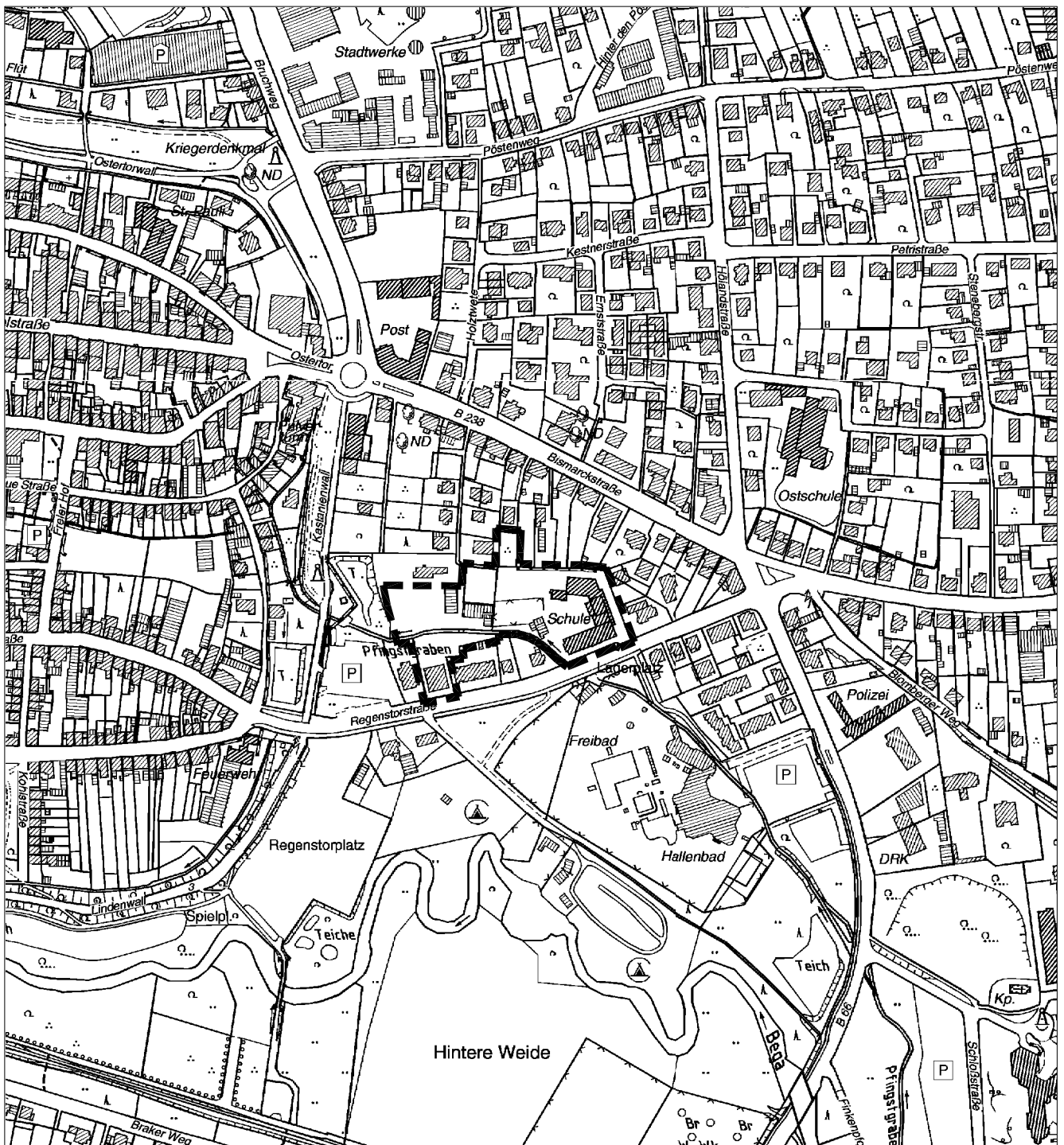




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.16 "August-Hermann-Francke-Schule"

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2	Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren	2
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Situationsbeschreibung	3
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	5
6.3	Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen	5
6.4	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	5
6.5	Denkmalschutz	6
6.6	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	6
7	Verkehrliche Erschließung	6
8	Ver- und Entsorgung	6
8.1	Wasserentsorgung	6
8.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung / Wasserversorgung/ Löschwasser	7
8.3	Abfallbeseitigung	7
9	Umweltbelange	7
10	Artenschutz	7
11	Emissionen	8
12	Gewässer	10
12.1	Fließgewässer	10
12.2	Überschwemmungsgebiet	10
12.3	Wasserschutz	10
13	Altablagerungen und Bodenschutz	10
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	10
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	10
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	10
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	11
14	Erschließungskosten	11
15	Bodenordnung	11
16	Anlagen	11

1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Lemgo, Flur 17, und wird begrenzt:

im Norden von der nördlichen Grenze der Flurstücke 296, 17, 392 und 417 der Flur 17, Gemarkung Lemgo,
im Westen von der westlichen Grenze der Flurstücke 417 und 317 der Flur 17, Gemarkung Lemgo,
im Süden von der südlichen Grenze des Flurstückes 317, nördlich entlang der Flurstücke 316, 331, und 295 und südlich entlang des Flurstücks 296 der Flur 17, Gemarkung Lemgo,
im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 296 der Flur 17, Gemarkung Lemgo.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Zusätzlich ist als Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- der Vorhaben- und Erschließungsplan
beigefügt.

2 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren

Mit Schreiben vom 08.03.2010 hat der Christliche Schulverein Lippe e.V. gem. § 12 (2) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Diesem Antrag ist der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2010 gefolgt.

Der Christliche Schulverein Lippe e.V. als Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Einfachsporthalle mit Mensa auf der Grundstücksfläche der ehemaligen Gärtnerei Kuhlmann. Auf der Fläche nördlich der Mensa soll der Spielplatz der Kinder erweitert werden. Um die Sporthalle soll ein Laufweg angelegt werden, sowie nördlich der Sporthalle eine 50 m Laufbahn.

Ein entsprechender Antrag ist durch den Grundstückseigentümer gestellt worden. Der Grundstückseigentümer hat sich bereit und in der Lage erklärt, sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten zu übernehmen.

Die beabsichtigte Planung steht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Lemgo an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht entgegen. Mit der Planung kann ein Beitrag zum innenstadtnahen Angebot an wohnungsnahen Grundschulplätzen geleistet werden.

Der Verein hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die für die Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens / mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallen, zu tragen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Standort nicht vor. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Inhalten gemäß § 30 BauGB (hier als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) notwendig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung von Flächen (hier gewerbliche Fläche einer

ehemaligen Gärtnerei) handelt. Zudem handelt es sich um die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens, dem in der Abwägung gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche unterhalb von 20.000 m² = 2 ha (Plangebiet: rd. 1,22 ha).

Für die Durchführung des Vorhabens wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Alten Hansestadt Lemgo und dem Vorhabenträger als Regelungsinstrument zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geschlossen.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.16 „August-Hermann-Francke-Schule“ „Wohnbaufläche“ dar.

Die Darstellung erfolgt auch im Umfeld des Plangebietes über die Regenstorstraße und die Bismarckstraße hinaus.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Wohnbaufläche“ in „Fläche für den Gemeinbedarf: Schule“).

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst das Schulgelände der August-Hermann-Francke-Schule, die seit 1988 in einer ehemaligen Zigarrenfabrik ist und das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Kuhlmann. Der Vorhabenträger hat bereits das Grundstück der Gärtnerei erworben und möchte auf dieser Fläche eine Sporthalle und eine Mensa errichten. Das Gebäude der Sporthalle ist eingeschossig, im Bereich der Mensa zweigeschossig. Die Höhenentwicklung ist der angrenzenden Wohnbebauung angepasst.

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei zur Regenstorstraße soll als Zufahrt und Anlieferung zur Mensa genutzt werden. Hier soll auch die Feuerwehr eine Zufahrt und eine Aufstellfläche erhalten. Wie bereits für die Gärtnerei soll der Bereich zwischen dem ehemaligem Verkaufsgebäude und dem Pfingstgraben als Parkplatz genutzt werden. Die Parkplätze werden morgens zu Schulbeginn angefahren und nach Schulende verlassen. Die Anlieferung der Mensa insbesondere mit Essen soll von der Regenstorstrasse über die vorhandene Brücke über den Pfingstgraben erfolgen.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch eine überwiegende Wohnnutzung in meist zweigeschossiger Bauweise aus, die bestehende Schule soll an diesem Standort mit einer Sporthalle und Mensa erweitert werden. Die Schule hat Bestandsschutz, die Sporthalle ist als nicht störend zu klassifizieren und steht nicht im Widerspruch zu der vorhandenen Wohnnutzung. (Schallschutzgutachten)

An das Plangebiet grenzen die rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbaugrundstücke der Bismarckstraße an. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Hallen- und Freibad, welche von der Straße „Pagenhelle“ aus erschlossen wird.

Der Pfingstgraben soll als öffentliche Gewässerparzelle offen bleiben. Die bereits vorhandene Brücke soll weiter zur Erschließung genutzt werden.

6 Belange des Städtebaus

Die August-Hermann-Francke-Schule ist eine Grundschule und seit 1988 in dem Gebäude der ehemaligen Zigarrenfabrik an der Regenstorstraße.

Im rückwärtigen Bereich der Regenstorstraße soll die vorhandene Grundschule mit einer Sporthalle und Mensa erweitert werden, um den aktuellen Ansprüchen an einer Ganztagsbetreuung gerecht zu werden. Die neuen Gebäude fügen sich in der Höhenentwicklung in die benachbarte Umgebung ein. Da das neue Gebäude hinter den vorhandenen Wohngebäuden liegt, ist es von der Straße aus kaum wahrnehmbar.

An der Regenstorstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Gebäude errichtet werden. Hier wird, da im Eigentum des Christlichen Schulvereins Lippe e.V. auf der Fläche des ehemaligen Verkaufsgebäudes der Gärtnerei ebenfalls eine schulische Nutzung bzw. Gemeinbedarfsnutzung angestrebt. Von dem Gemeinbedarf ungebundene Nutzungen wie Wohnungen oder gewerbliche Einrichtungen werden hier perspektivisch angedacht. Zwischen dem vorhandenen Schulgebäude und der neuen Mensa liegt ein Sport- und Spielplatz.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.16 „August-Hermann-Francke-Schule“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Plangebietes erfolgt aufgrund des Flächenumfanges des vorhandenen Schulstandortes und seiner Erweiterungsplanungen als „Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Damit kann der Vorhabenbezug sinnvoll hergestellt werden und die ausschließliche schulische Nutzung in dem Teil des Plangebietes sichergestellt werden.

Für die Fläche des ehemaligen Verkaufsgebäudes der Gärtnerei an der Regenstorstraße erfolgt die Festsetzung innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

während die Nutzungen für

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Ausgeschlossen sind

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten soll eine innerstädtische Wohnnutzung inklusive einer mit der Wohnnutzung verträglichen Wohnfolge- und Ergänzungsnutzung zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein. Auch ergänzende schulische Nutzungen sind somit in dem Gebiet möglich.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13

BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes fügt sich in die Nutzungsstruktur der Nachbarbebauung ein, die durch eine Wohnnutzung und Dienstleistungsnutzung an der Regenstorstraße charakterisiert ist.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind wegen der damit verbundenen Störung der Wohnruhe durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und den mit der Nutzung verbundenen Immissionen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise mit einer Länge von über 50 m zugelassen, bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 für den östlichen Bestandsbereich bzw. von 0,4 für den westlichen Neubaubereich. Die abweichende Bauweise wird erforderlich, da die Sporthalle in Kombination mit der Mensa 50 m Länge überschreitet.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine offene Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung für Stellplätze bzw. deren Zufahrten im Sinne des § 19 BauNVO ist zulässig. Zudem werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich in Art und Maß an der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Mit den Festsetzungen kann eine möglichst flexible Ausnutzung der Fläche für Gemeinbedarf gewährleistet werden, was sich auch durch Festsetzung der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen ausdrückt. Das Maß der baulichen Nutzung für die westliche Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend der Planzeichnungen des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gewählt worden und damit in der Dichte der Bebauung deutlich niedriger festgesetzt.

6.3 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht vor der vorderen, d.h. straßenseitigen Baugrenze zulässig. Diese Einschränkung ist aus stadtgestalterischen Gründen erfolgt, da zur Regenstorstraße ein grüner Vorgartenbereich erhalten bleiben soll, der durch Stellplätze und Garagen nicht geprägt werden soll. Zentrales Gestaltungselement im öffentlichen Straßenraum ist der Gebäudkörper und daher durch diese Einschränkung in den Vordergrund gerückt.

In den Gemeinbedarfsflächen sind nur Stellplätze in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (Gemeinschaftsstellplätze). Hier wurde sich eng an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert, damit für alle betroffenen Anlieger Sicherheit besteht, an welcher Stelle im Plangebiet mit Zu- und Abfahrtsverkehr zu Stellplätzen zu rechnen ist.

Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zum Erreichen des Spielplatzes im Norden des Plangebietes festgesetzt. Der Leitungstrassenträger soll - falls erforderlich - ebenfalls ein Leitungsrecht erhalten. Zudem wird von der Regenstorstraße zum Gemeinschaftsstellplatz ein Geh- Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Schulnutzer und der Leitungstrassenträger zum Erreichen der Sporthalle und der Mensa (Fläche für den Gemeinbedarf) über das Grundstück entlang der Regenstorstraße (WA-Gebiet) festgesetzt.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht bedeutet, dass in diesem Bereich der gekennzeichnete Grundstücksbereich von Bebauung freizuhalten ist. Die Einschränkung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Schulnutzer erfolgt, weil die Allgemeinheit als Nutzer dieser Wegeverbindung ausgeschlossen werden soll, da private Ruhezonen direkt angrenzen. Zu den Schulzeiten- und Veranstaltungen soll dieses Recht in Anspruch genommen werden. Außerhalb der Schulzeiten ist

durch entsprechende Maßnahmen z.B. Schranke, Poller, Kette die Nutzung insbesondere das Befahren von Externen, vor allem in den Nachtzeiten, auszuschließen (siehe Hinweise in den textlichen Festsetzungen). Dieser Ausschluss wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt, so dass über die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben gesetzt sind.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Bei Bodenfunden wird auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen verwiesen. Insbesondere wegen der räumlichen Nähe zur ehemaligen Stadtbefestigung Lemgo ist der Hinweis zu beachten. Die Zuständigen Stellen sind umgehend zu informieren.

6.6 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Sporthalle und der Mensa im westlichen Teil des Plangebietes ist mit 10,0 m Gebäudehöhe entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Ziel ist, dass die Sporthalle und die Mensa in den Geländeverlauf eingepasst werden, so dass sie deutlich unterhalb der Firsthöhe des nördlichen Gärtnerwohnhauses und nur geringfügig über der Firsthöhe der Wohnbebauung Regentorstraße bleibt. Bei der Fertigfußbodenhöhe sind die Besonderheiten des Überschwemmungsgebiets Pfingstgrabens zu berücksichtigen.

Für die schulische Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes wird eine Festsetzung von maximal 15,0 m Firsthöhe getroffen.

Das mögliche Gebäude entlang der Regentorstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird mit maximal 12,0 m Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkte sind im Plan markiert. Die Höhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Regentorstraße erschlossen. Die Anlieferung der Halle und Mensa erfolgt über eine Zufahrt über die Regentorstraße.

Im Rahmen der Zufahrt für die Mensa ist der Durchlass für den Pfingstgraben zu überprüfen. Sofern es zu einer Erneuerung des Durchlasses und der Verbreiterung der Überfahrt kommt sind der Querschnitt und die Höhenlage mit der Stadtentwässerung Lemgo abzustimmen. Eine Detailplanung ist dem Bauantrag zuzufügen.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestellen vor der Grundschule an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen und des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Über das Grundstück Flurstück 317 (ehemalige Gärtnerei) soll eine Zufahrt und eine Aufstellfläche für die Feuerwehr geschaffen werden.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserentsorgung

Ein Anschluss im Freigefälle in Richtung Norden an die Kanalisation in der Twete zur Bismarckstraße ist auf Grund der topographischen Situation nicht möglich. Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser kann an die Mischwasserkanalisation Regentorstraße angebunden werden. Hier gibt es vor dem ehemaligen Gärtnergebäude einen bestehenden Anschluss DN

150, der nach Möglichkeit genutzt werden sollte. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Zentralkläranlage Lemgo.
Das Niederschlagswasser soll in die Kanalisation der Regenstorstraße eingeleitet werden.

8.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung / Wasserversorgung/ Löschwasser

Das Plangebiet kann mit den notwendigen Medien versorgt werden.
Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten. Die Löschwasserversorgung ist sicher gestellt. Im Bauantrag sind die Einzelheiten abzustimmen.

8.3 Abfallbeseitigung

Der Planbereich ist an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen.

9 Umweltbelange

Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.
Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.
Für das Plan- und Untersuchungsgebiet ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet worden (siehe **Anlage - A10**).

Ergebnis der Vorprüfung ist: Die vorhandenen Gewächshäuser wurden abgerissen und der Boden wieder verfüllt. Die neue Sporthalle und Mensa werden an der gleichen Stelle errichtet, wo früher die Gewächshäuser waren. Da die Brache zeitnah wieder bebaut wird und auf dem Boden noch nichts gewachsen ist, wird nicht in den Naturhaushalt eingegriffen.

Der Lebensraum, der für Tiere interessanter ist, ist der Pfingstgraben. Im Zuge des Abrisses der Gewächshäuser wurden Gehölze entlang des Pfingstgrabens beschnitten (entlang der neuen Sporthalle). Ansonsten wird nicht in den Naturhaushalt des Pfingstgrabens eingegriffen oder deren Verlauf geändert. Eine Störung der Fauna erfolgt durch den Neubau nicht.

Eine Störung des Lebensraumes der Großen Bartfledermaus und des Kammmolches erfolgt an dieser Stelle nicht (s. Protokoll artenschutzrechtliche Prüfung Anlage – A10).

11 Emissionen

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die geplante schulische Sportstätte sind nicht zu erwarten.

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei zur Regenstorstraße soll als Zufahrt und Anlieferung zur Mensa genutzt werden. Die Parkplätze werden morgens zu Schulbeginn angefahren und nach Schulende verlassen. Die Anlieferung der Mensa insbesondere mit Essen soll von der Regenstorstrasse über die vorhandene Brücke über den Pflingstgraben erfolgen. Die Anfahrtshäufigkeit beträgt regelmäßig hierfür einmal am Tag. Hinzu kommen einzelne, untergeordnete Anlieferungen. Insgesamt sollen 15 Gemeinschaftsstellplätze an der Stelle der Parkplätze der ehemaligen Gärtnerei errichtet werden.

Zu beiden potenziellen Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der außerschulischen Nutzung der geplanten Sporthalle ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Prognose von Schallimmissionen -DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld, Mai 2010 – **Anlage - A 11**).

Dabei war zu prüfen:

- Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge eines möglichen ungünstigen Falles bei einer Sportveranstaltung in der Turnhalle durch Vereinssport mit Zu- und Abgang von Personen, Zu- und Abfahrten von Pkw in der Ruhezeit;
- Ermittlung der Beurteilungspegel auf der Grundlage der 18. BImSchV und Vergleich mit den vorgegebenen Immissionsrichtwerten und Spitzenwertbegrenzungen außerhalb der Ruhezeiten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der „sporthallentypischen“ Nutzung, also

- keine geräuschintensiven Veranstaltungen wie z.B. Disco, Partys etc,
- einer Stellplatzanlage mit 15 Plätzen,
- der Einhaltung der Schalleistungspegel der technischen Aggregate (Kamin, Heizung, Lüftung) entsprechend dem Stand der Technik mit $\leq 70 \text{ dB(A)}$

folgende Beurteilung erfolgt bzw. **folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.**

Der **Betrieb der Sporthalle** kann dem Grunde nach zur Tageszeit unter den üblichen Kriterien der Schulnutzung außer- und innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV genutzt werden. Zur Tageszeit können die Fenster der Sporthalle zu Lüftungszwecken gekippt werden. In der Hausordnung bzw. als organisatorische Maßnahmen sollte auf geräuschintensive Tätigkeiten auf der Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage bzw. auf der Stellplatzanlage verzichtet werden.

Immissionsorte im Umfeld bzw. außerhalb des Plangebietes sind lärmtechnisch nicht betroffen. Aus den Tabellen 2 und 3 des Lärmgutachtens (Anlage A 11) sowie den jeweiligen anschließenden Textpassagen geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte sowie die maximal zulässigen Spitzenpegel an den Immissionspunkten (IP) 1, 2 und 10 nicht überschritten werden. Unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten unter Punkt 11 genannten grundsätzlichen Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen beachtet werden, sind für das Gebäude Regenstorstraße 19 somit keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind nur an der Nord- sowie Ostseite des geplanten Gebäudes im WA -Gebiet (IP 3 und 4) zu erwarten.

Für das geplante WA-Gebiet innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit innerhalb der Ruhezeiten überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen in Richtung Nord- und Ostseite hier notwendig werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wand

oder Wall scheiden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus. Daher erfolgt eine Festsetzung der Gebäudefronten, an denen keine schutzbedürftigen Räume untergebracht werden dürfen sowie die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung: „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“. Für die Neubebauung muss bei der Planung und Festlegung der Grundrisse berücksichtigt werden, dass auf der Nord- und Ostseite im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss keine schutzbedürftigen Räume, wie z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohn- / Essküchen, Flure, Abstellräume, Bäder, WC etc. vorgesehen werden können.

Zudem sind organisatorische Maßnahmen zu berücksichtigen, die bauplanungsrechtlich nicht festzusetzen sind, sondern in der Baugenehmigung der Sporthalle bzw. der Stellplatzanlage und im Durchführungsvertrag zu verankern sind.

Diese Maßnahmen sind:

- Die Stellplatzanlage muss zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) für an- und abfahrende Pkw gesperrt werden, da ansonsten die vorgegebenen Beurteilungs- und Spitzenpegel im Bereich der Wohnbebauung überschritten werden.
- Der Zu- und Abgang von Personen über die Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Regenstorstrasse ist zur Nachtzeit ebenfalls zu unterbinden.

Verkehrslärm Regenstorstraße:

Zu berücksichtigen ist für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet an der Regenstorstraße die Belastung durch Verkehrslärm.

Nach überschlägiger Lärmermittlung gemäß RLS-90 erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Regenstorstraße > 60 dB(A) tags und > 45 dB(A) nachts. Insgesamt ist die Lärmbelastung im Umfeld der Regenstorstraße als zumutbar zu bewerten. Es resultiert daraus kein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz.

Dennoch sind vor dem Hintergrund des möglichen Überschreitens der Orientierungs- bzw. Richtwerte der DIN 18005 / TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der möglichen kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Regenstorstraße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen. Da die charakteristische Bauweise und die Gebäudestellung als straßenbegleitende Bebauung beibehalten werden soll, ist ein deutliches Zurücksetzen der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll.

Es werden daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt:

Für die Neubebauung werden an den gekennzeichneten Fassadenseiten (Signatur entlang der Baugrenze Regenstorstraße, Ziffer 2) zum vorbeugenden Verkehrslärmschutz Festsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Außenwohnbereiche sind möglichst zu der von der Regenstorstraße abgewandten Seite anzuordnen.

12 Gewässer

12.1 Fließgewässer

Durch das Plangebiet fließt der Pfingstgraben. Beidseitig dieses Pfingstgrabens ist ein Uferrandstreifen von 5,00 m Breite ab Grabenoberkante vorzusehen. Der Randstreifen ist generell von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Ausnahmen laut textlichen Festsetzungen erfolgen, weil die bauliche Anlage von unüberdachten Stellplätzen den Hochwasserabfluss nicht gefährden, soweit das Geländeniveau beibehalten wird. Im Übrigen handelt es sich nur um Teilflächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Feuerwehraufstellfläche, so dass der überwiegende Teil des Uferrandstreifens begrünt und bepflanzt werden kann. Die Bepflanzung ist mit der Stadtentwässerung Lemgo (SEL) abzustimmen.

Der Bereich wird gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB als „Fläche von Bebauung freizuhalten ist (Uferrandstreifen)“ festgesetzt. In den Bereichen mit bereits näher an den Graben stehender Bebauung wird der heute vorhandene Abstand als Uferrandstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens wird eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen. Die Gestaltung und Bepflanzung ist im Einzelnen abzustimmen.

Die Verwallung zwischen Sportplatz und Pfingstgraben ist bis zum ursprünglichen Geländeniveau abzutragen. Wenn die Zufahrt zur Sporthalle und Mensa erneuert werden soll, sind der Querschnitt und die Höhenlage mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Lemgo (SEL) abzustimmen.

12.2 Überschwemmungsgebiet

Der südliche Bereich des Grundstücks befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Pfingstgrabens. Nach dem Hochwasseraktionsplan Werre/ Bega (Bezirksregierung Detmold) ist für den Hochwasserabfluss (BHQ 100) der Bega eine Wasserspiegellage von 96,64 m ü NN zu erwarten. Unter Hinzurechnung eines Freibordes von 50 cm ist für die Neubebauung die Höhe von 97,14 m ü NN maßgeblich. Die Turnhalle ist entsprechend konzipiert. Im gezeichneten Querschnitt (VEP) ist der zeichnerische Nachweis für die Einhaltung dieser Vorgabe erbracht.

12.3 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt weder im Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes sind auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei nach heutigem Kenntnisstand keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen. Es sind keine bodenschutzrechtlichen Kennzeichnungen vorzunehmen, da es sich innerhalb des Plangebietes nicht um Flächen / Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, handelt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird in dem vormals bereits baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß in dem Innenbereich beschränkt.

Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten.

Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer Wiedernutzbarmachung einer zukünftigen innerstädtischen Brachfläche geleistet.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunkts des Aufbringens vermieden werden.

14 Erschließungskosten

Kosten für die Stadt Lemgo aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

15 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

16 Anlagen

Die Anlagen A 10 Artenschutz und A 11 Lärmschutz gehören als Anlagen zur Begründung dazu.

Lemgo, den 15.06.2010

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. R. Austermann

(Dr. Reiner Austermann)

Bürgermeister