



Alte Hansestadt Lemgo

35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo

Begründung

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND PLANVERFAHREN	3
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
3	DERZEITIGE SITUATION	4
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
5	ÄNDERUNGSPUNKTE	6
6	BELANGE DER UMWELT	7
6.1	EINGRIFFSREGELUNG	7
6.2	NATURA 2000	7
6.3	ARTENSCHUTZ	8
6.4	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	8
6.5	FORSTLICHE BELANGE	8
6.6	ANFORDERUNGEN DES KLIMASCHUTZES UND DER ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	8
6.7	BODENSCHUTZ	9
7	SONSTIGE BELANGE	9
7.1	ERSCHLIEßUNG	9
7.2	VER- UND ENTSORGUNG	9
7.3	ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN	10
7.4	IMMISSIONSSCHUTZ	10
7.5	DENKMALSCHUTZ	10
8	UMWELTBERICHT	11
8.1	EINLEITUNG	11
8.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSENARIO) UND DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE	13
8.3	PROGNOSE ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
8.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER FESTGESTELLTEN ERHEBLICH NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
8.5	PROGNOSE ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
8.6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN SOWIE WESENTLICHE GRÜNDE FÜR DIE AUSGEWÄHLTE PLANUNG	19
8.7	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICH NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN EINSCHLIEßLICH NOTWENDIGER MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG / AUSGLEICH	19

8.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
8.9	ZUSAMMENFASSUNG	20
8.10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	21

1 Änderungsbeschluss und Planverfahren

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 den Beschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um auf Teilen des Geländes der Stiftung Eben-Ezer ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen.

Der Änderungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo liegt im nördlichen Stadtgebiet von Lemgo und umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo für den o.g. Bereich hat den folgenden Inhalt:

- Änderung von "Sonderbaufläche" in "Wohnbaufläche"
- Änderung von "Sonderbaufläche" in "Flächen für die Landwirtschaft"

2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stiftung Eben-Ezer in Lemgo ist eine diakonische Einrichtung für Menschen mit geistiger 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 behinderte Menschen 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.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stiftungsgeländes zu schaffen.

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 kleinem Wohnraum, 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 der Mehrfamilienhäuser 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 vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stiftungsgeländes zu schaffen.

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 2 km nördlich des Stadtzentrums von Lemgo auf dem Gelände der Stiftung Eben-Ezer. Südöstlich verläuft die Rintelner Straße (B 238) über die das

gesamte Areal angebunden wird. Nördlich des Änderungsbereichs sind die unterschiedlichen Nutzungen der Stiftung angesiedelt (Wohngebäude, Mensa, Schulen, Werkstätten, Handwerksbetriebe, Läden, therapeutische Einrichtungen, Verwaltung etc.). Die westlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich geprägt.

Im westlichen Änderungsbereich am Pestalozziweg sind bereits 16 Einfamilienhäuser angesiedelt und auch im östlichen Bereich wurde bereits ein Mehrparteienhaus errichtet. Das bestehende Berufskolleg soll teilweise zurückgebaut werden, sodass eine Überplanung als Wohnbaufläche erfolgen kann. Der nordöstliche Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Änderungsbereich befindet sich ein Landschafts- und Gartenbaubetrieb, der ebenfalls zur Stiftung gehört. Teilbereiche des Änderungsbereiches weisen einen dichten Baumbestand auf.

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.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Flussgebietes „Weser“ im gleichnamigen Teileinzugsgebiet „Weser“. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich. 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 Änderungsbereich.

Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch hochwasserminimierende Maßnahmen wie eine dezentrale Regenrückhaltung sowie die gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter entsprochen. Zusätzlich werden Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

- **Regionalplan**

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „GEP – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ aus dem Jahr 2004 stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ mit der zweckgebundenen Nutzung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ dar. Zwar handelt es sich bei der geplanten Wohnnutzung nicht um eine Einrichtung des Gesundheitswesens, jedoch ist diese entsprechend der o.g. Zielsetzung ein wesentlicher Bestandteil des Entwicklungskonzeptes der Stiftung und trägt den Zielsetzungen des Regionalplans als Teil des Gesamtstandortes Eben-Ezer in ausreichendem Maße Rechnung.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichen Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, der Regionalplan liegt derzeit in der Entwurfsfassung vor.

Der Entwurf des Regionalplanes sieht die neue Kategorie „Integrative Quartiere“ als zweckgebundene Nutzung für Allgemeine Siedlungsbereiche vor und legt auch die Flächen im Änderungsbereich 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.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt den Änderungsbereich 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 entsprechend dem im Folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren von „Sonderbaufläche“ zu „Wohnbaufläche“ geändert.

- **Bebauungsplan**

Für den Änderungsbereich 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.

5 Änderungspunkte

- **Änderung von „Sonderbaufläche“ in „Wohnbaufläche“**

Vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung und des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Sonderbaufläche“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich, um mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohn-

bauflächen in Lemgo planungsrechtlich vorzubereiten und die Entwicklungsziele der Stiftung Eben-Ezer zu realisieren.

- **Änderung von „Sonderbaufläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“**

Da südlich des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 01.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“ keine weitere Ausweitung der baulichen Nutzung vorgesehen ist, werden hier die Sonderbauflächen zurückgenommen und stattdessen „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. In diesem Bereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und der o.g. Landschafts- und Gartenbaubetrieb, der ebenfalls zur Stiftung gehört.

6 Belange der Umwelt

6.1 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Die Bewertung des Eingriffs gem. § 14ff. BNatSchG und die abschließende Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es ist beabsichtigt den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich unmittelbar nördlich bzw. östlich des Änderungsbereiches zu erbringen. Hier steht eine rund 10.690 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Verfügung, die zu einer artenreichen Mähwiese entwickelt werden soll. Ein entsprechendes Ausgleichsflächenkonzept¹ liegt vor.

6.2 Natura 2000

Gem. der in der Verwaltungsvorschrift² benannten Regelvermutung, dass außerhalb eines 300 m Radius keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ein FFH-Gebiet zu erwarten sind, ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet vorbereitet werden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Begatal“ (DE 3919-302) liegt in einem Abstand von mehr als 2.700 m zum Änderungsbereich.

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-Gebietes zu erwarten.

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

2 RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.04.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

6.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW³ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ist eine Artenschutzprüfung durch ein externes Fachgutachterbüro⁴ erarbeitet worden. Demnach werden mit der Planung unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen die Entfernung von Gehölzen und die Abbrucharbeiten von Gebäuden betreffend keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet. I.d.S. sind Gebäudeabbrucharbeiten aufgrund möglicher Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen nur in der Überwinterungsphase der Tiere, d.h. im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen. Zum allgemeinen Schutz europäischer Vogelarten sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Entsprechende Vorgaben sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung unmittelbar zu beachten.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Änderungsbereich 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.

6.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Der Änderungsbereich befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die im Änderungsbereich geplanten Gebäude werden nach den

3 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.

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

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.

6.7 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In vorliegendem Fall erfolgt mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung von „Sonderbaufläche“ in „Wohnbaufläche“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“. Hiermit sind auf der Flächennutzungsplanebene keine Änderungen ersichtlich, die eine konkrete/ intensivere Flächeninanspruchnahme erkennen lassen. Das Plangebiet wird 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 Entwurf des Regionalplanes sieht die neue Kategorie „Integrative Quartiere“ als zweckgebundene Nutzung für Allgemeine Siedlungsbereiche vor und legt auch die Flächen im Änderungsbereich zukünftig als solche fest. Der Flächenbedarf ist entsprechend anerkannt.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über eine Anbindung des Alten Rintelner Weges an die Rintelner Straße (B 236).

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Fernwärme und Wasser) vorgesehen.

Der Änderungsbereich 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.

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

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

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen.

7.3 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.

7.4 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Rintelner Straße. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auf Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung⁵ geeignete Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

7.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

⁵ AKUS GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die geplante Wohnbaulandentwicklung am „Alter Rintelner Weg“ in Lemgo. Bielefeld

8 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 vorliegenden Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung des Untersuchungsraumes.

8.1 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 35. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stiftungsgeländes zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der 35. Änderung „Sonderbaufläche“ dar, welche im Rahmen der vorliegenden Änderung in „Wohnbaufläche“ bzw. in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden soll.

In einem Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“.

• **Umweltschutzziele**

Der Änderungsbereich 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. Ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** liegt für den Änderungsbereich nicht vor.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von **Natur- und Landschaftsschutzgebieten**.

Zwei Landschaftsschutzgebiete liegen direkt angrenzend zum Änderungsbereich (LSG-3918-0011 „Westliches und Südliches Lipper Bergland“, LSG-3919-0011 „Radsiekbach“).

Ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich.

Die Flächen des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb des der Zone III des **Wasserschutzgebietes** „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 Änderungsbereiches befinden:

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

Die folgenden in einschlägigen **Fachgesetzen** und auf **Richtlinien** basierenden Vorgaben werden für das Änderungsbereich 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.
Biotoptypen, 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. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
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.

8.2 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 Umwelt-schutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

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

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - 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 mehrere Wohnhäuser. Im Nordwesten befindet sich das Berufskolleg mit einem Teil seiner Gebäude im Änderungsbereich. Weiter im Norden schließen sich Wohngruppen und weitere Anlagen der Stiftung an. Im Süden liegen die Anlagen eines Landschafts- und Gartenbaubetriebes, der ebenfalls zur Stiftung gehört. - Durch die alten Baumstrukturen um das Berufskolleg und der parkähnlichen Gestaltung der Außen- und Straßenanlagen kommt den Flächen eine Bedeutung als wohnungsnaher Erholungsnutzung zu. Im Nordosten öffnet sich die Bebauung zu einer Ackerfläche. Im Süden, Westen und Osten wird der Änderungsbereich von Gehölzstrukturen begrenzt. - Vorbelastungen bestehen insbesondere durch Schallimmissionen der Bundesstraße B238, welche sich unmittelbar südöstlich des Änderungsbereiches befindet. Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht⁶ und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die zukünftige Bebauung definiert wurden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen und die Schaffung neuen Wohnraums planungsrechtlich vorbereitet. Wohnungsnaher Erholungsfunktion werden mit einer Änderung von „Sonderbaufläche“ in „Wohnbaufläche“ voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. - Der bestehende Landschafts- und Gartenbaubetrieb wird planungsrechtlich gesichert. - Im Zuge nachfolgender 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 Arbeitszeiten nicht überschritten. - Es sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6 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	<ul style="list-style-type: none"> - Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ist ein schalltechnisches Gutachten (s. Kap. 7.4) erstellt worden. Dieses 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 werden in den Bebauungsplan aufgenommen. - Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen des Änderungsbereiches 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	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Teil der Gehölzstrukturen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. - Mit Umsetzung der Planung sind voraussichtlich überwiegend Versiegelungen von Biotopen geringerer ökologischer Wertigkeit zu erwarten. - Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Für den Änderungsbereich liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. - Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ist eine Artenschutzprüfung⁷ durchgeführt worden. Hiernach können Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zweifarb- und Zwergfledermaus) und europäischer Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können auf Grundlage des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages (s.o.) - unter Beachtung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen - 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 als „Wohnbaufläche“ ausgeschlossen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Sonderbaufläche“ dar. - Im Bereich bestehender Gebäude und Wege ist von einer Überformung ursprünglicher Bodenverhältnisse auszugehen. - Im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen bestehen Vorbelastungen durch eine entsprechende Ackernutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung/ Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein. - Dem Änderungsbereich unterliegt nach Angabe des Geologischen Dienst NRW (Bodenkarte 1: 50.000) im nördlichen Bereich ein Pseudogley und im südlichen Bereich eine Pseudogley-Braunerde, welche 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 für beide Böden als „mittel“ angegeben.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird in Teilbereichen ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. faktisch noch zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. Die Fläche im Änderungsbereich wird im gültigen Flächennutzungsplan jedoch bereits als „Sonderbaufläche“ dargestellt. - Die Bodenentwicklung bisher unversiegelter Flächen wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung 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 Änderungsbereich befinden sich die geplanten Bauflächen jedoch in bereits stark vorbelasteten Bodenbereichen (bereits bestehende Bebauung, Versiegelung). - Unter Berücksichtigung des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, können die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut minimiert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind mit der beabsichtigten Darstellung von „Wohnbaufläche“ nicht zu erwarten. Der im Süden befindliche, stiftungseigene Garten- und Landschaftsbaubetrieb bleibt im derzeitigen Umfang erhalten. Erhebliche, betriebsbedingte Änderungen sind daher nicht anzunehmen.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 7,7 ha und befindet sich gem. Auskunftssystem des LANUV⁸ außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsrarmen Raumes (UZVR). - Das Schutzgut wird im gültigen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ dargestellt. - Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die direkt angrenzende B 238 und die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Stiftung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da die geplante Nutzung keine neue Zerschneidung eines UZVR vorsieht, sondern sich innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen befindet sind keine baubedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unausweichlich jedoch bereits auf Grundlage der vorliegenden Darstellung im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ planungsrechtlich vorgesehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich befindet sich nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web⁹ innerhalb der Zone 3 des Wasserschutzgebietes „Lemgoer Mark“. - Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer befinden sich nicht im auswirkungsrelevanten Umfeld. - Der Änderungsbereich befindet sich über dem Grundwasserkörper „Lippische Trias-Gebiete“, welcher gem. Fachinformationssystem (s.o.) lokal bedeutsame Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung speist.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung voraussichtlich verändert. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-)Entwässerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden diese Veränderungen 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 mit der vorliegenden Änderung zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Rückhaltung an einer privaten, bereits bestehenden Einleitungsstelle in den Radsiekerbach eingeleitet. - Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass hiermit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden sind.

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

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

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Mesoklima des Änderungsbereiches ist durch die Siedlungsstrukturen geprägt. Die zahlreichen Gehölze tragen wesentlich zur lokalen Frischluftproduktion bei. Relevante regionale Kaltluftentstehungsgebiete befinden sich nicht im Änderungsbereich. Durch die bestehende Bebauung können Vorbelastungen nicht ausgeschlossen werden. - Der gültige Flächennutzungsplan stellt hier bereits „Sonderbaufläche“ dar, so dass vor diesem Hintergrund keine positiven Funktionen anzunehmen sind.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Eine wesentliche klimarelevante Ausweitung der Siedlungsstrukturen erfolgt mit Umsetzung der Planung nicht. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Auf den Änderungsbereich bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte jedoch nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich befindet sich in einem besiedelten Bereich und ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Er ist zu allen Seiten eingegrünt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt könnten sich kurzzeitig durch Kräne und Rohbauten negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings nur während der eigentlichen Bauphase zu prognostizieren und überschreiten die Erheblichkeitsschwelle nicht. Der gültige Flächennutzungsplan stellt hier bereits „Sonderbaufläche“ dar.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der umliegenden Eingrünungen und der zu anzunehmenden Gebäudehöhen im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Begrenzungen der Baukörper ohnehin sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Änderungsbereich sind keine geschützten Baudenkmale vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Änderungsbereich 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). Bestehende Gebäude können in die vorliegende Planung integriert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt 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 Änderungsbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt und als „Sonderbaufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Bereits auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene absehbar ist, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen und europäischen Vogelarten Vermeidungsmaßnahmen bezüglich erforderlicher Abbrucharbeiten und Gehölzfällungen zu beachten sind (vgl. Kap. 6.3).

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu prognostizieren ist.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen und das Entwicklungskonzept für das Gelände der Stiftung Eben-Ezer berücksichtigen, bestehen nicht. An dieser Stelle kann der bestehende Standort nunmehr zu einem gemischt genutzten Quartier entwickelt und damit Inklusion aktiv gelebt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes eröffnet sich die Möglichkeit den Anforderungen und Zielen der Stiftung zu entsprechen und weitere Baugrundstücke im unmittelbaren Siedlungsbereich von Lemgo zu entwickeln.

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

Die Änderung der Darstellung von „Sonderbaufläche“ in „Wohnbaufläche“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ lässt 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.

8.8 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte im Februar 2018 anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Änderungsbereich 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 von der Änderung des Flächennutzungsplans ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich getroffenen Darstellungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

8.9 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 35. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Stiftungsgeländes zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der 35. Änderung „Sonderbaufläche“ dar, welche im Rahmen der vorliegenden Änderung in „Wohnbaufläche“ bzw. für den Bereich des stiftungseigenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden soll. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.63 „Wohnbebauung Neu Eben-Ezer“.

Die Flächen des Änderungsbereiches 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. Der Änderungsbereich ist rundum durch Gehölzreihen und -gruppen eingegrünt. Im Süden liegt der o.g. Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Stiftung.

Für den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan ist eine Artenschutzprüfung durch ein externes Gutachterbüro erarbeitet worden. Demnach werden mit der Planung unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen die Entfernung von Gehölzen und die Abbrucharbeiten von Gebäuden betreffend keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet. Gebäudeabbrucharbeiten sind aufgrund möglicher Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen nur in der Überwinterungsphase der Tiere, d.h. im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen. Zum allgemeinen Schutz europäischer Vogelarten sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ggf. zu konkretisieren sind - keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Planvorhabens verbleiben. Eine Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden ist im Zuge einer nachfolgenden Planumsetzung baubedingt unvermeidbar und in die Abwägung einzustellen, allerdings ist eine Inanspruchnahme bereits auf Grundlage des jetzigen Flächennutzungsplanes und der dargestellten „Sonderbaufläche“ grundsätzlich möglich. Die

Der Immissionsschutz der zukünftigen Wohnnutzungen kann auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung sichergestellt werden. Entsprechende Festsetzungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der Planung wird planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Die konkrete Höhe des erforderlichen Eingriffsausgleichs sowie Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend ermittelt und festgelegt.

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden für die Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

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 Behörden unterstützt.

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

Höke Landschaftsarchitektur/ Umwelt (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.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: August 2022

Erarbeitet für die Stadt Lemgo

WOLTERS PARTNER

Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld