

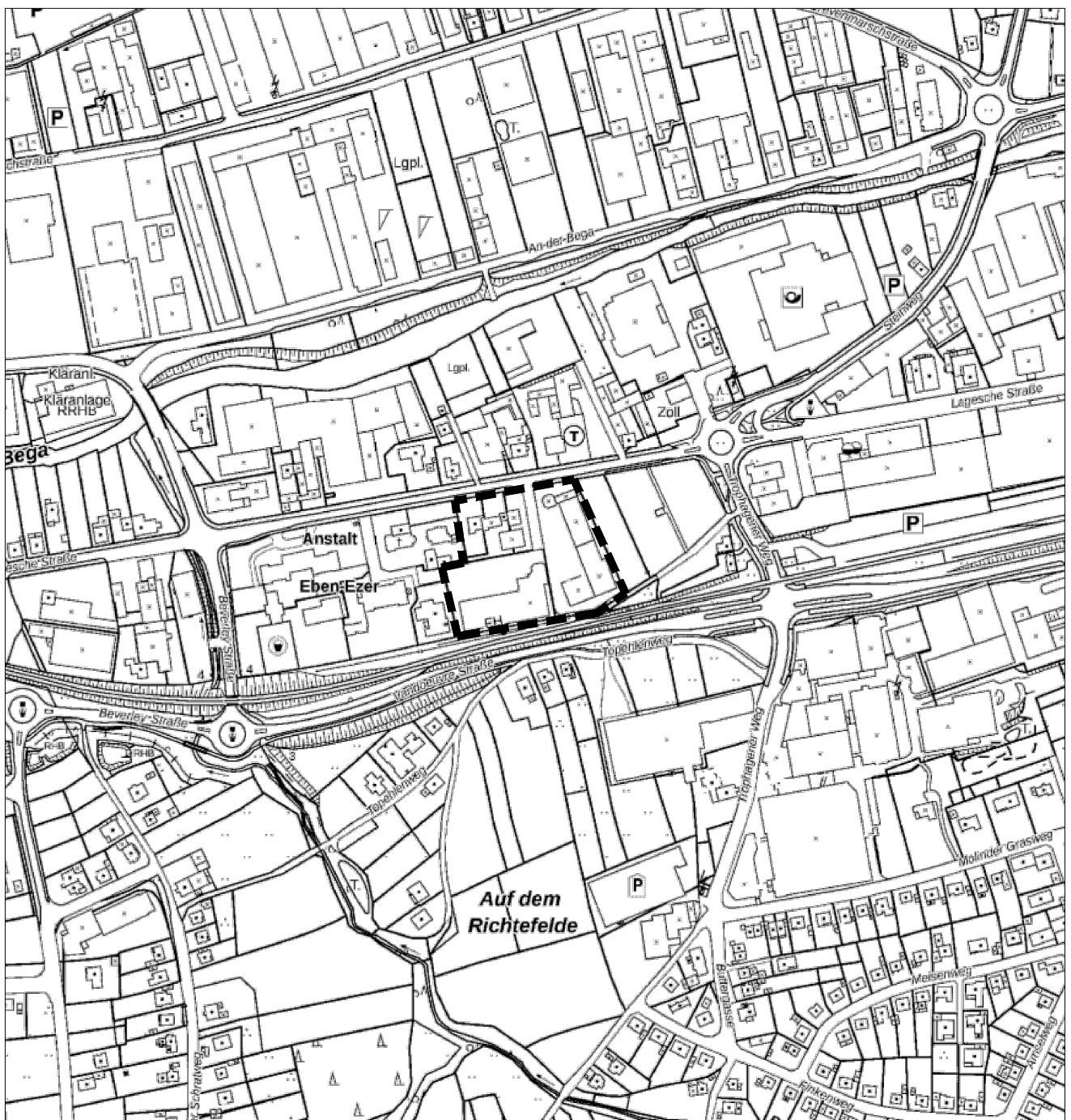
Alte Hansestadt **Lemgo**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.19a "Wohnen Lagesche Straße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

1. Ausfertigung



M 1:5.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 01.19A

„WOHNEN LAGESCHE STRAßE“

DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	2
1.2	Örtliche Gegebenheiten.....	4
1.3	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung.....	5
2.	Städtebauliche Planung.....	6
2.0	Planinhalte	6
2.0.1	Inhalte Vorhaben- und Erschließungsplan	6
2.0.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1	Belange des Wohnens	8
2.2	Belange des Verkehrs.....	8
2.3	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	9
2.4	Belange des Gemeinbedarfes	9
2.5	Belange der Ver- und Entsorgung	9
2.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
2.7	Belange des Umweltschutzes.....	10
2.8	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	19
2.9	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	19
3.	Bodenordnung.....	19
4.	Flächenbilanz.....	19
5.	Kostenschätzung	19
6.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.....	20
7.	Angabe Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	20
8.	Vorhaben- und Erschließungsplan	21

Begründung

zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ für das Gebiet südlich der Lageschen Straße, westlich des Friedhofs von Alt Eben-Ezer, nördlich der Straße „Am Wasserturm“ und östlich der Stiftung Eben-Ezer.

- Verfahrensstand: Entwurf -

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ neu aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers und soll der Entwicklung von drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern dienen.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 01.55 „Bahnlinie – Lagesche Straße“, der seit dem 10. Juni 2002 rechtskräftig ist. Dieser wurde ursprünglich aufgestellt, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet durch alleinige Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu regeln. Die damit verbundenen Planungsziele auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes von 1999 sind überholt und die Festsetzungen bedürfen einer Aktualisierung. Im südlichen Plangebiet hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eines Gewerbebetriebs ein Leerstand entwickelt.

Die Ausgangslage für die Bebauungsplanneuaufstellung besteht weiterhin darin, dass der Wohnungsmarkt Lemgos in den meisten Teilmärkten angespannt ist. Aufgrund des demografischen Wandels existiert unter anderem eine deutliche Nachfrage nach barrierefreien Wohneinheiten. Allgemein konzentriert sich die Wohnraumnachfrage auf Standorte mit guter Infrastruktur, wie sie im Innenstadtbereich der Stadt Lemgo gegeben ist. (Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung 17.04.2018: Handlungskonzept Wohnen Alte Hansestadt Lemgo)

Angesichts der genannten Entwicklungen ist es die planerische Absicht der Neuaufstellung, die nicht mehr genutzte Gewerbefläche einer Nachnutzung entsprechend den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen zuzuführen. In Anbetracht der beschriebenen Ausgangslage soll auf der gut angebundenen Plangebietsfläche Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen. Dies soll zu einer Akzentuierung am Wohnungsmarkt mit Blick auf die angespannten Teilmärkte und unterversorgten Zielgruppen beitragen.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist aufgrund des bestehenden Baurechts die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ erforderlich. Da mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein spezifisches Vorhaben geschaffen werden sollen, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 (1) BauGB aufgestellt. Die Grundlage dafür ist ein mit der Stadt abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Dabei bildet der sogenannte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Plandokument, bei dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Rahmen setzt, in dem das im VEP konkretisierte Projekt

umgesetzt werden kann. Der Vorhabenträger ist aufgrund des Durchführungsvertrages gemäß § 12 (1) 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Planungsinstrument ist zweckdienlich, um den Leerstand zügig einer neuen Nutzung zuzuführen. Weiterhin wird durch die Feinsteuerung im Rahmen des VEP gewährleistet, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Stadt entspricht.

Grundsätzlich ist der Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Flächen beschränkt, die für das Vorhaben und seine Erschließung benötigt werden. Darüber hinaus können gemäß § 12 (4) BauGB Flächen insoweit in den Geltungsbereich einbezogen werden, als es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das Gebiet des VEP handelt. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht im vorliegenden Fall aus den Vorhabenflächen sowie den **nördlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen**.

Abweichend von den Planungszielen des Flächennutzungsplanes, der für den Bereich südlich der Lageschen Straße gewerbliche Bauflächen ausweist, hat sich in der Vergangenheit eine Mischung von Wohnen und Gewerbe entwickelt. Insbesondere im Umfeld des Vorhabengebietes sind einzelne gewerbliche Nutzungen vorhanden, die mit der angrenzenden Wohnhausbebauung ein verträgliches Nebeneinander gewährleisten. Der Bereich nördlich der Lageschen Straße weist in Teilen ebenfalls gemischt genutzte Strukturen auf.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die gemischte Nutzung südlich der Lageschen Straße zu erhalten und in Teilen die Wohnnutzung zu stärken. Um langfristig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen, sollen die beiden unmittelbaren Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden. Hierdurch erfolgt eine Sicherung der bestehenden Nutzungen und gleichzeitig ein Ausschluss von Nutzungen mit hohem Störpotenzial in Bezug auf das Vorhaben und den Umgebungsbereich.

Zudem soll die vorhandene gemeinsame öffentliche Erschließung der Grundstücke durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren neu aufgestellt. Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, ist dafür grundsätzlich keine Vorprüfung gemäß § 13a (1) 2 Nr. 2 BauGB nötig. Dennoch wurde im Vorfeld des Verfahrens eine solche Vorprüfung durchgeführt, um nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. In Auswertung der Prüfungsergebnisse sind aufgrund der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 2 BauGB zu erwarten. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ liegt südwestlich der Kernstadt Lemgos. Es wird im Osten durch den Friedhof von Alt Eben-Ezer, im Süden durch eine Bahnlinie und die Straße „Am Wasserturm“, im Westen durch die Einrichtungen der Stiftung Eben-Ezer und im Norden durch die Lagesche Straße begrenzt.

Insgesamt hat das Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 1,33 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch eindeutig festgelegt und umfasst die Flurstücke 235, 217, 154, 171, 172 und 10, Flur 63 der Gemarkung Lemgo.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich der Nutzungen sehr heterogen. Nördlich der Lageschen Straße befindet sich Wohnnutzung, ein Bildungszentrum, eine Fahrschule und eine Tankstelle. Östlich des Plangebietes liegt ein Friedhof. Südlich der Bahnlinie befindet sich eine Straße mit dahinter liegender Wohnnutzung. Westlich schließen die sozialen Einrichtungen und Wohnnutzungen der Eben-Ezer Stiftung an das Plangebiet an. Insgesamt haben das Plangebiet und dessen näheres Umfeld den Charakter einer Gemengelage mit einer großen Spannweite verschiedener Nutzungen. Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Luftbild in Abbildung 1 zu entnehmen.

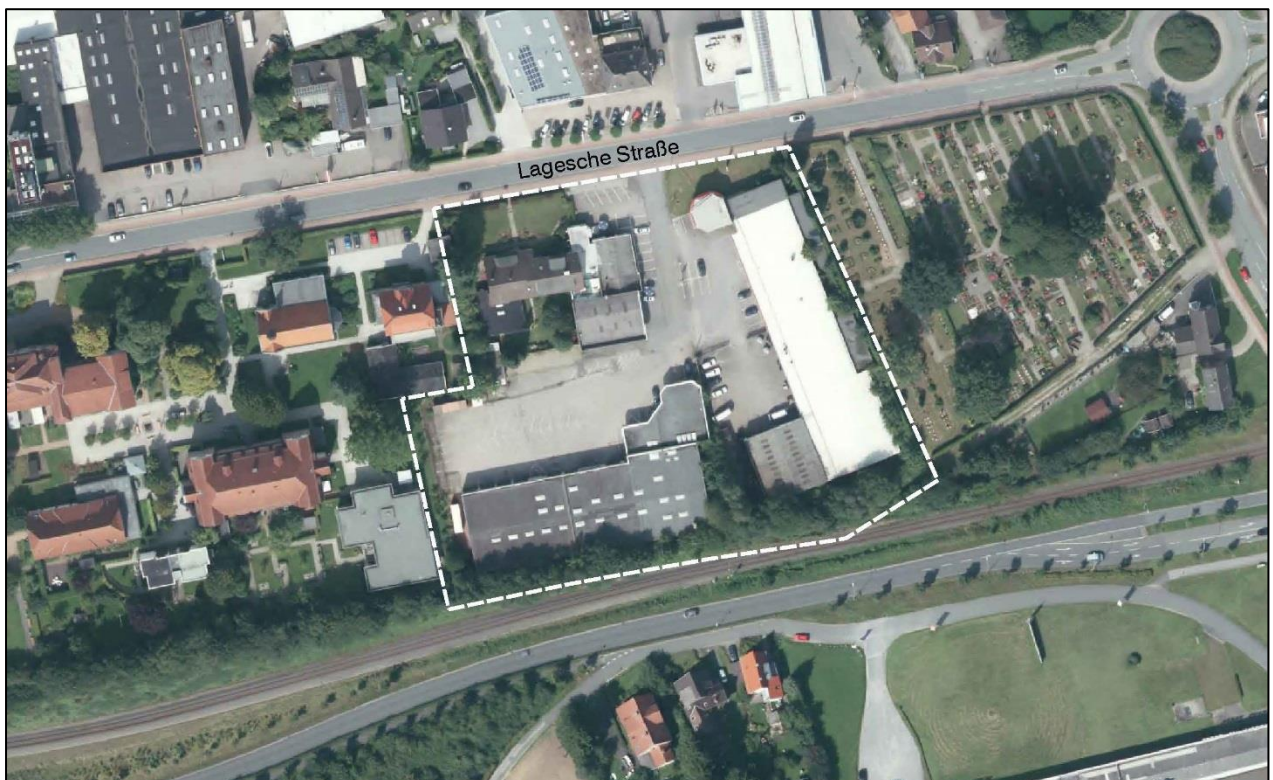


Abb. 1: Luftbild Plangebiet (Land NRW 2018: Orthofoto. TIM-online, eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

In Blatt 18 von Teilabschnitt „Oberbereich Bielefeld“ des Regionalplanes des Regierungsbezirks Detmold ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Dies entspricht jedoch nicht der faktischen Nutzung und Zielhaltung der Stadt. Die zukünftige Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist sinnvoller. Eine landesplanerische Anfrage zur Berichtigung des FNP ist gestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Gewerbefläche dar. Die entsprechenden Darstellungen sind überholt, weil sich die Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf das Plangebiet geändert haben und sich im Plangebiet sowie dem näheren Umfeld eine städtebauliche Situation entwickelt hat, die sich als mischgebietstypisch charakterisieren lässt.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt (siehe Kapitel 2.0.2). Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht und der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Anpassung des FNP ist die Darstellung einer gemischten Baufläche.

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.55 „Bahnlinie – Lagesche Straße“, trifft für das Plangebiet einzig Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Zulässig sind im Plangebiet Handwerks- und Gewerbebetriebe, funktional zugeordneter Einzelhandel sowie betriebszugeordnete Wohnungen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB.

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.55 „Bahnlinie – Lagesche“ ersetzt.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2. Städtebauliche Planung

2.0 Planinhalte

2.0.1 Inhalte Vorhaben- und Erschließungsplan

Die geplante Wohnnutzung soll durch den Bau von 3 Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden. Die entsprechenden Gebäudekörper sind im Süden von Flurstück 235 angedacht. Im nördlichen Drittel des Flurstücks 235 soll eine Fläche mit Zufahrten, Parkfläche, einer Feuerwehraufstellfläche und Nebenanlagen entstehen. Alle Häuser sollen einen barrierefreien Zugang haben. Zwischen den drei Baukörpern ist eine Grünfläche geplant. Die Gebäude selbst sollen je ca. 9,20 Meter hoch sein, gemessen von der Unterkante der Sohle bis zur Oberkante des Daches. Insgesamt beinhalten die drei Mehrfamilienhäuser 27 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 70 m² und ca. 120 m². Die Details des Vorhabens sind in den Planzeichnungen des VEP (siehe Kapitel 8) dargelegt.

2.0.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Dies wird bei den im Folgenden erläuterten Festsetzungen berücksichtigt.

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Damit orientieren sich die Festsetzungen am Mischgebietscharakter des Plangebietes und des näheren Umfeldes. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen erfolgt eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören. Dadurch wird, dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung Rechnung getragen. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen der Bestand innerhalb des Plangebietes gesichert. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes wird aufgrund der Gewichtung der einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gewahrt – weder die Gewerbenutzung des Bestandes noch die geplante Wohnnutzung dominieren wesentlich.

Allgemein zulässig sind im gesamten Baugebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) - (9) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe (bis auf Bordelle und bordellähnliche Betriebe), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind, aufgrund ihrer verkehrsinduzierenden Wirkung und den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Weiterhin unzulässig sind Vergnügungsstätten als auch Bordelle und bordellähnliche Betriebe. Dadurch sollen Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Mischgebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) generell unzulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass unter Geltendmachung einer atypischen städtebaulichen Situation und durch die Widerlegung der Vermutungsregel gem. § 11 (3) 3 BauNVO ein großflächiger Einzelhandels-

betrieb innerhalb des Plangebietes verwirklicht wird. Die Umsetzung eines solchen Betriebes würde der Zielsetzung der Stadt bezüglich der Einzelhandelsentwicklung entgegenstehen und damit einhergehend die Schutzgüter im Sinne von § 11 (3) BauNVO beeinträchtigen. Die Nahversorgung in der näheren Umgebung ist bereits gesichert. Darüber hinaus existiert in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes bereits der Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel „Lagesche Straße/ Steinweg“, der auch überörtlich Kaufkraft bindet und nachhaltig im Bestand gesichert werden soll (CIMA 2015: Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo).

Auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind als unzulässig festgesetzt, wenn sie ein zentrenrelevantes Sortiment gemäß der Lemgoer Liste (CIMA 2015: Lemgoer Sortimentsliste) haben. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben keine negativen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt entfaltet.

Über die o.g. Festsetzungen hinaus wird festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB für den Bereich des VEP nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei im westlichen Teil des Plangebietes und auf zwei im östlichen Teil des Plangebietes begrenzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Ausbildung von Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind (z.B. Staffelgeschosse), unzulässig ist. Damit soll verhindert werden, dass entgegen der städtebaulichen Zielsetzung im westlichen Teil des Plangebietes optisch viergeschossig und im östlichen Teil des Plangebietes optisch dreigeschossig gebaut wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt, die sich einerseits am Bestand und andererseits an den Ausmaßen des geplanten Vorhabens orientieren.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze sollen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Über die für den gesamten Geltungsbereich wirksamen Festsetzungen hinaus wird das Plangebiet in Bezug auf die zulässige Bauweise und Gebäudehöhe horizontal gegliedert, um dem Vorhabenbezug und den schwerpunktmäßigen Nutzungen in den verschiedenen Teilgebieten Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe orientieren sich am Bezugspunkt Normalnull, um Rechtssicherheit zu gewährleisten. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Gebäudehöhen von 107 m und im Mischgebiet MI 3 von 103 m über Normalnull zulässig. Hierdurch soll, in Verbindung mit den unterschiedlich festgesetzten Geschossigkeiten, eine Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude hin zum östlich angrenzenden Friedhof erreicht werden. Weiterhin werden im MI 2 eine maximale Traufhöhe von 104,5 m über Normalnull und eine Firstrichtung parallel zur Lageschen Straße festgesetzt. Diese Festsetzungen im MI 2 sichern den Bestand und orientieren sich gleichsam an der westlich angrenzenden Bebauung der Eben-Ezer Stiftung.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine variable und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den Anforderungen an die angestrebte Wohnnutzung im Bereich des VEP und der Gewerbe- sowie Wohnnutzung im übrigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dies entspricht der planerischen Absicht, die Fläche des VEP einer bedarfsorientierten Nachnutzung zuzuführen und gleichzeitig im erweiterten Geltungsbereich den Bestand in städtebaulich verträglicher Weise zu sichern.

Gestalterische Festsetzungen

Im Bereich des VEP (MI 1) wird eine gestalterische Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018 getroffen. Diese besteht in einer Beschränkung der Dachform sowie Dachneigung auf Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° und wirkt damit rahmensetzend für das konkrete Vorhaben. Darüber hinaus wird die Gestaltung der baulichen Anlagen des Vorhabens detailliert durch die Vorgaben des VEP bestimmt. Die Darstellungen im VEP sind Bestandteil der Satzung und haben Bindungswirkung.

Für das MI 3 wird ebenfalls festgesetzt, dass nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Im MI 2 wird festgesetzt, dass sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zulässig sind, solange die maximalen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherren nicht wesentlich eingeschränkt wird.

2.1 Belange des Wohnens

Ein wesentliches Ziel der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in der Stadt im Marktsegment Mehrfamilienhäuser durch die konkrete Planung von drei Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen. Im Plangebiet werden insgesamt 27 Wohneinheiten geschaffen. Das Vorhaben ist entsprechend der aktuellen Nachfrage auf Barrierefreiheit ausgelegt. Den Belangen des Wohnens entsprechend den aktuellen gemeindlichen Erfordernissen wird somit entsprochen.

2.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die am nördlichen Rand verlaufende Lagesche Straße erfolgen. Der Ortskern Lemgo ist per PKW in ca. 5 Minuten und die Bundesstraße B 238 in ca. 3 Minuten zu erreichen. Dadurch ist das Plangebiet gut an sowohl das regionale, als auch an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird einerseits durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche hin zur Lageschen Straße und darüber hinaus durch die Regelungen des VEP auf dem Flurstück 235 sichergestellt. [Um eine zukünftige Teilung des Flurstücks 235 zu ermöglichen, wird zur Sicherung der Erschließung potenzieller Hinterlieger-Grundstücke](#) festgesetzt, dass die geplante Fahrgasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten ist.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der Bauflächen des Plangebietes sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Weitere Regelungen werden im VEP getroffen. Die im VEP dargestellte Anzahl der Stellplätze entspricht dem zusätzlichen Bedarf, der durch das Vorhaben entsteht.

Fußgänger und Radfahrer

Der VEP sieht für das Vorhaben eine angemessene Anzahl an Fahrradboxen vor. Der Zugang zu allen drei Häusern ist im VEP barrierefrei ausgebildet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über eine Buslinie und den regionalen Schienenverkehr gegeben. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu der Bushaltestelle „Lagesche Straße“ und zum örtlichen Bahnhof.

Insgesamt werden im Zuge der Planung die Belange des Verkehrs ausreichend berücksichtigt.

2.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Durch die Planung entfallen keine Anlagen beziehungsweise Flächen, die relevant für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind. Die geplante Grünfläche im südlichen Bereich des VEP trägt dem Bedarf an wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten in Bezug auf das Vorhaben Rechnung.

2.4 Belange des Gemeinbedarfes

Durch das Vorhaben werden 27 zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Die geplante Grünfläche im südlichen Bereich des VEP hat die Zweckbestimmung „Spielfläche / Gemeinschaftsfläche“ und ist den geplanten Wohngebäuden als Gemeinschaftsanlage zugeordnet. Den Belangen des Gemeinbedarfes wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen.

2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neu geplanten Bebauung mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Fernwärme / Energie

Für das Vorhaben ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz geplant. Dieser soll seitens der Stadtwerke erfolgen.

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sichergestellt. [In diesem Zusammenhang wird der im MI 1 anfallende Müll am Abholtag zur Lageschen](#)

Straße an der nördlichen Kante des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Flurstück 551) verbracht.

Entwässerungssystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den in der angrenzenden Straße befindlichen Mischwasserkanal der Kläranlage Lemgo zugeleitet.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Gemäß Bodenkarte NRW sind die Böden im Plangebiet nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser ebenfalls in den angrenzenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

2.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Damit sich die geplante Mehrfamilienhausbebauung in die Umgebung einfügt, werden durch die Planung im Wesentlichen Strukturen der westlich angrenzenden Bebauung aufgegriffen. Die Stellung und Dimension der Gebäudekörper orientiert sich an der südlichen Baureihe der Eben-Ezer Stiftung. Auch die von Gebäudekörpern eingerahmten Grünflächen zur Bahnlinie hin werden durch die Positionierung der Mehrfamilienhausgebäude weitergeführt. Im übrigen Plangebiet sichern die Festsetzungen den Bestand. Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen eine Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude hin zum östlich angrenzenden Friedhof (siehe 2.02). Daraus resultierend sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Belange des Ortsbildes werden mit den Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

2.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt¹, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche (März 2018).

Die Artenschutzprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Änderung der baulichen Nutzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Der strukturarmen Vorhabenfläche kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine sehr geringe Funktion zugesprochen werden. Essenzielle Nahrungshabitate sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Ebenso übernimmt der Geltungsbereich in keinerlei Hinsicht die Funktion als Fortpflanzungsstätte.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine geschützten Biotope, Wildnisgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, RAMSAR-Gebiete, Naturparke, Nationalparke, Gebiete für den Schutz der Natur und sonstige Schutzgebiete gemäß Landschaftsinformationssammlung NRW betroffen.

Bodenschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung größtenteils vollversiegelt. Durch die stückweise Entsiegelung im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens ist mit einer dezenten Aufwertung der anstehenden Böden zu rechnen. Den Belangen des Bodenschutzes wird durch die positiven Auswirkungen Rechnung getragen.

Altlasten

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung als Autohaus wurde im Zuge des Verfahrens eine orientierende Altlastenuntersuchung² durchgeführt. Mittels dieser sollte geklärt werden, ob im Bereich der geplanten sensibleren Wohnnutzung schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Unter Berücksichtigung der in Anhang 2 der BBodSchV aufgeführten Prüfwerte wurde eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiet) und Boden-Grundwasser durchgeführt.

Die Auswertung der Analyseergebnisse hat ergeben, dass gemäß BBodSchV hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch und des Wirkungspfades Boden-Grundwasser von dem Untersuchungsgelände kein Gefährdungspotential ausgeht. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nach BBodSchV wurde damit ausgeräumt.

Um schädliche Wirkungen vollständig auszuschließen, sollte in der vorbereitenden Bauphase auf Anzeichen von Altablagerungen geachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

¹ Kortemeier Brokmann 2018: Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagesche Straße – Allgemeines Wohngebiet“.

² ICP Braunschweig GmbH 2018: Neubau von drei Mehrfamilienhäusern BV Liebrecht/Lemgo – Orientierende Altlastenuntersuchung. Braunschweig, 04.05.2018.

Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind bislang keine Kampfmittel bekannt. Um das Vorkommen von Kampfmitteln vollständig auszuschließen, sollte vor Beginn der Bauarbeiten bei der Bezirksregierung Arnsberg das Vorkommen von Kampfmitteln abgefragt und bei der Durchführung des Bauvorhabens auf außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubs oder das Auftreten verdächtiger Gegenstände geachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Positiv wirken die Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen.

Immissionsschutz

Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht- und Luftschadstoffauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen. Aufgrund der vorliegenden Gemengelage wurde jedoch im Laufe des Verfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens³ geprüft, welche Auswirkungen die umliegenden verkehrlichen Nutzungen und das angrenzende Gewerbe auf das Vorhaben und welche Lärmauswirkungen das Vorhaben auf die umliegenden Nutzungen haben wird. Dabei ist die neu hinzutretende Wohnbebauung in der gemischten Struktur aus Gewerbe und Wohnen der Verursacher des Lärmschutzkonfliktes.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden erörtert.

1. Gewerbelärm

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbenutzungen (insbesondere Betrieb des Reifenhandels) an einigen Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung die relevanten Orientierungswerte erreichen⁴. Aus diesem Grund sind gemäß Lärmgutachten an der östlichen und an der nördlichen Fassade von Gebäude A sowie an der östlichen Fassade von Gebäude B (Ausnahme: das südlich an dem durch das Gebäude A vom Gewerbebetrieb abgeschirmte Gebäudeteil) keine offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorzusehen. (siehe Abb. 2 + 3)

Es ist weiterhin zu beachten, dass das Gebäude A der Schallabschirmung der Gebäude B und C gegenüber dem Gewerbelärm dient. Aus diesem Grund dürfen die Gebäude B und C erst in Benutzung genommen werden, wenn das Gebäude A errichtet wurde. Bei Abriss und keiner erneuten Errichtung des Gebäudekörpers A sind die vorgenannten Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung hinfällig. In einem solchen Fall ist eine erneute schalltechnische Stellungnahme für die verbleibenden Gebäude einzuholen und gegebenenfalls auch aktiver Schallschutz zu errichten.

³ DEKRA 2018: Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung der Ausführung geplanter Wohngebäude. Bielefeld, 13.05.2018.

⁴ Ebenda.



Abb. 2: Immissionsorte aus der schalltechnischen Stellungnahme⁵, eigene Überarbeitung

Tabelle 1 : Beurteilungspegel und Orientierungswerte für Schallimmissionen durch Gewerbebetriebe für die Immissionsorte im Plangebiet

Immissionsort	Beurteilungspegel L _r [dB(A)] tags / nachts ¹		Orientierungswert "Gewerbe" IRW [dB(A)] tags / nachts
	Bestand	Planung	
IO01 - Gebäude A (N(W) ²)	56,1 / --	58,6 / --	60 / 45
IO01 - Gebäude A (NW)	52,3 / --	54,3 / --	60 / 45
IO01 - Gebäude A (SO)	58,1 / --	60,0 / --	60 / 45
IO02 - Gebäude B (NO)	56,7 / --	58,9 / --	60 / 45
IO02 - Gebäude B (O(S)) ³	55,9 / --	57,5 / --	60 / 45
IO05 - Lagesche Straße 65 (N)	52,3 / --	54,1 / --	60 / 45
IO06 - Lagesche Straße 63 (O)	56,7 / --	59,0 / --	60 / 45
IO07 - Lagesche Straße 61 (N)	54,4 / --	56,4 / --	60 / 60 ⁴
IO08 - Lagesche Straße 59	58,0 / --	59,8 / --	60 / 60 ⁴

Abb. 3: Beurteilungspegel / Orientierungswerte an den Immissionsorten⁶

⁵ ebenda

⁶ ebenda

Die vorhandenen Gebäude in MI 2 und MI 3 genießen Bestandsschutz. Bei Nutzungsänderungen, Abriss oder Neubau können aber weitere Lärmschutzkonflikte auftreten, da neue Nutzungen einerseits lärmverursachend wirken und andererseits selbst schutzbedürftig sein können. Deshalb wird festgesetzt, dass bei Nutzungsänderungen oder Neubauten im MI 2 oder MI 3 über ein Lärmschutzgutachten nachzuweisen ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG eintreten. Im Fall von Nutzungskonflikten durch Gewerbelärm ist die TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2. Parkplatzlärm

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von der Nutzung des geplanten PKW-Parkplatzes des Bauvorhabens keine schädlichen Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgehen werden. Die Orientierungswerte der Immissionen, die durch den dadurch induzierten Verkehr ausgelöst werden, werden an allen relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten. Davon ausgehend sind keine Maßnahmen erforderlich.

3. Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die umliegenden verkehrlichen Nutzungen (Bahntrasse / Straßenverkehr) die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Wohnnutzungen tags und nachts überschritten.

Der Schutz der Wohnnutzung gegen den Verkehrslärm kann in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen mit geeigneten Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen oder von baulichem Schallschutz gemäß DIN 4109 erreicht werden. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen des Gutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche (siehe Abb. 4 - 6) in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt, dass innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ein besonderer baulicher Schallschutz erforderlich ist. Nach der DIN 4109 ergibt sich im Lärmpegelbereich III (60 – 65 dB(A)) ein resultierendes Bauschalldämmmaß von 35 dB(A). Dieses wird durch Standardbaumaterialien erreicht. Im Gegensatz dazu ist in den Lärmpegelbereichen IV und V besonderer baulicher Schallschutz erforderlich, um den Verkehrslärm auf ein verträgliches Maß herabzudämmen. Die Wirksamkeit konkreter Maßnahmen ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Bei wesentlichen baulichen Änderungen der Gebäude im MI 2 und MI 3 (insbesondere Abriss ohne Neuerrichtung) ist ein Anstieg des Verkehrslärms im MI 1 zu erwarten. In einem solchen Fall hat eine erneute schalltechnische Überprüfung zu erfolgen und es sind entlang der gesamten umlaufenden Fassade der Gebäude im MI 1 Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 vorzusehen.

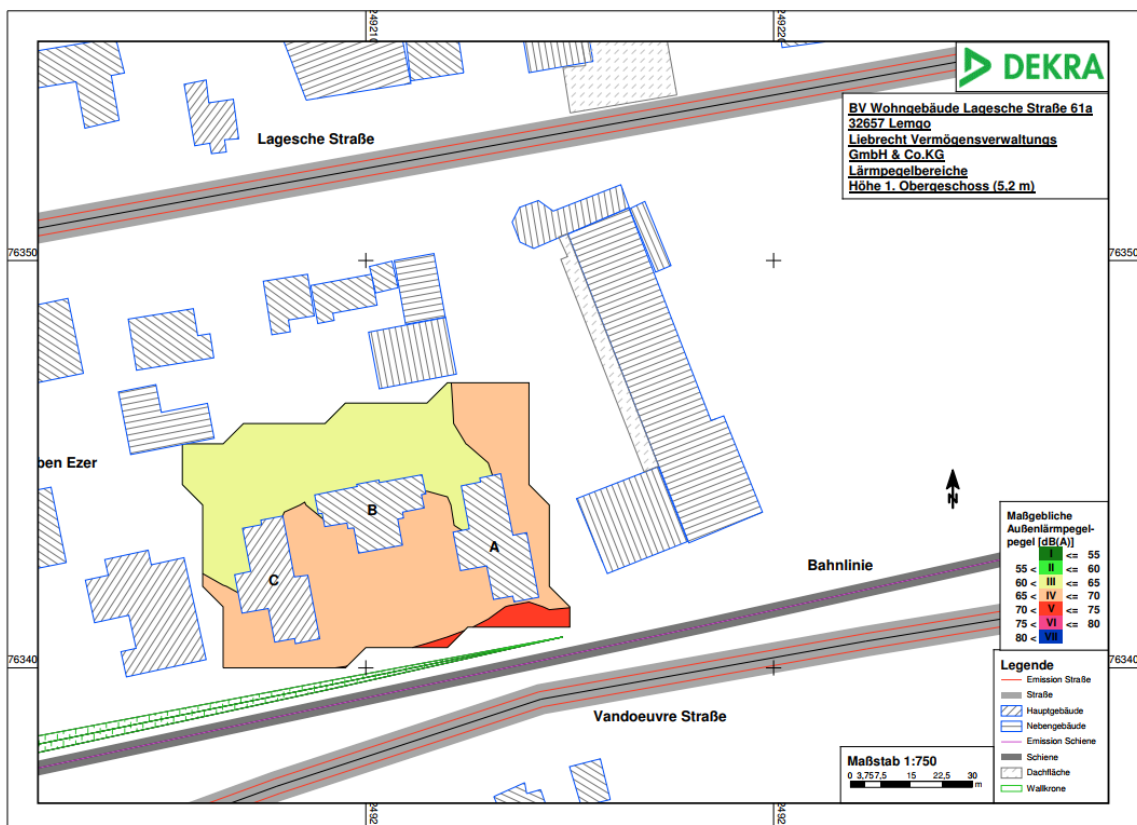
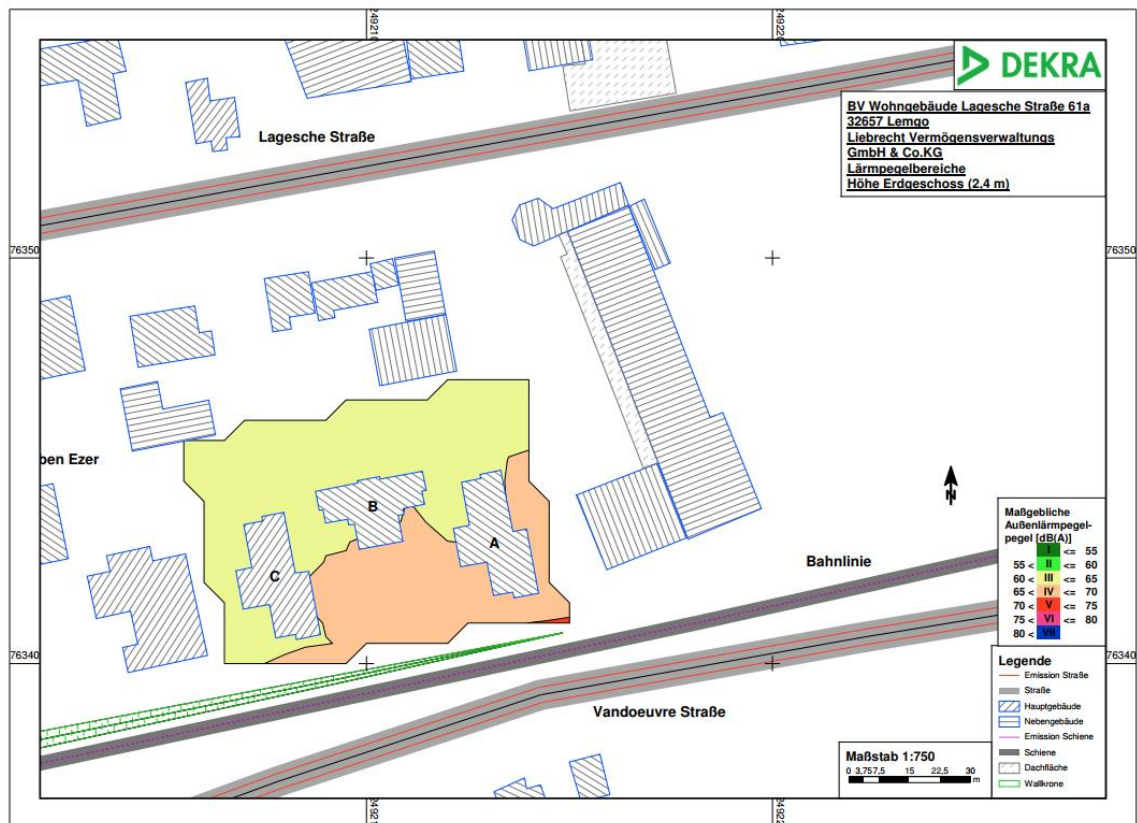


Abb. 4 + 5: Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm) aus der schalltechnischen Stellungnahme⁷, Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

⁷ ebenda

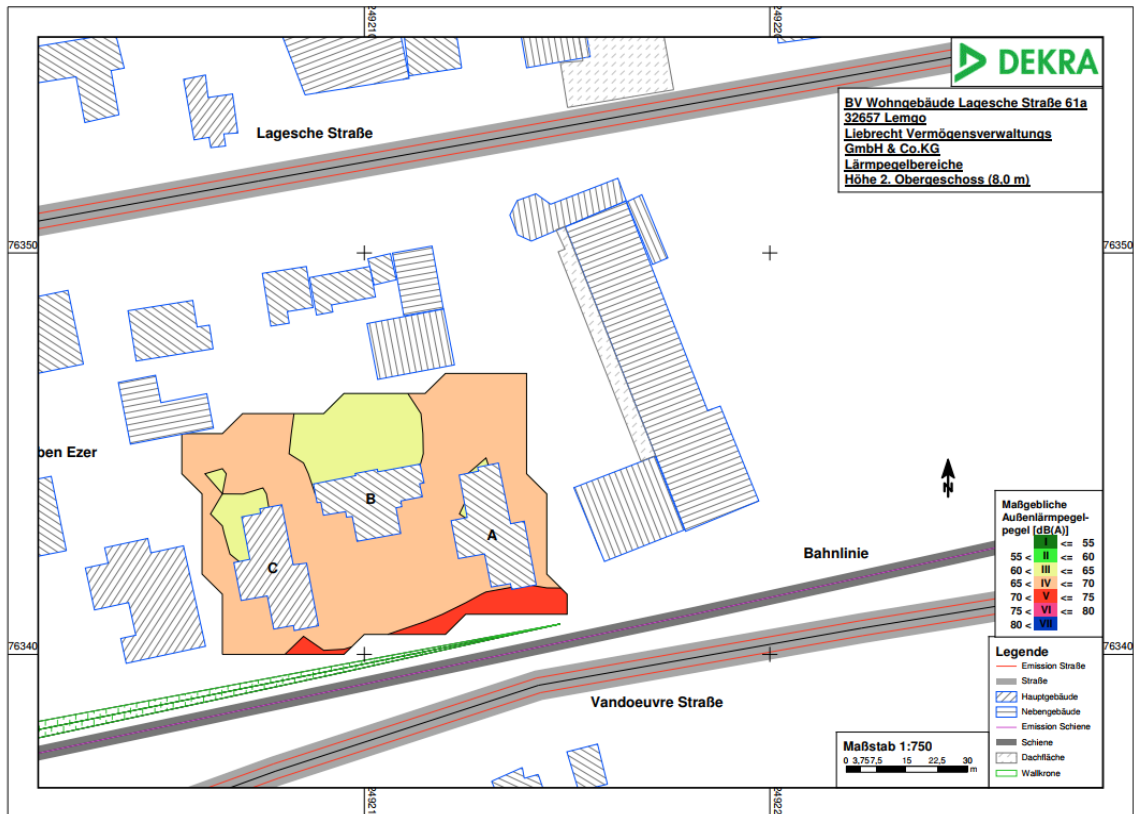


Abb. 6: Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm) aus der schalltechnischen Stellungnahme⁸, 2. Obergeschoss

Die schalltechnische Untersuchung hatte weiterhin zum Ergebnis, dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) aufgrund des Verkehrslärms nicht in allen Bereichen der geplanten Wohnnutzung möglich ist. Im Bereich der Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte (siehe Abb. 7 – 9) sind die Außenwohnbereiche entsprechend zu schützen. Diese ergänzenden Lärmschutzvorkehrungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

⁸ ebenda



Abb. 7 + 8: Konflikt-Fassadenpunkte Außenwohnbereiche aus der schalltechnischen Stellungnahme⁹, eigene Überarbeitung - Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

⁹ ebenda

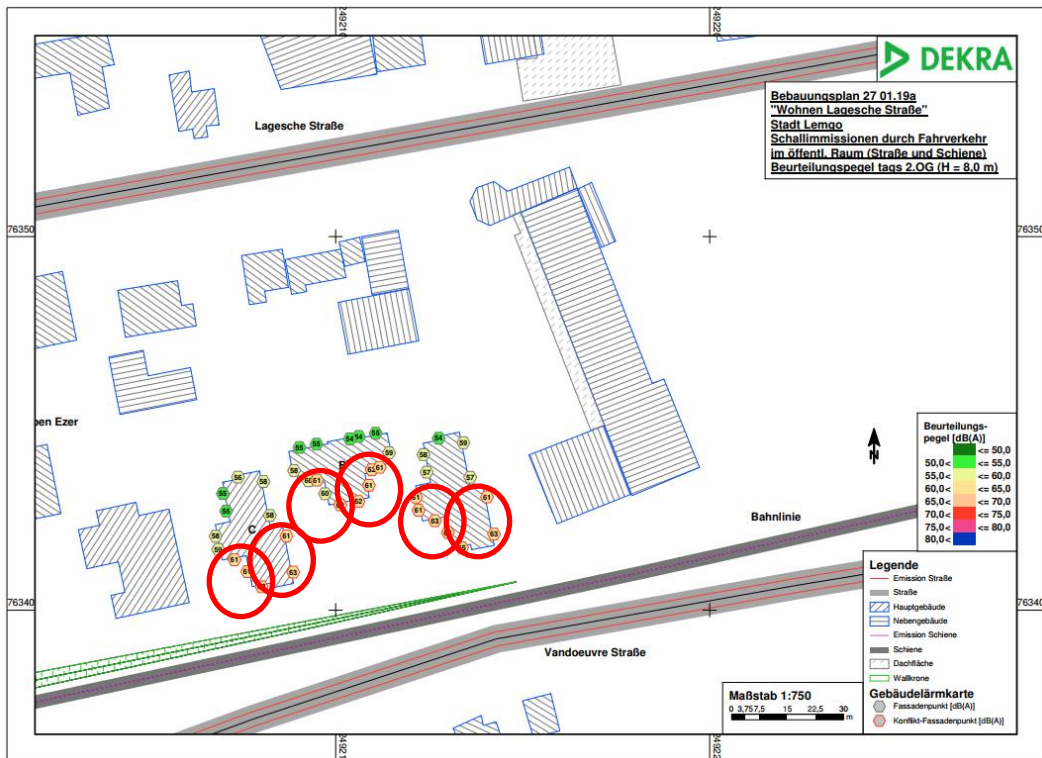


Abb. 9: Konflikt-Fassadenpunkte Außenwohnbereiche aus der schalltechnischen Stellungnahme¹⁰, eigene Überarbeitung - 2. Obergeschoss

Mit den o.g. Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Gewässerschutz

In ca. 100 Meter Luftlinie nördlich des Plangebietes verläuft die Bega, ein östlicher Zufluss der Werre. In diesem Bereich ist die Bega bereits stark vorbelastet. Durch die geplante Nutzung sind jedoch keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Die Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

¹⁰ ebenda

2.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Gegenüber der Bestandssituation ist von einer Entsiegelung des Vorhabengebietes auszugehen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Planung nicht berührt.

2.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

4. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca.	13.266 m ²
Mischgebiet	ca.	12.847 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	419 m ²

5. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

6. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.55 „Bahnlinie – Lagesche“ ersetzt.

7. Angabe Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Mensch, menschliche Gesundheit:

- Schalltechnisches Gutachten (DEKRA 2018) mit folgendem Ergebnis: Zur Lösung der entstehenden Lärmkonflikte wird im Gutachten empfohlen, passiven Schallschutz nach Maßgabe der DIN 4109 festzusetzen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Artenschutzbeitrag - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG, mit denen die europarechtlichen Vorgaben in nationales Recht umgesetzt wurden (Kortemeier Brokmann 2018) mit folgendem Ergebnis: Durch die Änderung der baulichen Nutzung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG zu erwarten. Der strukturarmen Vorhabenfläche kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine sehr geringe Funktion zugesprochen werden. Essenzielle Nahrungshabitate sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Ebenso übernimmt der Geltungsbereich in keinerlei Hinsicht die Funktion als Fortpflanzungsstätte.

Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter:

- Keine erheblichen Auswirkungen

Wasser:

- Keine erheblichen Auswirkungen

Boden, Fläche:

- Altlastenuntersuchung (ICP Braunschweig GmbH 2018) mit folgendem Ergebnis: Unter Berücksichtigung der in Anhang 2 der BBodSchV aufgeführten Prüfwerte wurde eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiet) und Boden-Grundwasser durchgeführt. Die Auswertung der Analyseergebnisse hat ergeben, dass gemäß BBodSchV hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch und des Wirkungspfades Boden-Grundwasser von dem Untersuchungsgelände kein Gefährdungspotential ausgeht. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nach BBodSchV wurde damit ausgeräumt.

Landschaft:

- Keine erheblichen Auswirkungen

Klima, Luft:

- Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation, da Entsiegelung und Begrünung

8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der VEP umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche und besteht aus den folgenden Einzelplänen:

- Lageplan, 1:200
- Ansichten Haus 1, o. M.
- Ansichten Haus 2, o. M.
- Ansichten Haus 3, o. M.

Lemgo, _____

ALTE HANSESTADT LEMGO

Bielefeld, _____

Hempel + Tacke GmbH

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister
