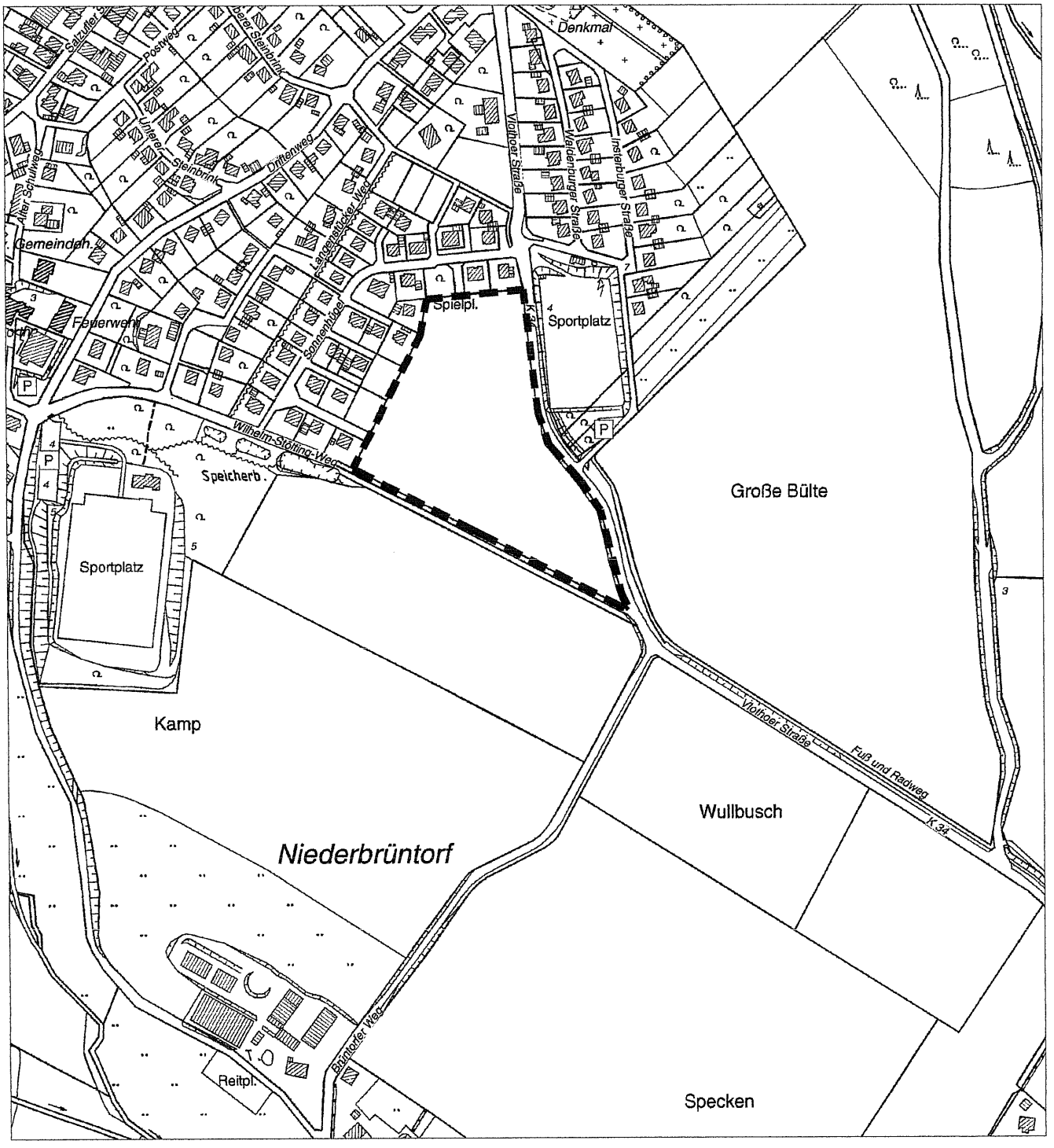
Bebauungsplan Nr. 26 09.02
"Vlothoer Strasse 2"

Begründung



M 1:5000

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

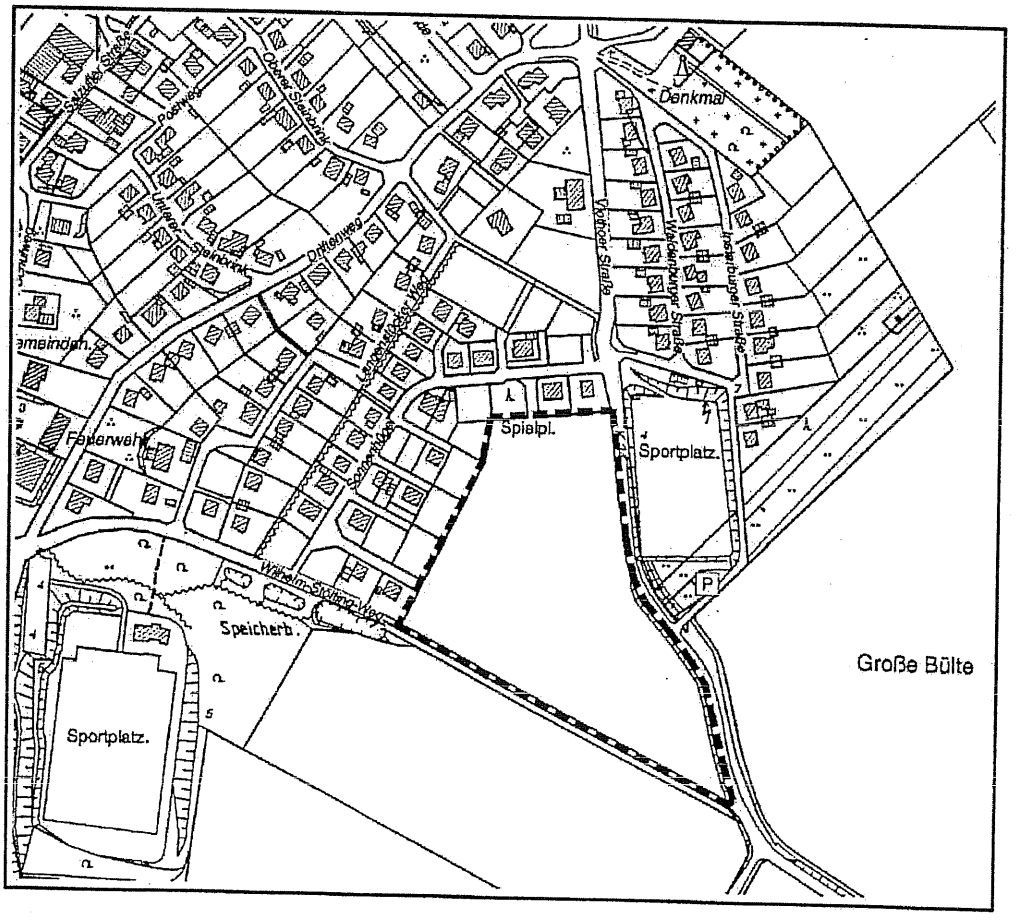
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 09.02

„VLOTHOER STRASSE 2“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT LEMGO **OT. KIRCHHEIDE**

KREIS LIPPE



4. AUSFERTIGUNG

PLANVERFASSER:

KONTUR BAU VISION GMBH
DIPL. ING. WALTER GREVE

HASTENBECKER WEG 2
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 40 200
FAX.:05151 / 40 20 10
EMAIL: INFO@KONTUR-BAU-VISION.DE
WWW.KONTUR-BAU-VISION.DE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
DIPL.-GEOGR. ASKAN LAUTERBACH
BEARBEITUNG:
DIPL.-ING. U. SEYDEL-BERGMANN

HASTENBECKER WEG 2
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 40 20 14
FAX.: 05151 / 40 20 10
EMAIL: INFO@LAUTERBACH-PLANUNGSBUERO.DE
WWW.LAUTERBACH-PLANUNGSBUERO.DE

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 4
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes 4
1.3 Flächennutzungsplan 4
1.4 Prüfung gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz 6

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE BEBAUUNGSPLANES 6

3. PLANUNGSKONZEPT 7
3.1 Nutzungsstruktur 7
3.2 Verkehrserschließung 7
3.3 Natur und Landschaft 8
3.4 Bebauungsvorschlag für den Bereich „Vlothoer Straße 2“ 10

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 11
4.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtungen 13
4.4 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft 14
4.5 Gestalterische Festsetzungen 17
4.6 Verkehrsflächen 17
4.7 Flächen für Leitungsrechte 19

5. VER- UND ENTSORGUNG 20

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, BODENSCHUTZ 21

7. STÄDTEBAULICHE WERTE 24
7.1 Flächenbilanz 24
7.2 Besiedlungsgrößen 24

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 24
8.1 Bodenordnende Maßnahmen 24
8.2 Kosten, Finanzierung 25

9. HINWEISE 25

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Kirchheide, und zwar westlich der Vlothoer Straße, nordöstlich des Wilhelm-Stölting-Weges und südöstlich der vorgelagerten Bebauung am Sonnenhügel. Die genaue Lage und Begrenzung des Plangebietes geht aus dem Übersichtslageplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 320 der Flur 4, Gemarkung Kirchheide.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit überwiegend ackerbaulich genutzt und sind somit der Landwirtschaft zuzuordnen.

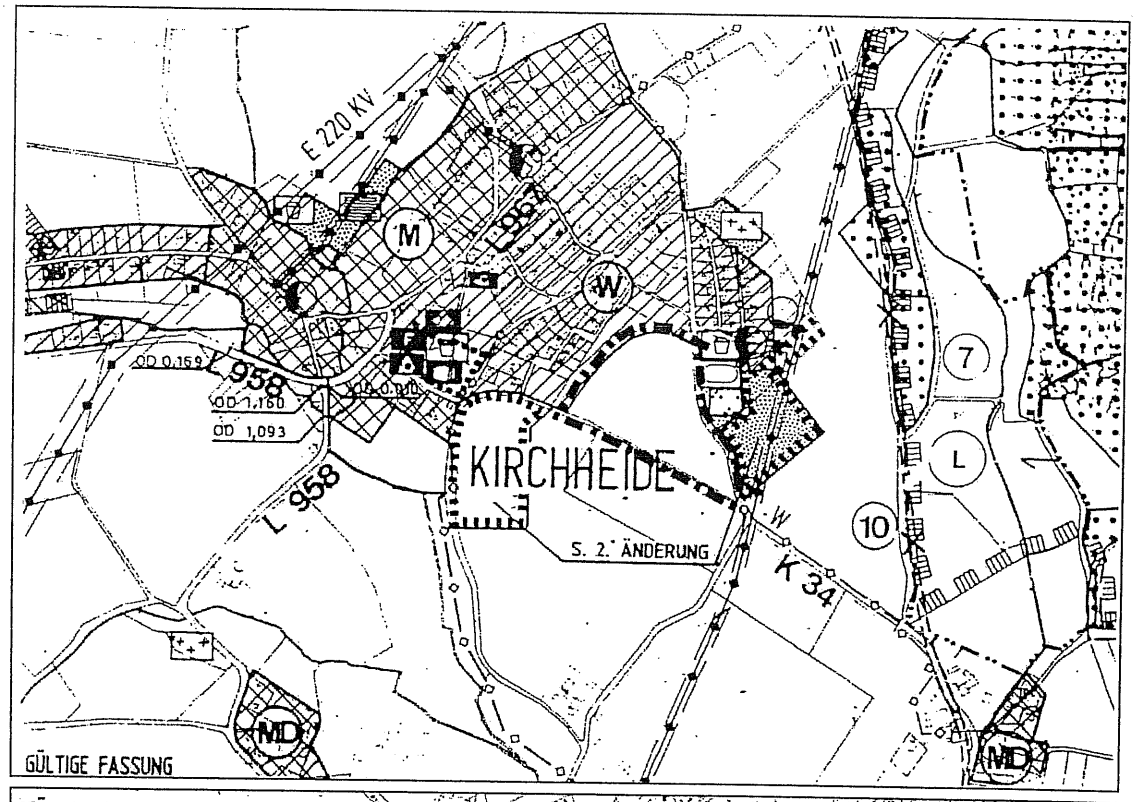
Die Geländehöhen fallen vom nordöstlichen Plangebietsrand (ca. 181 m NN) in südwestliche und südliche Richtung bis auf ca. 170 m NN ab. Die Geländeoberfläche ist mit Neigungen zwischen ca. 4 und 7 % bewegt ausgeprägt. Insofern handelt es sich hier um eine gut bebaubare Südwest-Hanglage.

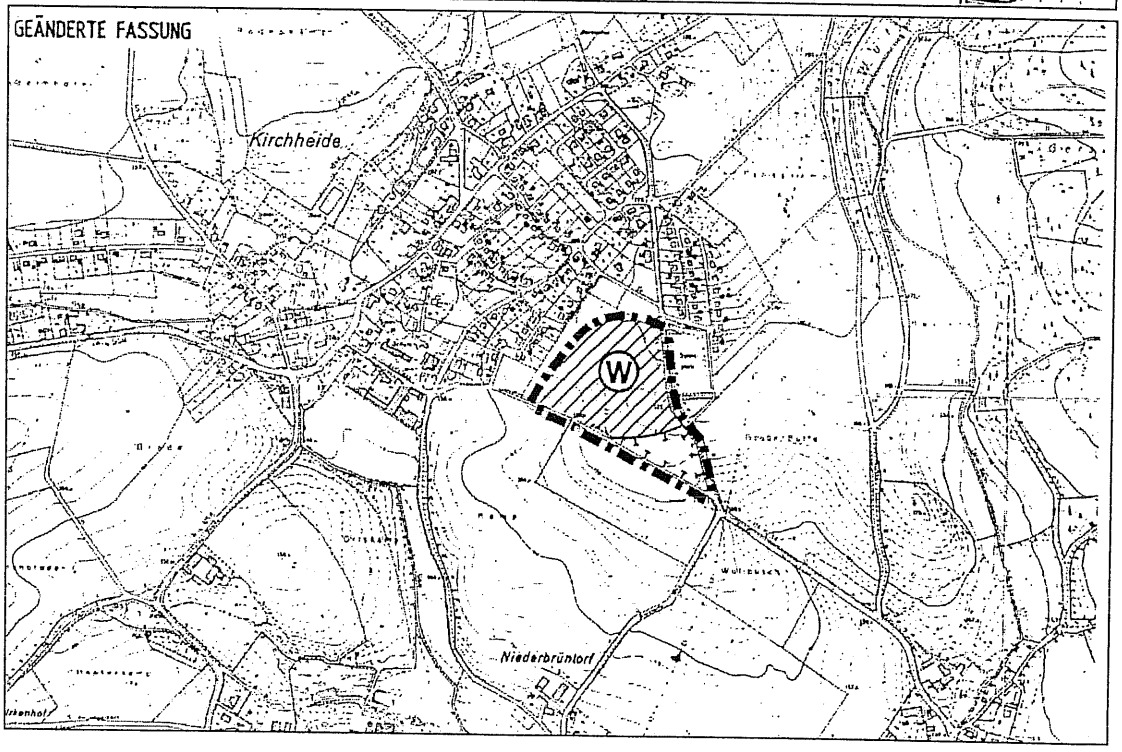
1.3 Flächennutzungsplan

Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo stellte im jetzigen Planbereich „Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 5 (2) Nr. 9a Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Planbereich geändert hatten, wurde bereits vor ca. 6 Jahren die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplan stellt diese geänderte Fassung im überwiegenden Bereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Im südöstlichen Änderungsbereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt (s. folgende Abbildung).

Zeichnerische Darstellung der Ursprungsfassung und der 7.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo für den Bereich des OT. Kirchheide und des Plangebietes „Vlothoer Straße“





1.4 Prüfung gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz ist unter anderem bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist der Suchraum für entsprechende Flächen auf den Ort Kirchheide zu begrenzen, da die Ausweisung von Wohnbauflächen auf die vorzufindende Nachfragesituation nach Baugrundstücken am Ort abgestellt ist.
Die Prüfung ergab, dass eine Wiedernutzung entsprechender Flächen im notwendigen Umfang in Kirchheide nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wird an der verbindlichen Überplanung des Baugebietes „Vlothoer Straße" festgehalten.

2. Veranlassung, Ziele und Zwecke Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Lemgo das Ziel, im Ortsteil Kirchheide weiteres Bauland überwiegend für den Eigenheimbau bereitzustellen.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei vornehmlich aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Wohnraumfläche je Einwohner steigt kontinuierlich bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgrößen) sowie der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung.

Neben der oben genannten Zielsetzung der Wohnbaulandbereitstellung soll der vorliegende Bebauungsplan die folgenden Zwecke erfüllen:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,

- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes,
- Vorbereitung eines umweltgerechten Entwässerungssystems über private und öffentliche Entwässerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen.

Nachdem der 1. Bauabschnitt bereits umgesetzt wurde und die Grundstücke weitgehend bebaut sind, wird mit dem vorliegenden Verfahren die Umsetzung des 2. Bauabschnittes vorbereitet.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine an die nordwestlich vorhandene Bebauung bzw. an den 1. Bauabschnitt angepasste Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Als bauliche Nutzungsformen sind überwiegend Einzelhäuser vorgesehen. Darüber hinaus sind an einem geeigneten Standorten im Nordwesten des Plangebietes auch Doppelhäuser zugelassen, um somit auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen. Insgesamt wird eine relativ homogene Nutzungsdichte angestrebt.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt durch geeignete Festsetzungen innerhalb des Plangebietes.

Ein Spielplatz mit ausreichenden Spielmöglichkeiten wurde innerhalb des 1. Bauabschnittes vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgte gemäß „Hinweise für die Planung von Spielflächen“ .

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Straße „Sonnenhügel“ und die Vlothoer Straße (K 34).

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine Ringerschließungsstraße (mit zwei Anbindungspunkten) sowie einen Wohnweg sichergestellt, wobei hier ausschließlich verkehrsberuhigte Bauweisen vorgesehen sind.

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat der Stadt Lemgo der Bebauung des Plangebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs (= Verzicht auf Planung) gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe vollständig zu kompensieren (siehe Kapitel 4.5 und Umweltbericht).

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG), kann für bauplanungsrechtliche Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehen. Hierzu sind in der Anlage 1 zum UVPG Vorhaben aufgeführt, die unter die UVP-Pflicht fallen bzw. für die eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Die jeweilige Einstufung ist gemäß Anlage 1 zum UVPG an Hand von Größen- und Leistungswerten vorzunehmen.

So ist in der Anlage 1 unter Pkt. 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben" u.a. aufgeführt:

„18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
100.000 m^2 oder mehr → UVP-pflichtig
20.000 m^2 bis weniger als 100.000 m^2 → allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Vlothoer Straße 2“ umfasst 20.952 m² Nettobauland. Es wird eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und eine zusätzlich erlaubten Versiegelung von 50% für Nebenanlagen zu Grunde gelegt. Für diesen Bereich errechnet sich somit eine zulässige maximale Versiegelung von 9.428 m² (20.952 m² x 0,45).

Da der Bebauungsplan „Vlothoer Straße 2“ die für Städtebauprojekte angegebenen Größenwerte nicht erreicht, ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorprüfung und keine UVP durchzuführen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu ist ein Umweltbericht zu erstellen, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Der Umweltbericht ist in Teil II der Begründung beigefügt.

Eingriffsbeurteilung und Ermittlung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen (Konfliktanalyse)

Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise

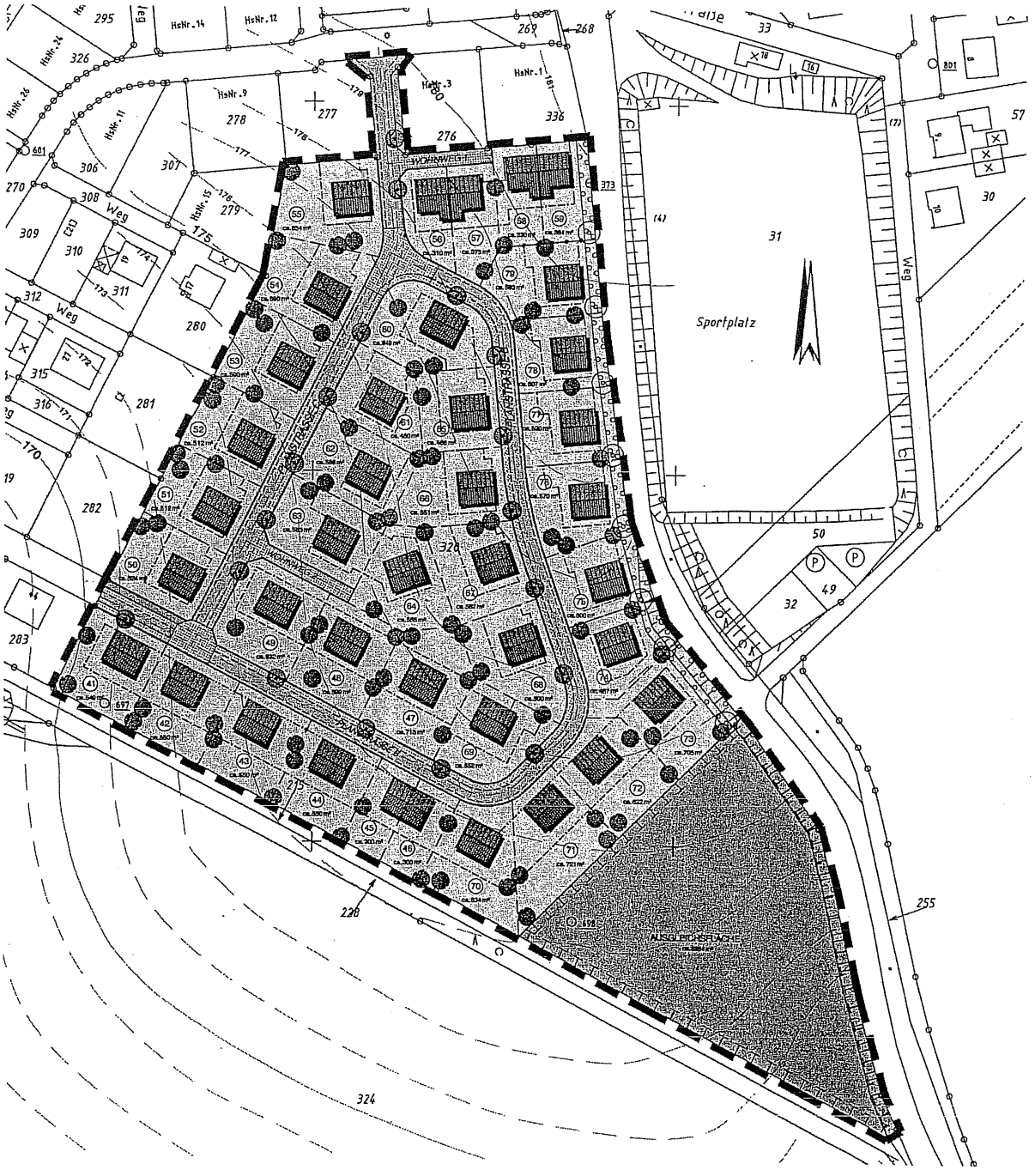
Mit der Entscheidung für einen Bebauungsplan wird auch über die Eingriffsintensität und die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entschieden. Aus diesem Grund müssen die zu erwartenden Beeinträchtigungen bereits zu diesem Zeitpunkt dargestellt werden, um im Abwägungsprozess mit berücksichtigt werden zu können (§ 8a - c BNatSchG).

Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Umfanges der notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgte auf der Grundlage „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 1996. Die Vorgehensweise ist ausführlich im Umweltbericht dargestellt. Als Ergebnis ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 10.010 Werteinheiten. Im 1. Bauabschnitt ergab sich ein Kompensationsdefizit von – 8.178 Werteinheiten. Die Kompensationmaßnahmen im 2. Bauabschnitt sind ausreichend bemessen, um den Ausgleich für beide Bauabschnitte zu erbringen.

Der Eingriff kann insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden.

3.4 Bebauungsvorschlag für den Bereich „Vlothoer Straße 2“

(ohne Maßstab)



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Vlothoer Straße 2“ - mit örtlichen Bauvorschriften enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 255, 256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S.332)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- **Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568)
- **Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 25.6.2005
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
- in der Fassung vom 12.7.1999, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 26.9.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.6.2005.
- **Abstandserlass NRW**, RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 – 8804.25.1) vom 02.04.1998 (MBl. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dabei sollen die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die vorgenannten Einschränkungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, da sich die ausgeschlossenen Nutzungen im Plangebiet visuell und strukturell nicht anpassen würden.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (Sonnen- und Umgebungswärme).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt worden.

Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert und gleichzeitig eine aufgelockerte, zum Ortsrand hin in ihrer Intensität abnehmende Bebauung festgeschrieben werden. Damit korrespondierend ist die GFZ mit 0,3 festgeschrieben.

Die Grundflächenzahlen dürfen gemäß Baunutzungsverordnung durch die Flächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Durch die Zulässigkeit des Dachausbaus verbleiben dennoch ausreichende Möglichkeiten der Wohnraumschaffung.

Da die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse noch keine ausreichende Begrenzung der Gebäudehöhen bewirkt, ist außerdem die zulässige Sockelhöhe festge-

setzt. Mit der Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 0,30 m, maßgeblich sind die in der Planzeichnung angegebenen NN-Höhen, kann ein wirksamer Schutz gegen übermäßige Gebäudehöhen erreicht werden. Sollte es der Geländeverlauf erforderlich machen, können Ausnahmen zugelassen werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtungen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Dieses soll u.a. durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erreicht werden. Es sind somit städtische Formen, wie z.B. eine riegelbildende Bebauung, ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen beziehungsweise Baulinien gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Baulinien werden straßenseitig in den Bereichen festgesetzt, wo die Grundstücke rückwärtig abfallen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Gebäude ungefähr die Höhenlage der Planstraße annehmen und somit eine angemessene Raumbildung erzeugen. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Baulinien zur Sicherstellung der Gebäudeentwässerungen sowie schadloser Grundstücksentwässerungen.

Um entlang der Planstraßen eine gewisse „optische Transparenz" des Plangebietes zu wahren, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den rückwärtigen Grundstückflächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern diese Regelung zu nicht beabsichtigten Härten führt, können Ausnahmen zugelassen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an der Einmündung der Straße „Sonnenhügel" ein Sichtdreieck freizuhalten. Der im Plan gekennzeichnete Bereich ist von allen Sichtbehinderungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen freizuhalten. Laubbäume sind jedoch zulässig, wenn sie in einem Abstand von mindestens 10 m voneinander stehen.

Die Festsetzung der Firstrichtungen für die Hauptgebäude erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Umsetzung eines einheitlichen Erscheinungsbildes. Eine zusätzliche Begründung der Festsetzung ist in der verfolgten Zielsetzung zu sehen, eine für die Nutzung von Solarenergie optimale Ausrichtung der Dachflächen vorzugeben.

4.4 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der unter 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen.

Bepflanzungsgrundsätze

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen vorwiegend Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden, da diese

- von ihrer "ökologischen Stabilität" her am besten geeignet sind (geringe Gefahr übermäßigen Schädlingsbefalls, keine Frostschäden usw.)
- große Bedeutung für heimische Tierarten besitzen (insbesondere für Kleinlebewesen, aber auch als Bienenweide sowie als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) und
- sich optimal in das Landschaftsbild einfügen.

Als Pflegemaßnahme sind die ausschlagsfähigen Sträucher in den Landschaftsgehölzpflanzungen abschnittweise im Abstand von ca. 8 – 12 Jahren auf den Stock zu setzten.

Die für die Bepflanzungsmaßnahmen im Bearbeitungsgebiet geeigneten Gehölzarten gehen aus den Maßnahmenbeschreibungen hervor.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz). Deshalb sollten die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen soweit wie möglich beachtet werden.

Schutzmaßnahmen:

Sicherung des anfallenden Oberbodens (Empfehlung)
Der Oberboden ist als Grundlage natürlicher Vegetation zu erhalten. Beim Abtrag des Oberbodens ist darauf zu achten, dass seine natürliche Fruchtbarkeit erhalten bleibt. Die Bearbeitbarkeitsgrenze (halbfeste Konsistenz, Ic > 100) ist nach DIN 18 915 zu beachten.

Bei Baubeginn ist der Oberboden von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen und an geeigneter Stelle in den Baustellenbereichen in Mieten aufzusetzen. Vor Einbau des

Oberbodens sind verfestigte Bereiche aufzureißen, so dass die Verzahnung der Böden gewährleistet ist. Nachträgliche Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der Oberboden anzudecken und die Ansaat bzw. Bepflanzung vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen
(rechtsverbindlich festgesetzt)

- **Pflanzmaßnahmen**

Anlage einer Randbepflanzung auf privaten Flächen

Die in den nordöstlichen Randbereichen des Plangebietes festgesetzten Pflanzflächen sind mit 2-reihigen Landschaftsgehölzpflanzungen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
Je 1,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein standtortheimischer Strauch zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück pro Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Je vollständige 40 m² Bepflanzungsfläche ist außerdem ein standortheimischer Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand von 4,50 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Vlothoer Straße (K 34) einhalten.

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.
Arten: siehe Artenliste (Auswahlliste) unten.

Die Pflanzung der Laubbäume hat als Hochstamm, 3xv, mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu erfolgen. Die Obstbäume sind ebenfalls als Hochstämme anzupflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.
Arten: siehe Artenliste (Auswahlliste) unten.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
In Ergänzung der oben beschriebenen Festsetzungen ist auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum der untenstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Im Zuge der ausgewiesenen Planstraßen „A“ und „B“ sind insgesamt mindestens 18 standortheimische Laubbäume der unten stehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anlage einer Streuobstwiese und Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung auf öffentlicher Fläche

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist entlang der nordöstlichen, und südwestlichen Grenzen mit einer zweireihigen Landschaftsgehölzpflanzung aus einheimischen Arten zu versehen. Die Ausführung soll analog zu der unter 5.1 beschriebenen Maßnahme erfolgen. Die übrige Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Die Obstbäume sollen im gleichmäßigen Abstand von 10 x 10 m auf der gesamten Fläche als Hochstämme gepflanzt werden.
Die gesamte Fläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung anzusähen und extensiv zu pflegen.

Artenliste (Auswahlliste)

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus exelsior	- Gem. Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tillia cordata	- Winterlinde

Obstbäume:

Biesterfelder Renette
Kaiser Wilhelm
Roter Boskoop
Rote Stemrenette
Winterglockenapfel
Doppelte Philippsbirne
Gute Graue
Williams Christbirne
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff ökologisch kompensiert. Zum anderen soll ein durchgrüntes, lebendiges Wohngebiet mit einer hohen Lebensqualität geschaffen werden.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. In diesem Sinn erfolgen Vorgaben zur Dachlandschaft, da diese als stark ortsbildprägend anzusehen ist und zu den Einfriedungen, da diese das Straßenbild beeinflussen. Am Ortsrand sind zusätzlich auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich.

Die Neigungen der Dächer sind dabei auf 30^0 bis 48^0 beschränkt, was der örtlich anzutreffenden Bandbreite entspricht. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese dauerhaft begrünt werden, da diese untergeordneten Anlagen weniger ortsbildbestimmend sind.

Da die vorhandenen Bebauungen in der Nachbarschaft bereits vielfach rote Dächer vorkommen, erfolgt eine entsprechende Eingrenzung auf die Farbreihe „Rot". Damit sind optisch stark hervortretende Farbgebungen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb, ausgeschlossen.

Zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes und der optischen Gestaltung sind als Einfriedungen der Grundstücke nur heimische Laubhecken zulässig. Zur Wahrung der optischen Transparenz sollen die Hecken eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Zäune sind innerhalb der Hecken zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen B und C und zwei Wohnwege. Dabei soll generell das sog. Mischprinzip realisiert werden, d. h. es wird auf den Bau separater Gehwege mit Hochbord verzichtet. Zur optischen Gliederung des Verkehrsraumes ist jedoch die farbliche oder gestalterische Absetzung eines Gehwegbereiches vorgesehen. Die Regelquerschnitte gehen aus den unten stehenden Darstellungen hervor.

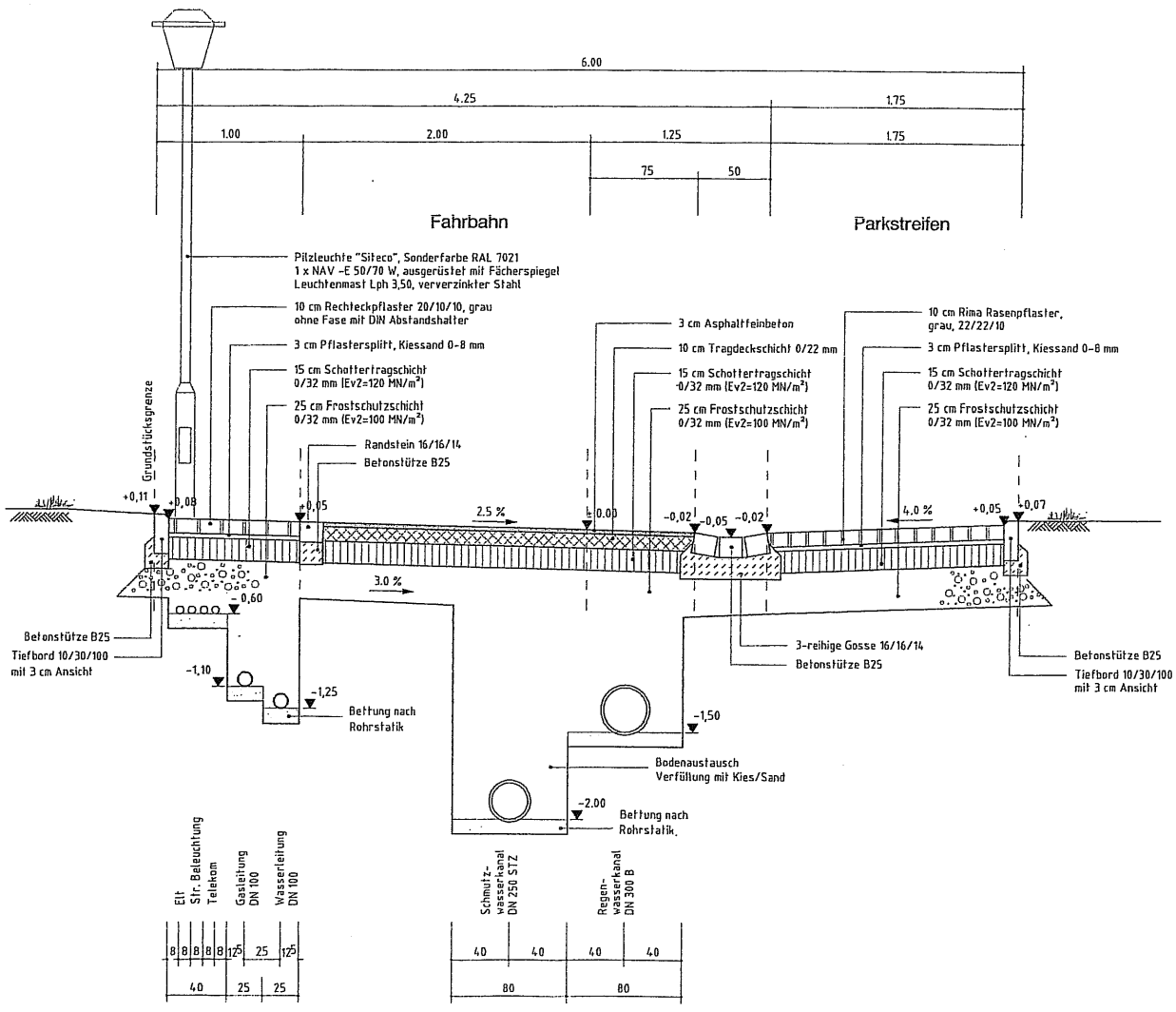
Die Planstraße B stellt einen Ringschluss über den 1. Bauabschnitt zur Straße Sonnenhügel her.

Öffentliche Parkplätze

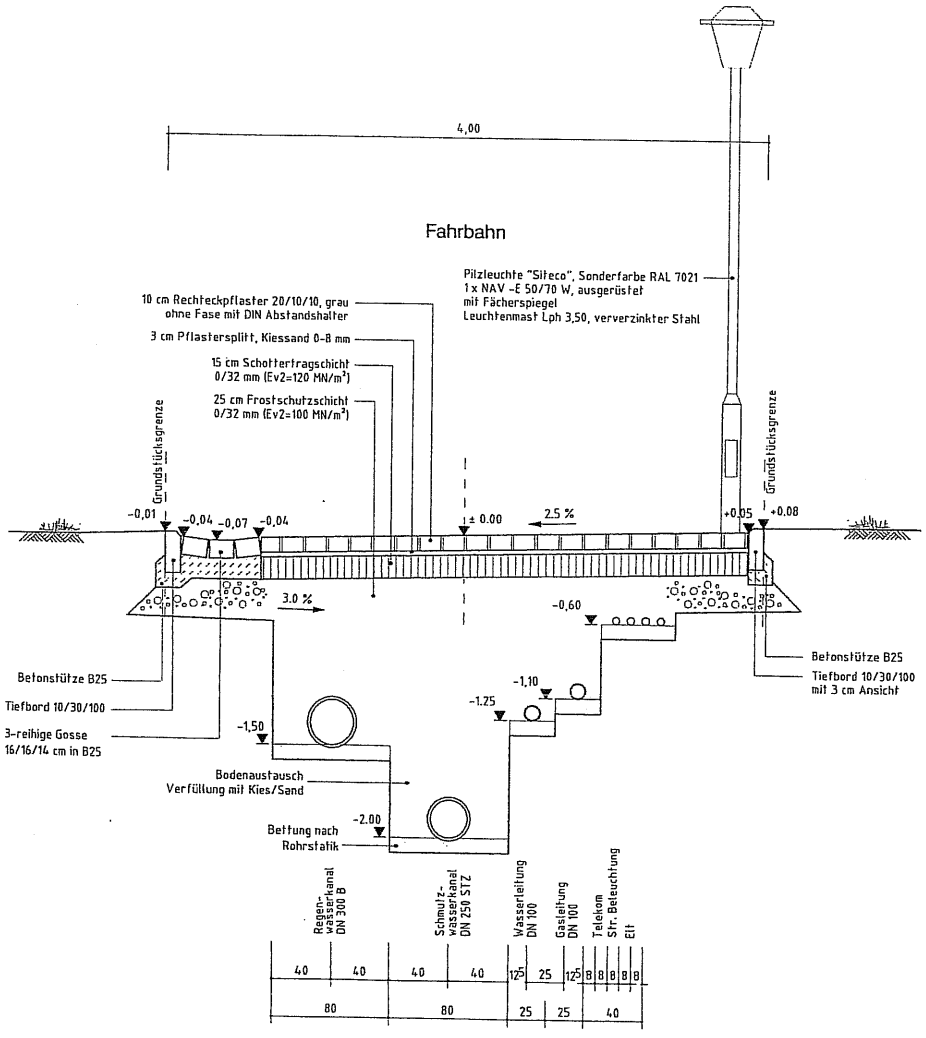
Öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten sind im Zuge der Erschließungsplanung innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl anzuordnen (Zielzahl: 0,5 Parkplätze/Grundstück). Durch Fahrbahnversätze und Einlegungsstellen soll der verkehrsberuhigte Charakter der Straßen unterstützt werden.

Straßenquerschnitte (Regelquerschnitte als Vorschläge):

Planstraßen:



Wohnwege:



4.7 Flächen für Leitungsrechte

Im nördlichen sowie südwestlichen südöstlichen Plangebiet sind zwei mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zur Sicherung von Leitungstrassen zur Niederschlags- bzw./und Schmutzwasserbeseitigung ausgewiesen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Stadtwerke Lemgo (E.ON Westfalen Weser AG (Elektrizität))
- Westf. Ferngas AG Dortmund (Gas),
- Deutsche Bundespost – Bereich Telekom -,
- Wasser- und Bodenverband Lemgo (zentrale Trinkwasserversorgung).

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" in Allgemeinen Wohngebieten 48 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im so genannten Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanäle) vorgesehen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Kanäle, die jeweils an die vorhandene Kanalisation im Wilhelm-Stölting-Weg bzw. im Langenstücker Weg angeschlossen werden können. Die Ableitung erfolgt zum zentralen Klärwerk der Stadt Lemgo.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über separate Kanäle den vorhandenen Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes (südlich des Wilhelm-Stölting-Weges) zugeführt. Diese Rückhalteanlagen sind bereits im Zuge der Erschließung des ersten Bauabschnittes erstellt worden. Die Dimensionierung ist jedoch für das gesamte Gebiet ausgelegt.

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, BODENSCHUTZ

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen unzumutbare störende Auswirkungen auf benachbarte Gebiete nicht erkennen (**Nachbarschutz**). Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine übermäßigen **Immissionsstörungen** zu erwarten, die unzumutbare negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.
Die für die Verkehrserschließung herangezogene Vlothoer Straße (K 34) ist entsprechend leistungsfähig ausgebaut, so dass das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen problemlos aufgenommen werden kann. Die benachbarten vorhandenen Wohngebiete erfahren keine unzumutbare Mehrbelastung durch Kfz-Verkehr.

Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich im Nahbereich des Plangebietes (östlich K 34, alter Sportplatz, „Auf der Kuhle") die **Altablagerung** 3919 41 MB. Nach örtlichen Informationen handelt es sich hier um eine Hausmüllablagerung. Gefährdungen der benachbarten Bereiche sind deshalb als unwahrscheinlich anzusehen. Sollten jedoch im Zuge der Baumaßnahmen – hier insbesondere im Nahbereich des alten Sportplatzes an der K 34 – Erkenntnisse gewonnen werden, die auf eine weitere Ausdehnung der Altablagerung bzw. eine mögliche Bodenkontamination hinweisen (z. B. Bodenverfärbungen), so ist die Stadt Lemgo bzw. der Kreis Lippe unverzüglich hierüber in Kenntnis zu setzen.

Bodenschutz

Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes ergibt sich insbesondere aus § 1 (5) Nr. 1 und 7 sowie § 1a (1) Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend ist hier auf die §§ 1 und 4 des Landesbodenschutzgesetztes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) sowie die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) hinzuweisen.

Die Belange des Bodenschutzes sind in folgende Themenbereiche zu gliedern:

A. Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen
B. Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen
C. Vermeidung nachteiliger Bodenveränderungen
D. Erosionsgefährdung

A. Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen

Hierzu ist der Runderlass vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Ministerialblatt NW, Nr. 24 v. 27.05.2005) zu beachten. Auf diesen Erlass wird im Folgenden Bezug genommen.

„Wird aus allgemeinen städtebaulichen Gründen ein Bauleitplan aufgestellt, so darf das Problem „Bodenbelastungen" nicht ausgeklammert werden. Das Abwägungsgebot verlangt, dass in die Abwägung alle Belange eingestellt und ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, die nach der konkreten Sachlage in Betracht kommen. Gemäß § 1 (5) BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

...

Nachforschungspflicht bei Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen in einem Bauleitplanverfahren besteht, wenn der Gemeinde nach Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen oder sich sonst aus behördlichen oder allgemein zugänglichen Informationsquellen ein Bodenbelastungsverdacht ergibt. ..."

Für den Bereich der vorliegenden Bauleitplanung ist im Kataster des Kreises Lippe keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen verzeichnet. Aus diesem Grund besteht hier keine Veranlassung, weitere Nachforschungen durchzuführen.

B. Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Inanspruchnahme von Brachflächen zur Nutzbarmachung für Wohnbebauungen ist grundsätzlich einer Ausweitung der Siedlungsbereiche vorzuziehen. Diese Aussage bezieht sich z.B. auf nicht mehr genutzte bauliche Anlagen/Areale oder auch auf einzelne Baulücken, die ggfs. unter Anwendung des § 34 BauGB einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Die Verfügbarkeit entsprechender Flächen ist in Kirchheide z.Zt. jedoch nicht gegeben. Aus diesem Grund ist an der vorliegenden Planung festzuhalten, um auch den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen in einer ausreichenden Größenordnung bereitstellen zu können.

C. Vermeidung nachteiliger Bodenveränderungen

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sowie Landesbodenschutzgesetz (§ 1 Vorsorgegrundsätze) sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen.
Des weiteren sind Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.
Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Vermeidung schädlicher bzw. nachteiliger Bodenveränderungen wird auch auf die Ausführungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen. Hier sind unter § 8 Aussagen zur „Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen auf Grund von Bodenerosion durch Wasser" und unter § 9 Aussagen über die „Anforderungen an das Aufbringen und das Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" enthalten.

Die einschlägigen Vorschriften sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. So sind beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens zu vermeiden. Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege sollten auf die später zu befestigenden Flächen begrenzt werden.

D. Erosionsgefährdung

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Bodenart (schluffiger Lehm) ist der Boden leicht erodierbar. (Nordrhein-Westfalen, Karte der schutzwürdigen Böden, Auskunftssystem BK 50). Im Zuge der Erschließungs- und Bautätigkeiten ist der Boden deshalb besonders gegen Erosion (z.B. bei Starkregenereignissen) zu schützen. Dieses kann z.B.

durch ein Aufreißen des Bodens quer zum Hang (Querrillen zur Aufnahme von Niederschlagswasser , hierdurch Verhinderung des schnellen flächigen Abflusses mit Bodenabschwemmungen) oder/und eine Zwischeneinsaat geschehen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1 Flächenbilanz

Bruttofläche:	**29.385m²**	=	**2,9ha**	=	**100,0 %**
Nettobauland:	**20.952m²**	=	**2,10ha**	=	**71,4 %**
Verkehrsflächen (inkl. Mulden u. Pflanzflächen):	**3.169m²**	=	**0.32ha**	=	**10,8 %**
Ausgleichsfläche:	**5.264m²**	=	**0,53ha**	=	**17,9 %**

7.2 Besiedlungsgrößen

Wohnbaugrundstücke (G):	ca.	39 G
Wohngebäude (WG):		39 WG
Wohneinheiten (WE):		
- 1,3 Wohneinheiten je Wohngebäude		50,7 WE
Einwohner (EW):		
- 3,0 Einwohner je Wohneinheit:		152,1 EW
Nettowohndichte (NWD):		72 EW/ha
Bruttowohndichte (BWD):		50 EW/ha
Grundstücksgrößen:		
	von ca.:	310 m²
	bis ca.:	721 m²
	Mittelwert:	537 m²

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Flurstücke (Bildung von Baugrundstücken) ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden

Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

8.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine durch den kommunalen Haushalt zu tragenden Erschließungskosten an, da die Erschließung gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) an einen Erschließungsträger übertragen wird.

Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

9. HINWEISE

Das **Westfälische Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege –** weist darauf hin, dass im Plangebiet archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden können.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 2 Wochen vorher dem Westfälischen Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege -, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 / 9925-0, anzuzeigen.

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

Der **Kreis Lippe** weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Zone IV des Quellenschutzgebietes "Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen" befindet. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.