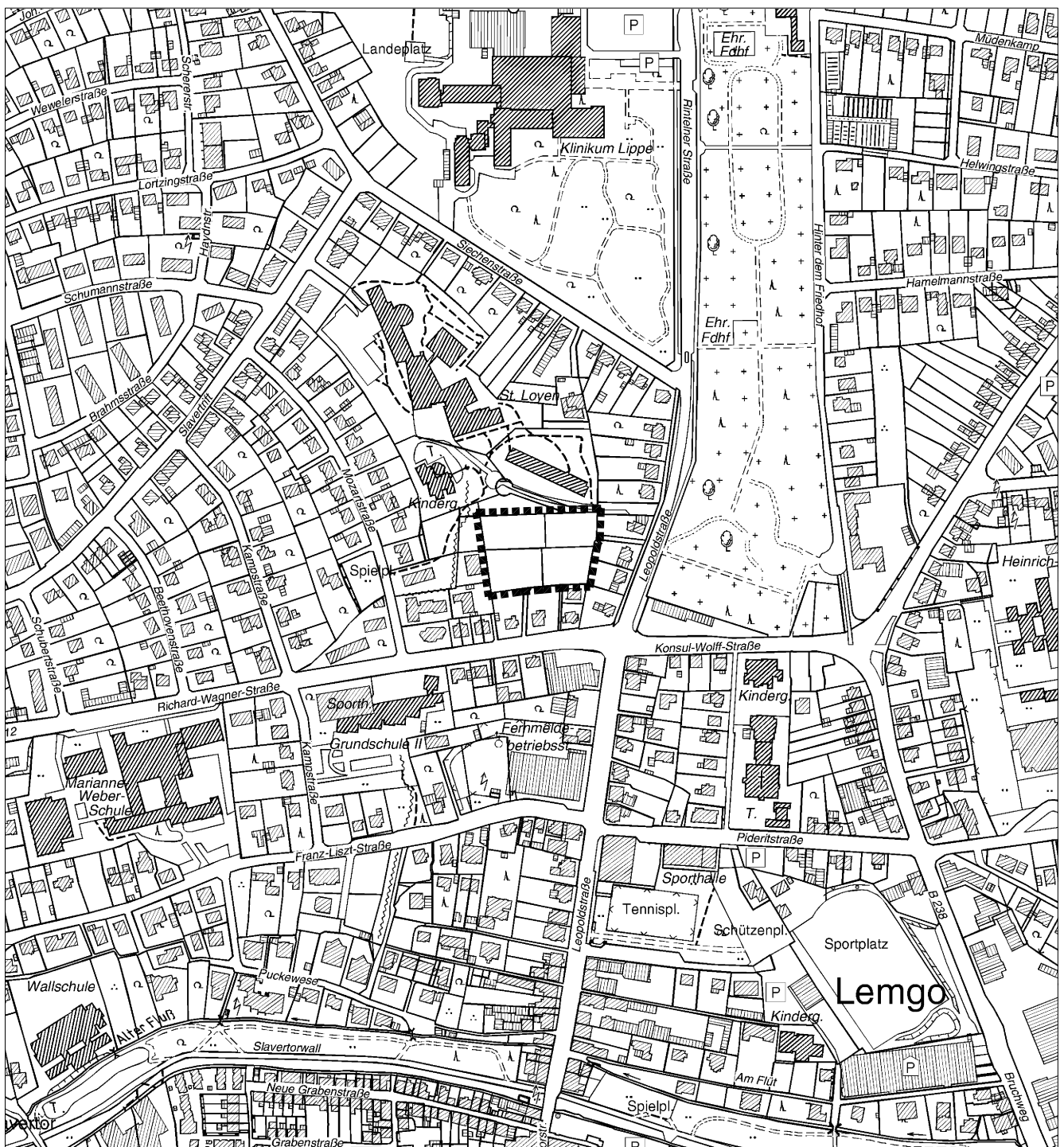




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.20 "Seniorenwohnen an der Richard-Wagner-Straße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2	Vorhandenes Planungsrecht	2
3	Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren	3
4	Raumordnung und Landesplanung	4
5	Flächennutzungsplan	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus / Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Flächen auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)	6
7.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe der baulichen Anlagen	6
7.4	Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen	7
7.5	Geh-, Fahr und Leitungsrecht	7
7.6	Verkehrsflächen	7
7.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
7.8	Gestalterische Festsetzungen	7
8	Verkehrliche Erschließung	8
8.1	Erschließung	8
8.2	ÖPNV, Rad- und Fußverkehr	8
9	Ver- und Entsorgung	8
10	Immissionen	8
11	Altablagerungen und Bodenschutz	9
12	Denkmalschutz	9
13	Umweltprüfung / Umweltbericht	9
13.1	Schutzgut Mensch	9
13.2	Natur- und Landschaftsschutz	10
13.3	Pflanzen und Tiere	10
13.3.1	Biotoptypen	10
13.3.2	Artenschutz	10
13.3.3	Schutzgut Boden	11
13.3.4	Schutzgut Wasser	11
13.3.5	Schutzgut Klima und Luft	11
13.3.6	Schutzgut Landschaft	12
13.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
14	Erschließungskosten	12
15	Bodenordnung	12

BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der 0,54 ha große Geltungsbereich (Plangebiet) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.20 „Seniorenwohnen an der Richard-Wagner-Straße“ umfasst die Flurstücke 445, 446, 447, 448 in der Flur 4, Gemarkung Lemgo und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 445 und 446 der Flur 4, Gemarkung Lemgo;
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 446 und 447 der Flur 4, Gemarkung Lemgo;
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 447 und 448 der Flur 4, Gemarkung Lemgo;
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 448 und 445 der Flur 4, Gemarkung Lemgo.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigelegt:

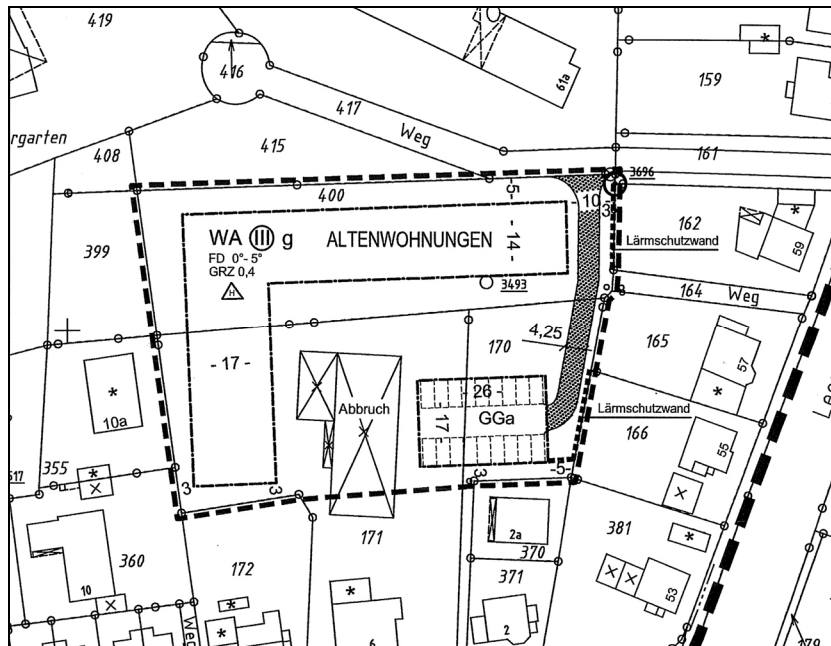
- Einschätzung von dem Landschaftsarchitekturbüro Gasse, Schumacher, Schramm, Paderborn, 07.02.2014 (eingearbeitet, kein eigenständiges Dokument) und
- Schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, Bielefeld, vom 06.03.2014 mit Ergänzung vom 18.03.2014.

2 Vorhandenes Planungsrecht

Der zugrunde liegende Bebauungsplan Nr. 26 01.08 „Richard-Wagner-Str. Nord“ aus dem Jahre 1994 setzt das Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs um und hatte im Wesentlichen die Errichtung des Betreuungszentrums St. Loya zum Inhalt mit einem Altenheim (142 Betten), Pflegeschule, Sozialstation, Kindergarten, Altenwohnungen und Dienstwohnungen. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Altenwohnungen fest.

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.08 „Richard-Wagner-Str. Nord“ wurde 2002 in dem Teilbereich mit der 1. vereinfachten Änderung geändert, der auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Die 1. vereinfachte Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Errichtung von Altenwohnungen als Eigentumswohnungen und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung Altenwohnungen fest. Weitere Festsetzungen sind eine zwingende Dreigeschossigkeit, Flachdach von 0 - 5°, eine geschlossene Bauweise mit Hausgruppen und eine GRZ von 0,4. Im südöstlichen Teil des Grundstückes ist eine Garagen-Carportanlage festgesetzt um die notwendigen Stellplätze, die durch die Änderung der Landesbauordnung vom 01.06.2000 geändert wurde, aufzunehmen. Die Zufahrt der Garagen wurde mit einer Bedarfszufahrt (privat) geregelt. An der östlichen Grundstücksgrenze wurde tlw. eine Lärmschutzwand festgesetzt.

In der Realisierung wurden Stellplätze nördlich des Plangebietes sowie Tiefgaragenstellplätze in dem östlichen Gebäude umgesetzt. Die Garagen-Carportanlage wurde nicht gebaut. Stattdessen ist das Grundstück an der Stelle gärtnerisch gestaltet und mit Rasen eingesät.



1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 26 01.08 „Richard-Wagner-Straße Nord“



Abbildung: Übersichtsplan (Quelle: http://www.o-sp.de/lemgo/interaktive_karte/start.php,
modifiziert, o.M.)

3 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, entsprechend der wachsenden Nachfrage eine Erweiterung des bestehenden Wohnflächenangebots für Senioren zu schaffen. Der Entwicklungstendenz hin zu einer älter werdenden Gesellschaft soll hier im Rahmen der Planung Rechnung getragen werden.

Um diese Erweiterung bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 01.08 „Richard-Wagner-Straße Nord“ in dem Teilbereich der geplanten Erweiterung.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 0,54 ha, ist eine Nachverdichtung und befindet sich in einem bereits vorher überplanten Bereich. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß

§ 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Altenwohnen/ Altenpflegeeinrichtung).
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes (ca. 5.443 m²) liegt unter 20.000 m²; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche im Innenbereich ist von vier Seiten umbaut.

Es werden keine Bebauungspläne im Umfeld aufgestellt oder geändert.

Dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Lemgo wurde in seiner Sitzung am 01.04.2014 der Antrag zur Bebauung für ein weiteres Wohngebäude für ältere Menschen vorgestellt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst sowohl die bestehende Hausgruppe (WA₁) als auch den Standort für das neu geplante Gebäude (WA₂). Diese Abgrenzung wurde zum einen aus Gründen des funktionalen Zusammenhanges gewählt und zum anderen um die Baugrenzen für die Hausgruppe anzupassen.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich gem. § 1 (3) BauGB aus der städtebaulichen Entwicklung der vorhandenen Anlage für Altenwohnungen sowie die baurechtliche Vorbereitung dieser Expansion durch Planrecht.

4 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Die Bauleitplanung ist somit mit dem Regionalplan kongruent.

5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Bereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.20 „Seniorenwohnen an der Richard-Wagner-Straße“ „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung erfolgt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 01.08 „Richard-Wagner-Straße Nord“ von 1994. Östlich des Geltungsbereiches des 7,9 ha großen Bebauungsplanes ist „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, südlich des Bebauungsplanes ist Mischgebiet und „Fläche für Gemeinbedarf“ mit „Schule und Post“ dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan wird entsprochen.

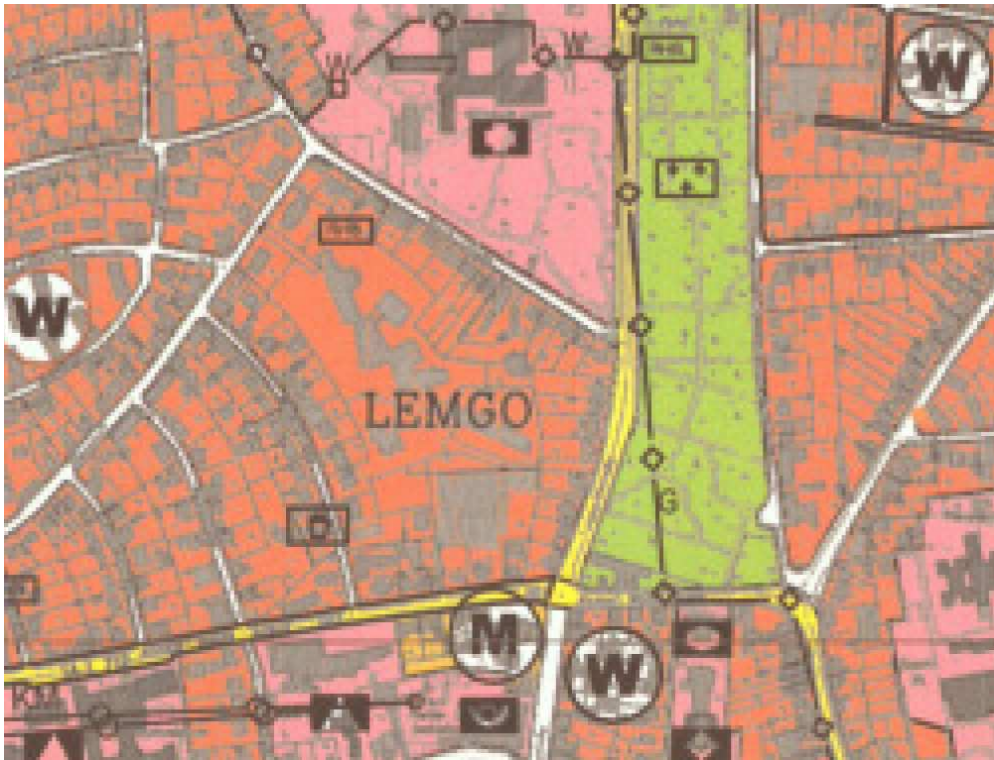


Abbildung Flächennutzungsplan (Quelle: Alte Hansestadt Lemgo)

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.08 „Richard-Wagner-Straße Nord“ mehrfach bebaut gewesen, die Gebäude wurden abgebrochen, das Außengelände ist gärtnerisch mit Rasenflächen und Wegen angelegt. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wurden 2005 errichtet. Sie bilden ein Gebäudeensemble, den Mittelpunkt dieser Gebäudeanlage bildet eine Sitzgruppe. Die drei Gebäude sind dreigeschossig und mit einem eingeschossigen Gang miteinander verbunden.



Häusergruppe, Blick von Süden nach Norden, der Neubau soll auf der rechten Seite (auf der Rasenfläche) erfolgen

7 Belange des Städtebaus / Festsetzungen

Das Gebäudeensemble mit den 3 bestehenden Gebäuden soll um einen Baukörper ergänzt werden. In dem Gebäude sollen 11 Wohneinheiten auf drei Vollgeschossen realisiert werden.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.20 „Seniorenwohnen an der Richard-Wagner-Straße“ werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wurde gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂) festgesetzt. Das gesamte Gebiet ist maßgeblich geprägt durch Wohnnutzung, sowie durch soziale Einrichtungen. Mit dem Ziel der Erhaltung dieser Nutzung sind innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil diese funktional nicht in das Gebiet zu integrieren sind und deren mögliche Auswirkungen dem angestrebten Gebietscharakter und den Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse für Senioren widersprechen.

7.2 Flächen auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Beim Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Seniorenwohnanlage. Aus diesem Grund soll durch die getroffene Festsetzung eine ausschließliche Zulässigkeit für das Seniorenwohnen einschließlich der an die Nutzung gebundenen sozialen Einrichtungen erzielt werden. Dementsprechend soll im Rahmen der Festsetzungen eine behindertengerechte Zuwegung und Bauweise des geplanten Gebäudes gesichert werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe der baulichen Anlagen

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Plangebiet ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden einerseits für das bestehende Gebäude angepasst und mit einem weiteren Baufenster ergänzt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem besonderen Wohngebiet mit 0,4 (Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt analog zu der 1. vereinfachten Änderung. Um den Anteil der neu versiegelten Fläche möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die Grundfläche lediglich bis zu 50 vom Hundert überschreiten dürfen.

Die Gebäude im WA₁ sind durch einen eingeschossigen Gang miteinander verbunden, dementsprechend erfolgt die Festsetzung Hausgruppe und abweichende Bauweise, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zuzulassen. Das neu zu errichtende Gebäude im WA₂ soll nicht an die bestehenden Baukörper angebunden werden, von daher wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für sämtliche Gebäude sind drei Vollgeschosse mit einer maximalen Attikahöhe von 9,00 m zulässig. Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird für jedes Gebäude ein unterer Bezugspunkt (NN-Höhe) festgesetzt. Die einzelnen Bezugspunkte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Mit diesen Festsetzungen wird ein einheitliches Bild einer Häusergruppe geschaffen, die sich in den Innenbereich der Wohnbebauung harmonisch einfügen.

7.4 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Flächen für Stellplätze vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind 5 Stellplätze für die bestehenden Gebäude bereits vorhanden. Außerhalb der eingetragenen Stellplatzfläche sind keine weiteren Stellplätze möglich. Der Außenraum soll gärtnerisch gestaltet werden und eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner aufweisen, der nicht durch weitere Stellplätze unterbrochen wird.

7.5 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ein Geh- und Fahrrecht (G/F) und ein Leitungsrecht (L) festgesetzt.

Das Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der Anlieger und Eigentümer sowie der Feuerwehr und sonstiger Rettungsdienste, um die Erschließung des neu geplanten Gebäudes (WA₂) zu sichern. Eine Breite von 3,0 m für die mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche ist ausreichend, um die zugewiesene Funktion zu erfüllen.

Das Leitungsrecht erfolgt zugunsten des Leitungstrassenträgers, um einen Zugang zum Mischwasserkanal für das neu geplante Gebäude zu gewährleisten. Dieses verläuft als Schutzstreifen beidseitig parallel zur Kanaltrasse in 1,00 m Breite.

7.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Zuwegung zum geplanten Baukörper erfolgt über die befestigte Stellplatzfläche entsprechend des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im östlichen Plangebiet wird eine Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 (1) Ziffer 25a festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um einen begrünten Abschluss der Altenwohnanlage zu erreichen. Für die Bepflanzung sind heimische sowie standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7.8 Gestalterische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits drei Gebäude mit Altenwohnungen mit einem auskragenden Flachdach. Dieses wird auch für den Neubau mit einer Dachneigung von 0 bis 5° festgesetzt. Die Bebauung entlang der angrenzenden Straßen (Richard-Wagner-Straße, Mozartstraße, Siechenstraße, Leopoldstraße) weist größtenteils geneigte Dächer auf. Um sich von der äußeren Bebauung abzusetzen, wurden die Gebäude mit Altenwohneinrichtungen und Kindergarten im Innenbereich mit einem Flachdach errichtet. Damit wird ein einheitliches Bild einer Häusergruppe mit Flachdächern geschaffen, die sich in den Innenbereich der Wohnbebauung harmonisch einfügt.

Durch die einheitliche Gestaltung der Baukörper soll dem Charakter des Planbereiches entsprochen werden, der bestimmt wird durch eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Putzfassaden und auskragenden Flachdächern. Die Gestaltung des geplanten Gebäudes ist hinsichtlich der vorgesehenen Gebäudekubatur und Fassadengliederung im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert festgelegt.

Vor dem Hintergrund eines umweltschonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine wasserdurchlässige Bauweise für Zufahrtswege, Stellplätze und Gehwege festgesetzt, was eine deutliche Verringerung der versiegelten Fläche bewirken soll. Zudem soll den Senioren mittels geeigneter Oberflächenmaterialien ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden ermöglicht werden.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Erschließung

Das Plangebiet sowie der bestehende Kindergarten und die bestehende Altenwohneinrichtung wird über eine private Grundstückserschließung an die Leopoldstraße angeschlossen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die befestigte Stellplatzfläche und wird über Geh- und Fahrrechte gesichert.

Von der Leopoldstraße führt ein Fußweg in das Plangebiet (Parzelle 164) Dieser ist heute tlw. befestigt, er endet jedoch vor dem Plangebiet. Eine Weiterführung des Weges in das Plangebiet ist heute nicht möglich, sondern wird mit einem Busch abgegrenzt. In dem rechtsgültigen Bebauungsplan 01.08 „Richard-Wagner-Straße Nord“ ist dieser Fußweg nicht als Verkehrsfläche dargestellt, sondern wird als überbaubare Fläche analog des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. In das Konzept der Fußwegeverbindungen des Vorhabenträgers ist eine fußläufige Erschließung in das Plangebiet durch diesen Weg nicht vorgesehen.

Von Süden führt eine Straße (Parzelle 449) in das Plangebiet. In dem angrenzenden Bebauungsplan 01.08 „Richard-Wagner-Straße Nord“ ist diese Straße nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, sondern auch als überbaubare Grundstücksfläche. Das Flurstück gehört dem Vorhabenträger, es ist weiterhin vorgesehen, dass die Verbindung von dem Plangebiet zu der Richard-Wagner-Straße im Süden bestehen bleibt.

8.2 ÖPNV, Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf durch den Stadtbusverkehr der Linien 733, 753, 921, 924, 925, AST 1 und AST 2 über die Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ an der Richard-Wagner-Straße / Kampstraße in einer Entfernung von 200 m zum Plangebiet sowie der Linie 881 über die Haltestelle „Siechenstraße“ an der Einfahrt zum Gelände der Altenwohnanlage an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

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

9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen soll durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die Versorgungskapazitäten werden überprüft und ggf. der Planung angepasst.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist über die vorhandenen Anschlüsse der westlich gelegenen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

10 Immissionen

Bereits in dem Bebauungsplan der 1. vereinfachten Änderung ist tlw. an der östlichen Grundstücksgrenze ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, Bielefeld, vom 06.03.2014 erstellt. Ergebnis der Untersuchung war, dass mit der Anlage der Stellplätze Geräusch-Immissionen auf die angrenzende Nachbarschaft einwirkt. Als Festsetzung wird eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,80 m an der südlichen und westlichen Stellplatzanlage gefordert sowie entlang der östlichen Grenze eine 1,10 m hohe Mauer. Aufgrund einer daraufhin geänderten Anordnung der Stellplätze, wurde von der Akus GmbH das Gutachten er-

gänzt. Mit Stellungnahme vom 18.03.2014 soll danach eine 2,80 m hohe und 6,0 m lange Lärmschutzwand an der südlichen Grenze der Stellplatzanlage festgesetzt werden.

Das angegebene Maß für die Länge der Lärmschutzeinrichtung resultiert aus dem idealtypischen Abstand zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der östlichen Grundstücksgrenze. Da die Lage dieser Lärmschutzwand jedoch unter Beibehaltung des Schutzzweckes der Stellplatzanlage variabel gestaltet werden soll, wird eine Fläche festgesetzt, in der die Lärmschutzwand errichtet werden kann. Je nach Lage der Lärmschutzwand kann somit die Länge der Lärmschutzwand unter Berücksichtigung des direkten Anschluss an das Bauvorhaben im Westen und die Grundstücksgrenze im Osten variieren.

Aufgrund einer weiteren Veränderung der Lage Stellplätze in nördlicher Richtung, ist die Festsetzung der Länge der Schallschutzwand an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage verlängert worden, so dass die Länge 26,30 m beträgt. Die Höhe von 1,10 m bleibt jedoch unverändert. Dem gutachterlich festgestellten Schutzzweck wird somit weiterhin entsprochen.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage einer in dem Plangebiet möglichen Bebauung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Plangebietes nicht zu erwarten. Unbelasteter Bodenaushub ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu verwerten.

12 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. Die zuständigen Stellen sind umgehend zu informieren.

13 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Änderungsbereich erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a 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. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

13.1 Schutzgut Mensch

Der Vorhabenraum liegt nördlich der Kernstadt von Lemgo und nördlich der Richard-Wagner-Straße innerhalb bebauter Strukturen. Es besteht eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelner größerer Gebäudekomplexe. In nördlicher und östlicher Richtung schließt Grünfläche, in südlicher und westlicher weitere Wohnbebauung an. Der Vorhabenraum wird großräumig erschlossen durch die Bundesstraßen 66 und 238 sowie die Bahnstrecke nach Bielefeld.

Besondere Belastungsfaktoren sind im Vorhabenraum nicht vorhanden und werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

13.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

13.3 Pflanzen und Tiere

13.3.1 Biotoptypen

Der Geltungsbereich umfasst eine Rasenfläche sowie drei Bestandsgebäude. In der Umgebung des Geltungsbereiches finden sich Wohnbauflächen mit z.T. lockerer Bebauung und großen Gärten sowie eine Parkanlage mit gewachsenem Gehölzbestand. Die Biotoptypen des Vorhabenraumes (Rasen) haben kaum Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie deutlichen Vorbelastungen und einem hohen Nutzungsdruck unterliegen sowie in der Ausprägung ohne besondere Funktionen sind.

13.3.2 Artenschutz

Die regional planungsrelevanten Arten können über Messtischblätter (MTB) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) ermittelt werden. Im vorliegenden Fall wurde das Messtischblatt Nr. 3919 Lemgo von dem Landschaftsarchitekturbüro Gasse, Schumacher, Schramm, Paderborn, 07.02.2014 ausgewertet. Danach sind für den Geltungsbereich insgesamt 10 Fledermausarten, 28 Vogelarten, 2 Amphibien sowie je 1 Art der Artengruppen Schmetterlinge und Reptilien potenziell zu erwarten.

Für die meisten der im Planungsraum potenziell vorkommenden Arten ist der zu betrachtende Lebensraum nicht, oder nur suboptimal geeignet. Aus diesem Grund werden nur Arten weiter konkretisiert, deren Vorkommen im Planungsraum möglich ist.

Avifauna

Arten mit großen Raumansprüchen und/oder der Nähe zu großen Waldgebieten sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten. Typische Brutvögel der Gewässer- und Auenbereiche sowie der strukturreichen Gehölz- und Saumstrukturen finden keinen Lebensraum bzw. sind durch die Planungen nicht betroffen. Für Offenlandarten (z.B. Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Rebuhn (*Perdix perdix*)) ist die Rasenfläche aufgrund der Größe und der Lage im bebauten Bereich als Habitat nicht geeignet.

Wegen der fehlenden Gehölz- bzw. Baumstrukturen sind auch folgende Arten in ihrer Betroffenheit auszuschließen: Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), (Pernis apivorus), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Kleinspecht (*Dryobates minor*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Grauspecht (*Picus canus*).

Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 1-4, BNatSchG sind für die Avifauna nicht betroffen.

Säugetiere

Für einige Fledermausarten ist der vorhandene Lebensraum grundsätzlich geeignet, da sie mehr oder weniger häufig in Siedlungsnähe, bzw. in Siedlungen anzutreffen sind.

Für die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) sowie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kann von einer allgemeinen Eignung und damit von einer potentiellen lokalen Population ausgegangen werden, welche die Fläche möglicherweise als Bewegungsraum nutzen.

Typische Waldfledermäuse wie z.B. Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Rohrfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) sind im Vorhabenraum nicht zu erwarten. Gleiches gilt für Baumfledermäuse, deren Jagdhabitate überwiegend im Bereich alter Parks und Gärten sowie Flächen mit altem Baumbestand liegen. Wie z.B. der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Die Wasserfleder-

maus (*Myotis daubentonii*), deren Hauptjagdgebiet an Gewässerstrukturen liegt, ist ebenfalls nicht betroffen. Für Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) besteht aufgrund der Habitatbedingungen eine Prognoseunsicherheit. Ein Vorkommen im Umfeld kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Da ein Neubau auf einer Rasenfläche erfolgen soll, sind die potentiell anzutreffenden Arten jedoch weder durch Tötung, Störung, noch durch Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Für den Fortbestand potentiell vorhandener Populationen bestehen im Umfeld ausreichend Habitaträume.

Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1-4 BNatSchG werden für Fledermäuse durch die Planung nicht ausgelöst.

Amphibien / Reptilien / Schmetterlinge

Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), eine Art der überwiegend trocken-sandigen Heidebiotope, sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

Auch für den Kammmolch (*Triturus cristatus*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*) sind keine geeigneten Stillgewässer im Vorhabenraum vorhanden. Winterquartiere für Amphibien können ebenfalls ausgeschlossen werden. Planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten kommen somit für die artenschutzrechtlichen Betrachtungen nicht weiter in Betracht.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Art der feuchten Hochstaudenfluren, Röhrichte und Schuttfluren sind im Vorhabenbereich ebenfalls keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Betroffenheiten können somit ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1-4 BNatSchG werden für Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge durch die Planung nicht ausgelöst.

13.3.3 Schutzgut Boden

Lemgo liegt in einem Talbecken der entwässerten Niederung der „Bega“. Diese Vertiefung ist in der Eiszeit durch Grundmoränen sowie Flussablagerungen der „Bega“ aufgefüllt worden, so dass die Oberfläche überwiegend mit Löß bedeckt ist. Tiefer finden sich Mergelschichten sowie Sand- und Kalksteinablagerungen. Im Bereich der bestehenden Nutzung sind die Bodenfunktionen bereits durch den Versiegelungsgrad eingeschränkt. Das zusätzliche Vorhaben führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

13.3.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser hat im Vorhabenraum überwiegend allgemeine Bedeutung und unterliegt den allgemeinen Vorbelastungen eines Siedlungsraums. Für das Schutzgut Wasser bedeutsame Strukturen sind nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

13.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Ein günstiges Klima und eine gute Luftqualität spielen eine bedeutende Rolle für das Wohlbefinden des Menschen. Gerade in Schwerpunktbereichen für Wohnen und Naherholung reagiert der Mensch sensibel auf schlechte Luftverhältnisse (stickige Luft, Abgase, starke Erhitzung).

Großflächige klimatische Belastungen liegen nicht vor. Und auch der Vorhabenraum ist aufgrund seiner Lage mit ausreichend Belüftungsflächen versehen, so dass die bestehenden Versiegelungen (klimatische Ungunstbereiche) ausgeglichen werden.

Das Schutzgut Klima und Luft hat überwiegend allgemeine Bedeutung im Planungsraum und ist typisch für ein Stadtrandklima. Besondere Belastungsfaktoren sind nicht vorhanden und werden durch das Vorhaben nicht entstehen. Grünflächen und Gehölze wirken hier klimatisch ausgleichend.

13.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist als typisch für die Ortsrandlage eines Mittelzentrums zu beschreiben. Großräumig gesehen bildet das umgebende Geländere relief (Lippisches Bergland) die prägenden Landschaftsbildstrukturen. Die Landschaft des Ortsrandes von Lemgo dient der Naherholung, v.a. als Spazier- und Fahrradweg. Eine übergeordnete Bedeutung ist jedoch nicht zu erkennen.

Das Vorhaben führt zu keiner weiteren Belastung des Landschaftsbildes.

13.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind nicht vorhanden, daher besteht hier keine Betroffenheit. Vorhandene Einrichtungen zum Altenwohnen werden ergänzt.

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.

15 Bodenordnung

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

Lemgo, 11.09.2014

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

Bielefeld, 09.09.2014

Drees & Huesmann · Planer

