

Alte Hansestadt Lemgo

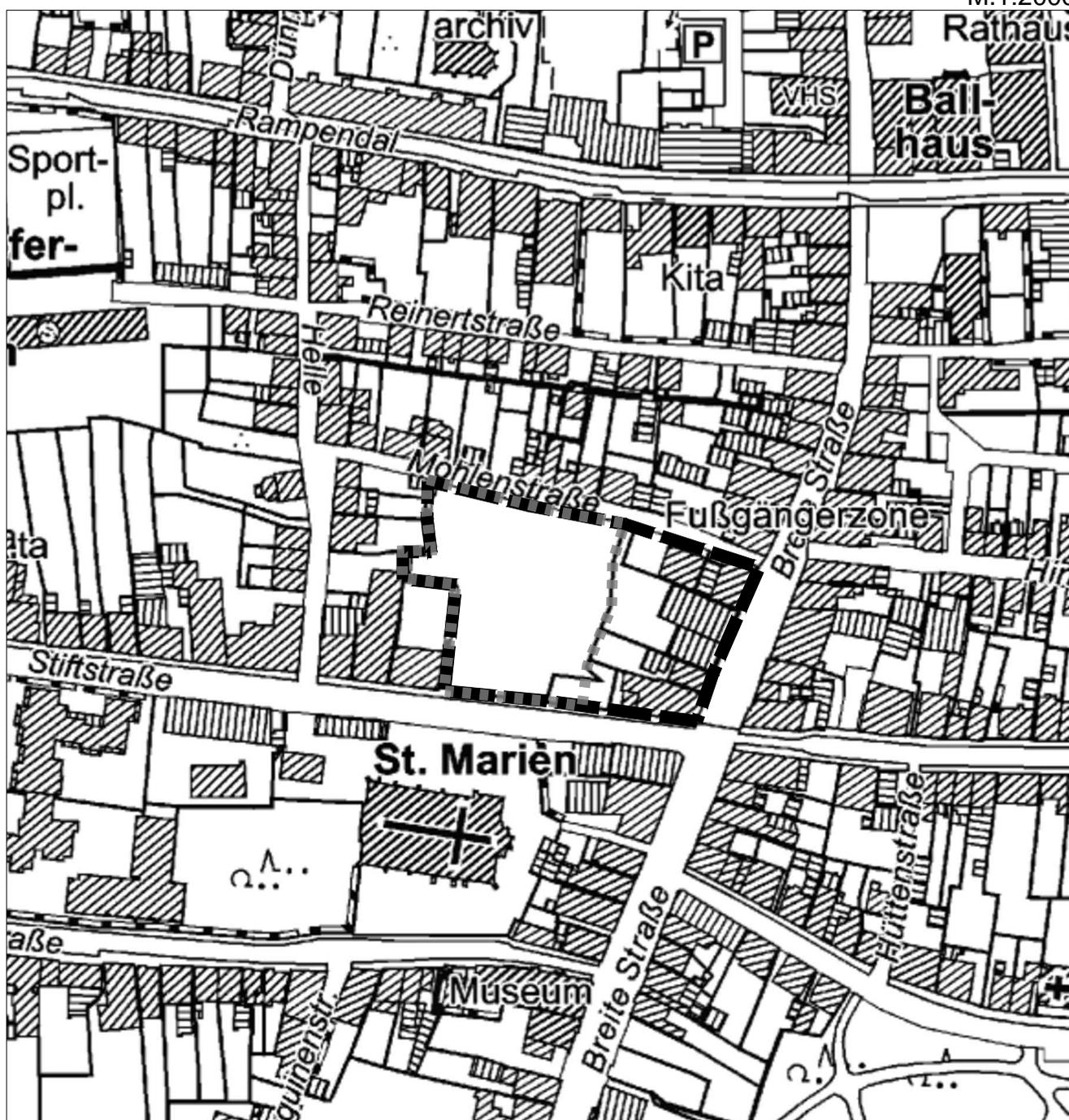
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.22

### "Hansehof"

im Vollverfahren

### Begründung

M.1:2000



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 01.22**  
**„HANSEHOF“**  
**DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhalt**

1.	Allgemeines .....	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Örtliche Gegebenheiten.....	5
1.3	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen .....	6
2.	Städtebauliche Planung.....	8
2.1	Planinhalte .....	8
2.1.1	Inhalte und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
2.1.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	9
2.2	Belange des Wohnens .....	12
2.3	Belange des Verkehrs.....	13
2.4	Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	14
2.5	Belange des Gemeinbedarfes .....	14
2.6	Belange der Ver- und Entsorgung .....	14
2.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	16
2.8	Belange des Umweltschutzes.....	16
2.9	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	26
2.9.1	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	27
3.	Immissionsschutz .....	28
4.	Bodenordnung.....	33
5.	Flächenbilanz.....	33
6.	Kostenschätzung .....	33
7.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.....	33
8.	Angabe Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.....	34
9.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	34

## **Begründung**

zur Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ für das Gebiet nördlich der Stiftstraße, östlich der Breiten Straße, südlich der Mohlenstraße und westlich des Straßenraumes Helle.

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Gemäß § 2 Abs. (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wurde die Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ im Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung beschlossen. Die Ertaufstellung erfolgt auf Antrag des Vorhabensträgers und dient der Entwicklung von Wohnbebauung in Form von einem Mehrfamilienhauskomplex und Reihenhäusern.

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.N „Stiftstraße/Mohlenstraße“ dar. Dieser wurde ursprünglich aufgestellt, um die Standortqualitäten des Zentrums von Lemgo für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu erhalten und stärken. Im Fokus stand damals das Errichten eines Einkaufszentrums. Die Festsetzungen sind jedoch nach heutiger Auffassung überholt und lassen die Vorhabenplanung nicht zu. Aufgrund dessen wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie darüber hinaus der Bereich, welcher westlich an die Breite Straße anschließt ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ausgangslage für die Bebauungsplanaufstellung besteht weiterhin darin, dass der Wohnungsmarkt Lemgos in den meisten Teilmärkten angespannt ist. Aufgrund des demografischen Wandels existiert unter anderem eine deutliche Nachfrage nach barrierefreien kleineren Wohneinheiten. Allgemein konzentriert sich die Wohnraumnachfrage auf Standorte mit guter Infrastruktur, wie sie im Innenstadtbereich der Stadt Lemgo gegeben ist. (Handlungskonzept Wohnen Alte Hansestadt Lemgo)

Angesichts der genannten Entwicklungen ist es die planerische Absicht der Ertaufstellung, die Brachfläche des abgerissenen Einzelhandelszentrums einer Nachnutzung entsprechend den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen zuzuführen. Auf Grundlage dieses Ziels wurde eine Mehrfachbeauftragung mit einer Machbarkeitsstudie über den Bereich des Plangebietes durchgeführt. Das Vorhaben soll nun auf Grundlage zweier Architekturplanungen aus besagtem Auftrag werden.

In Anbetracht der beschriebenen Ausgangslage soll auf der gut angebundenen Plangebietsfläche Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus entstehen. Der ruhende Verkehr des Mehrfamilienhauskomplexes wird im Zuge einer Tiefgarage geregelt. Die

Planung soll zu einer Akzentuierung am Wohnungsmarkt mit Blick auf die angespannten Teilmärkte und unterversorgten Zielgruppen beitragen.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist aufgrund des bestehenden Baurechts die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ erforderlich. Da mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein spezifisches Vorhaben geschaffen werden sollen, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 (1) BauGB aufgestellt. Die Grundlage dafür ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung der Vorhabens- und der Erschließungsmaßnahmen. Dabei bildet der sogenannte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Plandokument, bei dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Rahmen setzt, in dem das im VEP konkretisierte Projekt umgesetzt werden kann. Der Vorhabenträger ist aufgrund des Durchführungsvertrages gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Planungsinstrument ist zweckdienlich, um auf der Brachfläche zukünftig eine neue Nutzung realisieren zu können. Weiterhin wird durch die Feinsteuerung im Rahmen des VEP gewährleistet, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Grundsätzlich ist der Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Flächen beschränkt, die für das Vorhaben und seine Erschließung benötigt werden. Darüber hinaus können gemäß § 12 (4) BauGB Flächen insoweit in den Geltungsbereich einbezogen werden, als es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das Gebiet des VEP handelt. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht im vorliegenden Fall aus der Vorhabenfläche (bestehend aus Teilplan 1 und 2) sowie dem Bereich östlich der Vorhabenfläche und westlich der Breiten Straße.

Gemäß der Festsetzung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel vor. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die gemischte Nutzung zu erhalten und neben der neu geplanten Wohnbebauung die Gebäude an der Breiten Straßen zu überplanen. Die Bebauung soll dort erhalten bleiben und die denkmalgeschützten Häuser werden voraussichtlich saniert. Durch die Überplanung erfolgt eine Sicherung der bestehenden Nutzungen und gleichzeitig ein Ausschluss von Nutzungen mit hohem Störpotenzial in Bezug auf das Vorhaben und den Umgebungsbereich.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Vollverfahren aufgestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Lage inmitten einer bebauten Umgebung, handelt es sich bei der vor-

liegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da angrenzend an das Plangebiet Wohnnutzung vorhanden ist, spielen hier Umweltbelange in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine relevante Rolle. Zusätzlich sind für den Bau der Tiefgarage größere Bodeneingriffe notwendig.

Daher erfolgt trotz der gegebenen Innenentwicklung hier keine Planänderung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, sondern eine Änderung des Bebauungsplanes im Vollverfahren.

## **1.2 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ liegt inmitten der Kernstadt Lemgos. Es wird im Norden durch die Mohlenstraße (Flurstück 198), im Osten durch die Breite Straße (Flurstück 367), im Süden durch die Stiftstraße (Flurstück 19) und im Westen durch anschließende Wohnbebauung begrenzt (Flurstücke 212-216 und Flurstück 344).

Insgesamt hat das Plangebiet der Vorhabenfläche eine Gesamtfläche von 0,35 ha und umfasst das Flurstück 521 und 519, Flur 22 der Gemarkung Lemgo. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 202, 205, 346, 405, 517, 519, 520, 521 und 522, Flur 22 der Gemarkung Lemgo mit einer Gesamtfläche von 0,6 ha.

Das nähere Umfeld des Plangebietes weist gemischte Nutzung auf. Die östliche Plangebietsgrenze ist die Breite Straße, welche den südlichen Bereich der Fußgängerzone, mit Ladenzeilen und Restaurant darstellt. Nördlich schließt sich Wohnnutzung in Form von Einfamilien- sowie vermehrten Mehrfamilienhäusern an. Südlich der Stiftstraße befindet sich neben Wohnbebauung die Kirche St. Marien Lemgo. Eine Übersicht über die örtliche Situation ist dem Luftbild in Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (Land NRW 2022: Orthophoto.TIM-online, eigene Überarbeitung)

### 1.3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

#### Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sowohl der derzeit rechtskräftige Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sowie der zur Erstaufstellung befindliche neue Regionalplan „Regionalplan OWL – Entwurf 2020“ stellt für das betreffende Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird dem Ziel des Regionalplanes entsprochen.



Abbildung 2: Quelle Bezirksregierung Detmold, eigene Überarbeitung

### Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Da für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet festgesetzt werden soll, entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zusätzlich in einem Bereich für Siedlungsschwerpunkte.



Abbildung 3: Quelle Stadt Lemgo, eigene Überarbeitung

## Bebauungspläne

Der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 01.N „Stiftstraße / Mohlenstraße“ weist den Geltungsbereich als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO aus. Im Rahmen dieser Festsetzung sollen die Standortqualitäten für Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch für Wohnen in der Innenstadt erhalten und gesteigert werden.

Durch die Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 01.N „Stiftstraße / Mohlenstraße“ teilweise überplant und ersetzt.

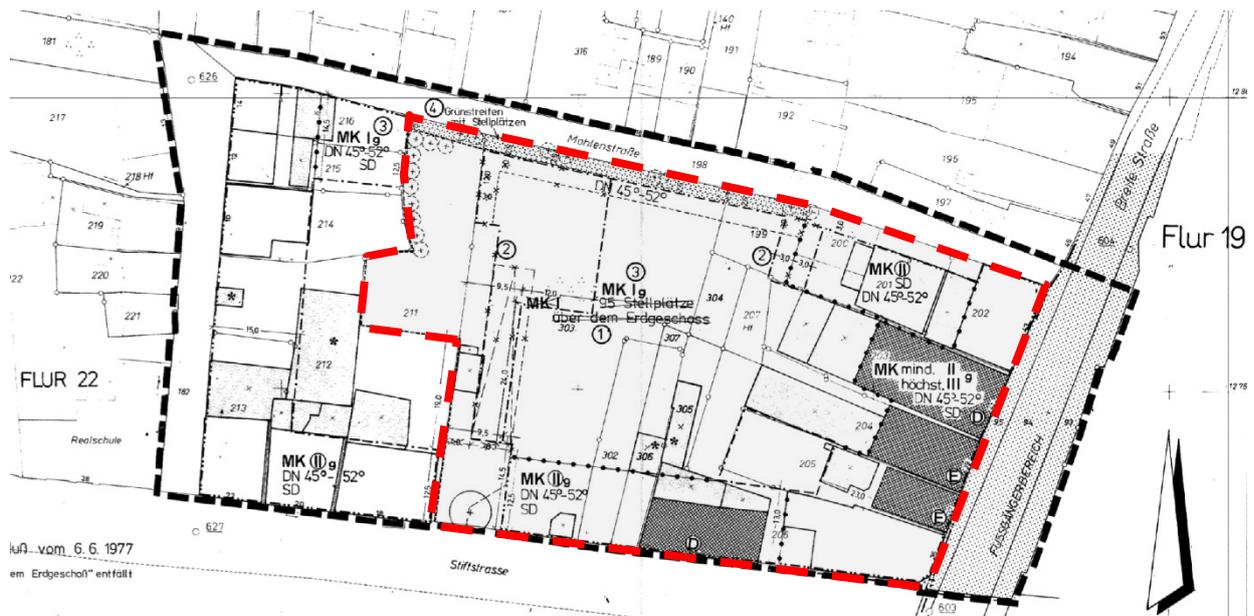


Abbildung 4: Quelle Stadt Lemgo, eigene Überarbeitung (in Rot Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.27 01.22)

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan gilt nicht für den Innenbereich und ist somit für Bebauungsplan nicht relevant.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Planinhalte

#### 2.1.1 Inhalte und Vorhaben- und Erschließungsplan

Die geplante Wohnnutzung soll durch den Bau von einer Reihenhausezeile an der Mohlenstraße sowie einen Geschosswohnungsbau an der Stiftstraße umgesetzt werden. Die entsprechenden Gebäudekörper sind auf dem Flurstück 519 und 521 geplant. Die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 202, 205, 405, 517 und 346 bleiben unverändert oder werden ggfs. saniert.

Die Reihenhausbauwerke an der Mohlenstraße sollen zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) werden und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m aufweisen. Die bestehende historische Mauer in diesem Bereich soll erhalten bleiben und nur für die Eingänge zu den Gebäuden unterbrochen werden. Nach Süden sind den Reihenhäusern Terrassenflächen mit Grünfläche vorgelagert. Für den ruhenden Verkehr stellt der Bereich nördlich vor der Mauer genügend Platz zur Verfügung.

An der Stiftstraße wird ein dreigeschossiger Gebäudekörper mit Satteldach und einer maximalen Gebäudehöhe von 14,5 m geplant. Entlang der Stiftstraße wird eine geschlossene Gebäudekante angestrebt, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert. Im hinteren Bereich schließen an den Gebäudekörper zwei zweigeschossige Gebäudeschenkel an, welche ein Flachdach aufweisen. Unter dem Grundstück an der Stiftstraße ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Stiftstraße geplant. Im hinteren Bereich sind Stellplätze für Fahrräder vorgesehen und eine Fußwegeverbindung. Auf der Tiefgarage ist eine intensive Dachbegrünung und das Anlegen von Hochbeeten vorgesehen.

Des Weiteren soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Spielbereich entstehen, um den Spielplatzbedarf decken zu können.

### **2.1.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Dies wird bei den im Folgenden erläuterten textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

#### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Im Gegensatz zur Festsetzung als Kerngebiet oder Mischgebiet wird besonders im Bereich des VEP der Fokus auf die Wohnnutzung gelegt. Da sich der gesamte Geltungsbereich jedoch im verdichteten Innenstadtbereich befindet und zusätzlich der westliche Gebietsrand an die Fußgängerzone Lemgos angrenzt, werden die allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

Allgemein zulässig sind im gesamten Baugebiet gemäß § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) – (9) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind, aufgrund ihrer verkehrsinduzierenden Wirkung und den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Dadurch sollen Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Über die o.g. Festsetzungen hinaus wird festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB für den Bereich des VEP nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen in Urbanen Gebieten gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Urbanen Gebiet MU 1 mit 1,6 und in den Gebieten MU 2 – MU 4 mit 1,8 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im MU 1 und MU 2 begrenzt. Für die Gebiete MU 3 – MU 4 liegt die Begrenzung im MU 3 bei drei Vollgeschossen und im MU 4 bei vier Vollgeschossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im MU 1 mit 12 m begrenzt. Im MU 2 ist die maximale Gebäudehöhe mit 8 m festgesetzt. Für die Gebiete MU 3 und MU 4 ist die maximale Gebäudehöhe auf 14,5 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt und damit die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die Gebiete MU 1, 3 und 4 an der straßenseitigen Gebäudemitte gemessen, bezogen auf den nächstgelegenen, im Plan festgelegten, Höhenbezugspunkt. Für das Gebiet MU 2 wird der südlich nächstgelegene Höhenbezugspunkt (94,35 m ü. NHN) festgelegt.

Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä) bei baulichen Anlagen mit Flachdach. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist es der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut.

Installationstechnische Bauteile, Schächte (z.B. Fahrstuhlschacht) oder Solaranlagen, die über das maximale Maß hinausgehen, sind bei Flachdächern ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig. Im MU 2 Gebiet sind für notwendige Treppenhausbereiche Überschreitungen um bis zu 2,5 m zulässig.

Durch die Vorgabe der Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse soll gewährleistet werden, dass ein städtebauliches Gesamtbild entlang der Straßenzüge entsteht. Zusätzlich wird im Inneren des Gebietes eine kleiner dimensionierte Bebauung geschaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, die sich einerseits am Bestand und andererseits an den Ausmaßen des geplanten Vorhabens orientieren. Durch die Festsetzung von

Baulinien entlang der Stiftstraße und der Breiten Straße wird eine einheitliche Raumkante entlang der Straßenzüge gewährleistet und sich so an der vorherrschenden städtebaulichen Struktur im Innenstadtgebiet der Stadt Lemgo orientiert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für eine Tiefgarage festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sind zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Tiefgaragen ist ausgeschlossen.

Für das Gebiet MU 1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dabei sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Innerhalb der abweichenden Bauweise können:

- Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen auf der seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden.
- Gebäude und Nebenanlagen mit einem Abstand von 0,70 m von der seitlichen Grundstücksgrenze (Giebelgasse) gebaut werden.
- Gebäude und Nebenanlagen einen Abstand gemäß BauO NRW aufweisen.

Hierbei wird sich an den baulichen Strukturen der Umgebung orientiert, welche durch die dicht bebaute Innenstadtlage oftmals geringere Abstände zwischen den Gebäuden nur zulässt.

Für das Gebiet MU 2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der abweichenden Bauweise können:

- Gebäude und Nebenanlagen auf der seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden.
- Gebäude und Nebenanlagen mit einem Abstand von 2,00 m von der seitlichen Grundstücksgrenze (Giebelgasse) gebaut werden.
- Gebäude und Nebenanlagen einen Abstand gemäß BauO NRW aufweisen.

Für die Gebiete MU 3-4 wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Die festgesetzten Baugrenzen im MU 1 außerhalb der Vorhabenfläche und im MU 4 können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche um jeweils maximal 1,00 m überschritten werden. Die Überschreitung ist auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern die höchstzulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Garagen und Carports sind von der Pflicht, auf die Baulinie gebaut zu werden ausgenommen.

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind nur schnittfähige Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Höhe der Hecken darf max. 1,80 m betragen. Als Grundstückseinfassung sind auch innenliegende Zäune zulässig, wenn diese in Kombination mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen gesetzt werden.

### Gestalterische Festsetzungen

Im Bereich des MU 2 wird eine gestalterische Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauO NRW 2018 getroffen. Diese besteht in einer Beschränkung der Dachform sowie Dachneigung auf Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Gebiete MU 1, MU 3 und MU 4 weisen eine Festsetzung für Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von mind. 48°. Darüber hinaus wird die Gestaltung der baulichen Anlagen des Vorhabens detailliert durch die Vorgaben des VEP bestimmt. Die Darstellungen im VEP sind Bestandteil der Satzung und haben Bindungskraft.

Solaranlagen sind auf geeigneten Dachflächen als Indach- oder Aufdach-Anlagen parallel zur Dachfläche zulässig. Auf den geplanten Flachdachbereichen sind Solaranlagen nur in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei einer extensiven Dachbegrünung sind Substrataufbauten von ca. 10 cm vorgesehen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Bei einer intensiven Begrünung, welche für die Decke der Tiefgarage vorgesehen ist, sind Substrataufbauten von 40-60 cm vorgesehen.

## **2.2 Belange des Wohnens**

Ein wesentliches Ziel der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in der Stadt durch die konkrete Planung eines Mehrfamilienhauses und 8 Reihenhäusern Rechnung zu tragen. Im Plangebiet werden insgesamt 33 neue Wohneinheiten geschaffen. Den Belangen des Wohnens, entsprechend den aktuellen gemeindlichen Erfordernissen, wird somit entsprochen.

## 2.3 Belange des Verkehrs

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird zum einen über die am südlichen Gebietsrand verlaufende Stiftstraße erfolgen. Zum anderen erfolgt die nördliche Erschließung über die Mohlenstraße. Durch die Lage an der Fußgängerzone wird die verkehrliche Erschließung der Gebäude an der Breiten Straße in den meisten Fällen über die Stiftstraße und im hinteren Bereich der Gebäude erfolgen. Hier erfolgt die Zufahrt von der Stiftstraße aus, von welcher im Bedarfsfall auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge abgewickelt wird. Ein Ausfahren zur Mohlestraße wird durch ein ZU- und Abfahrtsverbot ausgeschlossen.

Der Ortskern Lemgo ist per PKW in ca. 2 Minuten und die Bundesstraße B 238 in ca. 6. Minuten zu erreichen. Dadurch ist das Plangebiet gut sowohl das regionale als auch an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

### Ruhender Verkehr

Innerhalb der Bauflächen des Plangebietes sind Stellplätze im Zuge einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche zulässig. Der ruhende Verkehr des geplanten Mehrfamilienhauses wird ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht. Vor den geplanten Reihenhäusern und der historischen Mauer im Norden werden Stellplatzflächen angelegt.

Ebenso soll im rückwärtigen Bereich der Bestandsgebäude eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage mit zum Teil Carports geschaffen werden.

### Fußgänger und Radfahrer/Rettungswege

Der VEP sieht für das Vorhaben 31 Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage vor. Der Zugang besonders zum Mehrfamilienhaus im Süden ist barrierefrei ausgebildet.

Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger zwischen der Mohlenstraße und Stiftstraße soll ein fußläufiges Durchqueren gewährleistet werden. Zusätzlich ermöglicht das Fahrrecht das Durchqueren der Feuerwehr im Brandfall.

Ein Erschließungsweg zwischen der Reihenhausbauung an der Mohlenstraße und der Bebauung an der Stiftstraße ermöglicht die Zuwegung zur gemeinschaftlichen Kleinkinderspielfläche aber auch die rückwärtige Zuwegung der Reihenhäusgärten. Hier wird ein Gehrecht für die Feuerwehr und die Anlieger festgesetzt, um das Erreichen der Rückseite der Reihenhäuser mittels einer tragbaren Leiter zu gewährleisten.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über eine Buslinie und den regionalen Schienenverkehr gegeben. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen „Stiftstraße“ und „E.-Kämpfer-Straße“ sowie zum örtlichen Bahnhof.

Insgesamt werden im Zuge der Planung die Belange des Verkehrs ausreichend berücksichtigt.

## **2.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Durch die Planung entfallen keine Anlagen beziehungsweise Flächen, die relevant für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind. Der geplante Spielplatz im westlichen Bereich des VEP trägt dem Bedarf an wohnortnahen Spielmöglichkeiten in Bezug auf das Vorhaben Rechnung.

## **2.5 Belange des Gemeinbedarfes**

Durch das Vorhaben werden 33 neue Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob dies einen zusätzlichen Bedarf für das Angebot an Einrichtungen und Anlagen nach sich zieht, die der Allgemeinheit dienen.

## **2.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Die Versorgung der neu geplanten Bebauung mit Wasser, Elektrizität und Wärme wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz und das Fernwärmenetz sichergestellt.

### Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sichergestellt.

### Entwässerungssystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den in der angrenzenden Straße befindlichen Mischwasserkanal der Kläranlage Lemgo zugeleitet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser löst eine Gewässerbenutzung nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes aus. Eine Versickerung ist jedoch laut Bodengutachten<sup>1</sup> des Büros Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft MBH, vom 22.02.2021 nicht beziehungsweise nicht ohne weiteres möglich.

### Regenentwässerung

Die Regenentwässerung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit der Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) abgestimmt. Beim Ausbau der Stiftstraße wird eine entsprechende Kanalplanung berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten, Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft MBH, Lemgo, März 2021.

### Überflutungsnachweis

In Abstimmung mit der Abteilung Kanalbetrieb und Gewässer der Stadt Lemgo ist für das südlich geplante Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren durchzuführen. Für die nördlich geplante Reihenhausbebauung kann auf einen Überflutungsnachweis verzichtet werden.

Der Überflutungsnachweis zeigt, dass das erforderliche Rückhaltevolumen neben der Tiefgaragenrampe und unter dem Fußweg als Rückhalteraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Abmessungen betragen (L x B x H) 9,00 x 1,50 x 1,20 m, dies ergibt ein Rückhaltevolumen von 16,20 m<sup>3</sup>. Mit dem geplanten Rückhaltevolumen von über 16 m<sup>3</sup> ist eine schadlose Überflutung bei einem mindestens 30-jährigen Regenereignis des Grundstückes sichergestellt. Nähere Informationen sind dem vorliegenden Erläuterungsbericht zum Überflutungsnachweis<sup>2</sup> zu entnehmen.

### Löschwasserversorgung

Laut des Kreis Lippe beträgt zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung bei einer mittleren Brandausbreitungsgefährdung die erforderliche Löschwassermenge mind. 96 m<sup>3</sup>/h = 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden. Laut des Löschwassernachweises der Feuerwache Lemgo ist die Löschwasserversorgung sichergestellt. In der Stiftstraße befindet sich ein Unterflurhydrant in einer Entfernung von ca. 40 m vom Geltungsbereich. In der Mohlenstraße liegt ein Unterflurhydrant in einer Entfernung von 0 m. Eine Löschwasserstelle offenes Gewässer Bega befindet sich in 90 m Entfernung

### Photovoltaik

Es wird festgesetzt, dass bei einer Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche auf mindestens 30 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren sind. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Satteldachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.

Solaranlagen auf geneigten Dächern sind als Indach- oder Aufdach-Anlagen parallel zur Dachfläche zulässig. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenster sowie Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Grundsätzlich müssen diese Anlagen mindestens 90 cm Abstand vom First, von der Traufe und von den Ortgängen einhalten.

---

<sup>2</sup> Erläuterungsbericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 - Bauvorhaben Mehrfamilienhaus mit 25 WE und Tiefgarage an der Stiftstraße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.22 „Hansehof“ Lemgo, A. Kohl Ingenieurbüro, Dezember 2023.

Von der Belegungspflicht sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmezeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

Solaranlagen auf Flachdächern sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, nicht brennbare Abstandsstreifen und die Attika.

## **2.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Der geplante Baukörper an der Stiftstraße orientiert sich in Form und Gestaltung an der Kubatur der vorhandenen Bebauung der Stiftstraße. Die Gliederung der Fassade lässt die Gebäudefront durch die als Giebel eingeschobenen Balkone als zum Stadtbild passenden schmalen Baukörper erscheinen. Durch die geplanten hellen Farbtöne der Putzfassade fügt sich das Gebäude gut in die vorhandene historische Baustruktur ein. Filigrane Flachstahlgeländer zur Absturzsicherung gliedern den Baukörper zusätzlich.

Die geplanten Reihenhäuser an der Mohlenstraße fügen sich ebenfalls gut in die bebaute Struktur ein. Durch das Zulassen von Giebelgassen, also einem geringen Abstand zwischen den Gebäuden wird der dichten und historisch geprägten Innenstadtbebauung Rechnung getragen. Auch hier sollen die Fassaden helle Farbtöne erhalten. Liegende Fensterformate sind nicht zugelassen.

Ebenso trägt der Erhalt der vorhandenen Bruchsteinmauer sowie der Bäume an der Mohlenstraße zum Erhalt des historisch geprägten Umfeldes bei. Lediglich ein Bestandsbaum muss zu Gunsten eines notwendigen Stellplatzes aufgegeben werden. Als Ausgleich werden für den gefällten Baum 4 Bäume auf der Spielplatzfläche zum Anpflanzen festgesetzt.

## **2.8 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltbericht und Artenschutzprüfung

Für die Erstaufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen eines geplanten Vorhabens dazustellen und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dazulegen. Der

Umweltbericht<sup>3</sup> wurde als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet. Im Rahmen einer Bestandsermittlung wurde die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt. Eine Ortsbesichtigung erfolgte am 18. März 2023.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusätzlich wurden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG analysiert, quantifiziert und der Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ Hansestadt Lemgo wird aufgrund der ehemals bestehenden Bebauung und der anthropogenen Überprägung des Plangebietes allenfalls zu geringfügigen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter führen.

Durch die neue Bebauung des Plangebiets kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

#### Schutzgut Mensch

- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist sicher zu stellen, dass durch technische Maßnahmen kein Pkw im Freien vor der Tiefgarage stehen bleibt und auf die Einfahrt wartet. Bei der Situation einer gleichzeitigen Ein- und Ausfahrt muss sichergestellt werden, dass das sich in der Tiefgarage befindende Fahrzeug wartet bis das einfahrende Fahrzeug in die Tiefgarage eingefahren ist.
- Die Tiefgaragenrampe sowie der Boden der Tiefgarage sind mit glatten Oberflächen (z. B. Asphalt) auszuführen.
- Zur Einhaltung der Lärminderungstechnik ist die eingelassene Regenrinne der Tiefgaragenrampe lärmarm auszuführen z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

---

<sup>3</sup> Umweltbericht zur Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 01.22 „Hansehof“ der Hansestadt Lemgo, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein-Hirschberg; April 2023

- Das Garagentor der Tiefgarage muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- Das geplante Carport über den westlich gelegenen Stellplätzen ist zu errichten.

#### Schutzgut Tiere (häufige und verbreitete Vogelarten)

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollen auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Zu erhaltende und an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im

Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

#### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

### Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

### Bodenschutz

Das Plangebiet war auf Grund der ehemaligen Nutzung großflächig versiegelt. Momentan sind die Bestandsgebäude im Bereich des VEP zurückgebaut und die Fläche liegt brach. Durch die stückweise Entsiegelung im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens ist mit einer dezenten Aufwertung der anstehenden Böden zu rechnen. Den Belangen des Bodenschutzes wird durch die positive Auswirkung Rechnung getragen.

### Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten

Das Büro Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft MBH hat am 22.02.2021 eine Erkundung zur geotechnischen Beurteilung durchgeführt und in einer Baugrunduntersuchung und einem Geotechnischen Gutachten zusammengefasst.

Das Ergebnis zeigt, dass der Baugrund zunächst schluffige, sandige und kiesige Auffüllungen mit mineralischen Fremddanteilen aufweist. Darunter folgen sandige bis stark sandige Schluffe und kiesige, schluffige Sande. Die erkundeten Böden zeigen sich hinsichtlich ihrer Lagerungsdichten und Konsistenzen vergleichsweise inhomogen.

Grund-, Stau- oder Schichtenwasser konnte zum Zeitpunkt der Erkundung nicht festgestellt werden. Jedoch zeigt das Ergebnis einer früheren Baugrunderkundung, im August 2019, Grund-, Stau- und Schichtenwasser in einer Tiefe von etwa 1,6 m unter Gelände.

Allerdings ist zeitweise örtlich mit Stauwasserbildung in ungünstigen Fällen bis in Höhe des anstehenden Geländes zu rechnen. Es wird empfohlen im gesamten Baufeld mindestens eine offene Wasserhaltung zu betreiben, mit der das Grundwasser in den Baugruben im Bedarfsfall auch bis maximal etwas 2 m abgesenkt werden kann. Die Grundwasserabsenkung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe abzustimmen und zu genehmigen.

Die Gründung der nichtunterkellert geplanten Bebauung kann auf einem 0,5 m starken Teilbodenaustausch als Lastverteilungspolster sowie im Hinblick auf den erforderlichen Setzungsausgleich mit einer flächenhaften Gründung erfolgen. Für die geplante Tiefgarage wurde im Hinblick

auf nach außen abstrahlende Setzungseinwirkungen hydrogeologisch eine mögliche Einbindetiefe von etwa 3,0 unter dem derzeitigen Gelände abgeschätzt.

Die in den Baugrund einbindenden Fundamentgräben beziehungsweise Baugruben können bei entsprechenden Platzverhältnissen geböscht angelegt werden.

Aufgrund der erkundeten Baugrundsituation ist eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser zumindest im unmittelbaren Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht beziehungsweise nicht ohne weiteres möglich. <sup>4</sup>

### Altlasten

Laut Bodengutachten<sup>5</sup> liegen keine weitergehenden Hinweise auf mögliche Untergrundbelastungen vor.

In der Umgebung befindet sich die Altlast „Neue Torstraße“. Hierbei handelt es sich um eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch chemische Stoffe einer chemischen Reinigung. Die Altlast wird vom Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) saniert. Da die Schadstofffahne dieser Bodenverunreinigung im Grundwasser in südwestlicher Richtung bis in den Bereich der Heutorstraße nachgewiesen worden ist, ist für die Förderung des Grundwassers beim Projekt „Hansehof“ im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass es nicht zu nachteiligen Auswirkungen wie z.B. einer weiteren Ausbreitung der Schadstofffahne im Grundwasser kommt. Hier muss eine Abstimmung mit dem Büro Arcadis erfolgen, welches die Sanierung der Altlast „Neue Torstraße“ geplant hat und in der Ausführung begleitet.

### Kampfmittelbelastung

Laut der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist eine (Flächen-)Überprüfung innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

### Stadtklima und Luftreinhalte / Klimafolgeanpassung

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Bebauung (überwiegend Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise) der Stadt Lemgo. Gemäß der Klimaanalyse des LANUV (2020) herrscht im gesamten Plangebiet und dessen Umgebung ein Stadtklima. Tagsüber kommt es zu einer starken Erhitzung, nachts zu einer schwachen nächtlichen Überwärmung. Für das Gebiet werden keine Kaltluftereinwirkbereiche oder Kaltluftvolumenströme ausgewiesen. Durch die angehend vollständige Versiegelung des Bestandes werden durch das Vorhaben stückweise Flächen entsiegelt, welches zu einer Verbesserung des Stadtklimas führt.

---

<sup>4</sup> Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten, Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft MBH, Lemgo, März 2021.

<sup>5</sup> Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten, Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft MBH, Lemgo, März 2021.

Somit kommt es durch die Realisierung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Regional- und Lokalklimas.

### Tabelle Klimaanpassung

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bebauungsplan	Bewertung
Revitalisierung von Flächen, Abbruch von Gebäuden	Ein Flächenrecycling ist der Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen. So können Freiflächen mit Klimafunktion z. B. für die Kaltluftentstehung oder als Frischluftschneisen erhalten werden. Alternativ: Innerörtliche Grünflächen entstehen oder allgemein Flächen mit wichtiger Klimafunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion für das Umfeld (--)</li> <li>• Außenentwicklung (-)</li> <li>• Innenentwicklung (+)</li> <li>• Flächenrecycling für Bebauung oder Klimafunktionsflächen (++)</li> </ul>	Überplanung einer Brachfläche mit geringem ökologischen Wert, angrenzend an vorhandene Bebauungsstrukturen. Vorher eine dicht bebaute Fläche, dann vollständiger Abbruch der Gebäude	++
Lage	Die Lage beeinflusst die Nutzbarkeit von Solarenergie. Hierbei ist die mögliche Verschattung durch Topografie, Vegetation und vorhandene Baustrukturen zu berücksichtigen. Weiterhin kann die Lage eines Baugebietes auf Grund örtlicher Gegebenheiten die spätere solare Ausrichtung von Gebäuden mit beeinflussen (z.B. Richtung möglicher Erschließungsstraßen, Straßenrandbebauung mit vorgegebener Ausrichtung, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschattung</li> <li>• Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)</li> <li>• Keine Verschattung vorhanden (+)</li> <li>• Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (++)</li> </ul>	Die Lage ermöglicht für einige Gebäude eine solare Ausrichtung. Durch Höhenentwicklung der Gebäude und der Dachform ist aber nur zum Teil Solarnutzung möglich	+
Anschluss ÖPNV	Ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss sollte zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität, in einer Entfernung von max. 500m erreichbar sein.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Über 400 m (-)</li> <li>• Unter 400 m (+)</li> </ul>	Mehrere Bushaltestellen in 300m - 500m Entfernung vorhanden	+
Anschluss Straßennetz	Ein vorhandener leistungsfähiger Straßenanschluss sollte zur Verminderung der Versiegelungsrate und zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität die Potenzialfläche direkt erschließen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschluss in 50 m Entfernung nicht vorhanden (-)</li> <li>• Anschluss vorhanden (+)</li> </ul>	Direkter Anschluss an die Stiftstraße/Mohlenstraße	+
Anschluss Fuß- und Radwegenetz	Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann einerseits Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet andererseits einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschluss in 500 m Entfernung nicht vorhanden (-)</li> <li>• Anschluss vorhanden (+)</li> </ul>	Anschluss über die Stiftstraße/Breite Straße an vorhandenes Radwegenetz vorhanden (Hoher Wall/Engelbert-Kämpfer-Straße)	+
Nahversorgung	Im Umkreis von 500m sollte ein Nahversorgungs-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgungszentrum in 500m nicht vorhanden (-)</li> </ul>	Nahversorger in 900 m vorhanden	-

	zentrum vorhanden sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden.	• Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+)		
Nähe zu Schulen und Kindergärten	Kindergarten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindergarten in 1000 m nicht vorhanden (-)</li> <li>• Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-)</li> <li>• Kindergarten in 1000 m vorhanden (+)</li> <li>• Grundschule in 1000 m vorhanden (+)</li> </ul>	Umliegende Kindergärten ab Entfernung von 200 m vorhanden, August-Hermann-Francke Grundschule in 800 m erreichbar	+,+
Besitzverhältnisse	Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energetischen Standards. Baugebiet in der Hand eines Investors bieten ebenfalls noch Steuerungsmöglichkeiten. Bei vielen Einzeleigentümer ergeben sich kaum noch Steuerungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Einzeleigentümer (o)</li> <li>• Baugebiet in der Hand eines Investors/ Eigentümers (+)</li> <li>• Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++)</li> </ul>	Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Hand eines Investors, innerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan viele Einzeleigentümer	o,+
Planverfahren	Ein bestimmtes Planungsverfahren (Wettbewerb, Werkstattverfahren) kann zur Qualitätsverbesserung des Projektes beitragen. Ferner kann durch ein solches Verfahren eine höhere Akzeptanz bei der Politik und der Bevölkerung geschaffen werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplanverfahren nach BauGB (o)</li> <li>• Wettbewerb unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung (+)</li> <li>• Workshopverfahren unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung (+)</li> <li>• Sonstiges innovatives Planungsverfahren (+)</li> </ul>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach BauGB	o
Art des Bebauungsplanes	Je nach Auswahl der Art des Bebauungsplanverfahrens gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt. Zum einen liegen diese bei der grundsätzlichen Auswahl von Planungsalternativen und zum anderen bei der Realisierung bautechnischer und versorgungstechnischer Standards	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan (o)</li> <li>• Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+)</li> <li>• Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Durchführungsvertrag) (++)</li> </ul>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach BauGB	o
Städtebauliche Dichte	Der Heizwärmebedarf wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i. d. R. auch der	<p>Wohnungsbau überwiegend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freistehende Einfamilienhäuser (-)</li> <li>• Doppelhäuser (0)</li> <li>• Reihenhäuser (+)</li> <li>• Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)</li> </ul> <p>Gewerbe / Industrie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-)</li> <li>• wenige Gebäude mittlerer Größe (o)</li> </ul>	Zum großen Teil kompakte mehrgeschossige Blockrandbebauung sowie Reihenhausbau	+ / ++

	Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• größere kompakte Gebäudekomplexe (+)</li> <li>• größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++)</li> </ul>		
Bautechnischer Standard	Der Mindeststandard der Energieeinsparverordnung legt die Untergrenze des bautechnischen Standards fest, Null- und Plusenergiehäuser das Optimum.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetzlicher Standard (o)</li> <li>• Verbesserter energetischer Standard in öffentl. Förderprogrammen (+)</li> <li>• Passivhausstandard (++)</li> <li>• Null- oder Plusenergiehaus (++)</li> </ul>	Gesetzlicher Standard	o
Energieversorgung	Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sehr sinnvoll, insbesondere im Altbaubereich (Bedarf sollte im innovativen Neubaubereich aber geprüft werden)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwärme (+)</li> <li>• Lokales Wärmenetz i. V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)</li> <li>• Erneuerbare Energien (++)</li> </ul>	Anschluss an vorhandenes Fernwärmenetz	+
Kompaktheit der Gebäude	Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objekts ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf. Für bestehende Bebauung kann sich die Kompaktheit durch Abriss/Rückbau bisher angebaute Baukörper verschlechtern. Dies kann dann teilweise durch Entsprechende Wärmedämmmaßnahmen kompensiert werden, sofern nicht wieder neu angebaut wird. Andererseits kann sich Baulückenschließung bisheriger Bausituationen durch Anbau verbessernd auf die energiesparende Kompaktheit auswirken. Die Ermöglichung zusätzlicher Geschosse (Aufstockung) bzw. die Ermöglichung des Ausbaus von Dachgeschossen kann ebenfalls die Kompaktheit	Zulässige Bau- oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung von Kompaktheit (-)</li> <li>• keiner wesentlichen Änderung von Kompaktheit (o)</li> <li>• Erhöhung der Kompaktheit (+)</li> <li>• Erhöhung von Kompaktheit durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++)</li> </ul>	Erhöhung der Kompaktheit, da vorher Brachfläche	+

	verbessern. Gleiches gilt für eine Ermöglichung für Anbauten, z.B. im hinteren Gebäudereich (Erweiterung zulässiger Bautiefen)			
Ausrichtung der Baukörper	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie. Bei bestehender Bebauung wird nur in Einzelfällen, etwa bei Anbauten oder Baulückenschließung, eine Optimierung möglich sein. Eine möglichst gute Südorientierung von Hauptfassaden ist auch hier, wie bei Neubauten, der grundsätzliche Maßstab.	Zulässige Bau-, Rückbau oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschlechterung passiver solarer Gewinne (-)</li> <li>• keiner wesentlichen Änderung passiver solarer Gewinne (o)</li> <li>• Erhöhung passiver solarer Gewinne (+)</li> <li>• Erhöhung passiver solarer Gewinne durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++)</li> </ul>	Solaranlagen sind auf allen Neubauten vorgesehen und werden in der Planung berücksichtigt	++
Dach- Form/ Neigung/ Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine geeignete Dachneigung wichtig. Für Photovoltaiknutzung oder Solarthermie für Warmwasser liegt die richtige Dachneigung im Bereich 30-40 Grad. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung* im Winter mittels Solarthermie können Dachneigungen bis zu 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode bei niedrigerem Sonnenstand). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht. Bei bestehender Bebauung kann die planungsrechtliche Festsetzung von Dachneigungen (und im Einzelfall ggf. Dachausrichtung/ Firstrichtung) für spätere Dachum- oder Neubauten Einfluss auf die aktive solarenergetische Nutzungsmöglichkeit haben.	Zulässige Bau-, Rückbau oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschlechterung aktiver solarer Gewinne (-)</li> <li>• keiner wesentlichen Änderung aktiver solarer Gewinne (o)</li> <li>• Erhöhung aktiver solarer Gewinne (+)</li> <li>• Erhöhung aktiver solarer Gewinne durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++)</li> </ul>	Solaranlagen sind auf allen Neubauten vorgesehen und werden in der Planung berücksichtigt	++
Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung der Hauptfassaden (Solargewinnfassaden) - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Zulässige Bau-, Rückbau oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung von Verschattung (-)</li> <li>• keiner wesentlichen Änderung von</li> </ul>	Überwiegende geschlossene Bauweise, eine teilweise gegenseitige Verschattung ist nicht auszuschließen	o

	<p>Bei bestehender Bebauung kann Rückbau oder auch Neubau zur Veränderung der Verschattungssituation führen. Gleiches kann für etwaige Änderungen verschattungsrelevanter gelten. Verschattung kann bei zu geringen Abständen und entsprechenden Bauhöhen durch Baukörper untereinander, durch Vegetation oder in besonderen Fällen durch ungünstige Topographie vorliegen. Bei der Vegetation kann auch die Belaubungsart und -dichte (Sommer/Winter) eine Rolle spielen. Die Gesamtplanung sollte aber Vegetation sowohl im Bestand als auch für Neuanpflanzungen nicht infrage stellen sondern frühzeitig integrierend berücksichtigen.</p>	<p>Verschattung (o)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung von Verschattung (+)</li> <li>• Verringerung von Verschattung durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++)</li> </ul>		
Begrünungskonzept	<p>Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfasaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden). In bestehender Bebauung ist ein Grünkonzept oft nur bedingt möglich.</p> <p>Vgl. auch Kriterium „Verschattung“.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünkonzept nicht vorhanden (-)</li> <li>• Grünkonzept für bestehende Bebauung nicht sinnvoll (o)</li> <li>• Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte einschließlich Vermeidung von Verschattung für passive und aktive Solarnutzung berücksichtigt (+)</li> </ul>	Private und öffentliche Freiflächen sind zu begrünen (Pflanzliste)	o
Versiegelung und Entsiegelung	<p>Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen. Bei bestehender Bebauung fokussiert sich das Thema in erster Linie auf mögliche Entsiegelungen und Vermeidung weiterer Versiegelungen. Im Zusammenhang mit der ökologischen Planung und dem Bodenschutz (BImSchG) kann auch ein Ent-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (-)</li> <li>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)</li> <li>• Berücksichtigung der Versiegelung in stehender Bebauung nicht möglich oder nicht sinnvoll (o)</li> <li>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+)</li> <li>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++)</li> <li>• Entsiegelungskonzept vorhanden und legt individuell Flächenanteile fest (++)</li> </ul>	Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt	-

	siegelungskonzept sinnvoll sein.			
--	----------------------------------	--	--	--

Im Bebauungsplan werden unterschiedliche Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung festgesetzt. Durch Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von bebaubarer Fläche zum Grünflächenanteil geregelt. Der Versiegelungsgrad wird auf ein Mindestmaß festgesetzt und die Begrünung unbebauter Flächen gefordert (u.A. Ausschluss von Steingärten). Die Festsetzung der Firstrichtung ermöglicht eine Ausrichtung einer Dachfläche nach Süden.

Durch die Lage der Baufenster ist auf jedem Grundstück grundsätzlich eine Süd(-West)lich ausgerichtete Bebauung möglich. Die Flachdächer des Quartiers sollen begrünt werden und dienen somit der Zwischenspeicherung von Regenwasser. Ein entsprechender Substrataufbau von mind. 10 cm soll eine angemessene Begrünung ermöglichen.

## **2.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist dazulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wurde eine Artenschutzprüfung<sup>6</sup> durchgeführt.

Mit der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ der Stadt Lemgo werden folgende Lebensraumtypen unmittelbar und mittelbar beansprucht:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Gärten, Parkanlage, Siedlungsbrachen
- Gebäude

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Quadrant 3 des Messtischblattes 3919 „Lemgo“. Für diesen Quadranten werden vom Fachinformationssystem (FIS) insgesamt 33 Arten (12 Säugetiere, 19 Vogelarten, 1 Amphibienart und eine Schmetterlingsart) als planungsrelevant genannt. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Laut der Abfrage der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) gibt es keine Informationen über planungsrelevante Arten

---

<sup>6</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ der Hansestadt Lemgo, Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung Warstein-Hirschberg, April 2023.

im Plangebiet. Etwa 50 m südwestlich des Plangebietes wird ein Jagdflug der Breitflügelfledermaus dokumentiert. Etwa 230 m bzw. 300 m südwestlich des Plangebietes werden jeweils Jagdflüge der Zwergfledermaus genannt.

Wie im Umweltbericht bereits erläutert, werden Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten genannt.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten ausgeschlossen werden.

Die Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ der Stadt Lemgo löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

#### Kompensation

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 01.N „Stiftstraße / Mohlenstraße“ den Geltungsbereich vollständig als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausweist, führt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 01.22 „Hansehof“ zu keinem Eingriff. Die bereits zulässige GRZ von 1,0 in Kerngebieten (gem. BauNVO vom 26.11.1968) reduziert sich durch die Ausweisung der geplanten Urbanen Gebiete auf 0,8.

Demnach ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich und es besteht kein Kompensationsbedarf.

#### **2.9.1 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich im östlichen Bereich, entlang der Breiten Straße einige eingetragene Bau- und Bodendenkmäler sowie Gebäude, welche baugeschichtlich oder städtebaulich erhaltenswert sind.

Die Gebäude Breite Straße 39 und 41 stellen eingetragene Baudenkmäler dar und werden im Bebauungsplan als Einzeldenkmäler eingetragen. Für das Gebäude Breite Straße 37 besteht aus denkmalfachlicher Sicht seit 2007 ein Hinweis auf Prüfung des Denkmalwertes. Im Nutzungsplan wird dieses Gebäude als erhaltenswertes Gebäude gekennzeichnet.

Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege weiterhin Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder

der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Zusätzlich bedürfen die Beseitigung, Veränderung, Verbringung und Nutzungsänderung von Baudenkmalern oder Teilen von Baudenkmalern gem. § 9 Abs. 1 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedürfen auch gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, wenn sich diese Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken.

### Archäologie

Das ausgewiesene Plangebiet tangiert in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal. Aus diesem Grund wird eine wissenschaftliche Untersuchung mit vollständiger archäologischer Begleitung aller Bodeneingriffe erforderlich. Eine vorökologische Untersuchung wurde bereits durchgeführt.

## **3. Immissionsschutz**

### Schalltechnisches Gutachten

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll an der Stiftstraße ein Mehrfamilienhauskomplex und an der Mohlenstraße Reihenhäuser entstehen. Zusätzlich ist eine Tiefgarage mit Einfahrt von der Stiftstraße geplant. Im Rahmen der anstehenden Planung sollen die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Geräuschemissionen auf die im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Bebauung ermittelt und beurteilt werden.

Im April 2022 wurden die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen von der DEKRA Automobil GmbH ermittelt und in einem Gutachten<sup>7</sup> dargelegt.

Auf Grund der vorangeschrittenen Planung wurde im Dezember 2022 eine Ergänzung des Gutachtens erarbeitet. Grund dafür waren eine Veränderung der Position bzw. Größe und Anzahl der geplanten Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser sowie der geplanten oberirdischen Stellplatzanlage östlich der Neubebauung. Das Gutachten nimmt besonders Bezug auf die Lärmbeeinträchtigung durch die zusätzliche Stellplatzanlage.

---

<sup>7</sup> DEKRA 2022: Prognose von Schallimmissionen. Bielefeld, 23.05.2022.

Im Zuge des ergänzenden schalltechnischen Gutachtens<sup>8</sup> wurde geprüft welche Schallimmissionen von dem geplanten Vorhaben auf die unmittelbare Umgebung einwirken. Es wurde an festgelegten Immissionsorten Messungen durchgeführt, welche in Abbildung 5 erkenntlich sind.

Die zuständigen Behörden forderten außerdem eine Beurteilung hinsichtlich der wartenden PKW vor der Tiefgarage, welche laut Verkehrsgutachten eine Anzahl von bis zu vier aufweisen könnten. Dies wurde in einer weiteren Ergänzung des Gutachtens<sup>9</sup> dargelegt.

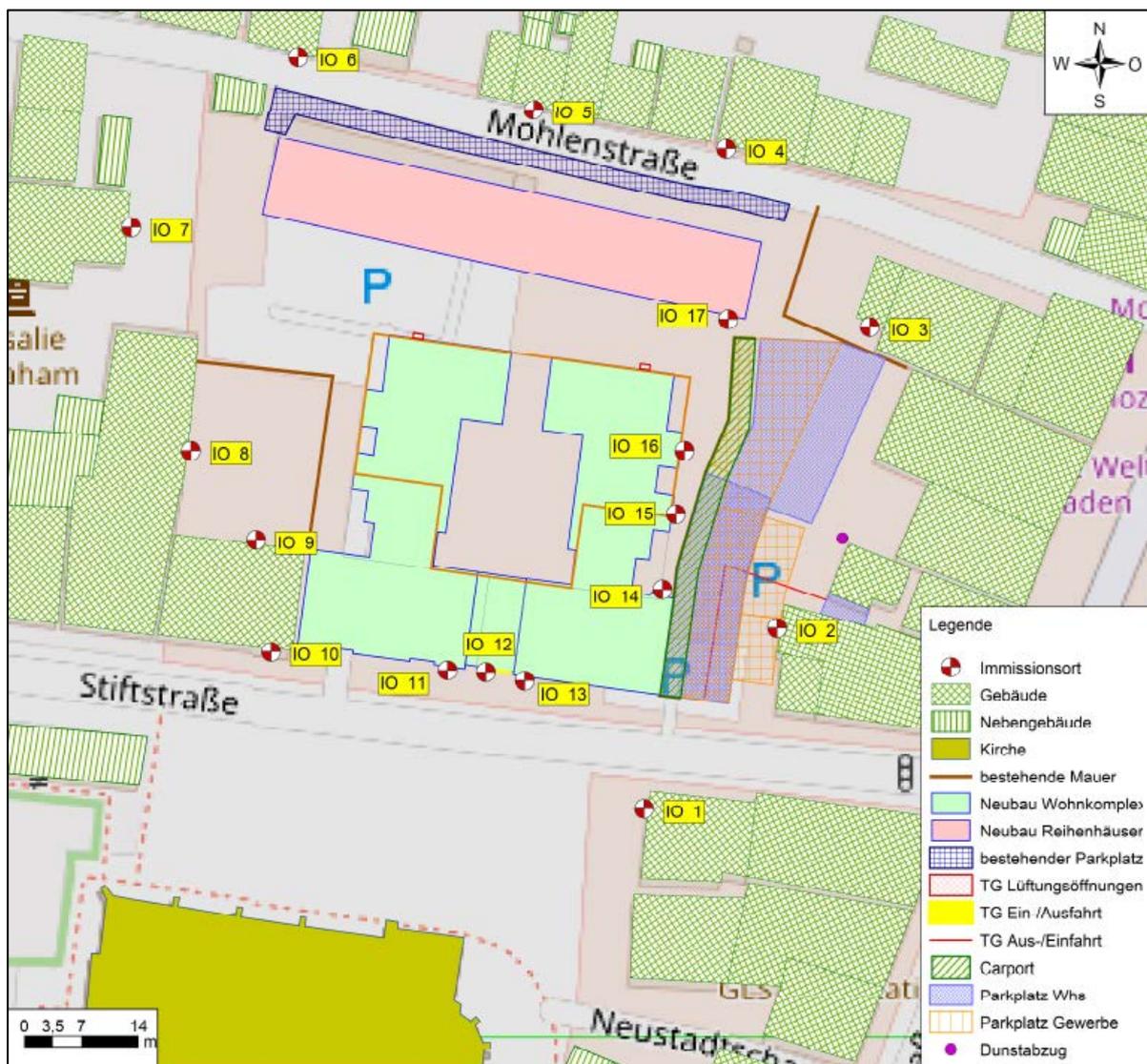


Abbildung 5: Immissionsorte aus der schalltechnischen Prognose (Quelle Schalltechnische Prognose, Dekra, 2022)

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass an allen Immissionsorten bei geeigneter Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen eine Unterschreitung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit vorliegt.

<sup>8</sup> DEKRA 2022: Prognose von Schallimmissionen. Bielefeld, 31.01.2023.

<sup>9</sup> DEKRA 2023: Prognose von Schallimmissionen. Bielefeld, 15.04.2023.

Auch der reduzierte Immissionswert zur Tageszeit wird an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten. Der reduzierte Immissionswert zur Nachtzeit wird an den Immissionsorten IO 1-3 und 7-10 unterschritten. An den Immissionsorten IO 4-6 wird der reduzierte Immissionswert zur Nachtzeit überschritten, daher wird empfohlen das Parken der Anwohner im Nachtzeitraum auf die Tiefgarage zu beschränken.

Der Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitze der TA Lärm zur Tageszeit zeigt, dass diese an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten wird.

Zur Nachtzeit wird die zulässige kurzzeitige Geräuschspitze an den meisten betrachteten Immissionsorten überschritten, dies stellt sich jedoch als zumutbar dar. Die Überschreitung ist auf möglichen PKW-Fahrten auf den Stellplatzflächen zurückzuführen. Aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung sind Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich. Daher muss das Spitzenpegelkriterium außer Betracht bleiben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen und unzumutbaren Störungen auslösen.

Durch betriebsbedingten analogen Kfz-Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen kommen die kumulativ geltenden Aspekte der TA Lärm nicht zum Tragen. Weitergehende Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen ausgehend vom öffentlichen Grund sind nicht notwendig.

Bezüglich der Tiefgarageneinfahrt muss sichergestellt werden, dass durch technische Maßnahmen (z.B. automatische Funkeinrichtungen geschaltet mit der Ampelanlage innerhalb der Tiefgarage, etc.) das in der Tiefgarage befindende Fahrzeug wartet bis das einfahrende Fahrzeug in die Tiefgarage eingefahren ist, sodass kein Auto vor der Tiefgaragen warten muss.

Im September 2023 wurde eine überarbeitete Stellungnahme<sup>10</sup> zur ergänzenden Berechnung der Lärmimmissionsprognosen verfasst. Da für den ersten Planungsstand in der Untersuchung vom 23.05.2023 für die neu geplanten Mehrfamilienhäuser eine Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und für die bestehenden im Planungsgebiet eine Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI) zugrunde gelegt wurde, da zu dem Zeitpunkt keine feste Gebietszuweisung vorlag. Durch den fortgeschrittenen Planungsstand wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im gesamten Plangebiet eine Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Aus diesem Grund wurden die Immissionsorte im Plangebiet mit der Schutzwürdigkeit WA/MI der nun ausgewiesenen Schutzwürdigkeit MU gegenübergestellt.

---

<sup>10</sup> DEKRA 2023: Ergänzende Stellungnahme. Bielefeld, 19.09.2023.

Die Gegenüberstellung der Beurteilungspegel und der kurzzeitigen Geräuschspitzen zeigt, dass die wesentlich strengeren ursprünglich vorgegebenen Immissionsrichtwerte zur tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und bei Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für die Gebietsausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) werden somit weit unterschritten.

Zur Nachtzeit wird die zulässige kurzzeitige Geräuschspitze an den meisten betrachteten Immissionsorten auch bei der Gebietsausweisung eines Urbanen Gebietes überschritten. Auch bei der Gegenüberstellung ist eine Überschreitung der kurzzeitigen Geräuschspitzen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage vorhanden. Aus diesem Grund wird hier weiterhin die Ausführung einer Carportanlage an der westlichen Grenze gefordert, um den Schallschutz einzuhalten.

Wie in Abbildung 6 gekennzeichnet müssen die Stellplätze (M 8-M 13) entlang der östlichen Grenze der Neubebauung überdachte Stellplätze in Form von Carports aufweisen. Zusätzlich muss eine durchgehende Wandausbildung in Richtung Westen hergestellt werden. Diese muss eine Länge von 50 m und eine Höhe von 2,20 m vorweisen. Die Wände und das Dach des Carports müssen aus dichten Bauelementen mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> errichtet werden. Die einzelnen Elemente der Wände und des Daches sollten dicht gegeneinander anschließen und ein Schalldämm-Maß im eingebauten und betriebsfertigen Zustand von  $R'_{w} \geq 25$  dB erreichen sowie im Falle der Wände gegen den Erdboden abschließen.

Der Bau der Lärmschutzmaßnahme in Form von Carports kommt auch zum Tragen, wenn nur die östlichen Stellplätze gebaut werden, da der Abstand zwischen Fahrweg und Wohnhaus weiterhin zu gering ist als das ohne jegliche Abschirmung die nach TA Lärm heranzuziehenden Werte eingehalten werden können.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB wird festgesetzt, dass ein Lärmschutz auf dem Grundstück der östlich angrenzenden Stellplatzanlage gemäß den oben beschriebenen Vorgaben (Errichtung von Carports mit einer durchgehenden Wandausbildung in Richtung Westen) des Lärmschutzgutachtens als Voraussetzung für deren Inbetriebnahme hergestellt werden muss.

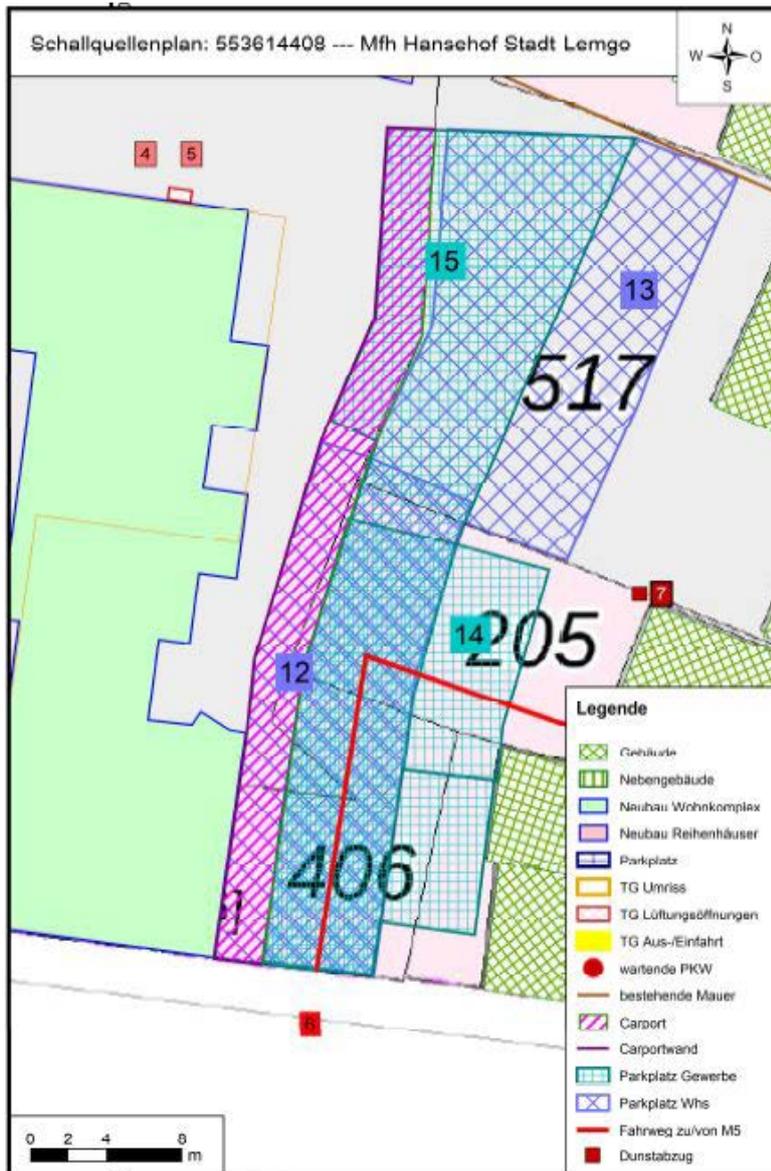


Abbildung 6: Schallschutzmaßnahmen aus der ergänzenden Stellungnahme zur Schalltechnischen Prognose (Quelle: Ergänzende Stellungnahme, Dekra, September, 2023)

## Verkehrsgutachten

Im Zuge des geplanten Vorhabens sollte eine Verkehrsuntersuchung<sup>11</sup> durchgeführt werden. Hierbei liegt der Fokus auf der Verkehrserzeugung und deren Auswirkung auf die angrenzenden Straßen. Anhand der Vorgaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen bestimmt.

Der neu entstandene Knotenpunkt Stiftstraße/Tiefgarage wird auf seine Leistungsfähigkeit hin untersucht.

Die Verkehrserhebung zeigt eine Belastung der Stiftstraße von 4.880 Kfz/24h, was grundsätzlich als gering einzustufen ist. Auf der Stiftstraße liegt ein Schwerverkehrsanteil von 5,5 % vor.

<sup>11</sup> Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG 2022: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zu der geplanten Änderung des Hansehofs in Lemgo. Aachen, Mai 2022.

Aus verkehrlicher Sicht ist das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar. Die Verkehrszunahmen durch das Bauvorhaben (Mehrverkehr von 162 Kfz pro Tag) auf den relevanten Straßen im Umfeld des Bauvorhabens sind als verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.

Die geplante Bebauung an der Stiftstraße wird über die Zufahrt zur Tiefgarage erschlossen. Dieser neue Knotenpunkt weist eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf. Die Zufahrt ist in der geplanten Form mit einer einspurigen Ein- und Ausfahrt ausreichend dimensioniert.

Auch die Mehrverkehre durch die Reihenhäuser an der Mohlenstraße können von der Stiftstraße aufgenommen werden. Durch die geringe zusätzliche Belastung in der Spitzenstunde ist keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Stiftstraße/Helle zu erwarten.

#### **4. Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

#### **5. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 0,6 ha
<hr/>	
Urbanes Gebiet	ca. 0,6 ha

#### **6. Kostenschätzung**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

#### **7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch die Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.22 „Hansehof“ sollen im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.N „Stiftstraße-Mohlenstraße“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

## **8. Angabe Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB**

Diese Angaben können im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung getätigt werden. Beides liegt zum Entwurfsbeschluss vor.

## **9. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der VEP umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche und besteht aus den folgenden Einzelplänen:

- Teilplan 1 (Lageplan 1:500, Ansichten, Grundrisse und Schnitte)
- Teilplan 2 (Ansichten, Grundrisse und Schnitte)

Lemgo, \_\_\_\_\_

ALTE HANSESTADT LEMGO

---

(Markus Baier)  
Bürgermeister