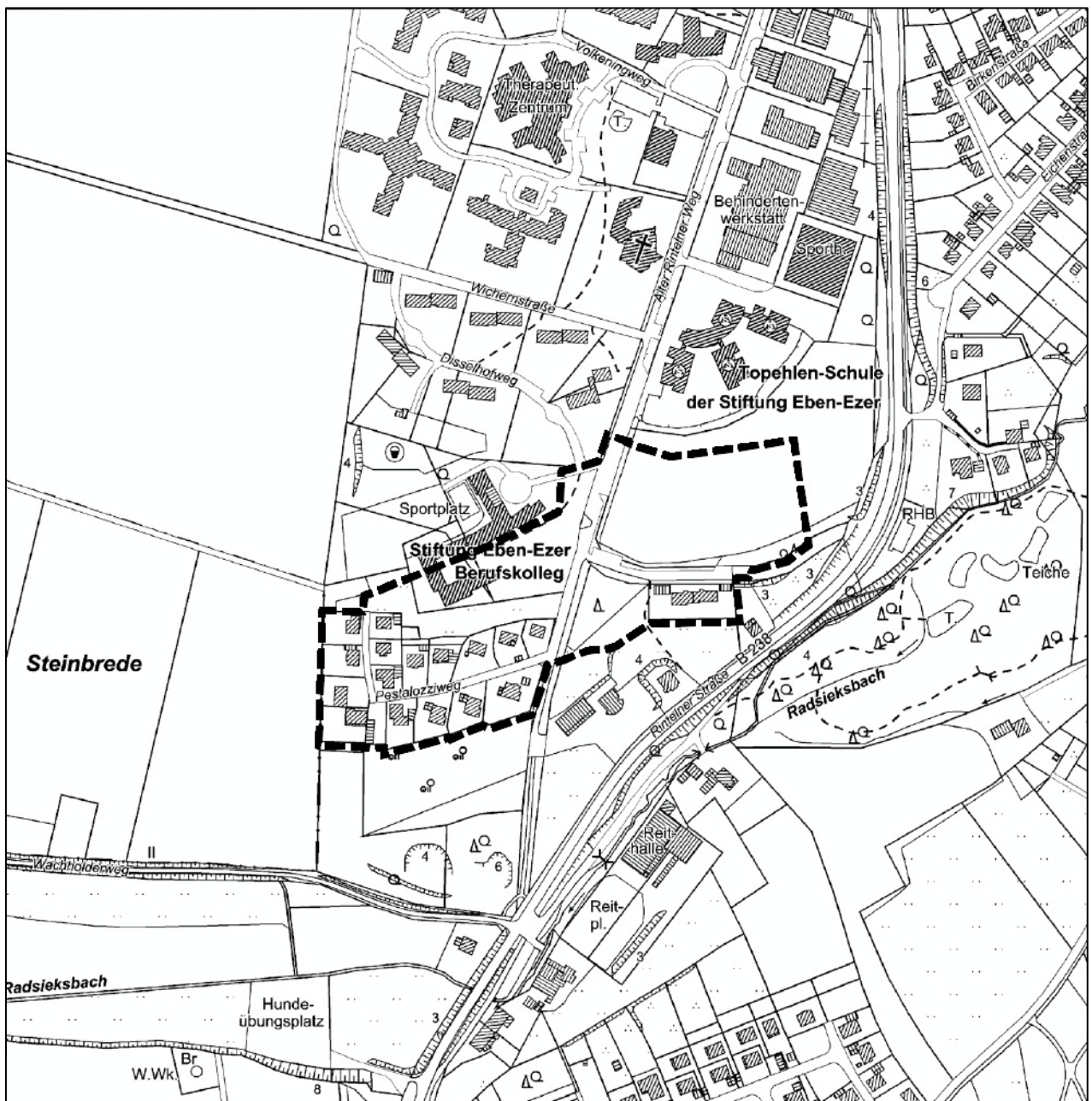


Alte Hansestadt **Lemgo**

Bebauungsplan Nr. 26 01.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“

Begründung



Lageplan 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.63

„WOHNBEBAUUNG NEU EBEN-EZER“

DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	<i>Aufstellungsbeschluss und Planverfahren</i>	3
1.2	<i>Planungsanlass und Planungsziel</i>	4
1.3	<i>Derzeitige Situation</i>	5
1.4	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i>	6
1.5	<i>Nordwestumgehung</i>	8
2	Städtebauliche Konzeption	10
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
3.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
3.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	11
3.4	<i>Maximal zulässige Zahl der Wohnungen</i>	11
3.5	<i>Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</i>	12
3.6	<i>Gestalterische Festsetzungen</i>	12
4	Erschließung	13
4.1	<i>Anbindung an das Straßennetz</i>	13
4.2	<i>Ruhender Verkehr</i>	14
4.3	<i>Fuß- und Radwegenetz</i>	14
4.4	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	14
5	Natur und Landschaft / Freiraum	14
5.1	<i>Festsetzungen zur Grüngestaltung</i>	14
5.2	<i>Eingriffsregelung</i>	15
5.3	<i>Artenschutz</i>	16

5.4	<i>Natura 2000-Gebiete</i>	17
5.5	<i>Wasserwirtschaftliche Belange</i>	17
5.6	<i>Forstliche Belange</i>	17
5.7	<i>Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel</i>	17
5.8	<i>Bodenschutz</i>	18
6	Ver- und Entsorgung	19
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	20
8	Immissionsschutz	20
9	Denkmalschutz	21
10	Flächenbilanz	21
11	Umweltbericht	22
11.1	<i>Einleitung</i>	22
11.2	<i>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase</i>	24
11.3	<i>Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	31
11.4	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen</i>	32
11.5	<i>Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	33
11.6	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung</i>	33
11.7	<i>Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich</i>	33
11.8	<i>Zusätzliche Angaben</i>	34
11.9	<i>Zusammenfassung</i>	34
11.10	<i>Referenzliste der Quellen</i>	35

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

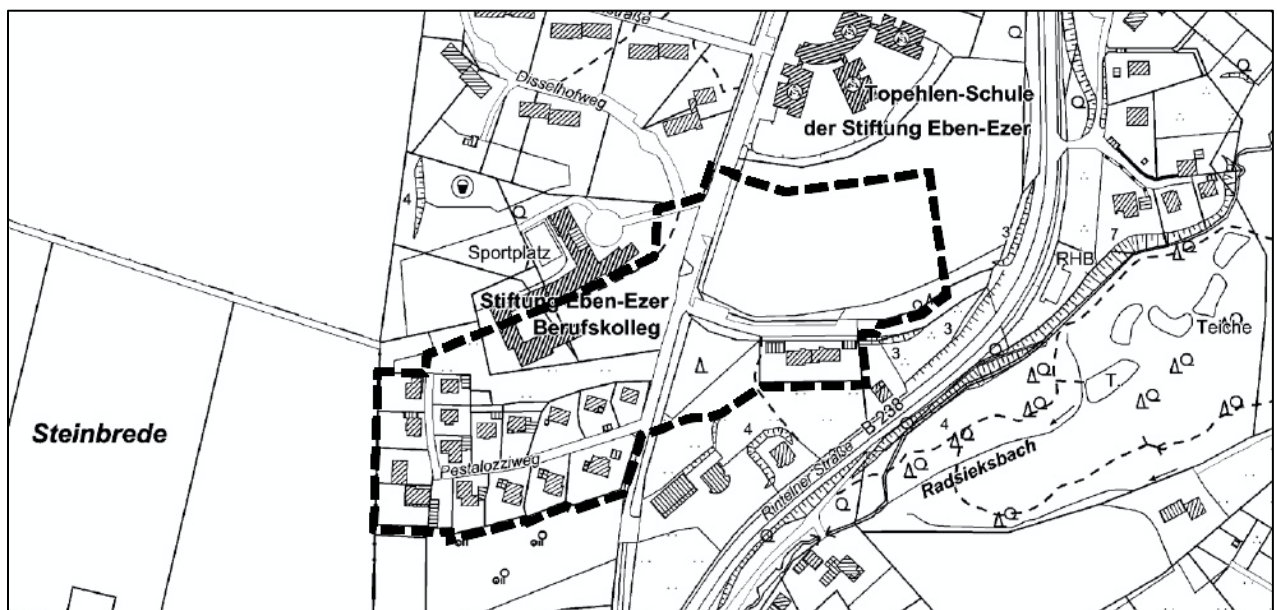
1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 den erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ gefasst, um auf Teilen des Stiftungsgeländes im nördlichen Stadtgebiet von Lemgo ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen.

Das Plangebiet weist eine Größe von 4,6 ha auf und wird im Wesentlichen begrenzt durch

- das Stiftung Eben-Ezer Berufskolleg mit den Fachrichtungen Heilpädagogik, Heilerziehungspflege und Heilerziehungshilfe sowie die Topehlen-Schule der Stiftung Eben-Ezer im Norden,
- Gehölzstrukturen und die Rintelner Straße (B 238) im Osten,
- Flächen und Gebäude für den Garten- und Landschaftsbau im Süden und
- landwirtschaftliche Flächen im Westen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind der untenstehenden Abbildung zu entnehmen und werden entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.



Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Lemgo, Flur 9, Flurstücke 159 (teilw.), 234 (teilw.), 237, 253 (teilw.), 254 (teilw.), 255, 256 (teilw.), 375 (teilw.), 409 (teilw.), 459, 468, 469, 470, 471, 472, 743, 474, 475, 477, 479, 480, 481, 485, 486, 487, 488 (teilw.), 489, 490, 491 Gemarkung Lemgo, Flur 48, Flurstücke 326 (teilw.), 368 (teilw.)

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 26 01.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ sind:

- die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanV 90 im Maßstab 1:500 vom 18.10.2022
- die Textlichen Festsetzungen vom 18.10.2022

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht als Teil der Begründung sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Zugehörige Gutachten / Planungen:

1. AKUS GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für eine geplante Wohnbauentwicklung am „Alter Rintelner Weg“ in Lemgo – Fortschreibung aufgrund aktueller Verkehrszahlen. Bielefeld
2. Höke Landschaftsarchitektur / Umweltplanung (03.08.2022): Bebauungsplan Nr. 2601.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ der Alten Hansestadt Lemgo. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bielefeld.
3. Höke Landschaftsarchitektur / Umweltplanung (23.08.2022): Bebauungsplan Nr. 2601.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ der Alten Hansestadt Lemgo. Kompensationsplanung. Bielefeld.
4. Ingenieurbüro Hans-Hugo Turk (2018): Erstellen eines Verkehrskonzeptes im Rahmen eines B-Planes im Bereich „Alter Rintelner Weg“. Brakel

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stiftung Eben-Ezer in Lemgo ist eine diakonische Einrichtung für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung. Rund 1.000 Männer, Frauen und Kinder mit leichten geistigen Beeinträchtigungen bis hin zu schwersten Mehrfachbehinderungen leben an verschiedenen Standorten in Lemgo und der Region. Auf dem Gelände „Neu Eben-Ezer“, welches ca. 2 km nördlich der Innenstadt liegt, leben etwa 450 Menschen mit Behinderungen in Wohnheimen und Wohngruppen. Hinzu kommen noch Unterbringungen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stiftung. Zusätzlich wird das Gelände durch verschiedene Einrichtungen wie eine Mensa, Schulen, Werkstätten, Handwerksbetriebe, Läden, therapeutische Einrichtungen und die Verwaltung geprägt. In den 1950er-Jahren wurde das Gelände zunächst als „Anstaltsgelände“ entwickelt. Um diesen Charakter abzulegen, wurden in den letzten 25 Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen angestoßen.

Ab 2009 wurde mit Hilfe verschiedener Planungsbüros ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das neben den kurzfristigen Baumaßnahmen auch die mittel- und langfristigen baulichen und strukturellen Entwicklungen betrachtet. Wichtige Kriterien waren hierbei neben der städtebaulichen Qualität auch die Freiraumqualität, Funktionalität, Flexibilität in der Entwicklungsfähigkeit sowie die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist, den Standort Neu Eben-Ezer zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln, das durch soziale, funktionale und kulturelle Vielfalt geprägt ist und in dem neben Menschen mit Behinderung auch Menschen ohne Behinderung leben. Inklusion soll hier so umgesetzt werden, dass sich das Stiftungsgelände noch weiter zur Stadt öffnet und eine stabile soziale Mischung erreicht wird. Das Therapiezentrum, die neue Mehrzweckhalle sowie die Ärzte und Läden sind schon heute Anlaufpunkte für die Bürgerinnen und Bürger von Lemgo.

Laut Handlungskonzept Wohnen Lemgo, das am 17.09.2018 durch den Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen wurde, hat sich der demografische Entwicklungstrend in Lemgo verändert. Einem vormaligen Schrumpfungsprozess ist ein Zugewinn aufgrund von Wanderungsüberschüssen gewichen. Neben der Flüchtlingszuwanderung kann Lemgo auch verstärkt Gewinne aus den ländlichen strukturschwachen Gemeinden im Kreis Lippe und im weiteren

Umland erzielen. Lemgo ist attraktiv in der Region. Wichtige, dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Faktoren wirken stärkend auf das Wohnen im Lemgo. Dazu gehören eine gute Infrastruktur, ein wachsendes Arbeitsplatzangebot, der Ausbau der Hochschule Ostwestfalen-Lippe am Standort Lemgo und eine attraktive Innenstadt.

Laut dem Handlungskonzept stellt sich der Wohnungsmarkt in Lemgo leicht angespannt dar. Durch die Alterung der Bevölkerung und die Zunahme der Studierenden wird es in den kommenden Jahren zu einer überproportionalen Zunahme kleiner Haushalte kommen, die die leichte Bevölkerungsabnahme kompensieren wird. Die Nachfrage nach Wohnraum (Zahl der Haushalte) wird somit in den kommenden Jahren auf ungefähr gleichem Niveau bleiben. Bis 2035 prognostiziert das Handlungskonzept Wohnen einen Gesamtbedarf an 973 Wohnungen. Davon entspricht der Neubedarf 159 Wohneinheiten. Zusätzlich muss ein Ersatz für über 800 Wohnungen geschaffen werden, die durch abgängige Bausubstanz verloren gehen. Insgesamt entspricht das bis 2035 einem jährlichen Neubaubedarf von 49 Wohnungen.

Starke Engpässe bestehen bei barrierefreien Wohnungen. Diese werden nicht nur von älteren Menschen mit Grundsicherung im Alter nachgefragt. Auch Menschen mit Behinderung sind in der Regel im Transferleistungsbezug und auf preisgünstigen barrierearmen und -freien Wohnraum angewiesen. Im betreuten Wohnen für ältere Menschen ist Lemgo sehr gut aufgestellt. Hingegen ist im Zuge der Ambulantisierung in der Behindertenhilfe noch ein Ausbau von ambulant betreuten Wohnformen erforderlich.

Im Jahr 2021 wurde mit der Fortschreibung des Handlungskonzepts – Wohnen begonnen, der Fokus liegt auf der Wohnraumentwicklung in den Ortsteilen der Alten Hansestadt Lemgo. Im Zuge dessen werden die empirischen Daten der Gesamtstadt aktualisiert. Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose von IT.NRW wird der Wohnraumbedarf bis 2040 neu berechnet. Auch wenn die aktuelle Fortschreibung noch nicht fertiggestellt ist, so zeichnet sich weiterhin ein hoher Bedarf von kleinen Wohneinheiten, aufgrund der steigenden Alterung und Singlehaushalten, ab. Der Bedarf der Ein-/Zweifamilienhäuser ist in den zusammengerechneten Ortsteilen beinahe so hoch wie in der Kernstadt, wohingegen der Bedarf an Mehrfamilienhäusern beinahe nur in der Kernstadt zu decken ist.

Am Pestalozziweg wurden in den letzten Jahren bereits 16 Baugrundstücke erschlossen und an private Bauherren veräußert. Um das Stiftungsgelände weiter zur Stadt zu öffnen, soziale Mischung zu fördern und auch künftig eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten, hat die Stadt Lemgo beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 26 01.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stiftungsgeländes zu schaffen. Durch etwa 12 neue Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich und ca. 25 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser, die im Plangebiet realisiert werden sollen, kann ein Teil des Bedarfes an neuen Wohnungen gedeckt werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km nördlich des Stadtzentrums von Lemgo auf dem Gelände der Stiftung Eben-Ezer. Östlich verläuft die Rintelner Straße (B 238) über die das gesamte Areal der Eben-Ezer Stiftung angebunden wird. Das Plangebiet selbst ist aus Richtung Norden über den Alten Rintelner Weg erschlossen. Nördlich des Plangebietes sind die unterschiedlichen Nutzungen der Stiftung angesiedelt (Wohngebäude, Mensa, Schulen, Werkstätten, Handwerksbetriebe, Läden, therapeutische Einrichtungen, Verwaltung etc.). Die westlich angrenzenden

Flächen sind landwirtschaftlich geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Landschafts- und Gartenbaubetrieb, der ebenfalls zur Stiftung gehört. Das Plangebiet weist ein topografisches Gefälle von Norden in Richtung Süden auf. Der höchste Punkt liegt im Nordosten bei ca. 160 m über NHN, während der tiefste Punkt im Südwesten bei ca. 150 m über NHN liegt. Das Gelände fällt gleichmäßig ab, im Bereich der bestehenden Bebauung wurde bereits eine teilweise Geländemodellierung vorgenommen.

Im westlichen Plangebiet am Pestalozziweg sind bereits 16 Einfamilienhäuser angesiedelt. Zudem wurde auch im südöstlichen Bereich bereits ein Mehrparteienhaus errichtet. Das bestehende Berufskolleg soll teilweise zurückgebaut werden, sodass hier zukünftig weitere Wohngebäude errichtet werden können. Das nordöstliche Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche des Plangebietes weisen einen dichten Baumbestand auf. Für eine detaillierte Analyse der bestehenden Biotoptypen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (siehe Kap. 11) verwiesen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundesverordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

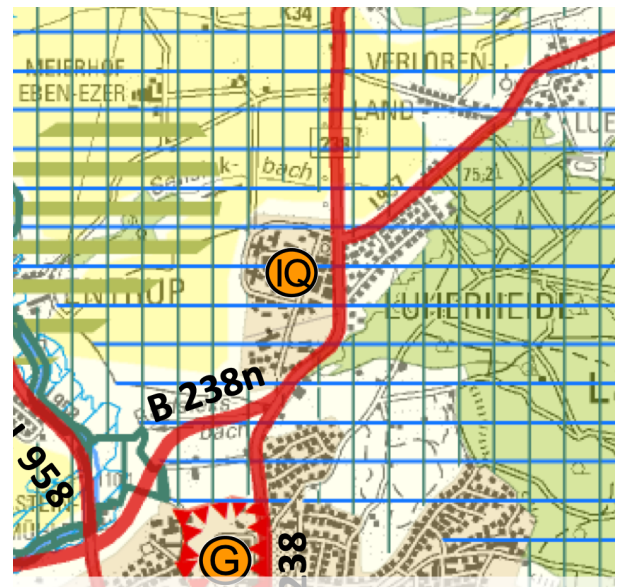
Das Plangebiet liegt innerhalb des Flussgebietes „Weser“ im gleichnamigen Teileinzugsgebiet „Weser“. Das Plangebiet und sein nahes Umfeld befinden sich nicht im direkten Einflussbereich von Risikogewässern. Das nächstgelegene Risikogewässer ist die westliche Ilse in einer Entfernung von ca. 720 m. Entlang dieses Gewässers liegen Bereiche, die laut den Hochwassergefahrenkarten im Falle von Hochwasserereignissen (HQhäufig, HQ100, HQextrem) überflutet werden. Im Falle eines HQhäufig-Regenereignisses werden maßgeblich land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie sonstige Vegetations- und Freiflächen außerhalb der Ortslagen überschwemmt.

Im Falle von HQ100- und HQextrem- Regenereignissen sind darüber hinaus Wohnbauflächen im benachbarten Ortsteil Entrup betroffen. Zum Plangebiet besteht ein Abstand von mindestens 600 m zu den gefährdeten Bereichen. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich entlang der Ilse in einer Entfernung von ebenfalls ca. 600 m zum Plangebiet. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG kommt es im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) zu keinen signifikanten Einstauungen im Plangebiet.

- **Regionalplan**

Der Entwurf des Regionalplanes sieht die neue Kategorie „Integrative Quartiere“ als zweckgebundene Nutzung für Allgemeine Siedlungsbereiche vor und legt auch die Flächen im Plangebiet zukünftig als solche fest. Die Stärkung des Standortes Eben-Ezer als integratives Quartier ist ein wesentliches Ziel der Planung und somit entspricht die Bauleitplanung auch den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung.



Entwurf des Regionalplans OWL (Bezirksregierung Detmold)

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche“ dar. Östlich der Rintelner Straße trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Die nähere Umgebung wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Rahmen der 35. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes entsprechend dem im Folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren von „Sonderbaufläche“ zu „Wohnbaufläche“ geändert. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist somit aus der zukünftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Da südlich des Plangebietes keine Ausweitung der baulichen Nutzung beabsichtigt ist, wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich von „Sonderbaufläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.



Planzeichnung der 35. Flächennutzungsplanänderung (Stadt Lemgo)

- **Bebauungsplan**

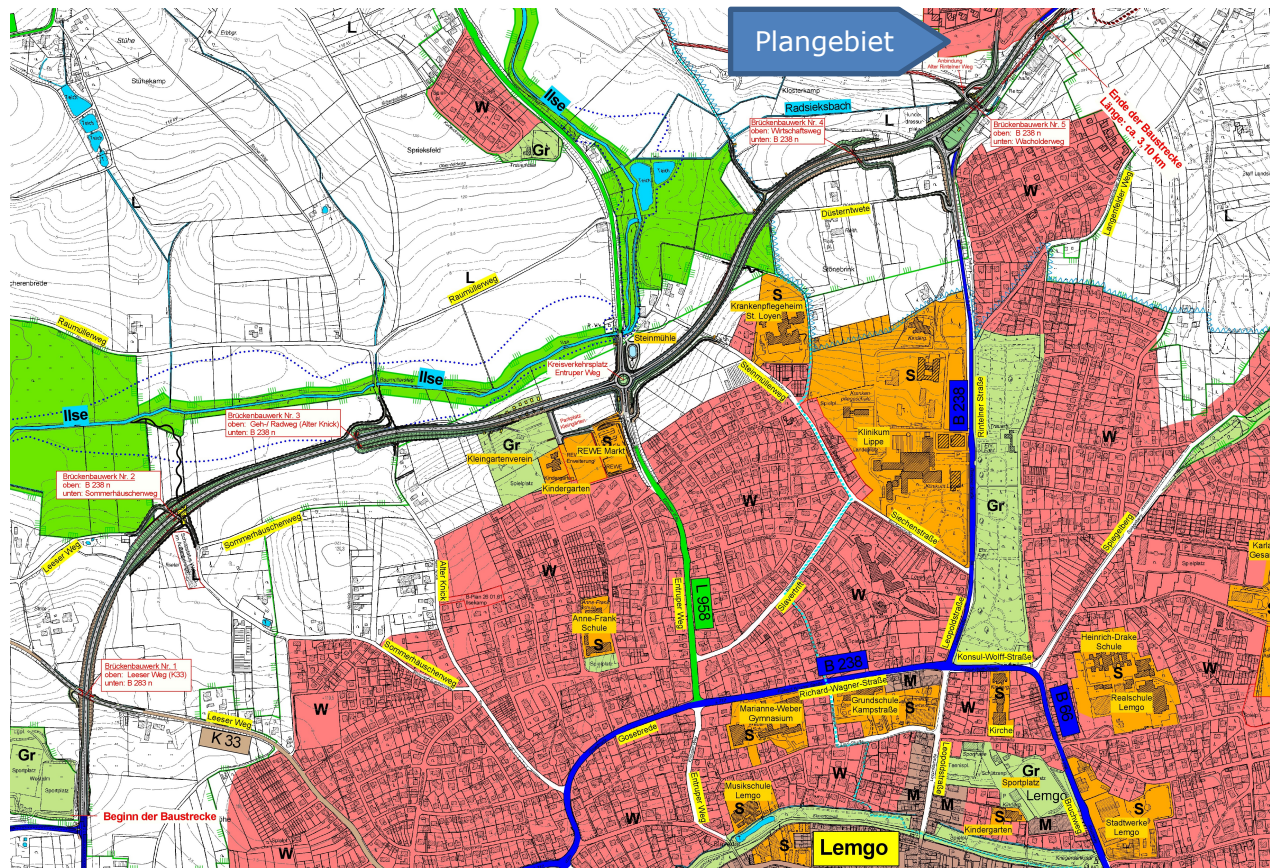
Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Südöstlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 01.10 „Stönebrink“, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reithalle“ sowie allgemeine und reine Wohngebiete festsetzt.

1.5 Nordwestumgehung

Die Straßen.NRW-Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe, plant den Neubau der B238 – Ortsumgehung Lemgo. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um die Fortführung des im Jahre

2002 fertiggestellten südlichen Bauabschnitts der Westumgehung von Bentrup (Detmold) bis zur L712.

Am heutigen Bauende der Westumgehung soll der Neubauabschnitt an der Herforder Straße auf Höhe der Westalm beginnen und über eine Länge von circa drei Kilometern nördlich des Ortskerns von Lemgo bis zur Rintelner Straße verlaufen.



Trassenverlauf Neubau der B238 – Ortsumgehung Lemgo (Straßen NRW)

Die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung¹ prognostizierten Verkehrsstärken wurden in der im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführten schalltechnischen Untersuchung² zugrunde gelegt.

Mit Datum vom 22.06.2020 hat die Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe, Bielefeld als planaufstellende Behörde den Antrag auf Einleitung des Planfeststellungsverfahrens gem. § 17a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. V. m. § 73 Abs. (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG NRW) bei der Bezirksregierung Detmold (Anhörungsbehörde) gestellt. Diese wird die öffentliche Auslegung der vollständigen Planfeststellungsunterlagen - zu jedermanns Einsicht - bei der Stadt Lemgo als betroffene Kommune beantragen.

¹ BSV GmbH (April 2018): Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung B 238n Nordumgehung Lemgo. Aachen

² AKUS GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die geplante Wohnbaulandentwicklung am „Alter Rintelner Weg“ in Lemgo - Fortschreibung aufgrund aktueller Verkehrszahlen. Bielefeld

Der Neubau der Ortsumgehung in Lemgo wurde in den Vordringlichen Bedarf des Bedarfsplanes für die Bundesfernstraßen (BVWP 2030) aufgenommen.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund der anhaltenden Nachfrage hauptsächlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Am Pestalozziweg befinden sich bereits 16 Wohngebäude, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Im Rahmen der Planung sollen ca. 27 Baugrundstücke ergänzt werden.

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Mehrparteienhaus. Um ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, wird in diesem Bereich die Möglichkeit eröffnet, westlich angrenzend zwei weitere Mehrparteienhäuser mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten zu errichten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Alten Rintelner Weg, der im nördlichen Verlauf das gesamte Stiftungsgelände an die Rintelner Straße (B 238) anbindet. Ausgehend vom Alten Rintelner Weg sollen die Baugrundstücke im Plangebiet durch zwei Ringstraßen nach Osten und nach Westen erschlossen werden. Der Pestalozziweg bildet einen Bestandteil der geplanten westlichen Ringerschließung.

Der bestehende durchgrünte und aufgelockerte Charakter des Stiftungsgeländes soll im Rahmen der Planung weitergeführt werden. Dies erfolgt durch die Ausweisung von Grünflächen und umfangreiche Anpflanz- und Erhaltungsbindung. Darüber hinaus sind Flachdächer zu begrünen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Ein übermäßiges Verkehrsaufkommen soll vermieden werden. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe) bleibt als solches Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der geplanten Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen

im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Die Grundflächen von Terrassen sind gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen, sie sind nicht von der Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erfasst.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung (s.u.) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

- **Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Anknüpfend an die bereits vorhandene Bebauung wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit der Topografie festgesetzt, um eine ähnliche Ausnutzbarkeit zu ermöglichen. Für die Gebäude die unterhalb der Verkehrsflächen liegen werden 7,5 m als Obergrenze festgesetzt. Für die Gebäude die oberhalb und seitlich der Verkehrsfläche liegen werden 8,5 m festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich ebenfalls am baulichen Bestand, um im Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern und eine gleichmäßige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Gebäude weisen derzeit ein bis zwei Vollgeschosse auf. Teilweise wird das Untergeschoss als Garagengeschoss genutzt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe wird jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen, in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkte der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Je nach Grundstücksparzellierung, ist die Straßenseite zu wählen, von der die Haupteinschließung des Grundstücks erfolgt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Bestand und der derzeit bestehenden Nachfrage insgesamt eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes definieren die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Tiefe von überwiegend 12-14 m, um so die südlichen Gartenzonen von Bebauung freizuhalten und gleichzeitig eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Bereich des Pestalozziweges orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Flächen am baulichen Bestand.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke (WA1) wird festgesetzt, dass je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig sind und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie ne-

gative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem begrenzten öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraßen vermieden werden.

Für das mit WA2 gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet am südwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. sechs Wohneinheiten zulässig sind, um ein ergänzendes Angebot im Bereich des Mehrfamilienhausbaus bereitzustellen. Aufgrund der Lage an der zentralen Erschließungsachse sind die Flächen im südöstlichen WA2 dazu geeignet, hier zukünftig ein ergänzendes Angebot an Geschosswohnungen zu schaffen. Im südwestlichen WA2 befinden sich bereits heute zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten.

In dem bestehenden Mehrfamilienhaus (WA3) befinden sich heute bereits insgesamt acht Wohneinheiten für Mitarbeiter der Stiftung. Entsprechend dem Bestand erfolgt eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 8 je Gebäude.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Grundsätzlich werden im Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen vorgenommen. Um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen, wird festgesetzt, dass Terrassen und auch Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist trotz der Anbindung an den ÖPNV mit einem erhöhten Motorisierungsgrad zu rechnen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass gemäß §§ 48 und 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB für Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen sind. Die beiden Stellplätze je Wohneinheit müssen nicht zwingend selbstständig anfahrbar sein, da innerhalb eines Haushalts eine Absprache möglich ist. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je Wohneinheit 1 selbstständig anfahrbarer Stellplatz herzustellen.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige und einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Die wesentlichen Regelungsinhalte ist dabei die Dachgestaltung. Die Dächer der Hauptbaukörper sind im Plangebiet als Flachdächer (0°-15°), Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken.

Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen. Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur Verkehrsfläche sind nur Hecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur angrenzenden Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 1,80 m) zugelassen. Sichtbeeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer sind zu vermeiden.

Für eine einheitliche Gestaltung sind Doppelhäuser in Form, Höhe, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion sind gem. § 8 BauO NRW die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Anbindung vom Alten Rintelner Weg und im weiteren Verlauf an die Rintelner Straße (B 236). Im Rahmen eines Verkehrskonzeptes³ wurde geprüft, ob der Alte Rintelner Weg über eine ausreichende Leistungsfähigkeit für das zukünftig höhere Verkehrsaufkommen verfügt. Die Planungen wurden mit der Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) am 23.08.2018 abgestimmt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes und im nördlichen Verlauf außerhalb des Plangebietes weist die Fahrbahn des Alten Rintelner Weges vereinzelt eine geringe Breite von 3,6 m auf. Um den Verkehrsfluss nicht zu behindern und Begegnungsverkehr zu ermöglichen, werden seitens des beauftragten Ingenieurbüros punktuelle Aufweitungsmaßnahmen entlang des Alten Rintelner Weges empfohlen. Die Fahrbahnbreite würde so durchschnittlich ca. 5,0 – 5,5 m betragen. Dies ist in der bestehenden Trasse des Alten Rintelner Weges umsetzbar. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stiftung, die somit auch die Umbaumaßnahmen veranlassen wird.

Im Rahmen der Umstrukturierungs- und Ausbaumaßnahmen entfallen punktuell Stellplätze im Straßenraum, die jedoch an gleicher oder anderer Stelle ausgeglichen werden können. Sieben Stellplätze, die aufgrund der neuen Erschließungsflächen entfallen werden gem. Konzept in den Bereich des Disselhofweges verlagert. Insgesamt sollen hier acht Stellplätze entstehen. Weitere Stellplätze im Bereich des Alten Rintelner Weges werden lediglich in ihrer Anordnung an die aufgeweitete Fahrbahn angepasst.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt anhand von zwei Erschließungsringen in Richtung Osten und Westen. Die Breite dieser neu hergestellten Erschließungsanlagen liegt ebenfalls bei 5,5 m. Der bestehende Pestalozziweg ist als Mischverkehrsfläche gestaltet und endet bisher bei den Grundstücken Pestalozziweg 16 und 19. Durch einen Ausbau soll der Bogen zum Alten Rintelner Weg geschlossen werden. Der östliche Erschließungsring soll ebenfalls im Mischprinzip errichtet werden.

Die Zufahrten müssen öffentlich-rechtlich gesichert werden, da die Erschließung sich im privaten Eigentum befindet. Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist nur über eine entsprechende Baulast gem. § 85 BauO NRW möglich. Die Eintragung der Baulasten erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

³ Ingenieurbüro Hans-Hugo Turk (2018): Erstellen eines Verkehrskonzeptes im Rahmen eines B-Planes im Bereich „Alter Rintelner Weg“. Brakel

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Für Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Die beiden Stellplätze je Wohneinheit müssen nicht zwingend selbstständig anfahrbar sein, da innerhalb eines Haushalts eine Absprache möglich ist. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je Wohneinheit 1 selbstständig anfahrbarer Stellplatz herzustellen.

Innerhalb des Straßenraums am Alten Rintelner Weg befinden sich bereits Besucherstellplätze, die im Rahmen der Umstrukturierung erhalten bzw. verlegt werden (vgl. Pkt. 4.1). Die Anordnung der Stellplätze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen.

4.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet ist über straßenbegleitend verlaufende Rad- und Fußwege entlang des Alten Rintelner Wegs für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen. Der Pestalozziweg ist als Mischverkehrsfläche gestaltet. Die geplante Erschließung in Form von zwei Ringstraßen wird voraussichtlich ebenfalls im Mischprinzip erfolgen.

Im südlichen Verlauf wird der Alte Rintelner Weg zum Fuß- und Radweg und schließt wiederum an die Rintelner Straße an. Im östlich angrenzenden Lemgoer Stadtwald gibt es zudem ein breites Angebot an Wanderrouten für Fußgänger und Radfahrer.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Rintelner Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Eben-Ezer“ und „Luherheide“ befinden sich direkt an der Kreuzung Alter Rintelner Weg/Rintelner Straße (B 238). Hier verkehren die Stadtbuslinie 881 (Lüerdissen Dorf I Brake Schule), die Anruf-Linien-Fahrt 733 (Lemgo I Kalletal) sowie die Regionalbuslinie 901 (Lemgo I Almena).

Die Bushaltestelle „Quelle“ liegt südlich an der Rintelner Straße (B 238) und ist in ca. 250 m fußläufig über die Fuß- und Radwegeverbindung erreichbar. Auch hier halten die o.g. Linien.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die Planung sieht vor, die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Alten Rintelner Weges, westlich des Berufskollegs sowie im Osten der bestehenden Ackerfläche durch die Festsetzung „Fläche mit Erhaltungsbindung“ zu sichern, um den durchgrünter Charakter des Areals und die ökologische Wertigkeit zu erhalten. Alle gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist im Verhältnis 1:1 durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Das Plankonzept sieht eine Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen vor, um den o.g. durchgrünter Charakter auch im südlichen Stiftungsgelände fortzuführen. Alle gemäß zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist im Verhältnis 1:1

durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen, um auch auf den privaten Gartenflächen einen Beitrag zur Grüngestaltung zu leisten. Ausfall ist im Verhältnis 1:1 durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Folgende Gehölze können beispielhaft verwendet werden:

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

Um im Bereich der neuen Baugrundstücke einer vollständigen Versiegelung der Vorgartenbereiche beispielsweise durch die Anlage von Stellplätzen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen und von Versiegelung freizuhalten sind.

Für einen positiven Beitrag zum Lokalklima und zur dezentralen Regenrückhaltung wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung zwischen 0° und 15° extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auszugleichen ist.

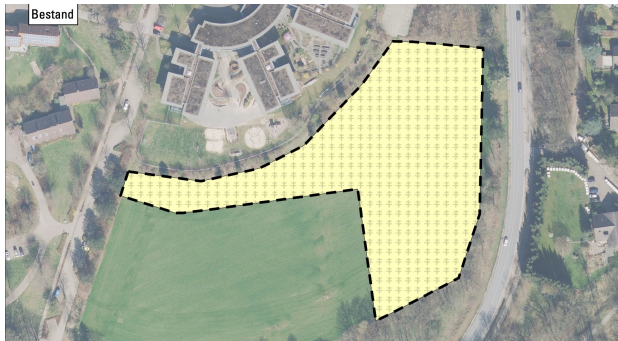
Kompensationsplanung:

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf einer externen Fläche in der Gemarkung Lemgo, Flur 48, Flurstück 368 ausgeglichen werden soll. Die Kompensationsfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich im nördlichen bzw. östlichen Anschluss an das Plangebiet.

Zur Ermittlung des Ausgleichspotentials i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde eine Kompensationsflächenplanung⁴ erarbeitet. Hiernach kann die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche durch die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese auf 10.695 qm das mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundene Defizit in Höhe von 27.270 Biotopwertpunkten (vgl. Anhang) vollumfänglich kompensieren. Die Einsaat sollte unter Verwendung von Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 6 (UG6) „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“, Grundmischung (RSM Regio), mit einer Saatstärke von 5 g/qm erfolgen. In der Saatgutmischung sind Sämereien von Gräsern, Kräutern und Leguminosen enthalten. Es verbleibt ein Biotopwertüberschuss von rund 4.800 Biotopwertpunkten. Details zur Entwicklung

⁴ Höke Landschaftsarchitektur/ Umwelt (23.08.2022): Bebauungsplan Nr. 2601.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ der Alten Hansestadt Lemgo. Kompensationsplanung. Bielefeld.

und Pflege der Ausgleichsfläche können der vorliegenden Kompensationsplanung entnommen werden.



Biotoptyp Bestand: Acker, intensiv, mitmäßig hohem Wildkrautanteil (Biolandbau) (Büro Höke)



Biotoptyp Planung: Artenreiche Mähwiese (Büro Höke)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁵ die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall wurden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages⁶ (Stufe I / II) geprüft. Hiernach konnten auf Grundlage der artenschutzfachlichen Vorprüfung nicht alle potenziellen Konflikte, insbesondere gegenüber Fledermäusen (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zweifarbfledermaus) und Vögeln (Bluthänfling, Girlitz, Kuckuck, Nachtigall, Sperber, Turmfalke) sicher ausgeschlossen werden. Für diese Arten erfolgte eine tiefergehende Analyse i.S. einer Stufe II-Prüfung.

Im Ergebnis sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG Abbrucharbeiten von Gebäuden aufgrund möglicher Sommer- bzw. Zwischenquartiere in der eigentlichen Überwinterungsphase der Tiere, d.h. im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten konnte auf Grundlage der erfolgten Kartierungen nicht festgestellt werden. Zum allgemeinen Schutz europäischer Vogelarten sind Gehölzentnahmen jedoch außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Zeitraum vom

⁵ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

⁶ Höke Landschaftsarchitektur/ Umwelt (03.08.2022): Bebauungsplan Nr. 2601.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ der Alten Hansestadt Lemgo. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bielefeld.

01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beigelegt und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung unmittelbar zu beachten.

5.4 Natura 2000-Gebiete

Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Abstand von mehr als 2.700m zum FFH-Gebiet „Begatal“ (DE 3919-302). Aufgrund der Art der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lemgoer Mark“. Hinsichtlich genehmigungspflichtiger und verbotener Vorhaben gelten die Vorschriften des § 3 „Schutz in der Zone III“ der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen "Matorf" (Brunnen I und II), "Entrup", "In den Eichen", "Luerdissen", "Lallmann", "Sugehol", "Waldfrieden/Rehberg" und "Maibolte" (Brunnen I-IV) der Stadtwerke Lemgo GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung "Lemgoer Mark") vom 23. November 1987.

Genehmigungspflichtig ist demnach die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art mit Ausnahme unbedeutender baulicher Anlagen z.B. Gebäude mit bis zu 30 m³ umbautem Raum. Über die Genehmigung entscheidet die untere Wasserbehörde des Kreises Lippe.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bereits 2008 lag in Lemgo ein Klimaschutzkonzept vor, welches 2019 gründlich überarbeitet wurde. Auf einen Antrag der Initiative Fridays for Future hin, beschloss der Rat der Stadt Lemgo das Klimaschutzkonzept noch einmal zu überarbeiten, um das 1,5°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens einzuhalten. In sieben Workshops wurden die Maßnahmen diskutiert und angepasst, sodass die Klimaneutralität der Stadt Lemgo statt 2050 bereits 2035 erreicht werden kann. Das Konzept enthält die wesentlichen Entwicklungen seit der Verabschiedung des Klimaschutzkonzepts 2019, geht auf die Ziele und deren Umsetzung ein, erläutert die Ausgangslage in den verschiedenen Sektoren und leitet daraus Maßnahmen ab, mit denen die Klimaneutralität der Stadt Lemgo erreicht werden kann. Berücksichtigt werden ebenfalls soziale Rahmenbedingungen sowie potenzielle Umsetzungsprobleme. Ein wesentlicher Bestandteil des Klimaschutzkonzepts ist eine Maßnahmenübersicht, die nach Handlungsfeldern gegliedert ist. Die ausgearbeiteten Maßnahmen werden durch einen Zeithorizont sowie die handelnden Akteure komplementiert.

Als Leitziel wurde formuliert: Bis 2035 wird die Klimaneutralität angestrebt. Klimaneutralität erfordert eine Reduktion der Treibhausgase um mindestens 90 % gegenüber 1990. Dieses Ziel gilt auch für die einzelnen Sektoren: Wärmeversorgung in Gebäuden, Strom, Mobilität. Die Energiebereitstellung soll weitestgehend durch örtliche Quellen erfolgen.

Im Folgenden wird erläutert, welchen Beitrag die Bauleitplanung zu Erreichung der Zielsetzung leistet:

- Lage / Stellung der Gebäude: Die bestehenden und geplanten Gebäude im Plangebiet weisen eine optimale Südausrichtung mit geringen Abweichungen auf und sind somit in hohem Maße geeignet für die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Das nach Süden abfallende Gelände vermindert eine mögliche Verschattung der Gebäude untereinander. Einschränkungen bei der Besonnung der Gebäude können sich nur aus dem in Teilen des Plangebietes vorhandenen Baumbestand ergeben.
- Mobilität / ÖPNV / Rad- und Fußwege: Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Busnetz und ist so an die Innenstadt und umliegende Gemeinden angebunden. Das Plangebiet ist in alle Richtungen über Fuß- und Radwege angebunden. Trotz der ländlichen Prägung des Umfeldes ist die historische Innenstadt mit dem Rad in ca. 10 Minuten zu erreichen.
- Infrastruktur / „kurze Wege“: Auf dem Stiftungsgelände selbst befinden sich unterschiedliche Einrichtungen (Mensa, Schulen, Werkstätten, Handwerksbetriebe, Läden, therapeutische Einrichtungen, Verwaltung etc.). Die Innenstadt von Lemgo mit allen wichtigen Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs beginnt ca. 1 km südlich des Plangebietes. Den Auftakt bildet hierbei die DRK-Kita und das Klinikum Lippe. Der nächstgelegene Supermarkt liegt ca. 1 km entfernt in südwestlicher Richtung.
- Energieversorgung: Das Plangebiet verfügt nicht über einen Gasanschluss. Es besteht ein Fernwärmeanschluss und die Möglichkeit individuell erneuerbare Energieträger z.B. über PV-Anlagen zu nutzen.
- Begrünung: Das Plangebiet und sein Umfeld weisen einen hohen Durchgrünungsgrad und markanten Baumbestand auf. Dieser wird durch die Festsetzung von Anpflanzgeboten im Rahmen der Planung ergänzt.
- GRZ / Versiegelung: Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung von 50% für Nebenanlagen, Garagen etc. wird zugelassen. Durch die Begrenzung der Versiegelung wird die natürliche Bodenfunktion in Teilen erhalten. Der Eingriff wird entsprechend der vorliegenden Kompensationsplanung ausgeglichen.
- Hitzeanpassung / Durchlüftung: Aufgrund der bestehenden und geplanten aufgelockerten Bebauungsstruktur ist nicht von einer wesentlichen Erhitzung oder Beeinträchtigung der Belüftung zu rechnen.
- Entwässerung: Das Niederschlagswasser wird dezentral zurückgehalten und gedrosselt in den Radsieksbach eingeleitet. Die Rückhaltung vor Ort beugt einer Überlastung der Entwässerungsanlagen im Rahmen von Starkregenereignissen vor.

Neben den o.g. Aspekten Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die im Plangebiet geplanten Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.8 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In vorliegendem Fall ist ein großflächiger Teilbereich des Plan-

gebietes bereits durch die bestehende Bebauung in Anspruch genommen. Eine weitere Inanspruchnahme ist dementsprechend nicht vorherzusehen. Hingegen ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes durch eine landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Eine Inanspruchnahme/ Umwandlung dieser bislang ackerbaulich genutzten Fläche ist jedoch planbedingt unvermeidbar und wird in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum eingestellt. Dabei wird das Plangebiet im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „GEP – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit der zweckgebundenen Nutzung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ dargestellt, so dass die Bauleitplanung den Zielen der Regionalplanung voll entspricht. Der Flächenbedarf ist anerkannt. Ein alternativer Standort für eine wohnbauliche Entwicklung liegt unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten und Eigentumsverhältnisse nicht vor. So dient die vorliegende Planung auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums durch die Arrondierung des hier bereits entwickelten Siedlungsbestandes.

6 Ver- und Entsorgung

• Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Netze. Das Plangebiet wird von den Stadtwerken Lemgo mit Strom, Wasser und Fernwärme versorgt. Ein Anschluss an das Gasnetz besteht nicht mehr. Darüber hinaus ist die Nutzung erneuerbarer Energien (Wärmepumpen, PV-Anlagen etc.) durch die zukünftigen Eigentümerinnen möglich.

• Abwasserentsorgung

Das Plangebiet entwässert zukünftig weiterhin im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den Kanälen der Stiftung Eben-Ezer bis zum Übergabepunkt auf Höhe der Rintelner Straße 147 geführt und dort ins städtische Kanalnetz eingeleitet.

Im Rahmen von früheren Bautätigkeiten auf dem Gelände wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Aufgrund des lehmigen Bodens ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit nicht gegeben. Das Regenwasser der bestehenden Bebauung wird über eine Rückhaltung auf Höhe der Rintelner Straße 147 an einer privaten, bereits bestehenden Einleitungsstelle in den Radsiekbach eingeleitet. Das auf den neu geschaffenen Grundstücken anfallende Regenwasser soll über private Rückhaltevorrichtungen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und nach Möglichkeit vor Ort genutzt werden. Es ist eine gedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation und anschließend in den Radsiekbach vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

Die neuen Kanäle sollen im Eigentum der Stiftung Eben-Ezer errichtet und unterhalten werden.

• Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes kann über das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Lemgo sichergestellt werden.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Das Vorkommen Kampfmitteln im Plangebiet ist der Stiftung Eben-Ezer aktuell nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist kein Altlastenvorkommen zu erwarten.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über die zuständige örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Rintelner Straße / B 238n. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden⁷. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die prognostizierten Verkehrsstärken der in Planung befindlichen Nordumgehung berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr auf der Rintelner Straße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in den zur Rintelner Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Die Überschreitungen bewegen sich in einem solch niedrigen Maße, dass die Richtwerte für Mischgebiete bis auf untergeordnete Teilflächen im Süden des Gebietes eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche ist somit nicht zu befürchten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Die Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete fallen relativ gering aus, daher wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

⁷ AKUS GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die geplante Wohnbaulandentwicklung am „Alter Rintelner Weg“ in Lemgo - Fortschreibung aufgrund aktueller Verkehrszahlen. Bielefeld

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (s. Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Rintelner Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

9 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier: im Auftrag: Lipp. Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Telefax 05231 / 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Derzeit sind im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Ein entsprechender Hinweis wird den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beigelegt.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,6 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	3,1 ha	–	68 %
– Private Verkehrsfläche	0,6 ha	–	13 %
– Private Grünfläche	0,9 ha	–	19 %

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

11.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Die diakonische Stiftung Eben-Ezer möchte im Rahmen ihres Entwicklungskonzeptes das Stiftungsgelände im südlichen Bereich weiter zur Stadt hin öffnen. Die Stadt Lemgo hat daher beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stiftungsgeländes zu schaffen.

16 Wohneinheiten wurden in der Vergangenheit bereits erschlossen und an private Bauherren veräußert. Im südöstlichen Bereich wurde ebenfalls bereits ein Mehrparteienhaus errichtet. Diese Nutzungen soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden. Darüber hinaus sollen weitere Baugrundstücke durch Rückbau bestehender Gebäude (Berufskolleg) sowie maßgeblich durch Umnutzung der Ackerfläche geschaffen werden.

Ein Teil der bestehenden Gehölzstrukturen wird planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird der naturschutzfachliche Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung auf einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fläche durch die Entwicklung von Extensivgrünland erbracht.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Alten Rintelner Weg. Intern werden die Wohneinheiten durch Ringstraßen angebunden.

Die Versiegelungsrate der Wohnbauflächen ist mit einer GRZ von 0,4 inklusive der gem. § 19 BauNVO (1990) möglichen Überschreitung auf maximal 60% festgesetzt. Die Teilbereiche mit einer bestehenden Wohnbebauung sind dabei nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten.

- **Umweltschutzziele**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Stadt Lemgo. Der **Landschaftsplan** „Lemgo“ enthält dementsprechend keine Vorgaben. Zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Lemgo liegt eine entsprechende Baumschutzsatzung vom 27.06.2000 vor. Die hierin genannten Vorgaben sind bei einer Entfernung von Bäumen entsprechend zu berücksichtigen.

Der gültige **Flächennutzungsplan** stellt für den Änderungsbereich „Sonderbaufläche“ dar. Im Rahmen der 35. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren von „Sonderbaufläche“ zu „Wohnbaufläche“ geändert.

Ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** liegt für das Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Natur- und Landschaftsschutzgebieten**. Zwei Landschaftsschutzgebiete liegen direkt angrenzend oder in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet (LSG-3918-0011 „Westliches und Südliches Lipper Bergland“, LSG-3919-0011 „Radsiekbach“). Ebenfalls außerhalb des Plangebietes befindet sich das gemäß BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop GB-3919-263 (Auwaldstrukturen, ca. 70m östlich). Das nächstgelegene **Natura 2000-Gebiet** „Begatal“ (DE 3919-302) liegt in einem Abstand von mehr als 2.700 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des **Wasserschutzbereiches** „Lemgoer Mark“. Überschwemmungsgebiete und -bereiche befinden sich nicht im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Im **Biotopkataster** des LANUV sind folgende schutzwürdige Biotope aufgelistet, welche sich alle außerhalb des Plangebietes befinden:

- BK-3919-807 „Abschnitt des Radsiekbaches bei Luherheide“, ca. 70 m östlich
- BK-3919-847 „Radsiekbachtal zwischen Rintelner Straße und Ilsetal“, ca. 120 m nördlich

Teilen des Plangebietes unterliegt gem. Bodenkarte NRW ein **schutzwürdiger Boden** (Pseudogley-Braunerde, Schutzwürdigkeit als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion)

Die folgenden in einschlägigen **Fachgesetzen** und auf **Richtlinien** basierenden Vorgaben werden für das Plangebiet je nach Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert:

Tabelle 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.

Umweltschutzziele	
Fläche, Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Die Flächen werden derzeit bereits in Teilen von der Stiftung Eben-Ezer baulich zu Wohn- und Schulungszwecken genutzt. Vor allem im südlichen und südöstlichen Bereich befinden sich Wohnhäuser. Im Nordwesten befindet sich das Berufskolleg mit einem Teil seiner Gebäude im Plangebiet. Weiter im Norden schließen sich die Wohngruppen und weiteren Anlagen der Stiftung an. - Durch die alten Baumstrukturen um das Berufskolleg und der parkähnlichen Gestaltung der Außen- und Straßenanlagen kommt den Flächen eine Bedeutung als wohnungsnahe Erholungsnutzung zu. Im Nordosten öffnet sich die Bebauung zu einer Ackerfläche. Im Süden, Westen und Osten wird das Plangebiet von Gehölzstrukturen begrenzt. - Vorbelastungen bestehen insbesondere durch Schallimmissionen der Bundesstraße B238, welche sich unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden⁸. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die prognostizierten Verkehrsstärken der in Planung befindlichen Nordumgehung berücksichtigt.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert und ergänzende Wohnbauflächen geschaffen. Die Gebäude des bestehenden Berufskollegs werden zugunsten neuer Wohnbauflächen beseitigt. - Die Erholungsfunktion wird nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Für eine private Freizeit- und Erholungsnutzung stehen die künftigen Gartenbereiche/ Außenflächen zur Verfügung. - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. - Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der zu erwartenden, gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Es sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

⁸ AKUS GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die geplante Wohnbaulandentwicklung am „Alter Rintelner Weg“ in Lemgo - Fortschreibung aufgrund aktueller Verkehrszahlen. Bielefeld.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Das schalltechnische Gutachten (Akus 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen durch die Schallimmissionen der B238 auf den Menschen zu erwarten sind. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 8). - Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Die Flächen des Plangebietes werden durch die Siedlungsstrukturen der Stiftung Eben-Ezer geprägt. Aufgrund der anthropogenen Nutzung sind die Biotope überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit (Acker, Rasenflächen, Ziergärten). Höherwertiger stellt sich der teils ältere Baumbestand innerhalb der Gartenstrukturen und entlang des Alten Rintelner Weges (einheimische Laubgehölze) sowie eine Schlagflur (ehemaliger Fichtenbestand) dar.
Baubedingte Auswirkungen	- Ein Teil der Gehölzstrukturen wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. - Mit Umsetzung der Planung kommt es überwiegend zur Versiegelung von Biotopen geringer ökologischer Wertigkeit. - Zum Ausgleich i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die Entwicklung von Extensivgrünland unmittelbar angrenzend an das Plangebiet vorgesehen (vgl. Höke, 23.08.2022). - Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	- Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Begatal" (DE 3919-302) liegt in einem Abstand von mehr als 2.700 m zum Plangebiet. - Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung (vgl. Höke, 03.08.2022) können Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zweifarb- und Zwergfledermaus) und europäischer Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen	- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können auf Grundlage des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages unter Beachtung nachfolgender Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden: - Gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus ist ein Gebäudeabbruch aufgrund möglicher Sommer- bzw. Zwischenquartiere von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen. - Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Es sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegt im nördlichen Bereich ein Pseudogley und im südlichen Bereich eine Pseudogley-Braunerde, welche gemäß Bodenkarte NRW als schutzwürdig einzustufen ist (Schutzwürdigkeit als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion). - Die Böden zeichnen sich durch mittlere Bodenwertzahlen (40 bis 58) aus. Das Substrat ist lehmig sandig, bzw. tonig schluffig und im Bereich des Pseudogleys durch Staunässe gekennzeichnet. Die Versickerungseigenschaft auf der Pseudogley-Braunerde stellt sich etwas besser dar. Die Gesamtfilterfähigkeit ist bei beiden Böden mittel. - Es bestehen Vorbelastungen im Bereich der landwirtschaftlichen Ackernutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung/ Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein. - Im Bereich bestehender Gebäude und Wege ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen.

Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	- Bei Durchführung des Planvorhabens wird in Teilbereichen ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. - Die Bodenentwicklung bisher unversiegelter Flächen wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. Bis auf die Bauflächen im nordöstlichen Plangebiet befinden sich die geplanten Bauflächen jedoch in bereits stark vorbelasteten Bodenbereichen (bereits bestehende Bebauung, Versiegelung). - Unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Ausgleichs, mit dem bodenaufwertende Maßnahmen in unmittelbarer Umgebung zum Eingriffsort umgesetzt werden, können die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut minimiert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,6 ha und befindet sich gem. Auskunftssystem des LANUV⁹ außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). - Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die direkt angrenzende B 238 und die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Stiftung.
Baubedingte Auswirkungen	- Da die geplante Nutzung keine neue Zerschneidung eines UZVR vorsieht, sondern sich innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen befindet sind in dieser Hinsicht keine baubedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unausweichlich und daher in die Abwägung mit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen einzustellen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet befindet sich nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web¹⁰ innerhalb der Zone 3 des Wasserschutzgebietes „Lemgoer Mark“. Für zukünftige Genehmigungsverfahren gilt die entsprechende Schutzgebietsverordnung. - Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer befinden sich nicht im auswirkungsrelevanten Umfeld. - Das Plangebiet befindet sich über dem Grundwasserkörper „Lippische Trias-Gebiete“, welcher gem. Fachinformationssystem (s.o.) lokal bedeutsame Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung speist.
Baubedingte Auswirkungen	- Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden mit Umsetzung der Planung im Bereich versiegelter Flächen lokal verändert, jedoch voraussichtlich die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. - Das Regenwasser wird über eine Rückhaltung an einer privaten, bereits bestehenden Einleitungsstelle in den Radsiekbach eingeleitet. - Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen kommt.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Mesoklima des Plangebietes ist durch die Siedlungsstrukturen geprägt. Die zahlreichen Gehölze tragen wesentlich zur lokalen Frischluftproduktion bei. Relevante regionale Kaltluftentstehungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Bereits jetzt könnte die bestehende Bebauung Kaltluftströme der auf den umliegenden Ackerflächen produzierten Kaltluft Richtung der weiteren Siedlungsstrukturen der Stadt Lemgo behindern oder umlenken.

¹⁰ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/>.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Baubedingte Auswirkungen	- Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Ein Teil der bestehenden Gehölze wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Anlage einer Mähwiese wird ein Beitrag zur Entwicklung einer Fläche für die lokale Kaltluftproduktion geleistet. - Eine wesentliche klimarelevante Ausweitung der Siedlungsstrukturen erfolgt mit Umsetzung der Planung nicht. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste der zukünftigen Wohngebäude. Da die zukünftigen Gebäude nach den gesetzlichen Vorgaben errichtet werden und die aktuellen Anforderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen, sind keine betriebsbedingten Auswirkungen anzunehmen. - Auf das Plangebiet bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet befindet sich in einem besiedelten Bereich und ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Es ist zu allen Seiten bereits eingegrünt.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt könnte sich nur kurzzeitig durch Kräne eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung. - Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen der Stiftung ein. Die maximale Baukörperhöhe ist auf 8,5 m beschränkt und wird im Zusammenhang mit der Eingrünung keine landschaftsbildprägende Funktion übernehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. - Als Sachgüter, die von der Planung berührt werden können sind die landwirtschaftlichen Flächen und ggfs. Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Schmutz- und Regenwasserkanäle). Die bestehenden Wohngebäude werden in die vorliegende Planung integriert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum). - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

11.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Weitmöglicher Erhalt und planungsrechtliche Sicherung bestehender Grünstrukturen. Im Einzelfall ist ein Ersatz für die Fällung von Bäumen auf Grundlage der Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Lemgo erforderlich. - Beschränkung der GRZ auf 0,4 (bzw. 0,6 zuzüglich rechtlich möglicher Überschreitung). - Beschränkung der max. Baukörperhöhe auf 8,50 m. - Gliederung des Baugebietes gem. Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens in Lärmpegelbereiche und Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum im Rahmen der Ausführung. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung auf den Grundstücken gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich). - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig: Gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus sind Abbrucharbeiten aufgrund möglicher Sommer- bzw. Zwischenquartiere von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Tab. 5: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Betriebsphase

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Wohnnutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung. - Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Rückhaltung an einer privaten, bereits bestehenden Einleitungsstelle in den Radsiekbach eingeleitet. Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt.
Ausgleich	- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist (vgl. Anhang).

11.5 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt. Positive, ökologische Entwicklungen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht betroffen, so dass ein Entwicklungspotential der Natur aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts (wie z.B. in einem Naturschutzgebiet) nicht zu erwarten ist. Es werden somit keine Maßnahmen von Schutzgebieten durch die Planung beeinträchtigt.

11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht. Durch die vorliegende Planung können die städtebaulich definierten Entwicklungsziele eines integrativen Quartiers auf dem Gelände der Stiftung Eben-Ezer optimal umgesetzt werden. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht so die Möglichkeit den Anforderungen und Zielen der Stiftung zu entsprechen und weitere Baugrundstücke im unmittelbaren Siedlungsbereich von Lemgo zu entwickeln.

11.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorger sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

11.8 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte im Februar 2018 anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden (u.a. Kreis Lippe) unterstützt. Grundsätzlich sind alle Behörden von § 4 (3) BauGB erfasst.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB. Demnach unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

11.9 Zusammenfassung

Die diakonische Stiftung Eben-Ezer möchte im Rahmen ihres Entwicklungskonzeptes das Stiftungsgelände im südlichen Bereich weiter zur Stadt hin öffnen. Die Stadt Lemgo hat daher beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stiftungsgeländes zu schaffen.

Die Flächen des Plangebietes sind durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Stiftung Eben-Ezer geprägt. Hierbei handelt es sich um lockere Bebauung, Verkehrswege und Gartenstrukturen mit teils altem Baumbestand. Im Nordwesten befindet sich eine größere Ackerfläche. Das Plangebiet ist nach allen Seiten durch Gehölzreihen und -gruppen eingegrünt.

16 Wohneinheiten wurden in der Vergangenheit erschlossen und an private Bauherren veräußert. Im südöstlichen Bereich wurde ebenfalls bereits ein Mehrparteienhaus errichtet. Diese Nutzung soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden. Darüber hinaus soll Platz für weitere Baugrundstücke durch Rückbau bestehender Gebäude (Berufskolleg) sowie maßgeblich durch Inanspruchnahme der Ackerflächen geschaffen werden.

Ein Teil der bestehenden Gehölzstrukturen wird planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus findet ein gebietsexterner Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unmittelbar nördlich bzw. östlich des Plangebietes durch Anlage einer Mähwiese statt.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung sowie der notwendigen artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Ausnahmen umfassen jedoch die Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“, die baubedingt in Anspruch genommen werden und durch eine zukünftige Versiegelung nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter ist baubedingt unvermeidbar und wurde in die Abwägung der umweltplanerischen Belange mit einer wohnbaulichen Entwicklung eingestellt.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Abstand von mehr als 2.700 m zum FFH-Gebiet „Begatal“. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt auf einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fläche durch die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Gemarkung Lemgo, Flur 48, Flurstück 368 (teilw.)).

Die zulässigen Wohnnutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

11.10 Referenzliste der Quellen

AKUS GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die geplante Wohnbaulandentwicklung am „Alter Rintelner Weg“ in Lemgo - Fortschreibung aufgrund aktueller Verkehrszahlen. Bielefeld.

Höke Landschaftsarchitektur / Umweltplanung (03.08.2022): Bebauungsplan Nr. 2601.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ der Alten Hansestadt Lemgo. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bielefeld.

Höke Landschaftsarchitektur / Umweltplanung (23.08.2022): Bebauungsplan Nr. 2601.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ der Alten Hansestadt Lemgo. Kompensationsplanung. Bielefeld.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: August 2018

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: August 2022

Erarbeitet für die Stadt Lemgo

WOLTERS PARTNER

Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen¹¹ angewandt.

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Bestandes vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter					Biotopkürzel Bestandsplan
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert	
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude)	756	0,0	1,0	0,0	0	HN1
1.1	versiegelte Flächen (Straßen)	3.971	0,0	1,0	0,0	0	VB0
1.3	teilversiegelte Fläche	209	1,0	1,0	1,0	209	VB2, WB0
3.1	Acker	11.330	2,0	1,0	2,0	22.660	HA0
4.3	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	2.233	2,0	1,0	2,0	4.466	HJ1
2.1	Straßenränder, -bankette (regelm. Mahd)	833	2,0	1,0	2,0	1.666	HM4
2.2	Pflanzbeete, Straßenbegleitgrün	125	2,0	1,0	2,0	250	HM5
4.7	Parkanlage mit Baumbestand	3.784	5,0	1,0	5,0	18.920	HM1
7.2	Gehölzstreifen	3.633	5,0	1,0	5,0	18.165	BD3
5.1	Brache (< 5 Jahre)	2.473	4,0	1,0	4,0	9.892	AT1
6.4	Laubgehölz	976	7,0	1,0	7,0	6.832	AG2
Flächen nach § 34 BauGB		15.694					
Summe Bestand G1		46.017				83.060	

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

		Bewertungsparameter				
Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6, einschl. Überschreitung)	15.579				
1.1	Versiegelte Fläche	9.347	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	6.232	2,0	1,0	2,0	12.463
	private Grünfläche					
7.2	mit Erhaltungsgebot	3.174	5,0	1,0	5,0	15.870
7.2	mit Anpflanzgebot	5.492	5,0	1,0	5,0	27.460
	Verkehrsfläche					
1.1	Versiegelte Fläche	6.078	0,0	1,0	0,0	0
	Flächen nach § 34 BauGB	15.694				
Summe Planung G2		46.017				55.793

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	55.793,20	-83.060,00	=	-27.266,80
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-27.270,00	Biotopwertpunkten.	

¹¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.