35 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27 01.22 „Hansehof“

Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

„Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Alten Hansestadt Lemgo beschließt die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.“

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.06.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 01.22 Hansehof im Vollverfahren beschlossen.

Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes 27 01.22 Hansehof liegt inmitten der Kernstadt Lemgos. Es wird im Norden durch die Mohlenstraße, im Osten durch die Breite Straße, im Süden durch die Stiftstraße und im Westen durch anschließende Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27 01.22 Hansehof ist in dem beigefügten Kartenauszug grafisch dargestellt. Für die genaue Abgrenzung sind die in den Planunterlagen vorgenommenen Grenzeintragungen verbindlich.

Ziele und Zwecke der Planung
Das Plangebiet ist derzeit noch durch den Bebauungsplan 26 01. N „Stiftstraße/ Mohlenstraße“ über-plant. Das Gelände des ehemaligen Einkaufszentrums „Hansecenter“ soll einer neuen Nutzung durch Wohnbebauung zugeführt werden. Die Festsetzungen sind jedoch nach heutiger Auffassung überholt und lassen die Vorhabenplanung nicht zu. Um die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort zu ermöglichen, soll ein neuer Bebauungsplan das erforderliche Baurecht schaffen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterlagen zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27 01.22 Hansehof können in der Zeit vom

29.01.2024 bis einschl. 01.03.2024

Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 bis 12.00 Uhr sowie Donnerstagnachmittag von 14.00 bis 17.00 Uhr während der Öffnungszeiten des Bauamtes der Stadt Lemgo, Heustr. 36 - 38, in der Abteilung Stadtplanung auf einem digitalen Lesegerät eingesehen werden.

Während der Veröffentlichungsfrist sollen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB elektronisch vorgebracht werden. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 01.22 Hansehof unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 01.22 Hansehof können zusätzlich online im Beteiligungsportal unter http://www.o-sp.de/lemgo/beteiligung.php und https://www.bauleitplanung.nrw/ eingesehen werden. In diesen Portalen besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern und Stellungnahmen abzugeben.

Um eine Rücksprachemöglichkeit gewährleisten zu können wird empfohlen, sich telefonisch unter 05261 213-411 oder per Mail unter k.driedger@lemgo.de anzumelden.

Stellungnahmen zu den Entwürfen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 01.22 Hansehof können auch schriftlich an die Alte Hansestadt Lemgo, Der Bürgermeister, Abteilung Stadtplanung, Heustr. 36 - 38, 32657 Lemgo, oder per E-Mail an (k.driedger@lemgo.de) gerichtet werden.

Arten umweltbezogener Informationen und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

1. Begründung und Umweltbericht (April 2023)
Es wurde eine Ortsbegehung zur Überprüfung der bestehenden Umweltsituation durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und die Wechselwirkung (§1 Abs. 6 BauGB) wurden darin untersucht. Darüber hinaus werden die potenziellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter analysiert, die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt. Die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden genannt. Mit dem Vorhaben können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG) analysiert und quantifiziert. Es entsteht kein Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan.

2. Schallgutachten (Mai 2022, Ergänzungen Januar, April und September 2023)
Die östlich des Vorhabengebietes geplante Stellplatzanlage wurde ebenfalls berücksichtigt. Für die Beurteilung der Gesamtbelastung wurde neben der Betrachtung der untersuchten Anlage auch die Vorbelastung im Einwirkbereich herangezogen. Die Lärmimmissionen zur Tages- und Nachtzeit, sowie kurzzeitige Geräuschspitzen wurden untersucht. Für die Umsetzung der Planung werden Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen genannt.

3. Verkehrsgutachten (Mai 2022)
Das Verkehrsgutachten untersucht die induzierten Verkehre und deren Auswirkung auf die angrenzenden Straßen. Der neu entstehende Knotenpunkt Stiftstraße/ Tiefgarage wurde auf seine Leistungsfähigkeit hin untersucht. Die Zusatzbelastung (166 KfZ pro Tag) bei Umsetzung der Planung wird als verkehrlich verträglich bewertet, daher werden keine Handlungsempfehlungen genannt.

4. Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten (März 2021)
Die Baugrundschichtungen und die aktuellen Grundwasserverhältnisse wurden durch eine Kleinrammbohrung erkundet. Fünf Rammsondierungen wurden zur Feststellung der Baugrundfestigkeit

5. Artenschutzfachbeitrag (April 2023)
Im Artenschutzfachbeitrag wurde eine Abschätzung über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten ausgeschlossen werden.

6. Entwässerungsplanung
Anfallendes Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird über den in der angrenzenden Straße befindlichen Mischwasserkanal der Kläranlage Lemgo zugeleitet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist laut Bodengutachten nicht möglich. Der Überflutungs-nachweis gemäß DIN 1986-100 wurde geführt (20.12.2023). Für das erforderliche Rückhaltevolumen wird neben der Tiefgaragenrampe und unter dem Fußweg ein Rückhalteraum hergestellt.

7. Belange des Umweltschutzes
Schutzgut Mensch:
Es wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden umgesetzt.
Schutzgut Tiere:
Die Maßnahmen des Artenschutzbeitrages werden umgesetzt.
Schutzgut Pflanzen:
Vorhandene Gehölze sind, soweit möglich, zu erhalten. Ein Bestandsbaum muss gefällt werden und wird 1:4 ersetzt. Die DIN 18920 ist zu beachten.
Schutzgut Boden:
Der Abgrenzungsbereich des VEP ist bereist überwiegend versiegelt. Durch teilweise Entsiegelung (z.B. Kinderspielplatz) wird die Situation dezent verbessert. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).
Schutzgut Wasser:
Für den Bau der Tiefgarage ist eine bauzeitige Grundwasserabsenkung erforderlich. Dies ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Lippe abzustimmen.
Stadtklima und Luftreinhaltung:
Durch die teilweise Entsiegelung der heute noch fast vollständig versiegelten Fläche und die zusätzliche Begrünung (Gärten, Dachbegrünung, Baumpflanzung Spielplatz) wird das Klima insgesamt positiv beeinflusst.

3. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Stellungnahme des Geologischen Dienstes zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet.

2. Stellungnahme der Deutschen Telekom zum Leitungsbestand und Kabelschutzanweisungen während der Bauphase.

3. Stellungnahme des LWL Archäologie Westfalen zu einem potenziellen Bodendenkmal und erforderlichen archäologischen Maßnahmen.

4. Stellungnahme des LWL Denkmalpflege, Land-schafts- und Baukultur in Westfalen zu den im Plan-gebiet vorhandenen Baudenkmälern.

5. Stellungnahme der Stadtwerke Lemgo zu Strom-, Wärme- und Wasserversorgung im Plangebiet sowie der Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Leitungs-anlagen.

6. Stellungnahme vom Kreis Lippe mit Aussagen zum Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Kataster, Brandschutz und Straßenverkehr.

4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

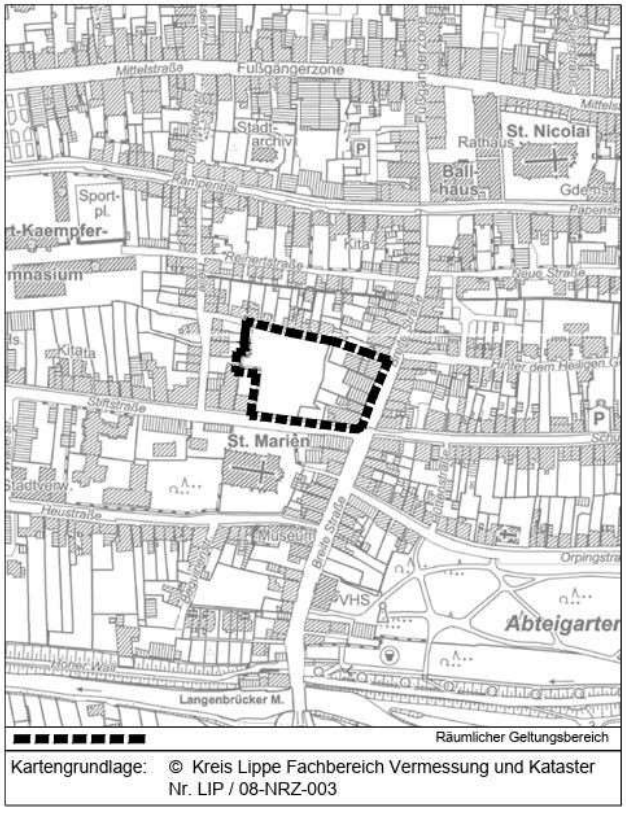
Es sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Themen Abstandflächen, Gebäudehöhe und Verschattung, mögliche Gefahren bei der Grundwasserabsenkung im Zuge des Tiefgaragenbaus, der angespannten Parkplatzsituation in der Mohlenstraße, induzierte Verkehre, Baustellverkehr, Lärmbelästigung durch den geplanten privaten Spielplatz und den Erhalt der vorhandenen Bruchsteinmauer. Darüber hinaus sind Stellungnahmen zum den Themen Denkmalschutz, Erhaltung des Ortsbildes und Nachhaltigkeit eingegangen.

Lemgo, den 16.01.2024

ALTE HANSESTADT LEMGO
Der Bürgermeister

Markus Baier

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 61 27 01.22
" Hansehof
Alte Hansestadt Lemgo



Kr.Bl.Lippe 25.01.2024