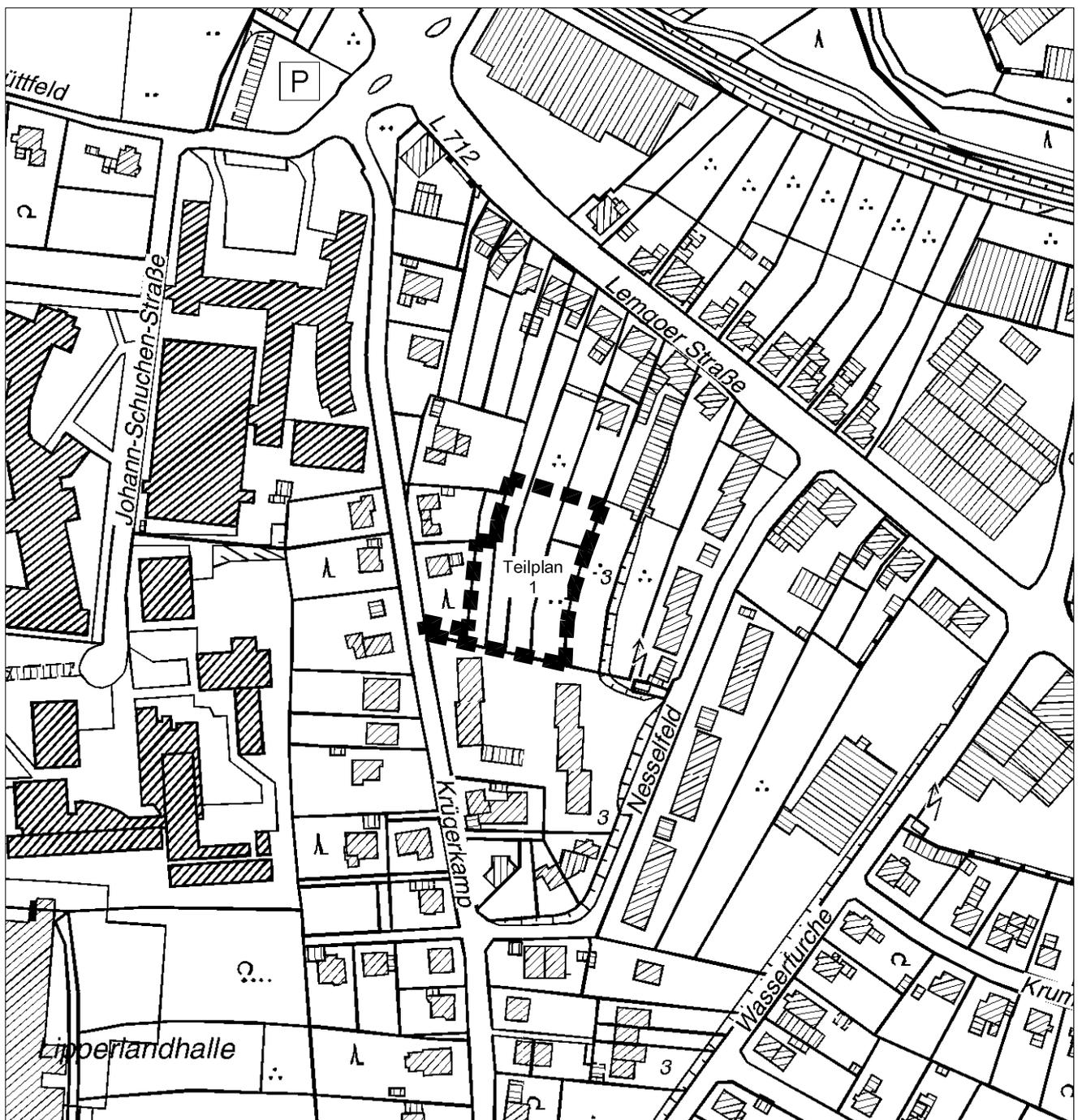


Alte Hansestadt Lemgo

# Bebauungsplan Nr. 26 02.17 - Teilplan 1 "Krügerkamp - Minderbruch"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## Begründung



M 1:2.500

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 61 26 02.17**

## **„KRÜGERKAMP - MINDERBRUCH“ – TEILPLAN 1**

### **DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhalt**

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Verfahren .....	5
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen.....	5
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation .....	5
3.2	Landesplanung und Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz .....	6
3.4	Gewässer.....	7
3.5	Boden .....	7
3.6	Altlasten und Kampfmittel.....	8
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	8
4.	Planungsziele und Plankonzept .....	8
5.	Inhalte und Festsetzungen .....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
5.3	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW.....	13
5.4	Erschließung und Verkehr.....	14
5.5	Immissionsschutz .....	15
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz- und Wasserwirtschaft .....	16
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
6.	Umweltrelevante Auswirkungen.....	17
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	18
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	18
6.4	Eingriffsregelung.....	20
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	20
7.	Bodenordnung.....	22
8.	Flächenbilanz.....	22
9.	Angabe Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	22

## **1. Einführung**

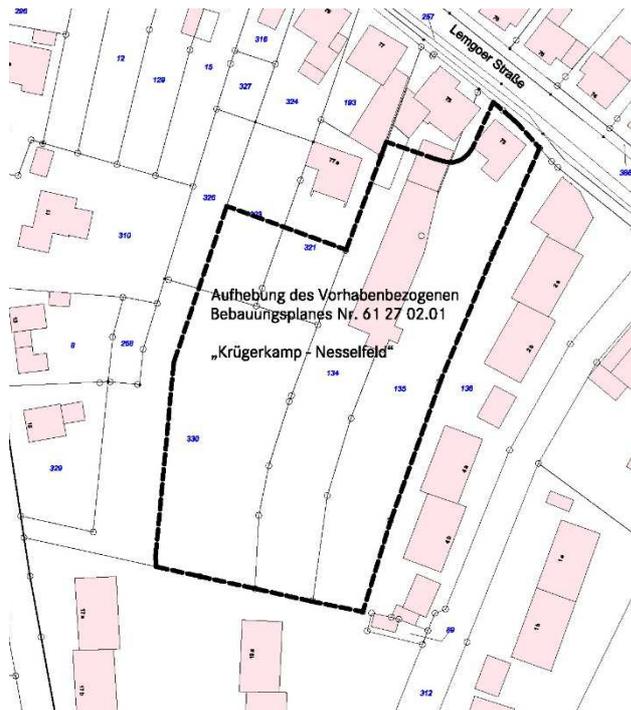
### **1.1 Anlass**

Das vorliegende Plangebiet ist eine bestehende, innerstädtische Freifläche im Lemgoer Stadtteil Brake, welche sich aufgrund ihrer Größe besonders für eine Nachverdichtung im Innenbereich eignet. 2007 wurde für diesen Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 27 02.01 „Krügerkamp – Nesselfeld“ aufgestellt, der eine Wohnbebauung in U-Form auf den rückwärtigen Flächen des ehemaligen Mühlenbaubetriebs Falke Mühlentechnik vorgesehen hat. Diese Planungsabsicht wurde nicht realisiert.

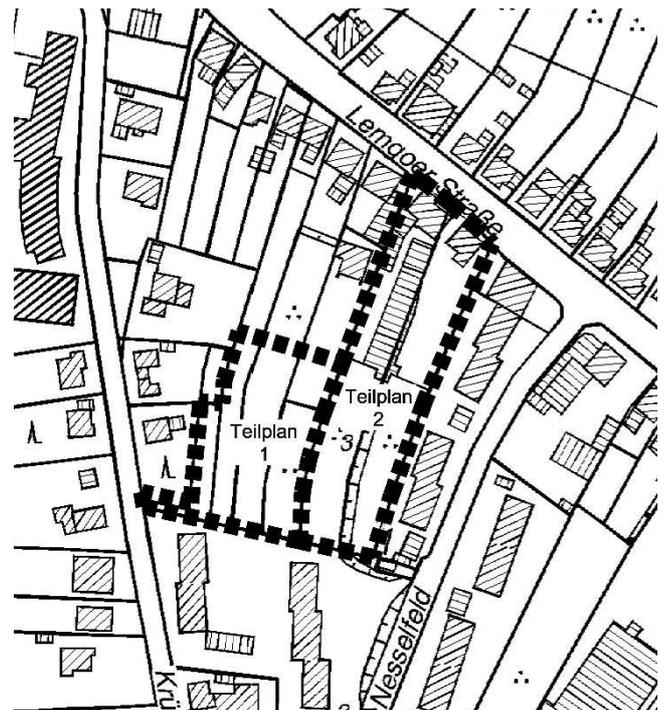
Die Stiftung Eben-Ezer ist eine in Lemgo ansässige diakonische Einrichtung für Menschen mit Behinderung. Diese Stiftung beabsichtigt aufgrund der aktuellen Bedarfslage, eine Wohnanlage für Menschen mit geistiger Behinderung in Lemgo zu errichten. Für dieses Wohn- und Betreuungsangebot wurden die westlichen Teilflächen des vorliegenden Geltungsbereichs im Stadtteil Brake ausgewählt. Sie liegen im rückwärtigen Bereich zwischen der Lemgoer Straße und der Straße Krügerkamp. Das derzeitig als Garten genutzte Gelände ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Das Ortszentrum des Stadtteils Brake liegt in fußläufiger Entfernung östlich. Im Umfeld der nördlich verlaufenden Lemgoer Straße (L 712) sind verschiedene Märkte und andere Versorgungseinrichtungen ebenfalls fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für den Bahnhof Lemgo-Lüttfeld, der sich nur rd. 250 m nördlich befindet. Diese zentrale Lage mit Einbindung in den multifunktionalen Siedlungszusammenhang ist der Stiftung Eben-Ezer im Hinblick auf die Inklusion und das Zusammenleben von erkrankten und gesunden Menschen wichtig.

Die Stadt befürwortet das Projekt aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Auf Grundlage der Beschlussfassung des Ausschusses für Wirtschaft- und Stadtentwicklung soll daher die notwendige Bauleitplanung dafür durchgeführt werden. Das konkret geplante Wohnheim besitzt eine bauliche Ausprägung insbesondere in Nordsüdrichtung, ähnlich wie die vorangegangene Planung. Es wird jedoch kein U-förmiger Gebäudekomplex mehr angestrebt, sondern ein eigenständiger Baukörper auf etwa der westlichen Hälfte der Flächen des bislang noch geltenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Projekt kann daher nicht auf Grundlage des geltenden Planungsrechts umgesetzt werden. Gleichzeitig kann auf den verbleibenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereichs bei Umsetzung des aktuellen Projekts der Stiftung Eben-Ezer nach den bisher noch geltenden Festsetzungen weder das zuvor angestrebte Vorhaben, noch eine andere sinnvolle Wohnbebauung realisiert werden. Daher ergibt sich ein Planungserfordernis nach § 1(3) BauGB sowohl zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Projekts der Stiftung Eben-Ezer, als auch zur Klärung der planungsrechtlichen Situation auf den östlich angrenzenden Teilflächen des ursprünglichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dabei wird neben der konkreten Planung des Wohnheims im westlichen Teil von der Stadt auch für die östlichen Teilflächen weiterhin eine Wohnbebauung angestrebt. Nach Gesprächen mit dem dortigen Flächeneigentümer teilt auch dieser hier weiterhin die Absicht der Entwicklung einer Wohnbebauung. Dafür lagen jedoch zu Beginn des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Teilplan 1 des Gesamt-Bebauungsplans keine hinreichend konkreten Vorstellungen vor, die eine gleichzeitige Bebauungsplanung für beide Projekte erlauben würden. Daher hat sich die Stadt Lemgo entschieden, den Bebauungsplan in zwei Teilplänen für die westliche und die östliche Teilfläche neu aufzustellen. Dies insbesondere auch, um eine zeitlich voneinander unabhängige Ausarbeitung der beiden Projekte zu ermöglichen.

Spätestens mit der Neufassung des Planungsrechts für den westlichen Teil wird dabei der bisher geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan insgesamt obsolet. Das ursprüngliche Vorhaben wird nicht mehr verfolgt. Die vormals im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen zur Durchführung sind bereits seit längerer Zeit abgelaufen. Daher soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 – Teilplan 1 zeitgleich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 27 02.01 vollständig aufgehoben werden. Damit wird ein unklarer, nicht umsetzbarer Planzustand in der Zwischenzeit bis zur Konkretisierung der Planungen für die östlich angedachte Wohnbebauung vermieden. Für diese Flächen soll dann zu einem späteren Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 61 26 02.17 – Teilplan 2 aufgestellt werden.



Aufhebungsbereich des vB-Plan Nr. 61 27 02.01  
(Quelle: Stadt Lemgo)



Aufteilung des B-Plans Nr. 61 26 02.17 in Teilplan 1 und 2

Nach dem aktualisierten Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2016 sollen beide Teilpläne als sogenannte „Angebotsbebauungspläne“ aufgestellt werden, eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB analog des Ursprungsplans wird aufgrund der damit verbundenen zeitlichen Abhängigkeiten nicht mehr verfolgt. Trotzdem werden die Festsetzungen für den Teilplan 1 unter Berücksichtigung des konkreten Projekts der Stiftung Eben-Ezer getroffen. Es ist jedoch festzuhalten, dass auch eine Umsetzung dieser Festsetzungen durch jeden anderen Dritten möglich wäre. Das grundlegende Konzept der Bebauung ist nicht an eine Umsetzung des Wohnheims geknüpft.

Das Konzept der Stiftung sieht ein modernes Wohnheim aus zwei zusammenhängenden Baukörpern vor, welches insgesamt Platz für 24 Bewohner bieten soll. Das Projekt kann trotz des hohen Flächenbedarfs für die Wohneinheiten und die zugehörigen Einrichtungen für Betreuung, Versorgung etc. auf den großzügigen rückwärtigen Flächen untergebracht werden. Um eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld zu erreichen, wird die Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und durch Anpflanzungsmaßnahmen gegenüber den Nachbargrundstücken eingegrünt. Dazu soll die Bebauung i.W. in zwei Vollgeschossen ausgeführt werden, in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung östlich der Straße Krügerkamp ist

jedoch eine bauliche Abstufung auf ein Vollgeschoss vorgesehen. Aufgrund der nach Norden hin abfallenden Flächen wird das Gelände im südlichen Bereich um ca. 1 m abgetragen und im nördlichen und nordöstlichen Bereich bis zu 1,20 m aufgeschüttet.

## **1.2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet eine sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang vor. Sie dient zudem der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands und damit der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen der Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Grundfläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan wird somit im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend wird von der Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 „Krügerkamp - Minderbruch“ – Teilplan 1 liegt im Südosten von Lemgo im Stadtteil Brake. Es weist eine Größe von rd. 0,3 ha auf. Die Flächen befinden sich im vorhandenen Siedlungsraum und sind zu allen Seiten i.W. von Wohnbebauung umgeben. Sie werden wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Lemgoer Straße und Wohn- sowie teils Geschäftsbebauung südlich dieser Straße,
- im Osten durch Gärten der Bebauung südlich der Lemgoer Straße und anschließende Wohnbebauung westlich der Straße Nesselfeld,
- im Süden durch Wohnbebauung und Gärten östlich der Straße Krügerkamp und
- im Westen durch die Straße Krügerkamp und Wohnbebauung östlich entlang dieser Straße.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet umfasst i.W. rückwärtige, tiefe Gartenflächen, die bislang unbebaut und mindergenutzt sind. Im Bereich des Teilplans 2 befinden sich im Nordosten Wohn- und Geschäftsgebäude (Gastronomienutzung im Erdgeschoss) an der Lemgoer Straße sowie Hallenbauten der ehemaligen Fa. Falke Mühlentechnik im rückwärtigen Bereich. Die Flächen des Teilplans 1 fallen von Süden nach Norden um etwa 3 m ab.

Die Planflächen sind allseits von Wohnbebauung umgeben. Im Süden und Osten sind vorrangig zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vorzufinden. Im Westen und Norden liegen i.W. sogenannte „1 ½“- zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser, ebenfalls mit überwiegend Satteldächern. Die Dachfarben sind im direkten Umfeld größtenteils dunkel gehalten. Vereinzelt sind Rottöne vorzufinden, deren Anteil in der Umgebung zunimmt.

Im weiteren Umfeld liegen auch größere Baustrukturen in der Nachbarschaft, wie etwa das Schulzentrum Lüttfeld im Westen. Zudem sind in der näheren Umgebung verschiedene Einzelhandelsunternehmen in unterschiedlicher Größe angesiedelt.

Nördlich des Plangebiets sind größere Grünbereiche um die Bega und das Schloss Brake vorhanden, die weiter östlich in den freien Landschaftsraum übergehen. Südöstlich befinden sich in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Flächen, die dort weiter in den freien Landschaftsraum führen.

### **3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen. Die nördlich angrenzende Lemgoer Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Etwa 200 m nördlich verläuft ein ausgewiesener Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit zwei zu reaktivierenden Haltepunkten. Die Reaktivierung hat für den heutigen Bahnhof Lemgo-Lüttfeld inzwischen bereits stattgefunden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lemgo ist das Plangebiet i.W. als Wohnbaufläche dargestellt. Die nordwestlichen Flächen der Bebauung entlang der Lemgoer Straße sind gemischten Bauflächen zugeordnet.

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im rückwärtigen Bereich wird daher gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz**

#### **a) Naturschutz und Landschaftspflege**

Eine besondere Wertigkeit der Planflächen im Hinblick auf den Naturschutz ist bislang nicht zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölze vor allem im östlich angrenzenden Bereich ein gewisses Lebensraumpotential für verschiedene Arten bieten.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet und im näheren Umfeld weder Naturschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Die Landschaftsschutzgebiete Begaaue sowie westliches und südliches Lipper Bergland beginnen etwa 120 m – 150 m nördlich des Plangebiets. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 200 m nordwestlich liegt ein unter der Bezeichnung „Bega bei Schloss Brake“ geführtes Biotop (BK-3919-302). Daran anknüpfend über 300 m nordwestlich des Plangebiets entfernt beginnt das FFH-Gebiet „Begatal“ (DE-3919-302). Dieses umfasst die Quellbachtäler sowie das Begatal im Ober- und Mittellauf bis Lemgo.

Etwa 260 m südlich befindet sich zudem eine Platanenallee an der Liebig Straße, die im Alleenkataster des Landes NRW aufgeführt ist.

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Alle im Umfeld vorhandenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte liegen durch die umgebende Bebauung abgesetzt von den überplanten Flächen.

## **b) Artenschutz**

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>2</sup> zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf Kapitel 6.3 dieser Begründung verwiesen.

## **3.4 Gewässer**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 150 m nordöstlich verläuft die Bega, um die ein vorläufiges Überschwemmungsgebiet gesichert ist. Die überplanten Flächen liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Trinkwasserschutzgebiete mit abgestuften Schutzzonen liegen in größerer Entfernung in südlicher und südöstlicher Richtung.

## **3.5 Boden**

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> stehen im Plangebiet schluffige Lehmböden als Parabraunerde und Braunerde, stellenweise pseudovergleyt, an. Diese Böden sind allgemein durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Sie sind als besonders schutzwürdige fruchtbare Böden in NRW eingestuft und mit der Schutzwürdigkeit der Stufe 3 (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) belegt.

Es ist davon auszugehen, dass für die bislang überwiegend unversiegelten Gartenflächen bereits eine deutliche anthropogene Vorprägung besteht.

---

<sup>2</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford; Krefeld 1991.

### **3.6 Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 „Krügerkamp - Minderbruch“ – Teilplan 1 sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

### **3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im nahen Umfeld nicht bekannt. Ebenfalls befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **4. Planungsziele und Plankonzept**

Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist es, im rückwärtigen Bereich zwischen der Lemgoer Straße, dem Krügerkamp und der Straße Nesselfeld eine Wohnbauentwicklung anhand der aktuellen Bedürfnisse im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Anlass und eine Grundlage ist einerseits das Projekt der Stiftung Eben-Ezer, hier auf der westlichen Teilfläche ein Wohnheim für 24 Menschen mit geistiger Behinderung zu realisieren. Auf der östlichen Teilfläche beabsichtigt der dortige Eigentümer ebenfalls eine Wohnbauentwicklung, hier war die Planung zu Beginn des vorliegenden Aufstellungsverfahrens noch nicht näher konkretisiert. Der Planbereich ist bereits 2007 für ein damals zusammenhängendes Wohnbauprojekt rechtskräftig überplant worden, eine Umsetzung ist aber nicht erfolgt.

Zur Umsetzung der Planungsabsicht soll daher das bisher geltende Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 sowie die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 27 02.01 neu geordnet werden. Dabei soll im vorliegenden Teilplan 1 des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 der planungsrechtliche Rahmen für die Errichtung des Wohnheims geschaffen werden. Die übrigen Flächen, die von der Aufhebung betroffen sind, werden zu einem späteren Zeitpunkt durch den Teilplan 2 überplant. Für diesen wird ein weiteres Bebauungsplanverfahren angestrebt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich i.W. weiterhin an den Regelungen des Ursprungsplans zu Nutzungsmaßen. Die Vorgaben zur Baustruktur, insbesondere die überbaubaren Flächen werden aber angepasst, um eine eigenständige Bebauung auf der westlichen Teilfläche des Gesamtgebiets (= vorliegender Teilplan 1) zu ermöglichen. Dabei sollen sie die geplante Entwicklung des o.g. Wohnheims berücksichtigen. Ein weiteres wesentliches Ziel liegt in der verträglichen Einfügung der künftigen Bebauung in die Nachbarschaft.

Auf Ebene der Projektplanung sieht das architektonische Konzept für das Wohnheim einen zweigeschossigen Hauptkörper in Nord-Süd-Ausrichtung mit Flachdach vor. Im zentralen Bereich gliedert sich ein eingeschossiger Baukörper in Richtung Westen an dieses Hauptbauteil an, welcher ebenfalls mit einem Flachdach versehen werden soll. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen i.W. den Traufhöhen der teils voll zweigeschossigen Bebauung in der Nachbarschaft. Durch die geplante Flachdachbebauung wird eine Abstufung der baulichen Höhen in Bezug auf das Umfeld erreicht. Um das geplante Gebäude sind schwerpunktmäßig im Nordwesten und Nordosten Freiflächen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von der Straße Krügerkamp im Südwesten. Diese stellt die direkteste und sinnvollste Anbindung dar, die rückwärtigen Bereiche werden hier auf möglichst kurzem Weg erreicht. Dementsprechend sind die Stellplätze sowie notwendige Räume für die Belieferung des Wohnheims im Südwesten bzw. im eingeschossigen Anbau vorgesehen.



**Projektplanung des Wohnheims, Lageplan (genordet, ohne Maßstab, September 2016),** Brand Architekten, Lemgo

Auch unabhängig von dem konkreten Wohnheimprojekt kann eine maßvoll verdichtete rückwärtige Wohnbebauung in dieser Struktur sinnvoll errichtet werden. Die Vorgaben werden daher als allgemeines Baurecht geregelt, in dessen Rahmen potenziell auch ein anderes Projekt entwickelt werden könnte.

Die Planungsziele liegen hier im Einzelnen daher in folgenden Punkten:

- Nachbarschaftsbezogene Neuordnung der Vorgaben zu den rückwärtigen Wohnbaumöglichkeiten.
- Berücksichtigung des geplanten Wohnheims als eine der Möglichkeiten, das Planungsrecht umzusetzen.
- Sicherung einer maßvollen Bebauung, insbesondere auch unter Berücksichtigung des bewegten Geländes im Plangebiet.
- Gewährleistung einer geordneten Erschließung.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange.

- Angemessene Berücksichtigung der Artenschutzbelange.
- Verträgliche Einbindung in das Umfeld durch Eingrünung.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte Reaktivierung der Flächen im Siedlungsgefüge wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Bestrebens, den speziellen Wohnbedarf geistig behinderter Menschen möglichst inklusiv zu decken, entspricht die Planung besonders auch den Anforderungen des § 1(5) BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu unterstützen, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

## **5. Inhalte und Festsetzungen**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 „Krügerkamp - Minderbruch“ – Teilplan 1 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und ergeben sich in wesentlichen Punkten aus einer verträglichen Einbindung in das städtebauliche Umfeld.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Realisierung des an dieser Stelle konkret vorgesehenen Wohnheims ist durch diese Nutzungsart ebenfalls möglich, neben Wohngebäuden sind im WA beispielsweise auch Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke etc. allgemein zulässig.

Um eine umfeldverträgliche Nutzung bereits auf Planungsebene vorzubereiten, werden einzelne Nutzungen, die im allgemeine Wohngebiet zunächst allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, hier ausgeschlossen. Damit soll besonders dem gegebenen Erschließungssystem und der rückwärtigen Lage inmitten umgebender Gartenbereiche Rechnung getragen werden.

Nicht zugelassen werden daher die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die Ausnahmen gemäß § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Standorte für die ersteren bieten sich in Brake eher in Richtung des Ortskerns bzw. auch in Richtung der nahe gelegenen Hauptverkehrsstraßen an, z.B. der Lemgoer Straße im Norden. Die Nutzungen können hier dem örtlichen Rahmen, dem Erschließungssystem und den Planungszielen nicht gerecht werden. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen

Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht bestimmt. Die Festsetzungen erlauben die Umsetzung des konkreten Projekts ebenso wie eine sonstige Wohnbebauung z.B. mit einem entsprechenden Mehrfamilienhaus.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn zu erwarten ist, dass dieser Wert durch das geplante Wohnheim oder eine sonstige analoge Wohnbebauung nicht gänzlich ausgeschöpft wird.
- Um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen, gleichzeitig aber auch die vorgesehene Abstufung in Richtung der nächstgelegenen Nachbarbebauung im Westen zu berücksichtigen, wird die Grundflächenzahl GFZ mit 0,7 festgesetzt.
- Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im WA1 bei maximal zwei Vollgeschossen angesiedelt. Im westlichen WA2 wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität und passen sich darüber hinaus in das bauliche Umfeld ein, welches ebenfalls i.W. durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist. Zusätzlich nehmen sie durch die Abstufung nach Westen besondere Rücksicht auf die nächstgelegenen, angrenzenden Wohnhäuser und die zugehörigen privaten Gartenbereiche. Die Festsetzungen nehmen damit auch Bezug auf die entsprechenden Regelungen des Ursprungsplans, der im Plangebiet in etwas größerer Entfernung durchgängig zwei Vollgeschosse vorsah.
- Höhe baulicher Anlagen: Die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen stellen die verträgliche Einbindung in die bauliche Umgebung sicher. Die Festsetzungen erlauben eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,5 m. Durch die zulässige Gesamthöhe ordnet sich die vorgesehene Flachdachbebauung auf den rückwärtigen Flächen der umgebenden Bebauung entlang der Straßen unter und sorgt somit für eine verträgliche Einbindung. Vor allem gegenüber den angrenzenden Gartenbereichen ist dies von Bedeutung.

Das konkrete Projekt des Wohnheims sieht aufgrund des nach Norden fallenden Geländes eine relativ hohe Aufschüttung im Norden vor. Bei Umsetzung eines anderen als des konkret bekannten Projekts könnte hier bei Errichtung eines „Souterrain-Geschosses“ als Nicht-Vollgeschoss eine dreigeschossige Fassadenwirkung nach Norden entstehen. Eine insbesondere auch im Norden festgesetzte Heckenpflanzung sorgt in beiden Fällen für einen vertretbaren Übergang zu den nördlichen Nachbarflächen.

Die Ursprungsplanung definierte eine Traufhöhe von 6,0 m und ließ Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 24° zu. Somit ist gegenüber dem Ursprungsplan nach den nun vorgesehenen Vorgaben eine geringere bauliche Höhe zu erwarten, da auf

Grundlage des Ursprungsplans bei Ausführung geneigter Dächer deutlich größere Gesamthöhen möglich gewesen wären.

Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale Gesamthöhe durch technisch bedingte Aufbauten wie etwa für Lüftungsanlagen oder Fahrstühle, die bspw. bei einem Wohnheim erforderlich werden können, um insgesamt 0,5 m bis zu einer Gesamthöhe von 7 m überschritten werden. Dadurch, dass die Gesamthöhe nur geringfügig überschritten werden darf und diese Anlagen nur im untergeordneten Rahmen zulässig sind, wird eine Verträglichkeit gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet.

- Bezugspunkt für die baulichen Anlagen: Das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa 3 m bei Höhen zwischen etwa 105,50 m und 102,50 m über NHN ab. Der Bezugspunkt wird aus der konkreten bekannten Projektplanung mit einer Höhe von 104,04 m über NHN (Höhensystem DHHN92) übernommen und wird als ungefähre mittlere Höhe des Plangebiets insgesamt als sinnvoll angesehen. Die festgesetzte Bezugshöhe ermöglicht nicht nur das konkrete Projekt sondern auch andere bis zu zweigeschossige Gebäude. Der Bezugspunkt bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind aufgrund der Grundlage des Höhensystems DHHN92 eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutig nachvollziehbarer Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.
- Die Bauweise wird weitgehend bereits durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen vorgeprägt, die sich an der Projektplanung des Wohnheims orientieren. Daher wird klarstellend die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt in Bezug auf Abstandsflächen die offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen. Die Vorgabe wird zu Eröffnung eines angemessenen Umsetzungsspielraums bei dem schon eng definierten Baufeld hier auch in Bezug auf die Nachbarschaft als vertretbar angesehen.
- Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln hier vor allem die Lage zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Es wird ein T-förmiges Baufeld eröffnet, dass der angestrebten abgestuften Entwicklung der Geschossigkeit entgegen kommt. Dabei findet auch die konkrete Projektplanung des Wohnheims Berücksichtigung, welche einschließlich der als bauliche Anlage zu betrachtenden Aufschüttung im Norden durch das vorgegebene Baufenster ebenfalls ermöglicht wird.

Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur GRZ und der überbaubaren Flächen ist es nicht möglich das gesamte Baufeld zu überbauen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Terrasse im Nordwesten sowie der Stellfläche für Wertstoffbehälter im Südwesten sind zudem Ausnahmeregelungen in den Festsetzungen getroffen.

- Gegenüber der Nachbarbebauung im Westen in einem 3 m breiten Streifen zur Grenze sowie im Zufahrtsbereich werden zusätzlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Diese sind an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt und würden zudem zu nah an die Nachbarfläche heranrücken.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Ziel ist die gestalterisch positive Einbindung in den Siedlungsraum und die umgebende

Bebauung. Im Wesentlichen sind im vorliegenden Plangebiet dabei die Dachgestaltung sowie die einheitliche Ausführung zusammenhängender Baukörper wichtig.

Die prägende Dachform im Umfeld ist das Satteldach. Nach dem Ursprungsplan sind bisher Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 24° sowie das Flachdach zulässig. Durch die vorliegende Planung soll eine bauliche Unterordnung der neuen Baukörper gegenüber der umgebenden Bebauung vor allem in Bezug auf die bauliche Höhe erwirkt werden. Daher wird ausschließlich das Flachdach zugelassen. Gegenüber der Ursprungsplanung wird somit im Zusammenspiel zwischen Höhenfestsetzung und Dachform eine deutliche Abstufung im Sinne der verträglichen Einbindung in den Siedlungszusammenhang erreicht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Begrünung der künftigen Flachdächer.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist darüber hinaus die einheitliche Gestaltung von zusammenhängenden Baukörpern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit beispielsweise nicht zueinander passenden Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper können die Außenwirkung der Gebäude auf das Umfeld nachhaltig stören. Daher sind die Wand- und Fenstermaterialien von zusammenhängenden Baukörpern einheitlich zu gestalten, um eine harmonische Wirkung zu sichern.

#### **5.4 Erschließung und Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anbindung an die Straße Krügerkamp im Südwesten. Diese führt im weiteren Verlauf im Norden auf die Lemgoer Straße (L 712), die sowohl im innerörtlichen als auch im regionalen Erschließungsnetz eine wichtige Funktion einnimmt. Über diese erreicht man weitere überörtliche Straßen wie die B 66 im Norden und im Süden. Das umliegende Straßennetz ist insgesamt als ausreichend leistungsfähig zu betrachten, um die geringe zu erwartende Verkehrssteigerung durch die Planung aufnehmen zu können. Es ist keine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner zu erwarten. Festzuhalten ist auch, dass bereits auf Grundlage des Ursprungsplans von einer mindestens gleichartigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen war.

Die innere Erschließung soll über private Wegeflächen bis zu den Bauflächen bzw. zum künftigen Wohnheim erfolgen.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Diese sind in der Projektplanung im südwestlichen Bereich vorgesehen. Zur weiteren verträglichen Einbindung gegenüber der umliegenden Bebauung werden Stellplätze und Garagen entlang der westlichen Grenze und im Zufahrtsbereich ausgeschlossen.

Der Anschluss an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle Lüttfeld im Nordwesten des Plangebiets sichergestellt, die durch verschiedene Buslinien wie u.a. die Stadtbuslinie 2 angefahren wird. Darüber erreicht man neben der Innenstadt Lemgos auch umliegende Städte wie Detmold, Lage und Bad Salzuffen. Mit dem Bahnhof Lemgo-Lüttfeld besteht fußläufig erreichbar eine weitere Anbindung an den Regionalverkehr. Von hier aus verkehrt die Zuglinie RB 73 in Richtung Bielefeld. Somit ist insgesamt eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Eine Durchlässigkeit für Fuß- und Radfahrer ist ausreichend in den vorhandenen Straßenräumen in der Umgebung gegeben. Weitere Wegeverbindungen sind aufgrund der Binnenlage der Fläche bislang nicht vorgesehen.

## **5.5 Immissionsschutz**

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

### **a) Geräusch-Immissionen**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang im Nordwesten des Lemgoer Stadtteils Brake. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Lemgoer Straße, die eine örtliche und überörtliche Verbindungsfunktion einnimmt. Weiter nördlich verläuft in etwa 160 m Entfernung die Regionalbahnstrecke Bielefeld – Lemgo. Von einer gewissen Vorbelastung durch Verkehrslärm dieser nahe gelegenen Verkehrsträger ist zwar auszugehen, aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich hinter bestehender Bebauung werden aber keine wesentlichen Belastungen erwartet.

Gewerbliche Nutzungen sind mit Ausnahme einer Bäckerei im Nordosten des Aufhebungsbereichs im Umfeld nicht bekannt. Für das geplante allgemeine Wohngebiet relevante Immissionen durch Gewerbelärm sind nicht erkennbar.

Westlich gegenüber liegt am Krügerkamp das Lüttfeld Berufskolleg des Kreises Lippe. Schulhofbereiche und Parkplätze liegen dabei vom Plangebiet abgewandt. Auch befindet sich die vorhandene Wohnbebauung am Krügerkamp näher an dem Schulgelände, als das Plangebiet. Relevante Immissionen aus dem benachbarten Schulbetrieb sind daher nicht erkennbar.

Planungsrelevante Konflikte und/oder ein näherer, ggf. gutachterlicher Untersuchungsbedarf zu auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen werden hier insgesamt bisher nicht gesehen.

### **b) Geruchs-Immissionen**

Durch die Lage inmitten des Siedlungsbereichs in einiger Entfernung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Gebäuden fallen keine relevanten landwirtschaftlichen Geruchsmissionen an. Auch Hinweise auf sonstige ggf. relevante Geruchsmissionen aus dem Umfeld, z.B. aus der o.g. Bäckerei, liegen nicht vor.

### **c) Sonstige Immissionen im Plangebiet**

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Erschütterungen, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

### **d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld**

Durch die Planung kommt es zu einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

In Bezug auf das konkret im Teilplan 1 vorgesehene Wohnheim ist ergänzend festzuhalten, dass zusätzlicher, insbesondere ruhender Verkehr sich überwiegend durch Mitarbeiter und Besucher in sehr untergeordnetem Rahmen ergeben wird. Die Bewohner des Wohnheims nutzen

in der Regel den öffentlichen Personennahverkehr oder spezielle Bring- und Holddienste. Hier wirkt sich besonders die Lagegunst mit der direkt benachbarten Bushaltestelle Lüttfeld (mehrere Linien) und zum Bahnhof Lemgo-Lüttfeld positiv aus.

Fachbehörden werden gebeten, ggf. andere vorliegende Informationen oder Einschätzungen zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Aufstellungsverfahren mitzuteilen.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz- und Wasserwirtschaft**

### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

- Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich *Schmutzwasser Abwasser* und Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet sowie an die örtliche Kläranlage. Technische Planungen werden parallel zum Aufstellungsverfahren und/oder im Anschluss eingeleitet. *(geändert laut Ratsbeschluss vom 12.12.2016)*

*In Bezug auf die Abwasserbeseitigung ist nach Vorberatung mit „Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL)“ eine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation in der Straße „Krügerkamp“ vorgesehen. Die Stadt geht daher von einer leistungsfähigen Entwässerung aus. Die von der SEL als erforderlich mitgeteilte Durchleitung im Norden des Grundstücks Krügerkamp 15 ist auf Ebene der Projektplanung geprüft worden, eine Einverständniserklärung zur Eintragung einer entsprechenden Baulast liegt vor. (ergänzt laut Ratsbeschluss vom 12.12.2016)*

- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

### **b) Wasserwirtschaft**

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die vorliegende Bauleitplanung erfasst bislang unbebaute Gartenflächen, die durch das Vorhaben erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der umliegenden Bebauung wird derzeit direkt in die Kanalisation der umliegenden Straßen eingeleitet. *Dies ist auch künftig so vorgesehen, dazu wird ergänzend auf den vorangehenden Punkt a in diesem Kapitel verwiesen.* Das vorliegende Plangebiet wird an die Kanalisation in der Straße Krügerkamp angeschlossen. *(ergänzt laut Ratsbeschluss vom 12.12.2016)*

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser reduziert die abzuleitende Menge und wird grundsätzlich empfohlen.

## **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

### **a) Grünordnung**

Derzeit stellt sich das Plangebiet i.W. als rückwärtige, tiefe Gartenflächen dar. Vereinzelt sind Gehölze vorzufinden. Die bislang minder genutzten Grünflächen, die durch die Planung einer Bebauung zugänglich gemacht werden sollen, weisen nach bisherigem Kenntnisstand aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Wertigkeit auf. Dennoch ist insgesamt von einem grünen Charakter der Planflächen zu sprechen.

Um diesen Charakter weitgehend erhalten zu können und die verträgliche Einbindung der neuen Baumöglichkeiten in die Umgebung zu bestärken, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Gegenüber den Nachbarflächen im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten ist eine Anpflanzungsfläche definiert, auf der eine dichte Hecke anzupflanzen ist. Zusätzlich sind in diesem Bereich insgesamt mindestens 4 Bäume zu pflanzen. Vor allem im Norden spielt neben der Durchgrünung die verträgliche Einfügung in Bezug auf die nördlich angrenzenden Gartenflächen eine Rolle. Hier soll die Begrünung den neu definierten Höhenunterschied einbinden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Im Plangebiet sind somit insgesamt mindestens etwa 9 Bäume angepflanzt, die zur Durchgrünung beitragen

### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Die unter Punkt 3.3 aufgeführten Landschaftsschutzgebiete in einer Entfernung von weniger als 300 m zum Plangebiet sind durch Bebauung und die Verkehrsflächen der Lemgoer Straße sowie der Bahntrasse abgesetzt. Diese sind daher ebenfalls nicht vom vorliegenden Bebauungsplan betroffen.

Die Planung stellt eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung durch Nachverdichtung im Nordwesten von Brake dar. Durch die Regelungen zur Begrünung und darüber hinaus durch Festsetzungen zur Bauhöhe etc. fügt sich das Plangebiet harmonisch in die umliegenden Strukturen ein.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Planaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Die Auswirkungen sind jedoch vo-

raussichtlich auf das Plangebiet und überwiegend bebaute Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende Beeinträchtigungen.

## **6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich besteht das Bestreben, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die überplante Fläche ist eine Restfläche im Innenbereich, die bereits eine weitgehend anthropogene Überprägung aufweist. Diese kann im Sinne der Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“ sinnvoll für eine Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang genutzt werden.

Für die vorliegenden Lehmböden ist eine besondere Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Regulations- und Pufferfunktion sowie die natürliche Fruchtbarkeit definiert. Da wie bereits erwähnt eine deutlich anthropogene Überprägung dieser Böden vorliegt und sich diese im Inneren befindlichen Flächen nicht für eine etwa landwirtschaftliche Nutzung eignen, sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden hier, auch mit Blick auf die gegebene besondere Schutzwürdigkeit der Lehmböden, für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

## **6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3919 Quadrant 3 (Lemgo) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude potenziell 12 Fledermausarten (alle streng geschützt), 16 Vogelarten (davon 9 streng geschützt) und mit dem Kammmolch eine Amphibienart (ebenfalls streng geschützt) vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Säugetiere</b>		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel- fledermaus	G-
<i>Muscardinus avel- lanarius</i>	Haselmaus	G
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfleder- maus	G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Maus- ohr	U
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfle- dermaus	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfle- dermaus	G
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabend- segler	U
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	G
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfle- dermaus	G
<i>Pipistrellus pi- pistrellus</i>	Zwergfleder- maus	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Lang- ohr	G
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb- fleder- maus	G
<b>Amphibien</b>		
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	U

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Vögel</b>		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	G
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwal- be	U-
<i>Luscinia megarhyn- chos</i>	Nachtigall	U
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	U
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen das Große Mausohr sowie der Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Bei den Vögeln ist für Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Nachtigall, Rotmilan und Feldsperling ein ungünstiger Erhaltungszustand attestiert sowie ebenfalls für den Kammolch. Das Rebhuhn befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Hausgärten ein Lebensraumpotenzial insbesondere für siedlungsfolgende sogenannte „Allerweltsarten“ besitzen. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen einzelner, ggf. auch planungsrelevanter Arten im überplanten Bereich vor.

Durch die Planung kann es durch Rodung der bestehenden Gehölze sowie durch eine erstmalige Bebauung und Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte „Wirkfaktoren“ nach der Handlungsempfehlung). Besonders bei den Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG ausgelöst werden. Anhaltspunkte, die aus Artenschutzgründen gegen die vorliegende Bauleitplanung sprechen würden, sind bisher nicht erkennbar.

Es wird erwartet, dass sich die vor Ort vorkommenden Lebensräume aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Auch wenn die Nutzungsintensität durch die geplante bauliche Nachverdichtung zunehmen wird, wird das Gebiet aufgrund der vorliegenden Bauleitpla-

nung grundsätzlich weiterhin Lebensraumpotenzial durch die Neuschaffung von Garten-/Grünstrukturen bieten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt daher bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **6.4 Eingriffsregelung**

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und im Sinne des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung erforderlich. Bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mit- bzw. weitergenutzt werden.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt.

Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

#### **6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargelegt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu

bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt. Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bebauungsplangebiet wird eine Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereichs vorbereitet bzw. die Planfläche wird diesbezüglich reaktiviert. Die Fläche besitzt aufgrund Ihrer Lage im Siedlungszusammenhang keine besondere Klimaschutzfunktion, auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nicht gesehen. Aufgrund der bestehenden Erschließung im Umfeld sowie der Nähe zu einzelnen Infrastruktureinrichtungen wird eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Auch vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung dieser rückwärtigen Flächen im innerstädtischen Bereich für sinnvoll gehalten. Zudem ist die Anlage von Dachbegrünungen sowie die Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).

Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 2 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit einzelstehendem Gebäude und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Festsetzungen von Anpflanzungen zur Aufrechterhaltung des grünen Charakters des Plangebiets.

Die vorgesehene geringfügige bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung und hinsichtlich der Energienutzung für ausreichend gehalten. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Auf die Klimaschutzkonzeption<sup>4</sup> der Stadtwerke Lemgo wird verwiesen. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

---

<sup>4</sup> Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH (ifeu): Endbericht, Klimaschutzkonzeption für die Stadtwerke Lemgo, Heidelberg, Dezember 2008.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon	<b>0,28</b>
Anpflanzungsfläche	0,04
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>0,28</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

## 9. Angabe Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Keine umweltbezogenen Informationen über die Begründung hinaus vorhanden.

Lemgo, 25.10.2016

ALTE HANSESTADT LEMGO

  
(Dr. Reiner Austermann)  
Bürgermeister



Rheda-Wiedenbrück, 20.10.2016

Planungsbüro Tischmann Schrooten

  
BÜRO FÜR STADTPANUNG  
UND KOMMUNALBERATUNG  
DIRK TISCHMANN  
TANJA SCHROOTEN  
BERLINER STR. 38  
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK