



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.21

### "Blomberger Weg / Hopfenfohr"

#### der Alten Hansestadt Lemgo

- Gliederung:
1. **Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes**
  2. **Gebietsabgrenzung und Bezug zum Flächennutzungsplan**
  3. **Erschließung**
    - 3.1 Nicht-motorisierter Verkehr
    - 3.2 Motorisierter Verkehr
      - 3.2.1 Anbindung an die Bundesstraße 66
      - 3.2.2 Innere Erschließung
    - 3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
  4. **Bebauung**
    - 4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
  5. **Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**
    - 5.1 Darstellung der landschaftlichen Ausgangssituation
    - 5.2 Darstellung des geplanten Eingriffes
    - 5.3 Bewertung des geplanten Eingriffes
      - 5.3.1 Vorgeschlagene Minderungsmaßnahmen
      - 5.3.2 Ermittlung der Kompensationsfläche
      - 5.3.3 Vorgeschlagene Kompensationsmaßnahmen
      - 5.3.4 Reserveflächen zur Aufwertung als Ersatzflächen bei Bedarf
      - 5.3.5 Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet
  6. **Ver- und Entsorgung**
  7. **Altlasten**
  8. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**
  9. **Durchführung des Bebauungsplanes**

## 1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

In Lemgo herrscht zur Zeit, u.a. aufgrund sehr hoher Zuzugsquoten von Aus- und Übersiedlern Wohnungsknappheit und Mangel an erschlossenen verfügbaren Baugrundstücken. Diese Nachfrage nach Baugrundstücken zur Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und Hausgruppen soll mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten bedarfsgerecht gedeckt werden. Unter Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) sollen durch diesen Bebauungsplan die hier zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der nächsten Jahre der Bebauung zugeführt werden.

Für dieses Gebiet bestehen allein für die im städtischer Hand befindlichen Grundstücke über 130 Anfragen von Bewerbern.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 08.01.96 die 2. öffentliche Auslegung des Planes Nr. 01.21 "Blomberger Weg / Hopfenfohr" beschlossen.

Anregungen und Bedenken während der 1. öffentlichen Auslegung haben zur erneuten öffentlichen Auslegung geführt.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten und vor allem städtebaulich und umweltbewußt sinnvollen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## 2. Gebietsabgrenzung und Bezug zum Flächennutzungsplan

Das Gelände liegt im Osten des Lemgoer Stadtgebietes, zwischen Hamelner Straße und Blomberger Weg. Das Plangebiet wird im Westen von der Kalandstraße, im Norden von der Hamelner Straße (B66), im Osten von der Gantengabel und im Süden vom Blomberger Weg begrenzt.

Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Teil und entlang der Kalandstraße befinden sich nahezu vollständig bebaute Wohnbauflächen. Entlang der Hamelner Straße überwiegt eine Wohnnutzung, die jedoch durch einige gewerblich bzw. gemischt genutzte Gebäude ergänzt wird.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.21 ist der gültige Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt im Plangebiet zum größten Teil Wohnbaufläche, in einem kleinen Teilbereich als Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung dar. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Spielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

### 3. Erschließung

#### 3.1 Nichtmotorisierter Verkehr

Die Erschließung für den nichtmotorisierten Verkehr ist aus allen Richtungen gewährleistet. In Richtung des historischen Stadtkerns erfolgt sie über Hopfenfohr und den Blomberger Weg oder die Kalandstraße und den Fußweg an der Hamelner Straße. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist durch Wege innerhalb des Plangebietes sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung gewährleistet.

In Nord-Süd-Richtung sowie in geringem Umfang auch in Ost-West-Richtung werden fußläufige Querbeziehungen im Plangebiet hergestellt. Dies sind:

1. der Fußweg zwischen der Höhenkuppe und dem Blomberger Weg zum Begatal hin. Dieser Weg erzeugt für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes eine wichtige Wohnumfeldqualität. Er sichert Fußgängern und Radfahrern kurze Wege ins nördlich anschließende Wohngebiet und nach Süden ins Naherholungsgebiet Begatal.
2. kurze Querverbindungswege zwischen den Bereichen Gantengabel und Hopfenfohr, der Höhenkuppe und dem "Junkerhaus".

Damit wird ein Fußwegenetz angeboten und zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr, insbesondere Richtung Innenstadt, beigetragen.

Außerdem ist das Wegenetz Teil der ergänzenden Rundwanderwege zur sogenannten "Kulturmeile".

Die durchschnittliche Fußwegeentfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs an der Hamelner Straße/Junkerhaus und an der Pagenhelle beträgt ca. 200 bis 400 m.

## 3.2 Motorisierter Verkehr

### 3.2.1 Anbindung an die Bundesstraße 66

Im Bezug auf die Anbindung für den motorisierten Verkehr hat im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Prüfung der möglichen Alternativen zur Erschließung des Gebietes stattgefunden. Die zur Zeit bestehenden befestigten Zufahrten in das Plangebiet verlaufen über die Gantengabel und den Blomberger Weg.

Bei der Alternativenprüfung war die Erschließung über den Blomberger Weg von vornherein sehr nachteilig, da die Einmündung im Kreuzungsbereich Siebenlinden liegen würde. Dies ist aus verkehrstechnischen Gründen auszuschließen .

Eine Erschließung über die Gantengabel in ihrer bestehenden Form ist aus verkehrstechnischen Gründen ebenfalls nicht möglich. Der jetzige Querschnitt mit 3,10 m ist für die zu erwartende Verkehrsmenge (ca. 110 Fahrten je Spitzenstunde bei etwa 430 Anwohnern) nicht ausreichend breit. Notwendig wären 5,25 m. Die Einmündung der Gantengabel in die Hamelner Straße (B 66) ist aufgrund des spitzen Winkels und der Steigung von ca. 3,00 m auf einer Länge von 30,00 m äußerst problematisch.

Denkbar wäre eine Erschließung über die z. Z. nur für den landwirtschaftlichen Verkehr befahrbare Gantengabel nur auf Kosten einer erheblichen Verbreiterung des Straßenprofils. Diese Veränderungen sollten nicht erfolgen, da die Querschnittsverbreiterung das östlich parallelverlaufende Gewässer Gantengabel und den westlich flankierenden Gehölzbestand schädigen würde. Eine notwendige Verlängerung der Rampe wäre technisch machbar, kann jedoch aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht vertreten werden. Die im Profil eines landschaftstypischen Hohlweges verlaufende Gantengabel soll in ihrem Charakter erhalten werden.

Die Erschließung des Gebietes über die Kalandstraße wäre unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten unproblematisch. Die topographischen Gegebenheiten in diesem Bereich stellen jedoch ein Hindernis dar.

Unabhängig davon bewirkt eine Erschließung des Baugebietes über die Kalandstraße Konflikte durch Beeinträchtigung der in der Kalandstraße lebenden Bevölkerung und ist von daher zu vermeiden. Die Kalandstraße ist Teil der geplanten "Kulturmeile" vom Eichenmüllerhaus über das Schloß zum Junkerhaus. Sie soll mit Bäumen versehen und im Querschnitt nicht verbreitert werden.

Zusammenfassend kommen damit eine Erschließung über Gantengabel, Kalandstraße und Blomberger Weg nicht in Betracht, da diese Erschließungswege mit erheblichen Nachteilen behaftet sind.

Günstiger ist die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr von der Hamelner Straße (B 66) über eine neu zu schaffende Einmündung der "Planstraße A" = Verlängerung Hopfenfohr etwa 50 m westlich des bestehenden Weges Gantengabel.

Die Gestaltung der Einmündung der "Planstraße A" in die B 66 wurde mit dem Landesstraßenbauamt abgestimmt. Der Ausbau der Einmündung soll mit dem Baubeginn der inneren Erschließung erfolgen.

### 3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt im nördlichen Bereich über die "Planstraße B", im mittleren Bereich über die Hopfenfohr. Damit entsteht eine Ringstraße. Über die nach Süden abzweigende Planstraße C werden zwei Wohnhöfe erschlossen.

Die Aufteilung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nachrichtlich werden die Faktoren angegeben, aus denen sich die Breite der festzusetzenden Verkehrsfläche zusammensetzt.

Für die Planstraßen B, C, und D, mit einer festgesetzten Verkehrsfläche von 5,50m beträgt die Fahrbahnbreite 3,25m, der Seitenstreifen 1,75m und der Randstreifen 0,50m. Der Seitenstreifen wird in Rasenfugenpflaster ausgeführt, um das Gedeihen der in diesem Bereich vorgesehenen Baumbepflanzung sicherzustellen.

Die Straße Hopfenfohr erhält eine Fahrbahnbreite von 4,25m plus Seiten- und Randstreifen wie die Planstraßen B, C, und D.

Die vorbezeichneten Straßenquerschnitte reduzieren vollversiegelte Flächen und ermöglichen im Randbereich Regenwasserversickerung und das Abstellen von Fahrzeugen. Der flächensparende Ausbau in Verbindung mit parkenden Fahrzeugen soll die Kraftfahrer zu langsamer und vorsichtiger Fahrweise veranlassen und damit einen Beitrag zur Sicherheit und Wohnruhe leisten. An geeigneten Stellen sollen im Rahmen des Straßenausbaus zusätzlich geschwindigkeitsdämpfende Elemente ("Baumtore") vorgesehen werden.

Auf separate Gehwege wird im gesamten Plangebiet im Hinblick auf das relativ geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen verzichtet.

Die Hopfenfohr wird an ihrem westlichen Ende für den motorisierten Verkehr vom Blomberger Weg abgebunden.

Die Gebäude am Blomberger Weg sind weiterhin von der Kreuzung "Sieben Linden" aus anfahrbar. Die bestehenden Gebäude Hopfenfohr Nr. 2, 4, 6, 6a und 8 sind über die Hopfenfohr von Osten her erreichbar. Die Erschließung wird durch ein Fahrrecht gesichert.

Die Gantengabel wird vom Blomberger Weg aus bis zum Kreisel nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Dadurch kann der Hohlwegcharakter erhalten bleiben.

### 3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Im Bebauungsplan werden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Für das Grundstück Gantengabel Nr.6, für die Anlieger der Wegeparzelle Flurstück 18 und zur Erschließung des Flurstückes 517 ist im Bebauungsplan für ein gekennzeichnetes Teilstück der Gantengabel ein Fahrrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger eingetragen. Damit wird die Erschließung gesichert.

Für die Grundstücke Hopfenfohr Nr. 2, 4, 6, 6a und 8 ist im Bebauungsplan für ein gekennzeichnetes Teilstück des öffentl. Fuß- und Radweges ein Fahrrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger eingetragen. Damit wird die Erschließung der Grundstücke gesichert.

Auf dem Grundstück Flurstück 297 zwischen "Planstraße C" und Blomberger Weg ist gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lemgo und der Versorgungsträger eingetragen. Dadurch wird die Ver- und Entsorgung im südlichen Planbereich gesichert.

## 4. Bebauung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt " Reines /Allgemeines Wohngebiet " (WA und WR) fest. Damit wird der jeweilige Charakter der angrenzenden Wohngebiete aufgenommen und fortgesetzt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Bauflächen des Plangebietes werden in Bereiche eingeteilt:

1. Bestehende Bebauung im Randbereich des Plangebietes.
  - 1.1 Für die überwiegend bebauten Flächen an der Hamelner Straße und der Kalandstraße werden überbaubare Flächen festgesetzt, die den Bestand sichern und noch teilweise Flächen für Anbauten einräumen. Hier wird eine 1- und 2-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen Bereich des Blomberger Weges wird 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll der vorhandene Bauungscharakter gesichert werden.
  - 1.2 Für die teilweise gewerblich genutzten Gebäude Hamelner Straße Nr. 52, 66 sowie Nr. 68 wird ebenfalls "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird dem Charakter der Gebäude und der Lage entsprochen. Hier ist zwingend 2-geschossige Bauweise vorgegeben.

Auf eine weitere Wohnbebauung wird aus Gründen des Immissionsschutzes an der B 66 verzichtet.

Die neue Bebauung im Innern des Plangebietes ist so angelegt, daß unterschiedliche Interessenlagen berücksichtigt werden - vom freistehenden Einfamilienhaus über flächensparende Wohnformen bis zum Geschoßwohnungsbau sollen Nachfragende ein Angebot vorfinden.

Insgesamt orientiert sich der städtebauliche Entwurf an der Topographie und berücksichtigt Hohlweg und Bachlauf.

## 5. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

### 5.1 Darstellung der landschaftlichen Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Einheit der Beganiederung. Die Geologie wird bestimmt durch diluviale/alluviale Lössschichten von mittlerer bis höherer Wasserdurchlässigkeit. Unterböden und Untergrund bestehen meistens aus Geschiebelehm und -sand. Unter diesen geologischen Verhältnissen kommen nach der

Bodenkarte NRW als Bodentypen Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde (Bodenwertzahlen 60 bis 70) vor.

Im Plangebiet befindet sich das namenlose Gewässer "Gantengabel". Potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald auf grundfrischem Feinlehm. Die reale Vegetation ergibt sich aus der Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche.

## 5.2 Darstellung des geplanten Eingriffes

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit dem Planungsziel "Reines/Allgemeines Wohngebiet" aufgestellt. Die Errichtung von Wohngebäuden sowie deren Neben- und Erschließungsflächen (Wege, Parkplätze, Garagen, Straßenflächen) stellt einen Eingriff in die landschaftsökologischen Verhältnisse und in das Landschaftsbild dar.

Für das bestehende Wohnbaugebiet im Westen des Plangebietes resultiert aus der Überplanung kein künftiger Eingriff in Natur und Landschaft. In diesem Wohngebiet erfolgt die noch mögliche Neubebauung in einem baulich abgeschlossenen Bereich. Bei Verzicht auf einen Bebauungsplan ist hier eine Situation nach § 34 BauGB gegeben. Damit sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen hier nicht erforderlich.

Der Flächenbedarf der geplanten Eingriffe wurde nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans im einzelnen ermittelt :

- Versiegelung des Bodens durch Überbauung. Bei max. zul. GRZ 0,4 werden erfahrungsgemäß im Mittel nicht mehr als 0,25 versiegelt. Überbaut werden rd. 1,45 ha und damit rd. 11% des gesamten Plangebietes.
- Vollversiegelte Straßenverkehrsflächen (rd. 0,32 ha und damit rd. 2 % des gesamten Plangebietes) und teilversiegelte Seitenstreifen der öffentl. Verkehrsflächen (rd. 0,18 ha und damit 1 % des gesamten Plangebietes) -
- Öffentliche Fuß- und Radwege, teilversiegelt (rd. 0,1 ha und damit rd. 0,7 % des gesamten Plangebietes).

Im Rahmen der Bauleitplanung für dieses Gebiet soll neben einer flächensparenden Siedlungsplanung auch ein Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB geleistet werden; die umweltverträgliche Gestaltung soll bei dieser Planung berücksichtigt werden.

Aus diesem Grunde werden wesentliche Grünordnungsmaßnahmen in diesem Bebauungsplan verankert; sie tragen auch zu einem humanen Wohnumfeld bei.

### 5.3 Bewertung des geplanten Eingriffes

Zur konkreten Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung zu bewerten. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, bodenrelevante Veranlassungen zu regeln und abzuwägen. Dazu gehören nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB auch der Schutz von Natur und Landschaft.

Darüberhinaus ist es notwendig, bereits im Bebauungsplan Aussagen und Festsetzungen zu den erforderlichen Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen richten sich nach dem Umfang des Eingriffs bzw. nach dem Ausmaß der Beeinträchtigungen.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen ausgleichenden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen (Immissionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern sind ("landschaftliche Einbindung" des Vorhabens) und einem darüber hinaus bestehenden Kompensationsbedarf wegen der Inanspruchnahme von Flächen (Landschaftssubstanz).

#### 5.3.1 Vorgeschlagene Minderungsmaßnahmen

Für den Planbereich wurde eine Bestandserhebung der Grünelemente durchgeführt. Sie erfaßt Bäume, Sträucher und Hecken sowie größere Freiflächen.

Die kartierte Vegetation wird durch die Planung weitgehend mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert. Auf diese Weise werden die vorhandenen Grünelemente erhalten bzw. ökologisch aufgewertet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind bei überwiegender Wohnbebauung mit angemessener Gestaltung nicht gegeben. Durch die Planung werden Strukturen vorgegeben, welche eine dem stadtnahen Charakter des Wohngebietes entsprechende Entwicklung fördern und damit insgesamt eine Aufwertung des Siedlungsbereiches bewirken. Durch gestalterische Festsetzungen wird ein Beitrag zur angemessenen Gestaltung geleistet. Für das Plangebiet ist insgesamt ein hoher Anteil öffentlicher Grünflächen geplant.

Zum Zweck weitgehender Reduzierung der Eingriffe werden Minderungsmaßnahmen für den öffentlichen und für den privaten Bereich in die Festsetzungen aufgenommen:

- Minimaler Querschnitt für öffentliche Verkehrsflächen
- Reduzierung der Versiegelung von Seitenstreifen öffentlicher Verkehrsflächen
- teilweiser Rückbau der Gantengabel
- Versickerungsaktive Oberflächengestaltung von Fußwegen in Grünzügen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
- Pflanzgebot für städtebaulich exponierte Bereiche
- Eingrünung von Parkplätzen durch Baumanpflanzungen
- Pflanzgebot für Hecken zur Eingrünung von Parkplätzen
- nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke sind (mit Ausnahme notwendiger Verkehrsflächen) dauerhaft zu begrünen
- Begrünung flacher und flach geneigter Dächer

Darüber hinausgehender Kompensationsbedarf besteht wegen der Inanspruchnahme und Versiegelung/Überbauung von Flächen, wie sie im Zuge der Festsetzung "Reines/Allgemeines Wohngebiet" erfolgen wird. Der "Verlust" dieser Flächen wird durch die o.g. Minderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen, sondern ist durch Bereitstellung und ökologische Aufwertung anderweitiger Flächen zu kompensieren.

### 5.3.2 Ermittlung der Kompensationsfläche

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind die neu zu versiegelnden Flächen gemäß den gesetzlichen Regelungen nach § 8 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

Die tatsächlich beanspruchten, zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen wurden nach dem Entwurf des Bebauungsplans ermittelt:

- Plangebiet = rd. 13,04 ha.
- Baugebiet = rd. 10,3 ha
- Flächenbedarf für neu zu errichtende Gebäude, Parkplätze und Verkehrsflächen wurde mit rd. 2,05 ha = 15 % des Plangebietes ermittelt.

In der Bilanzierung wurden Abschläge für folgende Minderungsmaßnahmen angesetzt:

- Versickerung von mind. sechs Zehntel des Regenwassers 20 % Abschlag
- Naturnahe Gestaltung von mind. sechs Zehntel der nicht versiegelten Grundstücksflächen 20 % Abschlag

Aufgrund der Festsetzung der o.g. anrechenbaren Minderungsmaßnahmen kann die rechnerisch ermittelte Ersatzfläche für Wohnbauflächen um 40 % vermindert werden.

Eingriff und Ersatzfläche sind auch aus Gründen der Kostenabrechnung nach dem Verursacherprinzip zuzuordnen.

Für die Versiegelung durch öffentliche Straßen/Wege sind nachzuweisen:

Versiegelte Fläche 0,60 ha = 6000 qm nachzuweisende Ersatzfläche.

Für private Flächenversiegelungen auf den Baugrundstücken sind nachzuweisen:

Versiegelte Fläche 1,45 ha x 0,60 = rd. 0,87 ha = 8700 qm nachzuweisende Ersatzfläche.

Für den aus dem Bebauungsplan Nr. 01.21 resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der geplanten Minderungsmaßnahmen noch insgesamt rd. 14.750 qm Ersatzfläche nachzuweisen.

Im Plangebiet nachgewiesene Ausgleichsflächen:

### 5.3.3 Vorgeschlagene Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sollten im räumlichen Umfeld des Eingriffs durchgeführt werden und auf eine Verbesserung der landschaftsökologischen Funktionen hinwirken. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

#### (NL 1) Öffentlicher Grünzug in Nord-Südrichtung

Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 1) mit einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug. Auf dieser Fläche von rd. 0,22 ha sollen vielfältige Strukturen einheimischer Gehölze angepflanzt werden. Teilbereiche werden als extensive Mähwiese mit Pflege durch einmal Mähen im Jahr angelegt. Das Mähgut ist bei der Anfangspflege zu entfernen, um übermäßiger Nährstoffanreicherung im Boden entgegenzuwirken.

#### (NL 2) Streuobstwiesen

Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 2) auf einer Wiesenfläche an der "Gantengabel". Auf dieser Fläche von rd. 0,10 ha sind Obstbäume anzupflanzen und eine extensive Grünlandnutzung mit Pflege durch einmal Mähen im Jahr einzurichten. Das Mähgut ist bei der Anfangspflege zu entfernen, um übermäßiger Nährstoffanreicherung im Boden entgegenzuwirken.

#### (NL 3) Gewässerbereich

Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 3) im Verlauf des Bachlaufes der "Gantengabel" und innerhalb des Plangebietes. Auf dieser Fläche von rd. 0,27 ha soll eine rd. 1 m bis 4 m breite naturnahe Uferzone angelegt werden, um Lebensraum für standortgerechte Pflanzen und Wildkräuter sowie für Kleintiere zu geben.

#### (NL 4) Hügel-Randbereiche

Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 4) im Randbereich des Hügels. Auf dieser Fläche von rd. 0,87 ha sollen überwiegend dichte Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

### 5.3.4 Reserveflächen zur Aufwertung als Ersatzflächen bei Bedarf

Der Hügelbereich mit rd. 1,0 ha verbleibt als landwirtschaftlich nutzbare Fläche, solange er als Ersatzfläche nicht benötigt wird. Sobald aus einem anderen Plangebiet oder aus Straßenbaumaßnahmen resultierender Kompensationsbedarf nicht vor Ort erfüllt werden kann, steht der Hügelbereich nach Aufwertung als Kompensationsfläche zum gegebenen Zeitpunkt zur Verfügung. Eine Zuordnung ist dann in der entsprechenden Planung vorzunehmen. Um ein stimmiges Gesamtkonzept zu sichern, wird bereits jetzt diese Flächen planungsrechtlich festgesetzt:

#### (NL 5) Hügel-Mittelbereich

Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 5) im Mittelbereich des Hügels. Auf dieser Fläche von rd. 0,71 ha ist eine extensive Grünlandnutzung mit Pflege durch einmal Mähen im Jahr oder Schafbeweidung einzurichten. Das Mähgut ist bei der Anfangspflege zu entfernen, um übermäßiger Nährstoffanreicherung im Boden entgegenzuwirken

#### (NL 6) Höhenkuppe

Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 6) auf der Höhenkuppe. Auf dieser Fläche von rd. 0,25 ha sollen überwiegend dichte Anpflanzungen mit Bäumen und einheimischen Gehölzen erfolgen. Damit wird die Höhenkuppe ökologisch aufgewertet.



Über den in dem Bebauungsplan Nr.01.21 abzudeckenden Bedarf hinaus werden weitere rund 9.600 qm Ersatzfläche für andere Planungsvorhaben in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Wie die Bilanzierung nachweist, kann der geplante Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.21 kompensiert werden.

Begründet wird die Kompensation zum einen durch den Flächenanteil von Kompensationsflächen im Plangebiet. Zum zweiten sind vom Charakter her unterschiedliche Teilabschnitte der festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Diese Flächen sollen vielfältig angereichert werden. Mit einem vernetzten System von Kompensationsflächen und breiter Varianz von Einzelmaßnahmen wird der Ausgleich planungsrechtlich gesichert.

Die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen befinden sich zum Großteil bereits im Eigentum der Stadt Lemgo. Der weitaus kleinere Teil wird noch durch die Stadt Lemgo angekauft. Zum Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan kann die Verfügbarkeit aller notwendigen Kompensationsflächen nachgewiesen werden.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG auf die betroffenen Anlieger umgelegt. Es ist geplant, die Ausgleichsflächen innerhalb von 5 Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplans zu realisieren.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Wärmeversorgung des Gebietes mit Fernwärme oder Erdgas ist gewährleistet. Zur Sicherung der Fernwärmeversorgung wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für eine Wärmeübergabestation festgesetzt.

Die Elektrizitäts- und Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Am östlichen Ende der Straße Hopfenfohr wird eine "Fläche für die Abfallwirtschaft" festgesetzt. Dort sollen Mehrkammerbehälter zur Abfalltrennung bzw. Glascontainer aufgestellt werden. Dieser gut erreichbare Standort führt zu den geringsten Störungen, da er sich am äußersten Rand des Plangebietes befindet.

Die Entwässerung der bestehenden Gebäude an der Kalandstraße und der Hamelner Straße erfolgt über die dort vorhandene Mischwasserkanalisation. Das Schmutzwasser

der geplanten Bebauung und der vorhandenen Bebauung an Blomberger Weg und Hopfenfohr wird über - zum größten Teil noch zu bauende - Sammelkanäle in den im Blomberger Weg verlaufenden, aus dem Ortsteil Voßheide kommenden Schmutzwassersammler eingeleitet und der Zentralkläranlage Lemgo zugeführt.

Für die Oberflächenentwässerung wird eine weitestgehende Versickerung der Niederschlagswasser im Plangebiet selbst angestrebt. Dadurch soll die Anreicherung des Grundwassers gefördert und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beigetragen werden.

Die Stadt Lemgo hat eine Untersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit veranlaßt. Das Ergebnis liegt vor. Danach ist eine hinreichende Versickerungsfähigkeit im gesamten Plangebiet gegeben.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Lemgo läßt die Versickerung von Regenwasser zu. Die wasserrechtliche Genehmigung wird zu gegebenem Zeitpunkt durch die Stadt Lemgo gesondert beantragt.

Das gesamte Niederschlagswasser der bebauten und befahrbaren Flächen auf den jeweiligen Grundstücken ist zwingend auf den Grundstücken selbst zu versickern, soweit dies technisch machbar ist, oder anderweitig zu gebrauchen. Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet lassen dies zu.

Das ATV-Arbeitsblatt A-138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" ist in der jeweils gültigen Fassung der Planung zugrunde zu legen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen nordöstlich des querverlaufenden Grünzuges wird über Stichkanäle im Straßenraum bis zum Grünzug geführt. Im Bereich des Grünzuges ist Versickerungs- und Retentionsraum in einer Mulde gegeben. Die offene Mulde führt zum Gewässer "Gantengabel".

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen südwestlich des querverlaufenden Grünzuges wird über Stichkanäle im Straßenraum zum Blomberger Weg geführt. Von dort soll es in einem offenen Graben bis zum Kreuzungsbereich "Sieben Linden" geführt und dort in die Bega geleitet werden.

## 7. Altlasten

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort TK 3919/78 SG "Ehemalige Brauerei Bauer". Er ist als solcher erfaßt. Um von diesem Altstandort möglicherweise auf die Wohnbebauung ausgehende Gefährdungen auszuschließen, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Gefährdungsabschätzung vom April 1993 liegt in Form eines Untersuchungsberichtes vor. Zum Untersuchungsbericht : Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

1. Auswertung der vorhandenen Unterlagen
2. Sondierarbeiten zur Erkundung des Untergrundaufbaus und zur Einrichtung von Bodenluftmeßstellen
3. Entnahme von Bodenproben zur labortechnischen Untersuchung
4. Vor-Ort-Messungen von organischen Spurengasen in den Bodenluftmeßstellen
5. Entnahme von Bodenluftanreicherungsproben zur laboranalytischen Untersuchung

Die in der Untersuchung ausgesprochenen Empfehlungen fordern für das kontaminierte Betriebsgelände detaillierte Untersuchungen und die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes. Die Umsetzung der Sanierung wird seitens des Umweltamtes beim Kreis Lippe verfolgt. Der Untersuchungsbericht ist dem Kreis Lippe und dem STUA Minden zugegangen und während der öffentlichen Auslegung einsehbar.

Für das kontaminierte Betriebsgelände (Hofffläche mit 1-geschossigem Verkaufsraum - Gebäudeteil 5 und dem 2-geschossigen Riegel -Gebäudeteile 2, 3 und 4), ist ohne Durchführung weiterer Untersuchungen und anschließender Sanierung eine Gefährdung für gesundes Wohnen und Arbeiten nicht auszuschließen. Daher muß in diesem Bereich auf die Ausweisung einer überbaubaren Fläche verzichtet werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Aufgrund der Erkenntnisse der Untersuchung läßt sich für das ehemalige Brauhaus (Gebäudeteil 1) eine Gefährdung ausschließen. Dementsprechend wird dort überbaubare Fläche festgesetzt.

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich 2 eingetragene Baudenkmale. Sie sind als solche im Plan gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um das Gebäude Hamelner Straße 36 (Junkerhaus) und das Gebäude Hamelner Straße 52 (ehemalige Brauerei). Die Planung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

## 9. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Fläche des Plangebietes befindet sich zu einem Teil in Privatbesitz und zum anderen Teil im Besitz der Stadt Lemgo. Die Stadt Lemgo wird das Plangebiet vollständig erschließen (Erschließungswege, Versorgungsanlagen, Grünflächen). Die hierfür erforderlichen Mittel werden im Haushaltsplan der Stadt Lemgo vorgesehen.

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff BauGB sowie Enteignungen gem. §§ 85 ff BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Die stadteigenen Grundstücke werden nach vollständiger Erschließung inclusive Umlegung der Kosten für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Lemgo veräußert.

Lemgo, den 22.1.1996



(Wilmbusse)  
Bürgermeister

E m p f e h l u n g s l i s t e  
der standortgemäßen sowie kulturhistorisch  
bedeutsamen Gehölze, Bäume und Heckenpflanzen

I. niedrige Sträucher bis ca. 1 m  
=====

Stechginster	<i>Ulex europaeus</i>	
<u>Besenginster</u>	<u><i>Cytisus sco parius</i></u>	x
Flügelginster	<i>Genista sagitalis</i>	x
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>	x
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla</i>	
Johanniskraut	<i>Hypericum</i>	
<u>Heidelbeere</u>	<u><i>Vaccinium</i></u>	
<u>Besenheide</u>	<i>Calluna vulgaris</i>	
Schneeheide	<i>Erica carnea</i>	
<u>Immergrün</u>	<i>Vinca minor</i>	
Seidelbast	<i>Daphne Mezereum</i>	x

II. Sträucher bis ca. 2,5 m  
=====

Blasenstrauch	<i>Colutea arborescens</i>	x
<u>Roter Hartriegel</u>	<u><i>Cornus sanguinea</i></u>	
<u>Pfaffenhütchen</u>	<u><i>Euonymus europaeus</i></u>	x
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x
blaue Heckenkirsche	<i>Lonicera caerulea</i>	x
<u>Heckenkirsche</u>	<u>" <i>xylosteum</i></u>	x
<u>Schneeball</u>	<u><i>Viburnum opulus</i></u>	x
wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	x
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
<u>Himbeere</u>	<u><i>Rubus idaeus</i></u>	
Glockenstrauch	<i>Weigela i Arten</i>	
Blutjohannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>	
Goldglockenstrauch	<i>Forsythia intermedia</i>	
Maiblumenstrauch	<i>Deutzia scabra</i>	
Bauernjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>	
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>	

x Gesundheitsgefährdend bei Verzehr von Beeren und Blättern !

— Für Pflanzungen in bzw. zur freien Landschaft hin nur heimische Pflanzen verwenden. Im übrigen, soweit der gärtnerische Zweck es zuläßt, heimische Arten bevorzugen, da sie die weitaus günstigeren Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt - z.B. Insekten/Vögel - bieten.

II. Sträucher bis ca. 2,5 m  
=====

Spiereen	<i>Spiraea</i> Arten
Sommerflieder	<i>Buddleia</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
<u>Hunds-Rose</u>	<u><i>Rosa canina</i></u>
Hecht-Rose	" <i>glauca</i>
Bibernellrose	" <i>pimpinellifolia</i>
<u>Weinrose</u>	" <i>rubiginosa</i>

III. große Sträucher, kleine Bäume, 3 - 8 m  
=====

Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	
<u>Konelkische</u>	<u><i>Cornus mas</i></u>	
<u>Wald-Haselnuss</u>	<u><i>Corylus avellana</i></u>	
<u>eingriffeliger Weißdorn</u>	<u><i>Crataegus monogyna</i></u>	
<u>zweigriffeliger Weißdorn</u>	" <i>oxycantha</i>	
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	
<u>Hülse, Steckpalme</u>	<u><i>Ilex aquifolium</i></u>	x
Goldregen	<i>Laburnum vulgare</i>	x
<u>Schlehe</u>	<u><i>Prunus spinosa</i></u>	
<u>Holunder</u>	<u><i>Sambucus nigra</i></u>	
<u>Eibe</u>	<u><i>Taxus baccata</i></u>	x
<u>Faulbaum</u>	<u><i>Rhamnus frangula</i></u>	x
<u>Kreuzdorn</u>	" <i>cartharticus</i>	x
<u>Öhrchen-Weide</u>	<u><i>Salix aurita</i></u>	
<u>Grau-Weide</u>	" <i>cineree</i>	
<u>Hauszwetschen</u>	<u><i>Prunus domestica</i></u>	
<u>Apfel i. Sorten</u>	<i>Malus</i>	
<u>Vogelbeere</u>	<u><i>Sorbus aucuparia</i></u>	
<u>Speierling</u>	" <i>domestica</i>	
<u>Salweide</u>	<u><i>Salix caprea</i></u>	
<u>Purpur-Weide</u>	" <i>purpurea</i>	
<u>Korb-Weide</u>	" <i>viminalis</i>	
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	
<u>Tamarisken Wacholder</u>	" <i>sabina</i>	

x -----  
Gesundheitsgefährdend bei Verzehr von Beeren und Blättern !

— Für Pflanzungen in bzw. zur freien Landschaft hin nur heimische Pflanzen verwenden. Im übrigen, soweit der gärtnerische Zweck es zuläßt, heimische Arten bevorzugen, da sie die weitaus günstigeren Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt - z.B. Insekten/Vögel - bieten.

IV. mittelgroße Bäume bis ca. 15 m  
=====

Feldahorn

Hainbuche

Traubenkirsche

Vogelkirsche

Holzbirne

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus padus

" avium

Pyrus communis

V. große Bäume bis 30 m  
=====

Spitzahorn

Bergahorn

Roßkastanie

Schwarz Erle

Sand-Birke

Rotbuche

Esche

Walnuß

Stieleiche

Traubeneiche

Silberweide

Winterlinde

Sommerlinde

Feldulme

Bergulme

Zitterpappel

Birne

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Aesculus hippocastanum

Alnus glutinosa

Betula pendula

Fagus sylvatica

Fraxinus exelsior

Juglans regia

Quercus robur

Quercus petraea

Salix alba

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Ulmus carpiniifolia

Ulmus glabra

Populus tremula

Pyrus

VI. Kletterpflanzen  
=====

Brombeere

Pfeifenwinde

Klettertrompete

Baumwürger

Alpenwaldrebe

Anemonenwaldrebe

Gemeine Waldrebe

Rubus fruticosus

Aristolochia macrophylla

Campsis radicans

Celastrus orbiculatus

Clematis alpina

" mont. rubens

" vitalba

---

Für Pflanzungen in bzw. zur freien Landschaft hin nur heimische Pflanzen verwenden. Im übrigen, soweit der gärtnerische Zweck es zuläßt, heimische Arten bevorzugen, da sie die weitaus günstigeren Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt - z.B. Insekten/Vögel - bieten.

VI. Kletterpflanzen

<u>Gemeiner Efeu</u>	<u>Hedera helix</u>	x
<u>Hopfen</u>	<u>Humulus lupulus</u>	
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium	x
<u>Waldgeißblatt</u>	<u>Lonicera periclymenum</u>	x
Wilder Wein (5-fingr.)	Parthenocissus quinquef.	
Wilder Wein (3-fingr.)	" tricusp.	
Knöterich	Polygonum aubertii	
Blauregen, Glycinie	Wisteria sinensis	
Echter Wein	Vitis vinifera (alle Sorten)	

x Gesundheitsgefährdend bei Verzehr von Beeren und Blättern !

— Für Pflanzungen in bzw. zur freien Landschaft hin nur heimische Pflanzen verwenden. Im übrigen, soweit der gärtnerische Zweck es zuläßt, heimische Arten bevorzugen, da sie die weitaus günstigeren Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt - z.B. Insekten / Vögel - bieten.

VII. Pflanzen für freiwachsende und formal geschnittene Hecken

<u>Feldahorn</u>	<u>Acer campestre</u>	
<u>Hainbuche</u>	<u>Carpinus betulus</u>	
<u>Rotbuche</u>	<u>Fagus sylvatica</u>	
<u>Liguster</u>	<u>Ligustrum vulgare</u>	
<u>Roter Hartriegel</u>	<u>Cornus sanguinea</u>	
<u>Kornelkirsche</u>	<u>Cornus mas</u>	
<u>Waldhasel</u>	<u>Corylus avellana</u>	
<u>Weißdorn eingrifflicher</u>	<u>Crataegus monogyna</u>	
<u>Weißdorn zweigriffliger</u>	<u>Crataegus oxycantha</u>	
<u>Schlehe</u>	<u>Prunus spinosa</u>	
<u>Berberitze Sauerdorn</u>	<u>Berberis vulgaris</u>	
<u>Blasenstrauch</u>	<u>Colutea arborescens</u>	
<u>Pfaffenhütchen</u>	<u>Euonymus europaeus</u>	[*]
<u>Blaue Heckenkirsche</u>	<u>Lonicera caerulea</u>	[*]
<u>Gemeine Heckenkirsche</u>	<u>Lonicera xylosteum</u>	[*]
<u>Wildjohannisbeere</u>	<u>Ribes alpinum</u>	
<u>Hundsrose</u>	<u>Rosa canina</u>	
<u>Hechtrose</u>	<u>Rosa glauca</u>	
<u>Bibernellrose</u>	<u>Rosa spinosissima</u>	
<u>Weinrose</u>	<u>Rosa rubiginosa</u>	
<u>Essigrose</u>	<u>Rosa gallica</u>	
<u>Filzrose</u>	<u>Rosa tomentosa</u>	
<u>Wolliger Schneeball</u>	<u>Viburnum lantana</u>	
<u>Gemeiner Schneeball</u>	<u>Viburnum opulus</u>	
<u>Eibe</u>	<u>Taxus baccata</u>	[*]

[\*] Gesundheitsgefährdend bei Verzehr von Beeren und Blättern !

— Für Pflanzungen in bzw. zur freien Landschaft hin nur heimische Pflanzen verwenden. Im übrigen, soweit der gärtnerische Zweck es zuläßt, heimische Arten bevorzugen, da sie die weitaus günstigeren Lebensgrundlagen für die heimische Tierwelt - z.B. Insekten/Vögel - bieten.