

## Empfehlung Abwägungstabelle (Stand: 18.12.2023)

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	26 01.68 Südliche Liebigstraße
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	22.05.2023 - 23.06.2023

<b>1.1. 27004</b>	
<p><b>Stellungnahme</b> Zur Vorgeschichte: Am 22.02.22 hatten die Bürger für Lemgo (BfL) ihren Antrag im StEA zur Errichtung von Gebäuden zu wohnlichen Zwecken (Studentenwohnen, Sozialer Wohnungsbau für finanzschwache Menschen), zurückgenommen, weil die Verwaltung eine Multifunktionale Nutzung (Forschung zu med. Zwecken, Boardinghaus) favorisierte und dem allgemein im Ausschuss nicht widersprochen worden war.</p> <p>Diese Sitzungen des StEA am 22.02.2022 (TOP 5) und am 14.03.2023 behandelten die Vorlagen zu diesem Thema. Dabei wurde ausgewiesene Wohnfläche zugunsten der Bebauung im Sinne der TH OWL umgewandelt.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich ist keine ausgewiesene Wohnnutzung vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar und das Plangebiet wird von keinem Bebauungsplan erfasst. Es befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan, als unverbindlicher Bauleitplan, entfaltet keine Bindungswirkung außerhalb einer Behörde. Aus ihm kann deshalb auch kein Baurecht abgeleitet werden.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<b>1.2. 27004</b>	
<p><b>Stellungnahme</b> In diesem Rahmen haben die Verwaltungsbeteiligten noch eine multifunktionale Bebauung öffentlich dargestellt und die Vorzüge eines "Angebotsbebauungsplans" angepriesen. Zu diesem Zeitpunkt waren aber die Würfel für das nun favorisierte</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b> Das Bauleitplanverfahren beinhaltet kein konkretes Bauvorhaben. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan gem. § 8 BauGB, der Planungsalternativen ermöglicht.</p>

<p>Projekt der TH längst gefallen. Damals waren die Pläne der TH zum Bau eines Forschungszentrums schon mehr als ein Vierteljahr bekannt, die Ausschussmitglieder wurden aber über die Planung im Unklaren gelassen! Bereits am 11.11.2022 hatte nämlich die TH OWL ihr Projekt im Internet präsentiert. Die Verwaltung stellte dieses dann im nicht öffentlichen Teil der StEA-Sitzung am 14.03.2023 vor. Dieses, obwohl wenige Minuten zuvor im öffentlichen Teil noch die offene Planung zugunsten der TH OWL herausgestellt worden war. Ich halte diesen Vorgang nicht für eine vertrauensbildende Maßnahme und Rüge ein derartiges Verhalten.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.3. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme Zu den inhaltlichen Darstellungen des B.-Plans: Noch mittels Drucksache 78/2023 zur Sitzung des HuF am 05.06.2023 wurde eine Grundstücksfläche zugunsten der TH von ca. 4.000 m<sup>2</sup> diskutiert. Im aktuellen Planentwurf werden schon 5.800 m<sup>2</sup> genannt, wobei die Ackerfläche nach Verwaltungsmeinung angeblich am Siedlungsrand liegt und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Das kann man sicher different beurteilen, die Einschätzung hat aber in der Praxis keine Bedeutung.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 5.800 m<sup>2</sup>. Davon sind aktuell ca. 4.000 m<sup>2</sup> Sondergebiet, welches sich dann nochmals in überbaubare und nichtüberbaubare Flächen untergliedert. Die weiteren Flächen sind Grünstreifen, die per Beschluss vom 14.03.2023 erhalten und ergänzt werden sollen.  Die Frage nach dem planungsrechtlichen Status eines Plangebietes ist immer relevant, da von ihm die wählbaren Verfahrensarten bzw. auch Verfahrensschritte einer Bauleitplanung abhängen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.4. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme Keine der planungsrechtlichen Varianten des BauGB erzwingen als Ergebnis, das beabsichtigte Vorhaben auf diesem Grundstück zu realisieren. Eben auch nicht die vorgenommene Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Das Bauleitplanverfahren beinhaltet kein konkretes Bauvorhaben. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan gem. § 8 BauGB, der Planungsalternativen ermöglicht.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

<b>1.5. 27004</b>	
<p><b>Stellungnahme</b>  Unter logischen Aspekten wäre im Hinblick auf die Umgebungsbebauung noch die Anwendung des § 34 BauGB angemessen.</p> <p>Gleichwohl wird der vorhandenen Wohnbebauung keinerlei Rechnung getragen. Diese ist als max. 2-geschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies gilt sowohl für die westliche als auch für die Wohnbebauung in allen anderen Richtungen. Partiiell liegt allerdings auch in "Steinwurfweite" ein kleines "reines Wohngebiet" so wie auf Seite 8 der Begründung zum B.-Plan beschrieben.</p> <p>Ohne die Aufstellung eines neuen B.-Plans und der Beurteilung nach § 34 BauGB wären die Kriterien des § 4 BauNVO relevant, eben weil die Nachbarbebauung sämtlich einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Ein Vorhaben (VH) wäre demnach zulässig als HANDWERKS BETRIEB, also z.B. einen Friseur- oder Bäckerbetrieb, einem sog. "stillen Betrieb!"</p> <p>Lediglich im Rahmen einer Ausnahme können sonstige nicht störende GEWERBEBETRIEBE zugelassen werden. Hier schränkt § 15 BauNVO ein, dass schon eine Belästigung, als minderer Grad einer Störung, nicht hinzunehmen ist. Die erforderliche besondere Begründung einer Ausnahme ist aber zu keiner Zeit von der Verwaltung gegenüber der Politik dargestellt worden, ebenso wenig sind die Auswirkungen und Intensität der Störungen der Anlage während des Betriebes bekannt.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  Die Beschlüsse vom 22.02.2022 (Beschlussvorlagen 26/2022;27/2022) und 14.03.2023 (Beschlussvorlage 23/2023) stellen den Auftrag an die Verwaltung dar, ein Bauleitplanverfahren für die Ausweisung eines Sondergebiet SO ICL als Gebietskategorie der BauNVO auf dem Grundstück südlich der Liebigstraße durchzuführen. Eine Ausweisung gem. § 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<b>1.6. 27004</b>	
<p><b>Stellungnahme</b>  Zu den Störungen während der Bauphase:  Die über die Monate andauernden Bauarbeiten werden für Anwohner und Nutzer der Liebigstraße / Bunsenstraße zur Tortur werden, weil dieser Standort einfach nicht</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  Das Bauleitplanverfahren beinhaltet kein konkretes Bauvorhaben. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan gem. § 8 BauGB, der Planungsalternativen ermöglicht.</p>

<p>geeignet ist, die verkehrlichen und sonstigen Lebensverhältnisse angemessen zu spiegeln!</p> <p>Quasi soeben erst wurde die Liebigstraße mit einer Millionen-Investition verkehrlich "beruhigt" durch diverse Einbauten, Fahrbahnverengungen und Bodenschwellen. Dies gilt genau so für den Ausbau der Wasserfurche und für den Hornschen Kamp.</p> <p>Jahrelange massive Störungen durch die Baustellen, auch durch die Baustellen an der Bunsenstraße mit verursacht, mussten durch die Anwohner hingenommen werden. Entweder, weil der Schwerlastverkehr auf der Anfahrt oder eben auf der Rückfahrt Richtung Osten den "beruhigten" Teil der Liebigstraße nutzte. Im übrigen macht die geänderte Liebigstraße bis an die Bunsenstraße im Ergebnis genau den Unterschied zwischen gut gemeint und gut gemacht! Aktuell sind die Stoßzeiten an der Liebigstraße geprägt von Gehupe, Wutäußerungen, Türenschielen, verstärktem Gas- und Bremsgeräuschen und lauten Motorgeräuschen und Abgasen. Die Mitarbeiterinnen und Eltern der Kinder der KITA, aber auch alle sonstigen Nachbarn, können darüber ein Buch schreiben.</p> <p>Mit Schrecken sehen auch die Anwohner auf die neue Entwicklung hin. Riesige LKW Transporter mit großen Betonformteilen versuchen, sich einen Weg durch das Chaos zu suchen. Die massiven Störungen, so wie beim Bau des Innovation Spin oder auch aktuell bei der Errichtung des Laborgebäudes sind in ungueter Erinnerung.</p> <p>Selbst auf der Bunsenstraße haben die diversen Anlieferungen seinerzeit in der Bauphase zu einer völligen Verstopfung geführt. Verschiedene Anlieferer wollten zeitgleich und unkoordiniert ihre Materialien entladen, was zum Teil zum völligen Erliegen des Verkehrs, auch auf der Campusallee, geführt hat. Und das auf einer deutlichen breiteren Straße, ohne behindernde Einbauten so wie nun auf der Liebigstraße! Diese chaotischen Abläufe und Störungen werden jahrelang bis zur Fertigstellung des Gebäudes Ende 2025 anhalten.</p>	<p>Die Einrichtung und Ablauf von Baustellentätigkeiten übersteigen die Regelungsmöglichkeiten eines Bauleitplans und können nicht in ihm gelöst werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistung Vorgaben für Anlieferungsverkehre zu machen. Baubetrieb entsteht mit jeder neuen Gebietsausweisung. Der Aufstellungsbeschluss äußert den politischen Willen der baulichen Inanspruchnahme.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>1.7. 27004</b>	
Stellungnahme Zu den Störungen nach der Bauphase: Hierzu ist gegenwärtig keine konkrete Aussage zu machen, die bisherigen durch die TH OWL gemachten Angaben lassen aber schon vermuten, dass sich durch die spezielle Art der Nutzung Emissionen ergeben werden, welche den zulässigen Rahmen deutlich sprengen. Bereits insoweit ist anzunehmen, dass das Forschungszentrum eher in einem Industrie- oder Gewerbegebiet oder eben im Bereich des Campus anzusiedeln ist!  Das Vorhaben ist aber unabhängig von welcher Zuordnung im Sinne des BauGB auch nicht durch die Aufstellung des B.-Plan zu legalisieren! Der aufgestellte B.-Plan bezieht sich auf ein Grundstück, welches faktisch als "Insellösung" zu sehen ist und durch die Verwaltung so behandelt wird, wie eine Enklave, also ohne einen Bezug zur sonstigen Wohnbebauung herzustellen! Dieses ist offensichtlich losgelöst von einem allgemeinen Rechtsverständnis.	Abwägungsvorschlag Das Bauleitplanverfahren beinhaltet kein konkretes Bauvorhaben. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan gem. § 8 BauGB, der Planungsalternativen ermöglicht.  Der Schutz der Umgebungsbebauung ist in den einschlägigen Regelwerken TA Lärm und TA Luft genormt. Diese kommen zur Anwendung im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung.
<b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>1.8. 27004</b>	
Stellungnahme Auch nach Aufstellung des B.-Plans bleibt § 15 BauNVO anwendbar und ist verwaltungsrechtlich oder ggfls auch verwaltungsgerichtlich zu prüfen, eben hin auf die schon erwähnten Belästigungen.	Abwägungsvorschlag Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>1.9. 27004</b>	

<p><b>Stellungnahme</b>  <b>Baugrenzen:</b>  Ziff. 8 des Planentwurfs legt dar, dass die angrenzenden Wohnnutzungen zu schützen sind, daher wird städtebaulich mit erhöhten Abständen durch die Festsetzung von Baugrenzen reagiert. Diese betragen im Norden (Liebigstraße) 3 m, im Osten zum Kindergarten 5 m und im Süden 10 m. Hierbei ist die Baugrenze im Süden zur Bergseite unter schutzwürdigen Aspekten von keinerlei Relevanz, zum Kindergarten sind die geplanten 5 m ( eine PKW-Länge) völlig unzureichend im Hinblick auf den voluminösen Baukörper von 30 x 80 m (oder deutlich größer?) und einer Höhe von 16m plus Aufbauten von 2 m.</p> <p>Da hilft es wirklich wenig, wenn Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  Im Norden und Süden des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden, auf die mit erhöhten Abständen Rücksicht genommen werden müsste. Im Westen beträgt der Abstand zwischen dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan 26 01.24 Teilplan 1 "Wahnbecker Pfad") ca. 22 m bzw. die überbaubare Fläche 29 m Abstand von der geplanten Baugrenze des Sondergebietes ICL.</p> <p>Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Grundstück des Waldorfkindergartens Sterntaler. Zwischen Baugrenze und der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen von 5 m festgesetzt. Dadurch kann der Bereich zunächst über den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m ( § 6 BauO NRW) hinaus, von jeglicher Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Hinter der gemeinsamen Grundstücksgrenze schließt sich der Kindergartenparkplatz, das Gebäude des Kindergartens und hinter dem Gebäude die Außenspielbereiche an.</p> <p>Durch die Festsetzung der offenen Bauweise, sind darüber hinaus die Abstandsvorschriften der BauO NRW anzuwenden. Diese Abstandsflächenvorschrift hat nachbarschützende Wirkung. Im Rahmen des konkreten Bauantrages wird diese Vorschrift geprüft und ist einzuhalten.</p> <p>Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt zum Schutz von festgesetzten Grünflächen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.10. 27004</b></p>	
<p><b>Stellungnahme</b>  Aus planerischer Sicht ist auch die Baugrenze von 3 m zum Norden (Liebigstraße) ein Novum. Sämtliche Gebäude halten ohne Ausnahme an der Liebigstraße im gesamten Straßenverlauf zur Straße hin einen angemessenen, deutlich größeren, Abstand ein. Nur das besagte Forschungsobjekt kann durch die</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  Der Bebauungsplan 26 01.24 Wahnbecker Pfad, Teilplan 1 setzt für das westlich benachbarte Baugrundstück Liebigstraße 130 einen Abstand der Baugrenze von 3 m zur Straßenverkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan 26 01.24a Schulzentrum Süd setzt ebenfalls einen 3 m Abstand der Baugrenze für das Baugrundstück Liebigstraße 144</p>

<p>festgelegte Baugrenze nahezu unmittelbar an der Straße errichtet werden. Dadurch ist die massive Wirkung des Gebäudes in Verbindung mit seinen Ausmaßen in besonderem Maße deutlich verstärkt!</p>	<p>fest. Diese vorhandenen und nächstgelegenen Festsetzungen nimmt der Bebauungsplanvorentwurf auf.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Die Festsetzung der Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Liebigstraße wird beibehalten.</b></p>	
<p><b>1.11. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme  Gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.</p> <p>Sie sind auch unzulässig,  - wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder  - wenn sie solchen Belästigung oder Störungen ausgesetzt werden.</p> <p>Entspricht also ein VH nicht der strukturellen Eigenart des Baugebiets, ist es unzulässig, wobei eine der genannten Kriterien schon zur Unzulässigkeit führt! - vgl. BVerwG, Urteil vom 05.08.1983 -4 C96.79- BauR 1983, 543 -  Ferner muss sich der Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets deutlich durch ein "Entgegenstehen" bzw. eines "Missgriffs" handeln. - vgl. BVerwG, Beschl. vom 13.05.2002 - B 86.01 - NwZ 2002, 1384 -</p> <p>Dies wird durch den geplanten Umfang ersichtlich: Das Gebäude entspricht aufgrund seiner Dimensionierung, sowohl im Bezug seiner Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> als auch seiner Höhe von 16 m dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Es disqualifiziert sich damit in Relation seiner Umgebungsbebauung selbst. vgl. - BVerwG Urteil v. 5.8.1983- 4 C 96.79BVerwGE 67, 334</p> <p>Wie zuvor schon angedeutet, die Eigenart des Baugebiets wird vollständig im südlichen Teil der Liebigstraße, südwestlich davon, südöstlich und östlich davon</p>	<p>Abwägungsvorschlag  Das Bauleitplanverfahren beinhaltet kein konkretes Bauvorhaben. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan gem. § 8 BauGB, der Planungsalternativen ermöglicht.</p>

ausschließlich von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Sämtliche Umgebungsbebauung ist frei von gewerblichen oder industriellen Objekten. Daraus leitet sich unter städtebaulichen Aspekten ein Gebietserhaltungs- und Bewahrungsanspruch ab, welchen die geplante Maßnahme vollständig in Frage stellt. Dadurch wird eine "Verfremdung" des Gebiets eingeleitet und das im Grundsatz harmonisch entwickelte Gebiet in Frage gestellt. Der bisherige planerische Willen der Gemeinde wird dadurch aufgegeben, eben auch durch die erfolgte Umwidmung der Wohnbauflächen, und zwar in einer nicht nachvollziehbaren Art und Weise.

Dabei ist zunächst nicht einmal zwingend das fragwürdige Maß der baulichen Nutzung im Vordergrund, nein, vielmehr ist es die Art des Vorhabens, nämlich die Planung eines Gewerbe- oder Industriegebäudes, allerdings schon mit sehr opulenten Abmessungen, nämlich bei einer GFZ von 0,8 also eine überbaubare Fläche von 3.200 m<sup>2</sup>.

§ 15(2) BauNVO: Die Anwendung des Abs. 2 BauNVO hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB zu erfolgen. Demnach sollen ( im Sinn von müssen - also zwingend)

- a) Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung..... unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse der Bevölkerung gewährleisten.
- b) Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie
- c) den Klimaschutz...zu fördern sowie
- d) die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erhalten und zu entwickeln.

Das Vorhaben ist aber in diesem Sinne nicht nachhaltig, weil der Bestand infolge der fehlenden Anschlussfinanzierung durch den Bund nicht gesichert ist und die Wohnverhältnisse massiv belastet werden.

**Beschlussvorschlag**

**Kein Beschluss erforderlich.**

**1.12. 27004**

<p>Stellungnahme</p> <p>Es liegt auch keine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vor, insbesondere deshalb, weil sie auf den ersten Blick durch Art, Größe und zu erwartender Beeinträchtigung nicht den Rahmenbedingungen entspricht und deshalb unzulässig ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.13. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme</p> <p>Zu den unzumutbaren Wohnverhältnissen:</p> <p>Es ist zu befürchten, dass durch den Betrieb der Anlage Störungen hervorgerufen werden, welche die zulässigen Grenzwerte erheblich übersteigen werden bei der bestehenden "Gemengelage" zwischen dem vorhandenen "allgemeinen Wohngebiet" und z.T. "reinen Wohngebiet". Es handelt sich hier aber nicht um eine "gewachsene Gemengelage" sondern vielmehr um einen planerischen "Fehlgriff". Es bedarf daher aus dem Umfeld der Wohnbebauung einseitig keine Pflicht zur Rücksichtnahme auf den Gewerbebetrieb! - vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1975 - 4 C71.73 - BauR 1976, 100 -</p> <p>Andererseits führt das in der vorliegenden Situation dazu, dass für den als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich nun die schon vermessenen und parzellierten Grundstücksflächen dem Wohnungsmarkt entzogen werden und demgemäß ein störendes Gebäude mit einer noch unbekanntem Lärm- und Geruchsquelle den Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung die Ruhe rauben wird. Fest steht schon, dass die Kosten für Vermessung und Parzellierung "aus dem Fenster geschmissen sind" und den Steuerzahlern zur Last fallen. Dies scheint schwer vermittelbar ! Ebenfalls sind die bereits entstandenen Planungskosten für die wohnliche Nutzung sinnlos verpufft, angesichts bestehender Engpässe auf dem Lemgoer Wohnungsmarkt nicht akzeptabel!</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Das Bauleitplanverfahren beinhaltet kein konkretes Bauvorhaben. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan gem. § 8 BauGB, der Planungsalternativen ermöglicht. Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Aufstellungsbeschluss für ein Planverfahren zur Ausweisung eines Sondergebietes ICL "Hochschule, Forschung, Entwicklung und Bildung - Innovation Campus Lemgo" gefasst. Die Ausweisung von Wohnbaufläche ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

<b>1.14. 27004</b>	
<p><b>Stellungnahme</b>  Des weiteren liegt ein erheblicher Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB vor. Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die bisherige Behandlung des Abwägungsprozesses scheint aber verwaltungsintern stattgefunden zu haben, ist sie doch in keiner Weise in den Ausschüssen thematisiert worden.</p> <p>Private Belange in Form von Anliegerschutz gegen Lärm und Abgase, Verkehrslenkung, Hilfen zur individuellen Problemlösung bei verkehrlichen Schwierigkeiten sind daher bisher "auf der Strecke" geblieben! Dazu siehe Ausführung zur Verkehrssituation!</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  Die Planungen südlich der Liebigstraße wurden im Februar 2022 und März 2023 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens mehrheitlich beschlossen. Dadurch wurden auch die darin enthaltenen Inhalte mehrheitlich beschlossen.</p> <p>Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB obliegt allein dem Rat der Alten Hansestadt Lemgo. Dieser Verfahrensschritt wird vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt.</p> <p>Die Auswirkungen von Vorhaben innerhalb des Sondergebietes für umgebende Nutzungen werden im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens überprüft. Dafür gibt es in einschlägigen Regelwerken wie z.B. TA Lärm Richtwerte.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<b>1.15. 27004</b>	
<p><b>Stellungnahme</b>  Dem Wunsch der TH OWL, über ein geeignetes Grundstück verfügen zu können, steht der allgemeine Grundstücksmarkt gegenüber. Die Hochschule konkurriert somit, wenn sie nicht auf ihre eigenen Flächen zurückgreifen will, mit den Wünschen und Bedürfnissen der sonstigen Gesellschaft. Hätte sich das fragliche Grundstück nicht im Eigentum der Stadt befunden, wäre also das Vorhaben entweder gescheitert oder eben auf dem Campus selbst realisiert worden, wo es natürlich auch zweifelsfrei hingehört! Alternativ wäre der Ankauf eines Grundstücks im Gewerbegebiet, z.B. in Lieme, logisch gewesen.</p> <p>In Summe scheint mir die Suche nach einem geeigneterem Grundstück einfacher als eine denkbare gerichtliche Auseinandersetzung mit sehr zweifelhaften Erfolgsaussichten für das Projekt!</p> <p>Im übrigen scheint in diesem Fall zugunsten der Hochschule eine reine</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB liegt die Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen bei den Gemeinden (Planungshoheit). Die Gemeinde hat sich zuletzt mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.03.2023 für die Ausweisung eines Sondergebietes ICL auf dem Grundstück südlich der Liebigstraße mehrheitlich entschieden.</p> <p>Diese Beschlussfassung ist Grundlage für das durchzuführende Bauleitplanverfahren.</p>

<p>Gefälligkeitsplanung vorzuliegen. Schon die gemeinschaftliche Verbundenheit in der Campus-Gemeinschaft mit der Hochschule, dem Kreis Lippe und der Stadt Lemgo macht deutlich, dass die Belange des Vereins und die Gestaltung des Campus mittels eines Masterplans, völlig ohne jeden rechtlichen Hintergrund und Belang, bei allen Maßnahmen im Vordergrund stand.</p> <p>Gem. Aussage der Planung zur GRZ, Seite 10 der "Begründung" ist die verdichtete Bauweise an dieser Stelle "Städtebaulich erwünscht" Auch hier profitiert nicht das "städtebauliche Ziel" sondern wieder nur die TH OWL. Auch hier ist eine Abwägung in ihrem Sinn ausgefallen, so wie auf dem Campusgelände obligat!</p> <p>Für eine Gefälligkeitsplanung zugunsten der Hochschule spricht ebenfalls die Entscheidung im Rat am 19.06.2023. Ohne eine Entscheidung des zuständigen Gemeinsamen Betriebsausschuss (GbA) herbeizuführen, ist in der Ratssitzung zugunsten der Hochschule abgestimmt worden, einen Erbbauvertrag für das "Erdbeerfeld" dem Grunde nach einzuräumen. Das geschah völlig ohne Zeitdruck in der letzten Sitzung vor der Sommerpause. Dazu bleibt die Frage offen, was geschieht, sollte der GbA sich gegen den Vertrag entscheiden?</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.16. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme  Unwirksam wird der Bebauungsplan auch deshalb sein, weil er durch den rechtlichen Rahmen des § 15 BauNVO dauerhaft nicht vollzugsfähig ist. Der Bürgermeister wird nicht umhinkommen, den Ratsbeschluss, soweit er denn zustande kommt, nach § 54 GO NRW zu beanstanden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag  Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. .</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.17. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme  Zur Verkehrssituation:</p>	<p>Abwägungsvorschlag  Dieser Belang ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens südlich der Liebigstraße.</p>

<p>Die Begründung zur 40. Änderung des FNPI. "Innovation Campus Lemgo 26 01.70" führt aus: - vgl. Seite 8 - Die verkehrstechnische Untersuchung beruht auf den Zahlen der "Entlastungsstraße Brake" (Bochum, 09/2019) und erläutert ergänzend, dass aufgrund der Einschränkungen bezüglich der Corona-Krise keine Verkehrserhebungen möglich waren, weil keine repräsentative Verkehrssituation vorlag! Welchen Wert hat dann diese Untersuchung?</p> <p>Durch die Abbindung der östlichen Campusallee ist folgende Entwicklung prognostiziert worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verkehrsbelastungen ( VB) auf der Bunsenstraße sinken geringfügig.</li> <li>- Die VB auf der Liebigstraße steigen, besonders im Bereich der westl. Campusallee.</li> <li>- Die höchste Zunahme liegt auf der Liebigstraße zwischen Campusallee und Bunsenstraße, und zwar eine Steigerung von 1.300 Kfz/24 h</li> <li>- Damit ist auch eine deutliche Steigerung der Kfz-Zahlen im Bereich der östlichen Liebigstraße verbunden, also im geplanten Baustellenbereich!</li> </ul> <p>Insgesamt wird die tägliche Fahrzeugrate in der Hauptverkehrszeit von 07.00 bis 18.00 Uhr eine massive Erhöhung erfahren um 130 Fahrzeuge / Stunde. Dieses hat auf den östlichen Teil der Liebigstraße (geplantes Bauvorhaben) ungeahnte Auswirkungen, welche die bereits kritische Situation in den Stoßzeiten nochmals deutlich und nicht hinnehmbar verschlechtern wird. Weil schon aktuell die Schallwerte durch die Verkehrsbelastung des Braker Weg "schwierig" sind (Herr Hanning, SteA vom 20.06.2023) ist und sich insbesondere auch in den sonstigen Nebenstraßen ein "Ausweichverkehr" seinen Raum suchen wird, ist schon heute eine massive Störung und Belastung der Anlieger zu konstatieren.</p>	<p>Die beschriebenen Entwicklungen beziehen sich auf den nördlich angrenzenden Bereich des Innovation Campus Lemgo und entstehen unabhängig der Planung Südlich der Liebigstraße.</p> <p>Die Auswirkungen von Vorhaben innerhalb des Sondergebietes für umgebende Nutzungen werden im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens überprüft. Dafür gibt es in einschlägigen Regelwerken wie z.B. TA Lärm Richtwerte.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.18. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme Dies gilt auch für die östliche Liebigstraße! Dadurch wird im Umfeld der Baustelle an der südlichen Liebigstraße als Ergebnis eintreten, das die bestehenden</p>	<p>Abwägungsvorschlag Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte, aus denen eine Verschlechterung der Verkehrssituation abgeleitet werden kann. Mit politischem Beschluss ist die Fläche zu</p>

<p>Komplikationen durch eine neue Verkehrssituation den fließenden Verkehrs weiter massiv verschlechtern werden.</p>	<p>entwickeln und die damit verbundenen verkehrlichen Veränderungen zu betrachten und zu bewältigen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>1.19. 27004</b></p>	
<p>Stellungnahme  Entwässerung:  Es ist festzustellen, dass die Starkregenereignisse überall in der Republik in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben. Diese Tatsache geht natürlich auch an Lemgo nicht spurlos vorüber, wie die letzten Jahre bereits gezeigt haben. Gerade die "Tallage" der ehemaligen "Maxwellstraße" (Jetzt Feldweg) weist eine geographische Besonderheit auf. Der Feldweg verläuft relativ gerade bis hin zum Naturschutzgebiet des Biesterbergs. rechts und links des Weges liegen in westlicher und östlicher Richtung große Flächen, sie werden landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Im Starkregenfall läuft also vom Biesterberg und den genannten Felder großflächig das Regenwasser in Richtung Liebigstraße, vollgelaufene Keller am Hornschen Kamp sind dabei u.a. immer wieder zu beklagen. Relevant dafür ist auch die Tatsache, dass der im Bereich Liebigstraße und Feldweg bestehende Kanaleinlauf gelegentlich verstopft ist und / oder die Wassermengen für den Kanal der Liebigstraße einfach deutlich zu viel sind und daher das zufließende Wasser nur bedingt aufgenommen werden kann. Das hatte ich gegenüber der SEL mehrfach erläutert. Nun soll das Vorhaben mit einer angenommenen Dachfläche von 2.500 m<sup>2</sup> begrünt werden und somit auch als Wasserspeicher dienen. Der Speicherfaktor ist dem Grunde nach vorhanden, hat natürlich eine Kapazitätsgrenze bei langanhaltendem Regen. Die restliche versiegelte Pflasterfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> wird sich bei Starkregen aber unmittelbar auf den Zufluss in den Kanal auswirken und die bestehenden Probleme intensivieren, zumal ab dem "Krügerkamp" ein Mischwasserkanal verläuft. Der geplante Wasserspeicher wird sich nicht ausreichend auswirken.</p>	<p>Abwägungsvorschlag  Ein Entwässerungsnachweis wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und in der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt. Die Berechnungsansätze für zu erwartenden Niederschläge und Starkregen werden dort offengelegt. Insgesamt ist es Ziel der Planung die vorhandene Starkregenproblematik zu entschärfen.</p>

<p>Aus genannten Gründen wird dringend empfohlen, die Planung zu überdenken und das VH im Rahmen einer sinnvollen Standortwahl neu zu beurteilen.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>2.1. 25723</b></p>	
<p><b>Stellungnahme</b>  zu diesem Thema hatte die Fraktion der Bürger für Lemgo (BfL) schon in der Ratssitzung am 19.06.2023 vorgetragen und angemerkt, dass dieses Bauvorhaben dem Grunde nach vorbehaltlos mitgetragen wird, dafür aber das in Rede stehende Grundstück ungeeignet scheint. Zu dieser Feststellung trage ich ergänzend vor und mache erhebliche Bedenken und Einwände geltend, nachdem ich Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans genommen habe:</p> <p>Im Hinblick auf § 1 (7) BauGB ist ein massives Abwägungsdefizit festzustellen. Es wird offensichtlich zugunsten der Hochschule eine Gefälligkeitslösung angestrebt, eine Abwägung der Interessen der umliegenden Wohnbebauung hat nicht stattgefunden. Private Belange sind insoweit "auf der Strecke geblieben"!</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans südlich der Liebigstraße beschlossen.</p> <p>"Anlass der Planung ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Innovation Campus Lemgo. Da die Entwicklung des Innovation Campus Lemgo in dessen räumlichen Zusammenhang erfolgen sollte und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf dem Campusgelände durch Neubauten bereits ausgeschöpft werden und wurden, ist die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Alten Hansestadt Lemgo mit dem Ziel der räumlichen Erweiterung des Innovation Campus Lemgo zu befürworten.</p> <p>Unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Ziele des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 26 01.68 "Südliche Liebigstraße" der Alten Hansestadt Lemgo ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die die zu erwartenden Wirkungen auf die Schutzgüter mindern könnten." (Seite 43 Umweltbericht zu 2.3 Planungsalternativen)</p> <p>Die Gemeinde hat von Ihrem Recht gebrauch gemacht die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Diese Aufgabe fällt allein in die Verantwortung der Gemeinde und wird letztendlich durch Beschlussfassung im politischen Gremium entschieden. Der Aufstellungsbeschluss markiert den Beginn eines Bauleitplanverfahrens entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB, welches die bauliche Entwicklung vorbereiten und leiten soll.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und</p>

privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Planung nimmt in verschiedenen Belangen Rücksicht auf Ihre Umgebung. Betreffend der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind folgende Abwägungen erfolgt.

1. Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert uneingeschränkt die Anwendung der Abstandflächenvorschriften der BauO NRW. Dadurch bleiben die nachbarlichen Schutzinteressen mit Blick auf den gesetzlich notwendigen Abstand gewahrt.

2. Über den Mindestgrenzabstand hinaus wurden erhöhte bauliche Abstände für das westliche Plangebiet festgesetzt. Im Ergebnis sind dadurch 12 m Abstand zum westlich gelegenen nichtüberbaubaren Bereich bzw. 19 m Abstand zur Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets (Bebauungsplan 26 01.24 Teilplan 1) gewährleistet.

3. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Grundstück des Waldorfkindergartens Sterntaler. Zwischen Baugrenze und der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen von 5 m festgesetzt. Dadurch kann der Bereich zunächst über den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m ( § 6 BauO NRW) hinaus, von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Hinter der gemeinsamen Grundstücksgrenze schließt sich der Kindergartenparkplatz, das Gebäude des Kindergartens und die Außenspielbereiche an. Der südlich festgesetzt 10 m Grünstreifen gewährleistet, dass der überbaubare Bereich der Planung nicht hinter die bestehende Kindergartenbebauung Richtung Süden hinausragt. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind in östlicher Richtung über 60 m entfernt und haben keine direkte Verbindung zum Plangebiet.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Baugrenzen einen Rahmen für bauliche Anlagen darstellen. Sowohl die festgesetzte GRZ von 0,8 als auch aus dem Bauordnungsrecht erforderliche Zuwegungsflächen führen dazu, dass dieser Rahmen nicht vollständig bebaut werden kann.

4. Die Alte Hansestadt Lemgo plant mit Entwicklung des Gebietes ein Rückhaltevolumen gegen Starkregenereignisse zu schaffen. Dadurch werden insbesondere Gefahren und Schäden für den vorhanden Kindergarten minimiert.

	<p>Dem Einwand es gäbe ein massives Abwägungsdefizit und es hätte keine Abwägung privater Belange gegeben, kann aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden. Sowohl Interessen vorhandener Wohnnutzungen wie auch die Interessen des Waldorfkindergartens Sterntaler wurden berücksichtigt und haben im Ergebnis zu einer Anpassung des Planungsinhaltes geführt. Darüber hinausgehende Abwägungsdefizite werden nicht erkannt und wurden auch nicht vorgebracht.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	
<p><b>2.2. 25723</b></p>	
<p>Stellungnahme  Der B.-Plan macht zugunsten der Hochschule zur Ansiedlung des Industrie-/Gewerbebetriebes Zugeständnisse, welche einem privaten Unternehmen an dieser Stelle niemals eröffnet worden wären. Hierbei sind die möglichen Belästigungen/Störungen später noch zu bewerten, soweit dazu von der Hochschule geeignete Angaben gemacht worden sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag  Der Bebauungsplan 26 01.68 "Südliche Liebigstraße" hat den Zweck Entwicklungsmöglichkeiten für die Hochschule zu schaffen und den Forschungs- und Bildungsstandort zu stärken. Dies allein ist Aufstellungsgrund und das Recht dazu einen solchen Bauleitplan aufzustellen liegt ausschließlich bei der Gemeinde. Die Gemeinde ist in dieser Frage frei, die Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes zu steuern. Mit den Beschlüssen am 22.02.2022 und 14.03.2022 hat der Stadtentwicklungsausschuss diese Zielplanung beschlossen.</p> <p>Das Bauplanungsrecht bezieht sich auf Grundstücke sowie Flächen und regelt wo gebaut werden darf. Daneben steht das Bauordnungsrecht welches objektbezogen ist und bestimmt wie auf dem einzelnen Baugrundstück gebaut werden darf. Konkrete Belästigungen oder Störungen sind in der aktuellen Angebotsplanung nicht konkret ermittelbar. Grundsätzlich werden innerhalb der Bauleitplanung die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen erkannt und wie bereits ausgeführt auch planerisch darauf reagiert.</p> <p>Das Bauordnungsrecht hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen ob eventuelle Belästigungen oder Störungen der beantragten Nutzung</p>

	mit der Umgebung vereinbar sind. Daher wird die konkrete lärmtechnische Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.
<b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>2.3. 25723</b>	
<b>Stellungnahme</b> Im Planentwurf wird im Hinblick auf die Grundflächenzahl von 0,8 und den verlaufenden Baugrenzen und der Gebäudehöhe von bis zu 18 m (einschließlich der zulässigen Aufbauten) dargestellt, dass ein Gebäude entstehen kann, welches im Hinblick auf § 15 BauNVO u.a. der Eigenart des Baugebiets völlig widerspricht!	<b>Abwägungsvorschlag</b> Bei der Festsetzung Sondergebiet ICL handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Solche Sondergebiete sind immer dann erforderlich, wenn sie sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Die Eigenart des Baugebietes ist dabei auf die Eigenart der nördlich angrenzenden Bauflächen für den Innovation Campus Lemgo abgestimmt worden. Der politische Aufstellungsbeschluss vom 22.02.2022 beinhaltet Ziele und Zwecke der Planung, die den planerischen Willen der Kommune dokumentieren. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Hochschule, Forschung, Entwicklung und Bildung - Innovation Campus Lemgo einschließlich dieser Hauptnutzung dienenden Ergänzungs- und Folgeeinrichtungen. Die Festsetzungen südlich der Liebigstraße orientieren sich an denen des Campus. Eine widersprüchliche Entwicklung kann deshalb nicht erkannt werden.
<b>Beschlussvorschlag</b> <b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>3. 25462</b>	
<b>Stellungnahme</b> 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 "Sternaler".	<b>Abwägungsvorschlag</b> Wird zur Kenntnis genommen.

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.**