überbaut sein. Darüber hinaus darf die GRZ durch bestimmte, in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete bauliche Anlagen um bis zu 50 %

überschritten werden, wenn der B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft. Von den Grundsätzen darf abgewichen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird von dieser Regelung nicht abgewichen und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der geplanten Nutzung des Gebietes Rechnung getragen, da das Baukonzept einen großen Freiflächenbereich vorsieht.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstgrenze festgesetzt. Ein drittes Geschoss, auch wenn es kein Vollgeschoss ist, ist ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass sich die Gebäudekörper optisch als 3geschossig darstellen. Dies würde sich in die Umgebungsbebauung nicht harmonisch einfügen. In Zusammenhang mit der Höhenbegrenzung soll hier die Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Gesamthöhe

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird zur Anpassung von Neubauten an den Bestand und der Schaffung eines ansprechenden Orts- und Straßenbild festgesetzt. Sie ist unerlässlich, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die Gebäudehöhe zum Gelände festzulegen. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt.

Der obere Bezugspunkt entspricht der Gesamthöhe der Gebäude. Im Fall, dass geneigte Dächer gebaut werden, gilt als oberer Abschluss die Oberkante First, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im WR und WA 1 auf 7,5 m und im WA 2 auf 11,5 m begrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf den nächstliegenden Höhenbezugspunkt und ist als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. die Oberkante Attika bei flach geneigten Dächern oder Flachdächern.

Für installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte (z.B. Fahrstuhlschacht) oder Solaranlagen sind keine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig.

7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung NRW bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Baugrenzen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich so geregelt, dass das Plankonzept ermöglicht wird und die Anordnung der geplanten Gebäude in den vorhandenen Baugrenzen möglich ist.

8. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Planung ist die Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Dieser Zielsetzung dienen u.a. die sachgerechte Zuordnung der Gebietstypen nach BauNVO, die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO usw. Ergänzend hierzu bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die

Möglichkeit weitere Festsetzungen zu treffen, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sicherzustellen.

Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen sehr weit unter 22.000 KFZ-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen – PM10 – 6.000 KFZ-E bei geschlossener Bebauung).

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

Lärmimmissionen

Die Lärmemission wird sich im Plangebiet zur derzeitigen Nutzung nicht wesentlich erhöhen. Bei einer Zählung wurden für die Gräferstraße 550 PKW/ Tag und für die Straße Hinter dem Friedhof 400 PKW/Tag ermittelt. Lärmemissionen durch den Verkehr wird sich nur in geringem Maße erhöhen, da nur Anwohnerverkehr (mit Ausnahme der Bauzeit) zu erwarten ist. Andere schädliche Immissionsquellen im Umfeld des Bebauungsplanes sind nicht vorhanden.

9. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Reines Wohngebiet	2.135 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.265 m ²
Privatstraße	195 m ²
Straßenverkehrsflächen öffentlich	1.010 m ²
Gesamtgröße des Bebauungsplanes	5.605 m²

III. UMWELTBELANGE

10. Umweltprüfung

Nach § 13a i.V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz in Kap. 9 und Planungsrechtliche Ausgangssituation in Kap. 2.4).

Entsprechend der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG sind unter Punkt 18 „Bauvorhaben“ Wohnbauvorhaben nicht aufgeführt. Daher besteht auch keine UVP-Pflicht.

11. Eingriffs- und Ausgleichregelung

Nach § 13a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall.

12. Artenschutz

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben sind folgende Rechtsvorschriften von Bedeutung:

- Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
- Befreiung nach § 62 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und den Artikeln 5 und 9 Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)

Sowohl in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch auf die europäischen Vogelarten ist hier zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen ggf. durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen so verringert werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte und damit die Population (lokale Population oder eine Gruppe lokaler Populationen im Sinne von z. B. Metapopulation) in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt, sodass für die geplante Wohnbebauung keine unüberwindbaren Hindernisse bestehen bleiben. Die Vermeidungsmaßnahmen müssen zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im engeren Sinne sind hier auch funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen einzubeziehen (z. B. Verbesserung oder Erweiterung von Lebensstätten, Anlage einer Ersatzlebensstätte), soweit diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind. Der Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ (MKULNV NRW, 2013) dient als umfassende Orientierungshilfe zur Ableitung wirksamer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Auf dem Gärtnereigelände befinden sich im Osten zwei abgängige Apfelbäume, eine Esche und ein kleines Weidengebüsch. Keiner dieser Bäume fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lemgo. Die Bäume hatten keine Nester und wiesen auch keine Höhlen auf. In den Gebäuden waren zahlreiche Spuren von Mäusen vorhanden. Das Gelände der Gärtnerei wird aktiv von den Katzen aus der Umgebung bejagt. Diese jagen auch in den Gewächshäusern und festen Gebäuden. Bei einer Begehung am 11. April 2018 konnten in den festen Gebäuden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden. Ein Teil der festen Gebäude wird noch aktiv als Garage genutzt. Aufgrund der ständigen Benutzung, ist dort ein Vorkommen von Fledermäusen nicht zu erwarten. Nachts werden die festen Gebäude zum Schutz vor Vandalismus zeitweilig beleuchtet. Dies verringert zusätzlich die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Fledermäusen in den Gebäuden.

	
<p>Apfelbaum 1</p>	<p>Apfelbaum 2</p>
	
<p>Esche Ø 15 cm</p>	<p>Weidengebüsch</p>

Avifauna:

Um das Tötungsverbot des § 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG einzuhalten, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen während der Baufeldräumung erforderlich:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

13. Boden / Altlasten

Aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei wurden die Gebäude und der Boden auf mögliche Schadstoffe untersucht.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen“ vom 18.01.2019 wurde vom Büro Sack + Temme GbR erarbeitet. Bei den Bodenproben wurden alle Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielfläche) nach der BBodSchV eingehalten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bis auf zwei kleine Teilflächen kein Handlungsbedarf besteht. Lediglich die aufliegende Schlacke im südöstlichen Gewächshaus ist zu separieren und zu entsorgen sowie beim Ausbau des Heizöltanks auf mögliche Ölverunreinigungen zu achten, die gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen sind.

Für den Rückbau der Gebäude der ehemaligen Gärtnerei Finkmann wurde vom Büro Sack + Temme GbR ein „Gebäudeschadstoffkataster“ vom 11.01.2019 erstellt. Es wurden Schadstoffbelastete Bauteile (z.B. Wellasbestplatten) gefunden, die gesondert zu entsorgen sind. Die Auflagen der Abbruchgenehmigung sind zu befolgen.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

14. Auswirkungen auf die Umwelt

14.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Festsetzungen lassen im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine geringere Versiegelung zu. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind sehr gering, da sich das Fahrzeugaufkommen im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht oder nur unwesentlich erhöht wird.

14.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)

Aufgrund der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich gefährdet sind.

Aufgrund der vorliegenden Daten und der Untersuchungen vor Ort wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihre Entwicklungsformen geschädigt werden und das keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten während der Brutzeit beschädigt oder zerstört werden.

15. Soziale Auswirkungen

Beitrag zur Entwicklung der Wohnbebauung und damit zur Förderung von Standortfaktoren in der Stadt Lemgo. Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnsegment der Einfamilienhäuser. Zuführung einer gewerblich genutzten Brache in eine Städtebaulich geordnete Entwicklung und Schonung des Außenbereiches zu Gunsten der Innenentwicklung.

16. Stadtplanerische Auswirkungen

Planungsrechtliche Sicherung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

17. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

18. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

Lemgo, 04.02.2019

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Reiner Austermann)

Bürgermeister