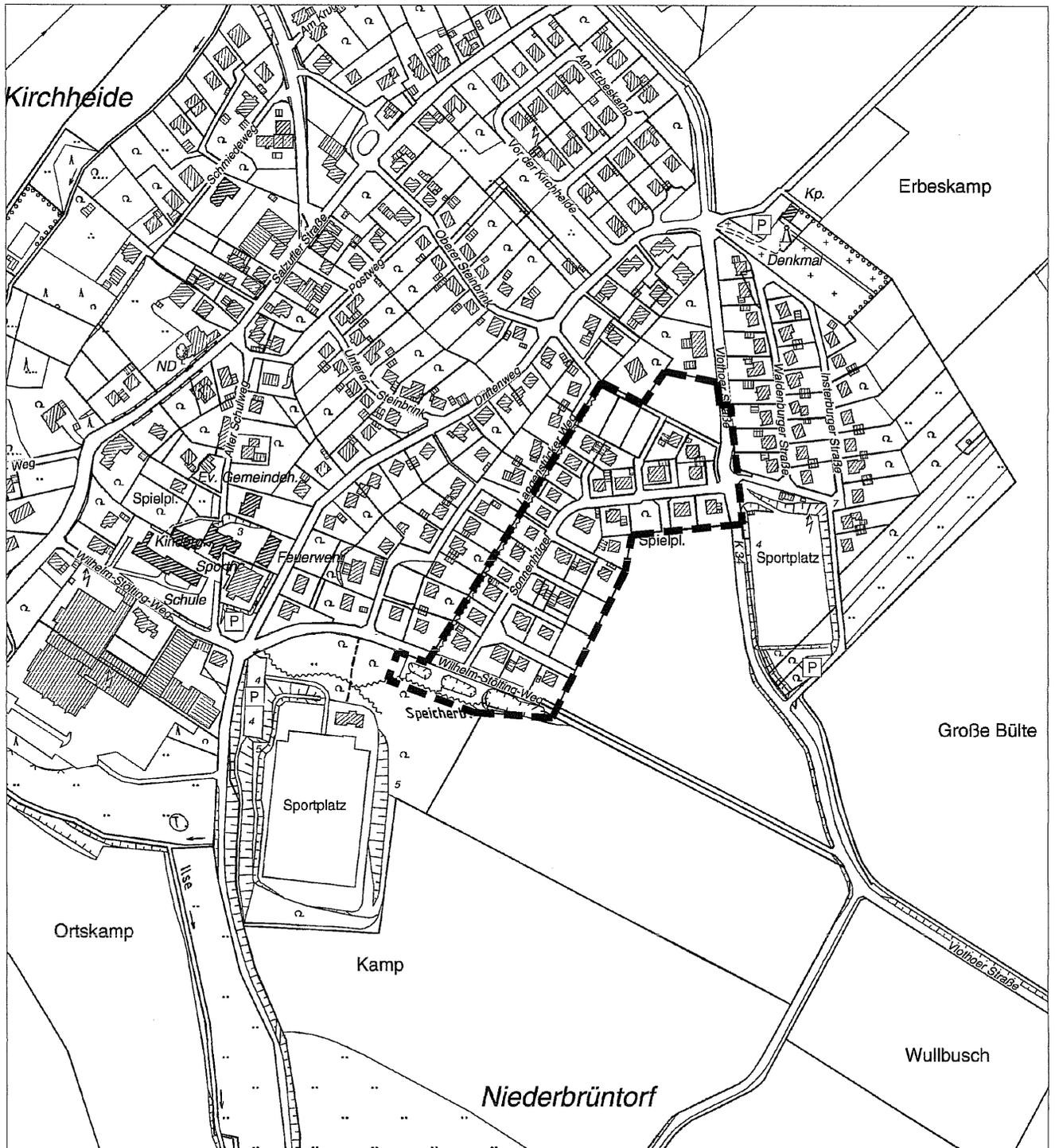




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 09.01 "Vlothoer Straße I"

Begründung

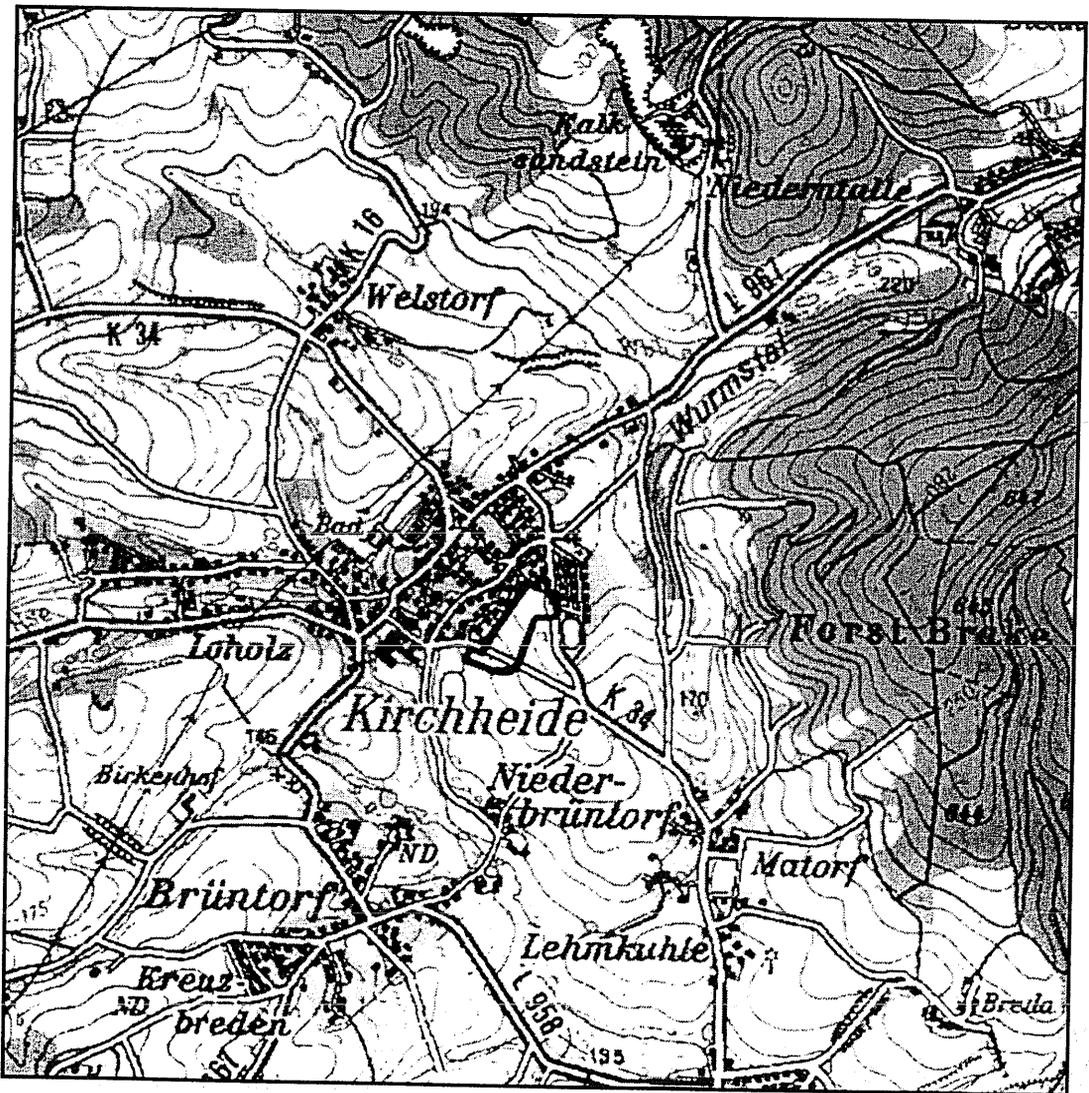


BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 09.01 „Vlothoer Straße“ - 1. Bauabschnitt - Alte Hansestadt Lemgo, Ortsteil Kirchheide

Kreis Lippe

Regierungsbezirk Detmold



Stand: 30.08.2001

Vorhabenträger: Bauland Vision GmbH
Reher Weg 10
31855 Aerzen

Planverfasser: **Kontur Bau Vision GmbH**
Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln

Tel: 05151 / 40 20 0
Fax: 05151 / 40 20 10

und

Dipl.-Geogr.
Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL

Büro für
Stadtplanung, Projektsteuerung und Schallschutz
Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln

Tel: 05151 / 40 20 14
Fax: 05151 / 40 20 10

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Planerische Rahmenbedingungen	
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	1
1.3 Flächennutzungsplan	2
1.4 Prüfung gem. § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz	2
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Planungskonzept	
3.1 Nutzungsstruktur	4
3.2 Verkehrserschließung	5
3.3 Natur und Landschaft	5
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen	8
4.4 Gestalterische Festsetzungen	9
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;	10 - 14
4.6 Öffentliche Grünflächen	15
4.7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Entwässerungsmulden	15
4.8 Verkehrsflächen	16
5. Ver- und Entsorgung	18
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	18
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	19
8. Städtebauliche Werte	
8.1 Flächenbilanz	19
8.2 Besiedlungsgrößen	20
9. Durchführung der Planung	
9.1 Bodenordnende Maßnahmen	20
9.2 Kosten, Finanzierung	20
9.3 Als bald zu treffende Maßnahmen	20
10. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	21 - 24
11. Hinweis	24

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 09.01 „Vlothoer Straße“ – 1. Bauabschnitt - bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Rat der Stadt Lemgo die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

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, nördlich des Schulweges und südöstlich des Langenstücker Weges bzw. der vorgelagerten Bebauung am Langenstücker Weg.

Die genaue Lage und Begrenzung des Plangebietes geht aus dem Übersichtslageplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 238, 240, 241 und 239 sowie teilweise die Flurstücke 35, 189, 225, 228, 229, 230, 231, 215 und 242 der Flur 4, Gemarkung Kirchheide.

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke 215 (Wilhelm-Stölting-Weg), 225, 228, 229, 230 und 231 – alle teilweise – liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 060.09.06 „Sportplatz Kirchheide“. Der vorliegende B-Plan Nr. 27 09.01 „Vlothoer Straße“ – 1. Bauabschnitt - hebt mit Erlangung der Rechtskraft die „alten“ Festsetzungen im neu überplanten Bereich auf (siehe auch Kap. 4.5).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit überwiegend ackerbaulich genutzt und sind somit der Landwirtschaft zuzuordnen. In den nördlichen, nordöstlichen sowie südwestlichen Randbereichen sind vorhandene öffentliche Verkehrsflächen in das Plangebiet aufgenommen. Es handelt sich hierbei um einen Fußweg, die Vlothoer Straße (K 34) und den Wilhelm-Stölting-Weg.

Die südlich des Wilhelm-Stölting-Weges gelegenen Flächen sind wiederum ackerbaulich genutzt bzw. als Streuobstwiese angelegt.

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 haben, wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt diese geänderte Fassung nunmehr im überwiegenden Bereich eine Wohnbaufläche gemäß § 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.

Der südwestliche Planbereich (südlich des Wilhelm-Stölting-Weges) war von der oben genannten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erfaßt. Hier ist weiterhin die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ wirksam.

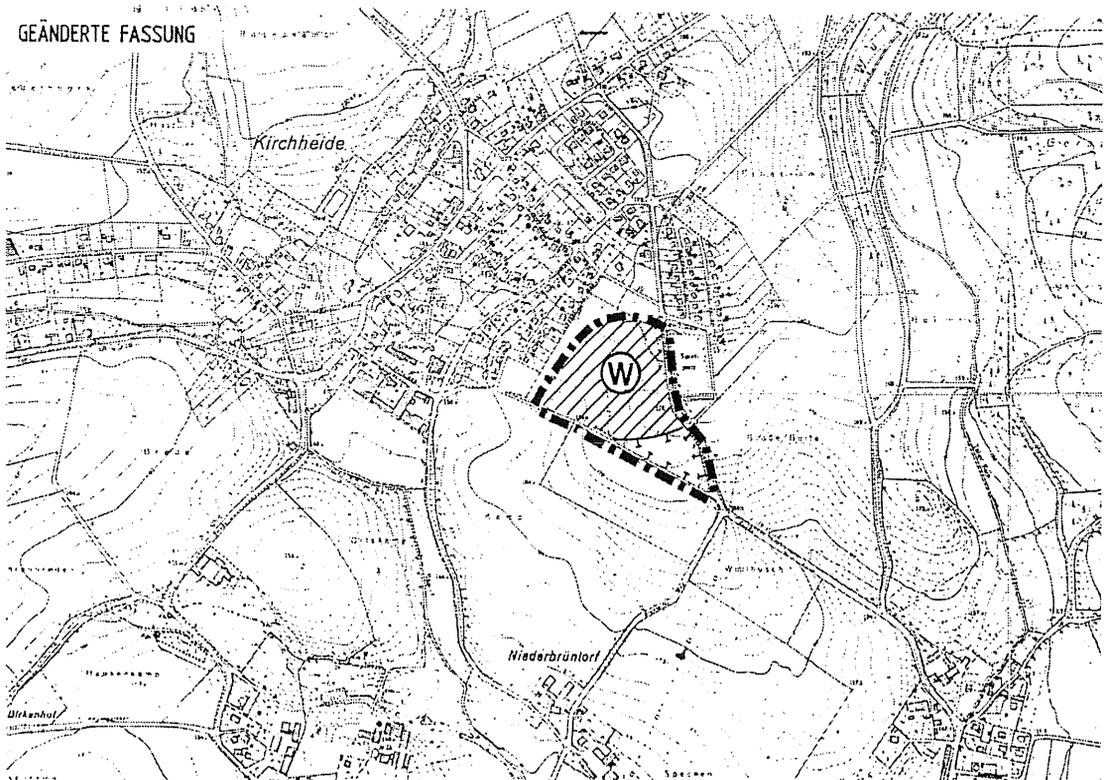
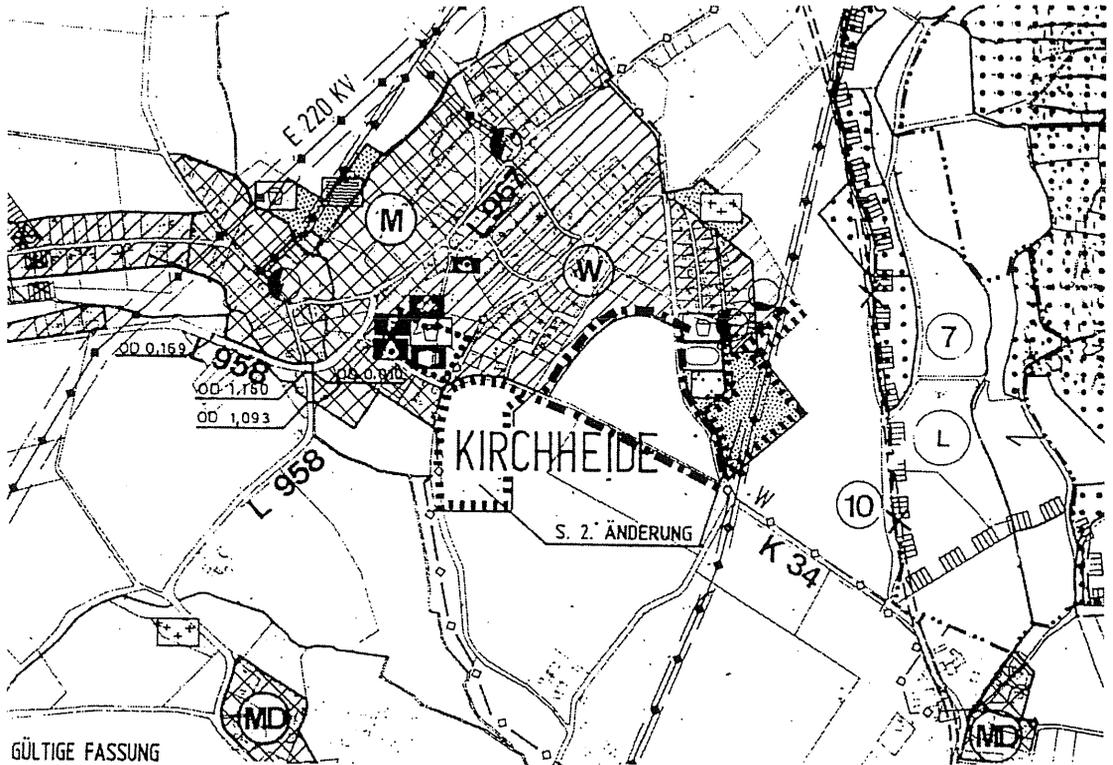
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gehen aus der folgenden Abbildung hervor.

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.

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



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Lemgo das Ziel, im Ortsteil Kirchheide weiteres Bauland überwiegend für den Eigenheimbau bereitzustellen. Dabei soll die Realisierung des Bebauungsplanes in städtebaulich sinnvollen Abschnitten erfolgen, so daß - dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend – jeweils nur an die aktuelle Nachfragesituation angepaßte Teilflächen erschlossen werden.

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.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine an die nordwestlich vorhandene Bebauung angepaßte Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Als bauliche Nutzungsformen sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Darüber hinaus sind an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebietes auch verdichtete Bauweisen vorgesehen, 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 sowie durch eine externe Maßnahme ca. 150 m südöstlich* des Plangebietes. Außerdem wird innerhalb des Bebauungsplanes ein Spielbereich zur Versorgung des Plangebietes mit ausreichenden Spielmöglichkeiten bereitgestellt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß „Hinweise für die Planung von Spielflächen“ (siehe auch Kapitel 4.6).

*östlich

Änderung nach Offenlegung durch Ratsbeschluß vom 17.12.2001

3.2 Verkehrerschließung

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

Zusätzlich sollen kurze fußläufige Verbindungen zu den nordwestlich angrenzenden bebauten Bereichen erfolgen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über ein abgestuftes System von Straßen und Wegen sichergestellt, wobei hier ausschließlich verkehrsberuhigte Bauweisen vorgesehen sind. Zur Entwässerung der öffentlichen und privaten Straßen sind unter anderem straßenbegleitende Entwässerungsmulden vorgesehen.

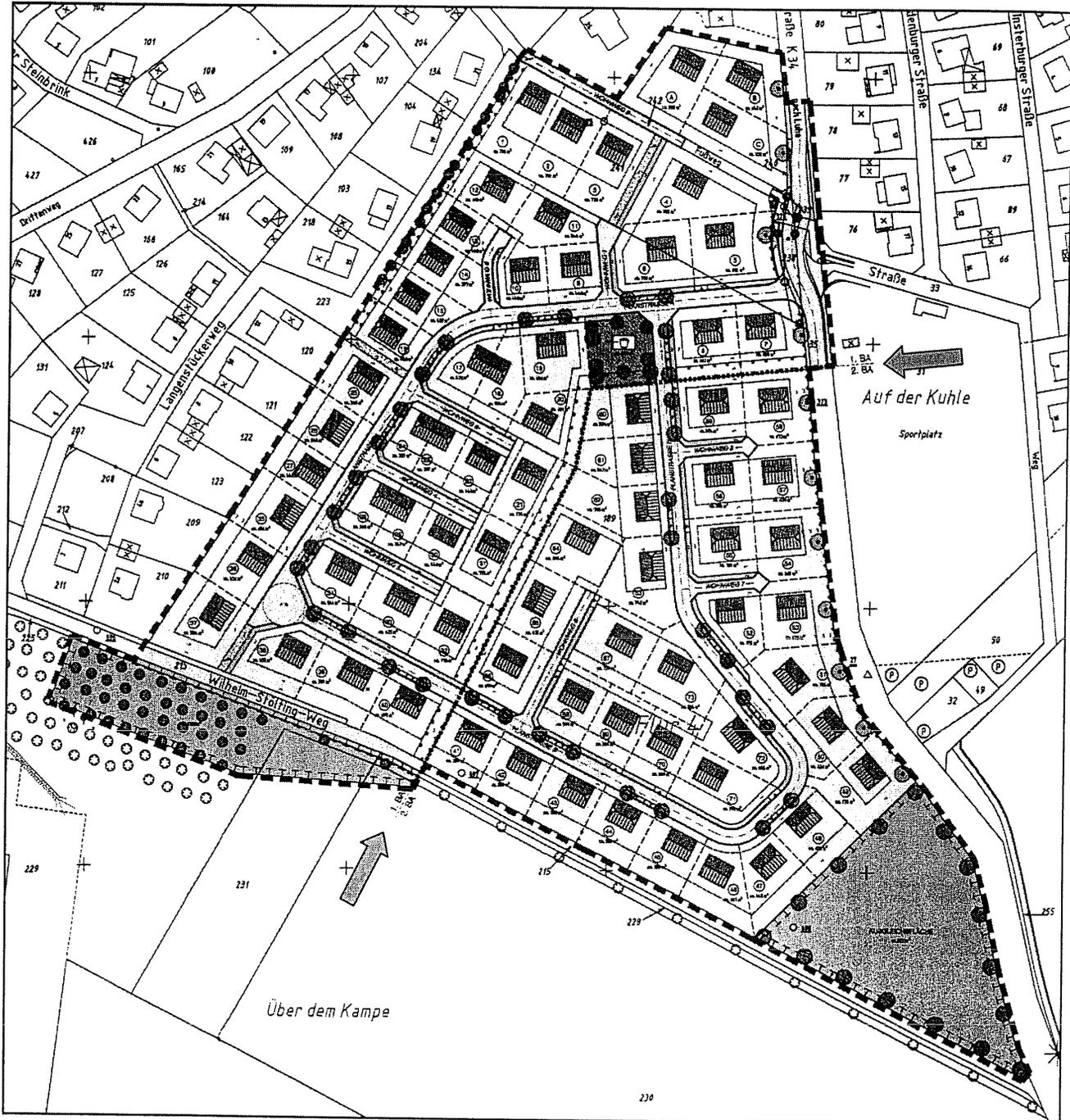
3.3 Natur und Landschaft

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 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

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 im Plangebiet zu kompensieren (siehe Kapitel 4.5).

Städtebaulicher Entwurf / Bebauungsvorschlag „Vlothoer Straße“ mit Kennzeichnung der Bauabschnitte 1 und 2 (ohne Maßstab)



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 09.01 „Vlothoer Straße“ - 1. Bauabschnitt - mit örtlichen Bauvorschriften enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW: S. 218, berichtigt S. 982), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV.NW. S. 687)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 Geschosßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt worden.

Um eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden zu verhindern, ist im überwiegenden Plangebiet eine GRZ von 0,3 ausgewiesen, womit die Möglichkeiten der BauNVO (§ 17) nicht ausgenutzt wurden. Im zentralen Plangebiet ist jedoch eine Bauzeile mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, um im Verbund mit der Möglichkeit einer verdichteteren Bauweise auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

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.

Die Geschosßflächenzahlen sind in Abhängigkeit von der GRZ sowie der Geschossigkeit auf 0,3, 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Dabei soll die letztgenannte GFZ im Zusammenhang mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung insbesondere auch flächensparende Bauweisen ermöglichen und somit wiederum den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellen.

Zwei Vollgeschosse sind ausschließlich im nördlichen Bereich an der Vlothoer Straße zulässig. Demgegenüber sind in den übrigen Bereichen lediglich eingeschossige Bauungen möglich, so daß insgesamt eine harmonische Anpassung an die nördlich angrenzende Bebauung sichergestellt ist.

Zur weiteren Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude sind die Sockelhöhen auf 1,20 m (falsseitig) begrenzt.

Die Höhenbegrenzung der Fußbodenhöhen in den oberen Geschossen erfolgt aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr (Sicherung von Rettungswegen über Drehleiter).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen

In den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten ist überwiegend Einzelhausbebauung festgesetzt, um eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung zu erzielen.

Im zentralen bzw. nordöstlichen Plangebiet sind zusätzlich Bebauungen mit Doppelhäusern sowie offene Bebauungen (bis zu 50 m Länge) zulässig, um auch Angebote für flächensparende Bauweisen zu schaffen.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

Andererseits soll das Baugebiet eine ausreichende Transparenz und Ordnung der Stellung der baulichen Anlagen aufweisen. Aus diesen Gründen sind entsprechende Abstände zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Zusätzlich sind die Baufelder derart gewählt, daß auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein allzu dichtes Aneinanderrücken benachbarter Bauten vermieden wird. Zur weiteren Umsetzung der vorgenannten Zielsetzungen sind die Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Auch hierdurch sollen visuelle Beeinträchtigungen in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie der benachbarten Grundstücksteile vermieden werden.

Da die oben genannten und erläuterten Festsetzungen zur Bauweise allein nicht ausreichen, um maßstabssprengende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen, um sog. „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie relativ hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden. An den Standorten mit der Festsetzung „offene Bauweise“ gilt die vorgenannte Einschränkung nicht. Auf diesen Flächen werden auch Reihenhäuser- bzw. Mehrfamilienhaus-Bebauungen für vertretbar gehalten.

Als Festsetzung zur Steuerung der städtebaulichen Dichte im gesamten Plangebiet ist zusätzlich bestimmt, daß je angefangene 300 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Hierdurch soll die städtebaulich gewünschte Wohndichte an das festgesetzte Erschließungssystem sowie die sonstige geplante und in Kirchheide vorhandene Infrastruktur angepaßt werden.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen. Sie sind in Anzahl und Ausprägung bewußt zurückhaltend ausgebildet, um den Bauherrn keine übermäßigen Einschränkungen aufzuerlegen.

In diesem Sinne sind lediglich für die Dachneigungen und Dachdeckungen Rahmen vorgegeben. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits aus den Erläuterungen in Kapitel 1.2 geht hervor, daß das Plangebiet in landschaftspflegerischer Hinsicht einfach strukturiert ist. So werden die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des B-Planes zur Zeit ackerbaulich genutzt und umfassen somit keine natürliche Vegetation. Im nordwestlichen Randbereich der Ackerfläche stehen im Böschungsbereich zum Langenstücker Weg 15 Birken. Diese werden im Rahmen der Planung erhalten.

Die im Plangebiet gelegenen vorhandenen Verkehrsflächen werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht verändert und sind deshalb bei der landschaftspflegerischen Betrachtung nicht relevant.

Südlich des Wilhelm-Stölting-Weges befindet sich ein Teilbereich einer neu angelegten Obstwiese im Plangebiet. Diese Fläche wird aufgrund der Topographie für den Bau von Regenrückhaltebecken benötigt. Die hierbei verlorengehenden bzw. zu versetzenden Obstbäume sind bei der folgenden Kompensationsberechnung berücksichtigt. Der angesprochene Teilbereich ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes Nr. 060.09.06 „Sportplatz Kirchheide“ und hier als „Fläche für die Landwirtschaft“, Pflanzgebot (parallel zum Wilhelm-Stölting-Weg) bzw. Verkehrsfläche (Wilhelm-Stölting-Weg) festgesetzt.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen). Die Anwendung dieser Arbeitshilfe bei der vorliegenden Planung ist gegeben, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine ökologisch hochwertige Fläche handelt.

Die Bewertung des vorhandenen Zustandes einerseits sowie des Zustandes nach Realisierung der Planung andererseits erfolgt auf der Grundlage von Biotoptypen, denen die einzelnen Biotoptypen-Werte der Arbeitshilfe zugeordnet werden. Hieraus ergibt sich die untenstehende tabellarische Zusammenstellung.

Da mit Hilfe des angewandten Bewertungsverfahrens lediglich Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild (Naturschutz und Landschaftspflege) getroffen werden können, ist auf den Wert für die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) als weitere Belange des Umweltschutzes gesondert einzugehen.

Boden

Die Umwandlung von derzeitigen Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hat eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft zur Folge. Darüber hinaus ist auch für die innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete nicht überbaubaren Flächen (teilweise Hausgärten, teilweise Pflanzgebote) von einer Verbesserung des Zustandes auszugehen.

Für die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen ist jedoch aufgrund der stattfindenden Versiegelung von einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Somit besteht für diese Flächen ein hohes Risiko.

Wasser

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist von einer mittleren Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag auszugehen. Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung können durch die Festsetzung von Entwässerungsmulden sowie naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken kompensiert werden. Hierdurch wird auch sichergestellt, daß den Vorflutern nicht mehr Niederschlagswasser je Zeiteinheit zugeführt wird, als es zum derzeitigen, unbebauten Zustand der Fall ist.

Bei örtlich durchgeführten Versickerungsversuchen wurde eine Versickerungsrate von maximal 1×10^{-7} m/s ermittelt. Somit ist die Anlage von Versickerungsanlagen nicht sinnvoll und deshalb bei der vorliegenden Planung auch nicht vorgesehen.

Klima, Luft

Die meso-klimatische Bedeutung des Plangebietes ist als untergeordnet zu bezeichnen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse (Geländeneigung in Richtung Südwest bzw. Süd) hat der Planbereich keine Bedeutung für die Frischluftzufuhr des Ortes. Aufgrund der festgesetzten aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung sind ohnehin keine Auswirkungen auf die Luftaustauschprozesse zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung nicht notwendiger Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Zuge der Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß reduziert worden. Durch Festsetzung der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Grundflächenzahl (überwiegend) 0,3 (unterhalb der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstzahl) ist auch der Versiegelungsgrad infolge der zu erwartenden Hochbaumaßnahmen auf ein notwendiges Maß begrenzt worden. Durch die festgeschriebene lockere Bauweise kann insbesondere auch eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des Kaltlufttransportes vermieden werden.

Eine weitere Vermeidungsmaßnahme ist in der Anlage der vorgesehenen Regenrückhaltebecken zu sehen, da hierdurch der beschleunigte Abfluß des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers unterbunden wird. Die Becken sollen in naturnaher Bauweise hergestellt werden und somit auch ein Versickern des Wassers zulassen. Demgegenüber wurde eine flächenhafte, dezentrale Versickerung für Niederschlagswasser auf den Grundstücken wegen der schlechten Eignung des Untergrundes (s.o.) nicht vorgesehen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfes:

Nutzungs-/ Biototyp	Wertfaktor	Fläche (m ²)	Werteinheiten
<u>Vor dem Eingriff</u> (Bestand 1. Bauabschnitt))			
Wilhelm-Stölting-Weg	0	726	0
Fußweg	0	266	0
K 34	0	1.125	0
15 Birken am Langenstücker Weg (15 St. x 25 m ²)	6	375	2.250
Obstwiese	7	2.147	15.029
Acker	2	31.715	63.430
Summe Ist-Zustand:		36.354	80.709
<u>Nach dem Eingriff</u> (Planung 1. Bauabschnitt)			
Wilhelm-Stölting-Weg	0	726	0
Vorhandener Fußweg	0	266	0
K 34	0	1.125	0
Planstraßen ./ Baumpflanzung in der Verkehrsfläche	0	2239	0
Überbaubare Flächen: 6.075 x 0.60		3645	0
19.947 x 0.45		8976	0
Hausgärten = nicht überbaubare Flächen (ohne Flächen für Baumpflanzungen)	2,0	10.456	20.912
Geplante Fußwege		256	0
Mulden	4	1.103	4.412
Pflanzgebote +Erhaltungsgebote, ohne Birken	6	1.495	8.970
15 Birken am Langenstücker Weg (Erhal- tung, 15 St. x 25 m ²)	6	375	2.250
Spielplatz	2	639	1.278
Regenrückhaltebecken 1-3	4	1.200	4.800
Maßnahmenfläche A (ohne RRB)	7	1.928	13.496
Baumpflanzungen auf den Grundstücken je 300 m ² 1 Baum = (43 St. x 25 m ²)	6	1.075	6.450
Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen (34 St. x 25 m ²)	6	850	5.100
Summe:		36.354	67.668

1. Bauabschnitt

➔ Biotopwert (nachher) – Biotopwert (vorher) = - 13.041 Punkte

Ermittlung des Kompensationsbedarfes:

Nutzungs- / Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Werteinheiten
Vor dem Eingriff: (Bestand 1. BA)				
Straße	'Wilhelm-Stölting-Weg'	0	726 qm	0
	Fußweg	0	266 qm	0
	K 34	0	1.125 qm	0
Böschung mit 15 Birken	am 'Langenstückter Weg'	6	375 qm	2.250
Obstwiese		7	2.147 qm	15.029
Acker		2	31.352 qm	62.704
			35.991 qm	79.983

Nutzungs- / Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Werteinheiten
Nach dem Eingriff: (Planung 1. BA)				
Straße (Aufwertung durch begleitende Baumpflanzungen)	'Wilhelm-Stölting-Weg'	0,5	726 qm	363
	Fußweg	0,5	266 qm	133
	K 34	0,5	1.125 qm	563
	Planstraßen	0,5	3.089 qm	1.545
	geplante Fußwege	0,5	256 qm	128
überbaubare Flächen	0,60 x 6.075 qm	0	3.645 qm	0
	0,45 x 19.947 qm	0	8.976 qm	0
Hausgärten (= nicht überbaubare Flächen), ohne Pflanzgebotstreifen		3	11.531 qm	34.593
Mulden		4	1.103 qm	4.412
Pflanzgebotstreifen		6	1.132 qm	6.792
Böschung mit 15 Birken	am 'Langenstückter Weg'	6	375 qm	2.250
Spielplatz		2	639 qm	1.278
Regenrückhaltebecken 1 - 3		4	1.200 qm	4.800
Randbereiche RRB		7	1.928 qm	13.496
			35.991 qm	70.353

Kompensationsdefizit im 1. Bauabschnitt: 79.983 - 70.353 =

9.630

Das ermittelte Kompensationsdefizit wird auf einer Fläche im Bereich des alten Sportplatzes, Flur 4, Flurstück 159, Gemarkung Kirchheide, ausgeglichen. Es steht eine Fläche in der Größe von ca. 2.500 qm zur Verfügung, welche als Obstwiese angelegt wird.

Die derzeitige Ausweisung gemäß Katasterausweis weist Acker- und Grünland aus. Dieses erfährt eine Aufwertung von 5 Punkten, so daß das Kompensationsdefizit ausgeglichen werden kann.

Änderung nach Offenlegung durch Ratsbeschluß vom 17.12.2001

Das ermittelte Kompensationsdefizit wird wie folgt ausgeglichen:

1. Anpflanzung einer Baumreihe aus heimischen Gehölzen entlang des Wilhelm-Stölting-Weges mit 25 Bäumen.

$$25 \times 25 \text{ m}^2 = 625 \text{ m}^2 \times 6 = 3.750 \text{ Werteinheiten}$$

2. Anlegen einer zusätzlichen externen Maßnahmenfläche südöstlich des Plangebietes (Dreiecksfläche zwischen der K 34 und dem Wilhelm-Stölting-Weg)
Mit dem Werffaktor 6

$$1.388 \text{ m}^2 \times 6 = 8.331 \text{ Werteinheiten}$$

$$= 12.081 \text{ Werteinheiten}$$

Zur Umsetzung der unter Punkt 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden ausserdem die folgend beschriebenen Maßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt:

Anlage von Landschaftsgehölzpflanzungen auf privaten Flächen

Durch Festsetzung dieser Pflanzflächen im Randbereich des ersten Bauabschnittes soll primär eine gestalterische Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild erzielt werden. Ausserdem werden ökologische Positiveffekte durch Schaffung neuen Lebensraumes für diverse Tierarten erzielt.

Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und entlang der Planstraßen

Zur ökologischen Aufwertung der entstehenden Hausgärten sowie der Straßenräume und zur orts- und landschaftsbildgerechten Neugestaltung des Eingriffsraumes sind auf den privaten Baugrundstücken und entlang der Planstraßen zusätzliche Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen bewirken eine optische Aufwertung und erfüllen darüber hinaus folgende Funktionen für den Naturhaushalt:

- Funktion als Ansetz- und Singwarte für Vögel
- Lebensraum für zahlreiche holzbewohnende Insektenarten
- Brut- und Entwicklungsstätte für zahlreiche Vogelarten, insbesondere Höhlenbrüter
- Verbesserung der Luftqualität durch Staubfilterung und Sauerstoffproduktion
- Kleinklimaverbesserung durch Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Minderung der nächtlichen Temperaturen etc.

Erweiterung einer vorhandenen Streuobstwiese und Anlage von Regenrückhaltebecken

Die im südlichen Randbereich des Plangebietes gelegene Fläche ist ebenfalls zur Aufnahme weiterer notwendiger Regenrückhaltebecken vorgesehen. Hierbei ist ein begrenzter Eingriff in die bereits vorhandene, junge Obstwiese unerlässlich. Die verloren-

gehende Fläche wird jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft durch Erweiterung der Obstwiese ausgeglichen.

4.6 Öffentliche Grünflächen

Nach den Hinweisen für die Planung von Spielflächen (Innenministerium NRW, 1974/78) sind bei Bebauungsdichten (GFZ) bis 0,4 Spielflächen von 2,4 m² je Einwohner (Bruttofläche) vorzusehen. Bei Zugrundelegung dieses Richtwertes und einer zu erwartenden Bevölkerung im Plangebiet von ca. 258 Einwohnern errechnet sich eine Brutto-Spielfläche von 620 m². Die im B-Plan festgesetzte Grünfläche umfaßt insgesamt 639 m² und ist somit ausreichend bemessen. Die maximale Wegeentfernung zum Spielplatz beträgt innerhalb des Plangebietes rund 300 m.

4.7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Entwässerungsmulden

Bei der Realisierung des Baugebietes „Vlothoer Straße“ soll auf die Verlegung von herkömmlichen Regenwasserkanälen verzichtet werden. Es ist vielmehr eine umweltgerechtere Form der Regenwasserbeseitigung über oberflächennahe Mulden vorgesehen. Diese werden sowohl über die privaten rückwärtigen Grundstücksflächen als auch im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Dabei sollen die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Mulden zusätzlich mit einer Rigole versehen werden, welche die Weiterleitung des Niederschlagswassers auch in den Bereichen der notwendigen Grundstücksüberfahrten sicherstellt.

Über das vorgenannte Muldensystem wird das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in die festgesetzten Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort erfolgt ein geregelter d. h. verzögerter Abfluß an die Vorfluter.

Das vorstehende Entwässerungskonzept ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der privaten Grundstücke sind zusätzlich im Zuge der Grundstückskaufverträge private Vereinbarungen hinsichtlich der Durchleitung des Niederschlagswassers zu treffen.

4.8 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein abgestuftes System aus verkehrsberuhigt auszubauenden Anliegerstraßen bzw. Wohnwegen. 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 Absetzung eines Gehwegbereiches vorgesehen. Die Regelquerschnitte gehen aus den unten stehenden Darstellungen hervor.

Zusätzlich sind 3 Fußwegverbindungen im nordwestlichen, östlichen sowie südwestlichen Bereich vorgesehen, welche jeweils kurzläufige Verbindungen zu den benachbarten, bereits bebauten Bereichen herstellen.

Am südlichen Ende der Planstraße A ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 m ausgewiesen. Da die Planstraße B erst im Zuge des zweiten Bauabschnittes realisiert wird und sodann einen Ringschluß herstellt, wird zwischenzeitlich das Wenden von Lkw und Müllfahrzeugen durch die vorgenannte Wendeanlage sichergestellt.

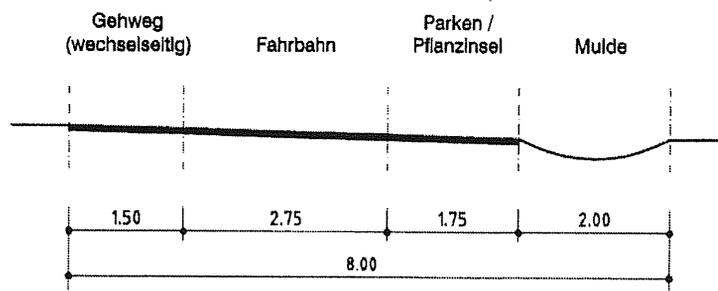
Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten sind im Zuge der Erschließungsplanung innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl anzuordnen (Zielzahl: 0,5 Parkplätze/Grundstücke). Eine mögliche Gestaltungsvariante hierzu zeigt der städtebauliche Entwurf (siehe Ende Kapitel 3). Durch Fahrbahnversätze bzw. –einengungen soll der verkehrsberuhigte Charakter der Straßen unterstützt werden.

Straßenquerschnitte :

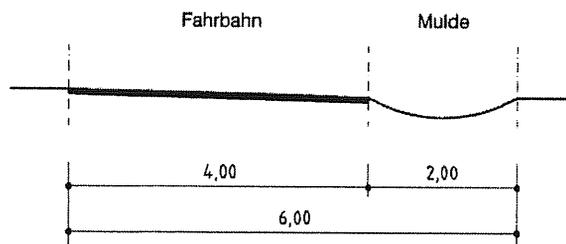
PLANSTRASSE A UND B

M. 1 : 100



WOHNWEGE

M. 1 : 100



5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch Erweiterung der im Wilhelm-Stölting-Weg und im Langenstückter Weg bestehenden Anlagen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Stadtwerke Lemgo (Elektrizitätswerk Wesertal GmbH Hameln (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 Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Kanäle, die jeweils an die vorhandene Kanalisation im Wilhelm-Stölting-Weg bzw. im Langenstückter Weg angeschlossen werden können. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum zentralen Klärwerk der Stadt Lemgo.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein offenes Muldensystem in die festgesetzten Regenrückhaltebecken geleitet (siehe auch Erläuterungen Kapitel 4.7). Die weitere Ableitung des Wassers erfolgt dem natürlichen Gefälle folgend entlang des Wilhelm-Stölting-Weges in nordöstlicher Richtung bzw. im Zuge der Vlothoer Straße in südlicher Richtung. Wie bereits oben erläutert, wird aufgrund der getätigten Festsetzungen eine Mehrbelastung der Vorfluter ausgeschlossen.

6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen unzumutbare störende Auswirkungen auf benachbarte Gebiete nicht erkennen.

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 Mehrbelastung durch Kfz-Verkehr.

Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine übermäßigen Immissionsstörungen zu erwarten, die unzumutbare negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

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.

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt rd. 6,2 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	36.354 m ²	= 3,63 ha	100,0 %
Nettobauland:	26.022 m ²	= 2,60 ha	71,6 %
davon Pflanz-/ Erhaltungsgebote	1.495 m ²		
G geplante öffentl. Verkehrs- flächen	3.345 m ²	= 0,33 ha	9,2 %
Vorhandene öffentl. Ver- kehrsflächen	2.117 m ²	= 0,21 ha	5,8 %
Maßnahmen für Natur und Landschaft: davon Flächen für Regen- rückhaltebecken:	3.128 m ² ca. 1.200 m ²	= 0,31 ha	8,6 %
öffentliche Grünflächen: Kinderspielplatz	639 m ²	= 0,60 ha	1,8 %
Öffentliche Abwasseranlagen (Entwässerungsmulden)	1.103 m ²	= 0,11 ha	3,0 %

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G): ca.	43	Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke
Wohngebäude (WG):	43	
Wohneinheiten (WE):		
1-2 geschoss. Bebauung (1,3 WE/WG):	56	
Einwohner (3,0 E/WE)	168	
Nettowohndichte (E/ha):	65	
Bruttowohndichte (E/ha):	47	
Grundstücksgrößen:		von ca. 320 m ² bis ca. 1.150 m ²
(nur unbebaute Grundstücke)		im Mittel: 605 m ²

9. Durchführung der Planung

9.1 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.

9.2 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 Telekommunikationsnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

9.3 Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden (1. Bauabschnitt):

1. Erstellung der Baustraßen
2. Kanalbaumaßnahmen
3. Herstellung der Versorgungsanlagen für Wasser, Gas, Strom und Telefon
4. Bau der Regenrückhaltebecken und der Entwässerungsmulden

10. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 15.02.2001 von 19.00 Uhr bis 20.15 Uhr in Kirchheide in der Gaststätte „Kirchheider Krug“ durchgeführt. An der Versammlung haben zahlreiche Bürger teilgenommen. Nach einer detaillierten Vorstellung eines Vorentwurfes zum B-Plan folgten insbesondere Verständnisfragen zu den vorgesehenen planerischen Festsetzungen.

Als bei der weiteren Planung zu berücksichtigende Anregungen der Bürger sind insbesondere die Themenbereiche Oberflächenentwässerung und Baugestaltung festzuhalten.

So ist das erläuterte Konzept zur oberflächennahen Entwässerung des Plangebietes insbesondere bei den folgenden Erschließungsplanungen sorgsam fortzuentwickeln, so daß in allen Teilbereichen Funktionsfähigkeit sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Baugestaltung wurden im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch keine detaillierten Angaben gemacht. Von seiten der Bürger wurden Anregungen dahingehend vorgetragen, die gestalterischen Festsetzungen (hier insbesondere angesprochen: Dachgestaltung) nicht zu einengend auszuformen, so daß den Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume verbleiben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.04.2001 (Frist: 21.05.2001) durchgeführt.

Die folgenden abwägungsrelevanten Anregungen sind vorgebracht worden:

Kreis Lippe mit Schreiben vom 17.05.2001

Es werden Bedenken gegen die Beanspruchung der vorhandenen Obstwiese für Regenrückhaltebecken vorgebracht. Die Becken sollten vielmehr nach Südosten auf den angrenzenden Acker verschoben werden.

Ergebnis der Abwägung:

Auch nach nochmaliger Variantenuntersuchung wird an den Standorten der Regenrückhaltebecken festgehalten, da anderweitige Flächen aus topographischen Gründen nicht geeignet sind.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Es werden verschiedene Anregungen zu der Bestandserfassung und –bewertung sowie der Einstufung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

Ergebnis der Abwägung:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden die Anregungen zur Einstufung (Wertfaktoren) der Entwässerungsmulden und Regenrückhaltebecken sowie der Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken.

Des weiteren wird angeregt, zur Berücksichtigung eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch verdichtete Bauweisen zuzulassen sowie auf die Begrenzung der Besiedlungsdichte zu verzichten.

Ergebnis der Abwägung:

Im Bebauungsplan sind bereits Bereiche für verdichtete Bauweisen vorgesehen. Auf die Festsetzung einer Obergrenze der Besiedlungsdichte wird nicht verzichtet, da mit dieser Festsetzung eine Anpassung an die übrigen Siedlungsbereiche in Kirchheide erzielt werden soll.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird auf eine im Nahbereich des Plangebietes (östlich der K 34) gelegene Altablagerung verwiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass gemäß Landesbodenschutzgesetz eine mögliche Wiedernutzung von versiegelten Flächen zu prüfen ist.

Ergebnis der Abwägung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Staatliches Umweltamt Minden mit Schreiben vom 18.05.2001

Gegen den Plan werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes Bedenken erhoben, da in der Nachbarschaft (südwestlich des Plangebietes) ein Sportplatz liegt, der auch regelmäßig für Ligaspiele mit Zuschauerbetrieb genutzt wird.

Ergebnis der Abwägung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die zitierte Sportanlagenlärmschutzverordnung ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht anzuwenden. Im Fall einer schalltechnischen Beurteilung, welche auf die nächst gelegene schutzbedürftige Nutzung abzustellen ist, wäre insbesondere die westlich angrenzende, vorhandene Bebauung zu beurteilen. Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kein Handlungsbedarf gesehen.

BUND e.V., Ortsgruppe Lemgo, mit Schreiben vom 25.05.2001

Es wird angeregt, das für den ersten Bauabschnitt ermittelte Kompensationsdefizit, welches erst bei Realisierung des zweiten Bauabschnittes ausgeglichen werden soll, bereits vollständig im Zuge des ersten Bauabschnittes auszugleichen.

Ergebnis der Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Für die im Zuge der Erschließungsstraßen vorgesehenen Baumpflanzungen scheint kein ausreichender Platz gegeben zu sein. Außerdem sollen die Baumarten auf die geänderte Baumschutzsatzung der Stadt Lemgo abgestellt werden.

Ergebnis der Abwägung:

Für die Baumpflanzungen können innerhalb des Straßenraumes ausreichende Baumscheiben gesichert werden. Diesbezüglich besteht kein Handlungsbedarf. Die Anregung hinsichtlich der zu wählenden Baumarten wird berücksichtigt.

Es wird angeregt, für die geplanten Regenrückhaltebecken andere Standorte außerhalb der vorhandenen Streuobstwiese zu suchen. Sofern dieses nicht möglich ist, sollten die Regenrückhaltebecken mit geringeren Wertfaktoren belegt werden, da es sich lediglich um funktionale Bauwerke handelt.

Ergebnis der Abwägung:

Alternative Standorte für die Regenrückhaltebecken sind aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse nicht gegeben. Des Weiteren erscheint die Einstufung der vorgesehenen naturnahen Erdbecken mit Wertfaktor 4 gerechtfertigt.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Die Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken zur Anbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild wird abgelehnt, da diese Flächen erfahrungsgemäß nicht wie vorgesehen hergerichtet werden.

Ergebnis der Abwägung:

An der Festsetzung privater Pflanzflächen ist festzuhalten, da diese nach Realisierung des zweiten Bauabschnittes in mitten des gesamten Plangebietes liegen und somit nicht mehr öffentlich zugänglich wären. Insofern scheidet die Festsetzung einer öffentlichen Ausgleichsfläche hier aus.

Hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers wird angeführt, dass nach Realisierung des Baugebietes eine zusätzliche Belastung der Vorfluter stattfinden wird, die auszugleichen wäre.

Ergebnis der Abwägung:

Aufgrund der vorgesehenen Entwässerungskonzeption einschließlich umfangreicher Regenrückhalteanlagen kann eine zusätzliche Belastung der Vorfluter ausgeschlossen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Oberflächenabfluß stattfindet, der von den Vorflutern aufzunehmen ist. Diese vorhandenen Abflußwerte sind den wasser-technischen Berechnungen zugrunde zu legen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Es werden Bedenken gegen die vorgegebene zweigeschossige Bauweise erhoben, da eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchtet wird.

Ergebnis der Abwägung:

Aufgrund der relativ großen Entfernung der Fläche für zweigeschossige Bebauung zum künftigen Ortsrand (ca. 200 m) wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund überhöhter Bauweise insgesamt ausgeschlossen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Lippischer Heimatbund Detmold mit Schreiben vom 20.05.2001

Es werden erhebliche Bedenken gegen die Planung geltend gemacht, da hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt wird. Außerdem wird angeführt, dass die Planung nicht den Ortsrand Kirchheides abrundet und außerdem nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt sei.

Ergebnis der Abwägung:

Zu den vorgebrachten Bedenken ist entgegenzuhalten, dass die Standortentscheidung des Plangebietes bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung abgewogen worden ist. Diesbezüglich besteht im Zuge der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf. Um eine harmonische Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, sind ausreichende geeignete Festsetzungen getroffen worden.

Die Aussage die Planung sei nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, trifft nicht zu.

Die Bedenken sind insgesamt zurückzuweisen.

Wasser- und Bodenverband Lemgo mit Schreiben vom 15.05.2001

Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes wird darauf hingewiesen, dass der Abfluß auf die Wassermenge zu begrenzen ist, die bereits heute von der Fläche abfließt (natürlicher Landabfluß). Die Rückhaltung von Oberflächenwasser soll im Entstehungsgebiet stattfinden. Es ist außerdem zu untersuchen, wie im Fall einer Überlastung der geplanten Rückhaltebecken (alle 5 Jahre) die Wassermengen schadlos für bebaute Gebiete abfließen können.

Ergebnis der Abwägung:

Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen berücksichtigt.

11. Hinweis

Das Westfälische Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – weist darauf hin, dass im Plangebiet archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Realisierung des Baugebietes ist eine frühzeitige archäologische Untersuchung in den Bereichen der Straßentrassen durchzuführen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist deshalb mindestens 8 Wochen vorher dem Lippischen Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 / 9925-0, anzuzeigen. Die Kosten der archäologischen Untersuchung gehen zu Lasten des Bau-trägers.

Lemgo, den 31. Aug. 2001

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Austermann', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Austermann
(Bürgermeister)