

Vorentwurf Abwägungstabelle (Stand: 22.11.2023)

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	26 01.70 Innovation Campus Lemgo
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	05.06.2023 - 14.07.2023

1.1. 25637	
<p>Stellungnahme</p> <p>Die aus LEADER-Mitteln finanziert Studie ?Gesundheit vor Ort? aus dem Jahr 2019, beinhaltet u.a. das Projekt einer allgemeinmedizinischen Modellpraxis für die Alte Hansestadt Lemgo auf dem ICL.</p> <p>Eine Modellapotheke, gemeinsame Seminarräume und ggf. die Verbindung zu einer Pflegeschule, wären im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine sinnvolle Ergänzung der Modellpraxis. Die Festsetzungen des B-Plans sollten einer möglichen Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen nicht entgegenstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einrichtungen direkt mit Rettungswagen, Krankentransportwagen und barrierefrei mit KFZ angefahren werden können und entsprechende Stellplätze direkt vor Ort geschaffen werden müssen. Das sind grundlegende Voraussetzungen, damit die Einrichtungen angenommen und dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden können.</p> <p>Für die Nutzung sollte eine Abweichung von der Stellplatzsatzung unabhängig vom Standort im Gebiet ermöglicht werden. Mit der direkten Zufahrt von der Bunsenstraße und der Lage am zentralen Platz wäre das ICL 6 für die Nutzung verkehrstechnisch am besten geeignet.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Hinweis auf die benannte Studie wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung können die benannten Nutzungen zugelassen werden. Die Stellplatzsatzung ist für ihren Geltungsbereich wirksam und ermöglicht (siehe § 3 der Satzung) die Errichtung von Stellplätzen in einem begrenzten Umfang direkt am, vor oder im Gebäude. Eine Ausnahme von der Satzung wird nicht in Aussicht gestellt.</p>

Beschlussvorschlag Kein Beschluss erforderlich.	
1.2. 25637	
Stellungnahme Das Sondergebiet ICL 6 wird im Süden zum Platz hin und im Westen zum Boulevard Ost durch eine Hecke (die schon besteht) komplett vom restlichen Gebiet abgetrennt. Dies ist bei der jetzigen Nutzung als Parkplatz angemessen. Sollte das Grundstück aber bebaut werden, was im Sinne der weiteren Entwicklung des ICL gewünscht ist, muss die Bebauung im EG mit großzügigen Öffnungen und direkten Übergängen zum Platz ausgebildet werden. Nur so kann die erforderliche Belebung der neuen Mitte z. B. mit Kaffee, Kiosk, Apotheke etc. umgesetzt werden.	Abwägungsvorschlag Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Gebote zur Anpflanzung von Hecken ermöglichen eine Unterbrechung der Pflanzung: "Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können die festgesetzten Pflanzgebote für notwendige Eingänge, repräsentative Fassadengestaltungen o. ä. unterbrochen werden."
Beschlussvorschlag Kein Beschluss erforderlich.	
1.3. 25637	
Stellungnahme Daraus folgt auch, dass das Erdgeschoss etwas über der Geländehöhe an der Nordseite des Platzes liegen muss. Damit ein Gebäude mit 4 Geschossen erstellt werden kann, die auch vom Platz aus erkennbar sind, sollte die max. Gebäudehöhe GH auf 130 m über NHN erhöht werden. Diese maximale Höhe würde der des ICL 8 entsprechen.	Abwägungsvorschlag Bei den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen war maßgebend, dass die vorhandene Geländetopografie mit einer nach Norden fallenden Geländeneigung in den Festsetzungen beachtet wird. Die unteren Bezugspunkte für die zulässigen Höhen baulicher Anlagen setzen daher grundsätzlich an dem jeweils vorhandenen Gelände an (Bestandshöhen siehe Eintragung im Bebauungsplan). Dieses Vorgehen dient auch dem Schutz der jeweiligen "Unterlieger", da auf diese Weise Verschattungswirkungen begrenzt werden können. Das in Bezug genommene SO ICL 8 bspw. weist im Südwesten mit Geländehöhen von 114,47 m ü. NHN eine um zwei Meter höher liegende Geländeoberfläche auf als das SO ICL 6 mit max. 112,29 m ü. NHN. Der Anregung zur Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im SO ICL 6 wird nicht gefolgt.
Beschlussvorschlag Der Anregung zur Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im SO ICL 6 wird nicht gefolgt.	

1.4. 25637	
<p>Stellungnahme</p> <p>Die geplante Baulinie mit einem Abstand von nur 2 m zur dichten Buchenhecke verhindert eine sinnvolle Nutzung. Es sollte eine deutlich flexiblere Festlegung im B-Plan erfolgen. Dies gilt insbesondere falls die Hecke nicht großzügig geöffnet werden kann und der Platz im Randbereich z.B. für Außensitzplätze eines Café nicht mit genutzt werden kann. In diesem Fall muss es möglich sein z.B. die Außensitzplätze auf dem Grundstück mit Ausrichtung zum Platz hin zu realisieren.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Ausführung bzgl. der Lage der Baulinie werden zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulichen / gestalterischen Aspekten wurde die Baulinie bewusst in Verlängerung der Baulinien/Baugrenzen der Teilbereiche SO ICL 7 und SO ICL 8 geplant. Dies dient einer einheitlichen Bauflucht an der Nordseite der Freiräume (Campuswiese und Neue Mitte), um die dort entstehende Platzsituation durch Baukörper zu fassen und entsprechende bauliche Raumkanten auszubilden.</p> <p>Die festgesetzten Gebote zur Anpflanzung von Hecken ermöglichen eine Unterbrechung der Pflanzung: "Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können die festgesetzten Pflanzgebote für notwendige Eingänge, repräsentative Fassadengestaltungen o. ä. unterbrochen werden." Die textliche Festsetzung 3.2 ermöglicht zudem explizit ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bei Baulinien geringfügigem Ausmaß.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Anregung zur Verschiebung der Baulinie im SO ICL 6 wird nicht gefolgt.</p>	
1.5. 25637	
<p>Stellungnahme</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich zur Zeit über 50 Stellplätze, für die Bestandschutz besteht. Die Stellplätze sind Teil der 1.300 Stellplätze und somit fast aller Stellplätze im Gebiet, die für Veranstaltungen der PHOENIX-CONTACT-arena gemäß Baugenehmigung erforderlich und nachgewiesen sind. Zu deren Erhalt oder gleichwertigem Ersatz haben sich alle Beteiligten vertraglich verpflichtet. Gemäß Stellplatzsatzung vom 23.09.2019 §3 dürfen bei Bauvorhaben max. 20% der erforderlichen Stellplätze aber höchstens 8 Stellplätze vor, am oder im Gebäude errichtet werden. Die Intention seinerzeit war, PKW-Verkehr aus dem Gebiet herauszuhalten. Das ICL6 hat aber eine eigene direkte Zufahrt von der Bunsenstraße. Insofern würde kein PKW Verkehr im Gebiet entstehen, wenn bei einer Baumaßnahme mehr als 8 Stellplätze auf dem Grundstück erstellt würden. Hinzu kommt, dass:</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen verweist der Bebauungsplan auf die "Satzung über die Errichtung von Stellplätzen und die Erhebung von Ablösebeträgen im Bereich Innovation Campus vom 23.09.2019". Der Bebauungsplan trifft somit keine über die vorgenannte Satzung hinausgehenden Regelungen, sodass diese im Geltungsbereich anzuwenden ist. Eine isolierte Sonderbetrachtung des Teilbereiches SO ICL 6 wird nicht vorgenommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - nahezu alle Stellplätze im Parkhaus mit Baulasten mehrfach belegt sind, - eine mögliche Erweiterung des Parkhauses nur ca. 108 zusätzliche Stellplätze schaffen würde, - ein zweites Parkhaus zur Zeit offensichtlich kein Thema ist und - eine Ablösung der Stellplätze das Problem vor Ort nicht löst. <p>Daher sollte im ICL6 für Bauvorhaben eine Abweichung von der Stellplatzsatzung festgeschrieben werden und die potentielle Anzahl der Stellplätze nicht beschränkt werden.</p>	
<p>Beschlussvorschlag Der Anregung zur Nichtanwendung der Stellplatzsatzung im SO ICL 6 wird nicht gefolgt.</p>	
<p>1.6. 25637</p>	
<p>Stellungnahme</p> <p>Bei den gestalterischen Festsetzungen ist eine flächige Dachbegrünung vorgeschrieben, wobei 20% technische Aufbauten, nicht brennbare Abstandstreifen und Attiken zulässig sind. Dieser Ansatz erscheint sehr gering und schränkt die Aufstellung von technischen Geräten auf dem Dach erheblich ein. Je nach Gebäudeentwurf kann bei einem schmalen, langgestreckten Gebäude ggf. schon die entsprechend gedämmte Attika mit dem Abstandstreifen und ggf. Wartungswegen den Ansatz überschreiten. Es ist unklar, ob z.B. bei kompakten Gebäuden mit Belichtung von oben über Lichtkuppeln und oder Glasdächern diese mit zur Dachfläche zählen. Ein mit einem Glasdach überdachter Innenhof wäre dann ggf. nicht möglich.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt und die Beschränkung von technischen Aufbauten auf 20 % entfernt.</p>
<p>Beschlussvorschlag Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>1.7. 25637</p>	
<p>Stellungnahme</p> <p>Solaranlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überragen. Diese Festlegung ist gerade auf einem Innovation Campus nicht nachvollziehbar. Hinzu kommt, dass die Solaranlagen nicht an der Dachkante stehen und bei den Gebäudehöhen von unten</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Festsetzung wurde angepasst, da sie nicht mit der gewollten Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik vereinbar ist. Im Ergebnis wird dadurch auch der Bezug zur Attika aufgehoben und der erste Teil der Stellungnahme wird</p>

<p>nicht sichtbar sind. Vom InnovationSPIN können alle Anlagen - auch wenn sie die Attika nicht überragen - eingesehen werden. Weiterhin bedeutet die Festlegung, dass auf Flachdächern ohne Attika keine Solaranlagen installiert werden können, was nicht beabsichtigt sein kann.</p>	<p>berücksichtigt.</p> <p>Auch wenn es im Einzelfall Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung und ohne Attika bei Gebäuden dieser Höhe geben kann, ist das eher die Ausnahme. Insbesondere im Hinblick auf die zwingend herzustellende Dachbegrünung sorgt eine Attika auch für den notwendigen Schutz vor Wind.</p> <p>Gem. gestalterischer Festsetzung 1.3 sind einseitig aufgeständerte Solar-/Photovoltaikmodule allgemein zulässig. Ein Ausschluss von Solaranlagen auf Dächern ohne Attika ist nicht Inhalt der textlichen Festsetzung und kann deshalb auch nicht angenommen werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>2.1. 25635</p>	
<p>Stellungnahme [personenbezogene Daten] und ich sind Eigentümer der Flurstücke 339 und 338. Für das Flurstück 338 besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit der Lippischen Unternehmer GbR.</p> <p>Wir haben die folgenden Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 01.70 "Innovation Campus Lemgo" und 40. Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>Durch die Einstufung der Grundstücke in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Innovation Campus Lemgo" wird die Verwertbarkeit unserer Grundstücke deutlich eingeschränkt und damit entwertet.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Hinsichtlich einer planungsrechtlichen Einordnung des Plangebietes ist der rechtskräftige Bebauungsplan 26 01.22/23 "Lüttfeld - Hornscher Weg" bzw. dabei speziell der Stand der 2. vereinfachten Änderung aus dem Jahre 2008 relevant. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der westlichen Waldfläche und setzt flächendeckend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Fachhochschule" fest (maximal IV Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,2).</p> <p>Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan insgesamt nicht verschlechtert. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gehen deutlich über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinaus (vorher: Flächen für den Gemeinbedarf "Fachhochschule", künftig: Sondergebiet Innovation Campus Lemgo mit zahlreich zulässigen Nutzungen aus dem Bereich Hochschule, Forschung, Entwicklung und Bildung).</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden sogar eine intensivere Nutzung ermöglichen (GRZ 0,8 bei einer ebenfalls maximal viergeschossigen</p>

	<p>Bebauung). Lediglich im äußersten Nordwesten wird für das SO ICL 10 eine Reduzierung auf maximal III Vollgeschosse vorgesehen, um eine verträgliche Entwicklung auf dem Campusgelände mit der nördlichen Wohnnachbarschaft sicherstellen zu können.</p>
<p>Beschlussvorschlag Den Bedenken bzgl. einer Schlechterstellung in Folge des Bebauungsplanes 01.70 wird nicht gefolgt.</p>	
<p>2.2. 25635</p>	
<p>Stellungnahme Es sind für die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude keine Parkplätze vorgesehen. Eine ausreichende Zahl von Parkplätzen ist jedoch für eine sinnvolle Nutzung der Gebäude erforderlich, etwa für den Besuch von Geschäftskunden. Hierfür könnte auch eine Tiefgarage in Betracht kommen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Die Stellplatzsatzung ist für ihren Geltungsbereich wirksam und ermöglicht (siehe § 3 der Satzung) die Errichtung einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen direkt am, vor oder im Gebäude.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Gültigkeit der Stellplatzsatzung wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben.</p>	
<p>2.3. 25635</p>	
<p>Stellungnahme Der Fußweg in den Wald durchschneidet unser Flurstück 339. Es wird damit in seiner Verwertbarkeit und damit seinem Wert deutlich gemindert. Für diesen Fußweg besteht keine Notwendigkeit da der Wald auch anderweitig erreicht werden kann.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Eine Wegeverbindung durch das Flurstück 339 zu den westlich gelegenen Waldflächen ist nicht Planungsziel. Es ist davon auszugehen, dass sich die Stellungnahme auf den 8 m breiten Blühstreifen in Verlängerung der Campuswiese bezieht, für den keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Mit der Anlage des Blühstreifens wird die Durchgrünung des Plangebietes angestrebt. Der Streifen nimmt die Sichtachse des nördlichen Verbindungsweges auf und schafft dadurch eine mindestens visuell wahrnehmbare Verbindung zu den naheliegenden Tonkuhlenwäldchen. Darüber hinaus wird an der Stelle das Baufenster unterbrochen und so Möglichkeiten für die Durchlüftung des Plangebietes geschaffen.</p>

	<p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan eine intensivere Nutzung (GRZ wird von 0,4 auf 0,8 erhöht bei einer ebenfalls maximal viergeschossigen Bebauung). Eine Minderung der Verwertbarkeit und damit des Wertes des Flurstückes ist nicht absehbar, da auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine größere Flexibilität entsteht (vorher: Flächen für den Gemeinbedarf "Fachhochschule", künftig: Sondergebiet Innovation Campus Lemgo mit zahlreich zulässigen Nutzungen aus dem Bereich Hochschule, Forschung, Entwicklung und Bildung). Lediglich im äußersten Nordwesten wird für das SO ICL 10 eine Reduzierung auf maximal III Vollgeschosse vorgesehen, um eine verträgliche Entwicklung auf dem Campusgelände mit der nördlichen Wohnnachbarschaft sicherstellen zu können.</p>
<p>Beschlussvorschlag Den Bedenken bzgl. einer geminderten Verwertbarkeit der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird nicht gefolgt.</p>	
<p>2.4. 25635</p>	
<p>Stellungnahme Die Erschließung der Grundstücke über die Campusallee ist nicht gewährleistet. Bislang ist dies durch eine Vereinbarung mit der Lippischen Unternehmer GbR geregelt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Die Erschließung der in der Stellungnahme in Bezug genommenen Teilbereiche SO ICL 5, SO ICL 9 und SO ICL 10 ist von der Campusallee bzw. vom Hornschen Weg über die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen sichergestellt.</p>
<p>Beschlussvorschlag Den Bedenken bzgl. der Erschließung der Flurstücke 338 und 339 wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3. 25544</p>	
<p>Stellungnahme Das Plangebiet war ursprünglich für die Errichtung eines zentralen Parkhauses vorgesehen. Im Rahmen zum bisher durchgeführten Planverfahren wurden die tatsächlichen und zu erwartenden Parkbedarfe ermittelt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die aktuelle Anzahl an Stellplätzen ausreichend ist. In der Folgezeit wird von der weiteren baulichen Entwicklung für den Innovation Campus Lemgo ausgegangen, ebenso der Bedarfe der im Plangebiet vorhandenen Kita "Sterntaler".</p>	<p>Abwägungsvorschlag Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wie bereits zum Bauleitplanverfahren "Innovation Campus Lemgo" festgestellt wurde werden der Betrieb von Sportanlagen und sonstigen Freizeitanlagen im Umfeld des Campus durch die Planung nicht beeinträchtigt. Nach Auswertung der vorliegenden Planungsunterlagen und in Abstimmung mit dem Stadtsportverband Lemgo sind sportliche Belange vom Planungsvorhaben akut nicht betroffen. Daher wird dem Anliegen der Stadt Lemgo zugestimmt.

Beschlussvorschlag
Kein Beschluss erforderlich.