

Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 02.17 - Teilplan 2 "Krügerkamp - Minderbruch"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



M 1:2.500

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 26 02.17 „KRÜGERKAMP - MINDERBRUCH“ – TEILPLAN 2 DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Verfahren.....	4
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen.....	4
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	4
3.2	Landesplanung und Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz.....	5
3.4	Gewässer	6
3.5	Boden	6
3.6	Altlasten und Kampfmittel	6
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4.	Planungsziele und Plankonzept.....	7
5.	Inhalte und Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.3	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	12
5.4	Erschließung und Verkehr.....	12
5.5	Immissionsschutz	13
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz- und Wasserwirtschaft.....	14
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	16
6.	Umweltrelevante Auswirkungen	16
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	17
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
6.4	Eingriffsregelung	19
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	19
7.	Bodenordnung	21
8.	Flächenbilanz	21
9.	Angabe Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21

1. Einführung

1.1 Anlass

Für die rückwärtigen Flächen entlang der Lemgoer Straße im Ortsteil Brake bestehen schon seit einiger Zeit Entwicklungsabsichten. Diese innerstädtischen Flächen eignen sich aufgrund ihrer Größe besonders für eine Nachverdichtung im Innenbereich. 2007 wurde für diesen Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 27 02.01 „Krügerkamp – Nesselfeld“ aufgestellt, der eine Wohnbebauung in U-Form vorsah. Diese Planung wurde nicht realisiert.

Aufgrund von konkreten Planungsabsichten der Stiftung Eben-Ezer auf Flächen des Ursprungsplans und westlich angrenzenden Grundstücken hat die Stadt Lemgo beschlossen die planungsrechtliche Situation für den gesamten Bereich neu zu ordnen. Das Projekt von Eben-Ezer konnte auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplans nicht umgesetzt werden. Da durch das Projekt von Eben-Ezer auch auf den vorliegenden Flächen des Plangebiets weder das zuvor angestrebte Vorhaben, noch eine andere sinnvolle Wohnbebauung realisiert werden konnte, hat sich die Stadt für die Aufhebung des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans und eine ganzheitliche Überplanung durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 entschieden.

Während die Planungen der Stiftung bereits sehr konkret waren, bestanden noch keine hinreichenden Entwicklungsabsichten für den vorliegenden östlichen Teilbereich, sodass eine zunächst bevorzugte Gesamtüberplanung nicht sinnvoll erschien. Daher hat sich die Stadt Lemgo entschieden, den Bebauungsplan Nr. 61 26 02.17 in zwei Teilplänen für die westliche und die östliche Teilfläche neu aufzustellen (siehe DS 67/2016). Der Bebauungsplan Nr. 61 26 02.17 - Teilplan 1 für den westlichen Bereich des Projekts der Stiftung Eben-Ezer hat im Dezember 2016 Rechtskraft erlangt. Gleichzeitig ist der bisher wirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 27 02.01 aufgehoben worden.

In der Zwischenzeit haben sich die Planungen für den vorliegenden, östlichen Teilbereich weiterentwickelt und konkretisiert. Ein Projektträger beabsichtigt auf den rückwärtigen Flächen die bestehenden Hallen des ehemaligen Mühlenbaubetriebs Falke abzureißen und an deren Stelle zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dafür soll nun der Bebauungsplan Nr. 61 26 02.17 – Teilplan 2 aufgestellt werden. Ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus an der Lemgoer Straße soll saniert werden und wird im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Planung einbezogen. Durch die Planung wird die mit dem Ursprungsplan schon vorbereitete Wohnbauentwicklung aktualisiert weiterverfolgt und damit insgesamt der Nachfrage nach Wohnungen im Ortsteil Brake nachgekommen. Die Flächen, die allseits von Wohnnutzungen umgeben sind, eignen sich für die Fortentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand u.a. aufgrund ihrer sehr zentralen Lage. Das Ortszentrum des Stadtteils Brake liegt in fußläufiger Entfernung östlich. Im Umfeld der nördlich verlaufenden Lemgoer Straße (*L 941*) sind verschiedene Märkte und andere Versorgungseinrichtungen ebenfalls fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für den Bahnhof Lemgo-Lüttfeld, der sich nur rd. 250 m nördlich befindet.

Wie bereits der Teilplan 1, wird auch der vorliegende Teilplan 2 als sogenannter „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt, eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB analog zum Ursprungsplan wird aufgrund der damit verbundenen zeitlichen Abhängigkeiten nicht mehr verfolgt. Trotzdem werden die Festsetzungen wie auch beim Teilplan 1 unter Berücksichtigung des konkreten Projekts getroffen. Es ist jedoch festzuhalten, dass auch eine Umsetzung dieser Festsetzungen durch jeden anderen Dritten möglich wäre.

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 2 liegt im Südosten von Lemgo im Stadtteil Brake. Es weist eine Größe von rd. 0,43 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,
- im Osten durch Wohnbebauung westlich der Straße Nesselfeld,
- im Süden durch Wohnbebauung und Gärten östlich der Straße Krügerkamp und
- im Westen durch die Flächen des Teilplans 1, die sich derzeit in Bebauung befinden sowie bestehende Gebäude mit Gärten südlich der Lemgoer 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 die Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Falke Mühlen-technik. Entlang der Lemgoer Straße bestehen ein Wohn- und Geschäftsgebäude (Lemgoer Str. 75) sowie ein leerstehendes Wohnhaus (Nr. 73). Die tiefen rückwärtigen Flächen sind im nördlichen Bereich durch Werkstattgebäude der Firma bebaut. Der nördliche Bereich ist insgesamt stark bebaut und versiegelt. Daran schließen südlich bislang mindergenutzte Gartenbereiche an, die Gehölzbestände aufweisen. Die Flächen des Teilplans 2 fallen von Südwesten nach Nordosten um etwa 5 m ab. Durch das Plangebiet verläuft eine Böschungskante in Nord-Süd-Richtung mit einem Höhenversprung von etwa 1 m im Norden bis etwa 2,50 m an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Planflächen sind allseits von Wohnbebauung umgeben. Direkt östlich grenzen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach an. Im Süden sind vorrangig zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vorzufinden. Im Westen entlang der Straße Krügerkamp und im Norden liegen i.W. sogenannte „1 ½“- bis 2-geschossige 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, 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 im Süden als Wohnbaufläche und im Norden als gemischte Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebiets im Nordwesten und 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 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 Begaue sowie westliches und südliches Lipper Bergland beginnen etwa 130 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 NRW¹ 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.

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

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

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 NRW² 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 NRW³ 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.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 „Krügerkamp - Minderbruch“ – Teilplan 2 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.

² 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.

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

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld bislang nicht bekannt. Einzelfunde sich dennoch nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Planungsziele und Plankonzept

In Anlehnung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 62 26 02.17 – Teilplan 1, welcher für die Errichtung eines Wohnheims aufgestellt wurde, soll für die weitere Nachverdichtung durch Wohnnutzungen der vorliegende Bebauungsplan Nr. 62 26 02.17 – Teilplan 2 aufgestellt werden. Die Festsetzungen sollen sich dabei i.W. an den Regelungen des Ursprungsplans sowie den neu getroffenen Festsetzungen des kürzlich aufgestellten Teilplan 1 orientieren. Ebenfalls findet dabei die konkrete Projektplanung Berücksichtigung. Ein weiteres wesentliches Ziel liegt in der vertraglichen Einfügung der künftigen Bebauung in die Nachbarschaft.

Durch die Planung soll eine zusätzliche Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Gelände der ehemaligen Firma Falke Mühlentechnik im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht werden. Anlass ist ein konkretes Projekt, welches die Errichtung von zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern mit jeweils etwa 12 Wohnungen vorsieht. Die Bebauung soll in drei Vollgeschossen mit Pult- bzw. Flachdach (Dachneigung < 5°) erfolgen. Die unterste Geschossebene wird dabei als Tiefgarage und Keller ausgeführt und verbindet die beiden Gebäudekörper. Die Wohngebäude erhalten eine bauliche Ausprägung in Nord-Süd-Richtung, was der bisherigen Hallenbebauung sowie der angrenzende Wohnbebauung im Osten entspricht. Für die neue Bebauung sowie deren Zufahrt im Nordosten werden das leerstehende Wohnhaus Lemgoer Str. 73 sowie die bisherigen Werkstattgebäude im rückwärtigen Bereich abgerissen. Das Wohn- und Geschäftsgebäude Lemgoer Str. 75 soll saniert werden. Dieses wird für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung in die Planung einbezogen.

Wie bereits beim Teilplan 1 ist das von Südwesten nach Nordosten um etwa 5 m abfallende Gelände in der Planung zu berücksichtigen. In diesem Fall ist das Plangebiet im westlichen Bereich um etwa 2 – 4 m höher als das Geländenniveau im Osten. Die Projektplanung reagiert auf die Topographie, indem das Gelände auf der Westseite auf etwa 103 m über NHN angeschüttet wird, sodass die vorgesehenen dreigeschossigen Gebäude zur Westseite nur zweigeschossig

erscheinen. Die Wohnungen erhalten im 1. OG auf dieser Seite ebenerdige Terrassen. Damit gliedert sich die Neubebauung an die im Westen angrenzenden zweigeschossigen Gebäude an. Auf der Ostseite wird das vorhandene Geländeniveau (100,20 m über NHN) in etwa beibehalten. Die Gebäude erscheinen dementsprechend gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung westlich der Straße Nesselfeld (3 Vollgeschosse mit Satteldach) mit vollen drei Geschossen. Insgesamt fügt sich die Neubebauung in der Höhenausbildung verträglich ins Umfeld ein. Die baulichen Höhen des Umfelds werden i.W. sogar geringfügig unterschritten.

Die Festsetzungen für den Bereich des bestehenden Gebäudes im Norden sollen deren Fortbestand sowie die städtebaulich wirksame straßenbegleitende Bebauung entlang der Lemgoer Straße sichern.

Durch Anpflanzungsmaßnahmen soll der grüne Charakter der rückwärtigen Flächen gewahrt und die verträgliche Einbindung in das Umfeld sichergestellt werden. Vor allem gegenüber den westlichen und südlichen Nachbargrundstücken ist dafür eine durchgängige Hecke als Eingrünung vorgesehen. Die Außenbereiche der Gebäude werden zudem vollständig vom ruhenden Verkehr freigehalten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Nordosten durch Anbindung an die Lemgoer Straße. Der Kfz-Verkehr wird von dort aus direkt zur Einfahrt der Tiefgarage geführt und findet daher ausschließlich im nördlichen Bereich statt. Die weiteren vorgesehenen Wegeflächen auf der Ostseite der Gebäude sind der fußläufigen Erschließung sowie der Feuerwehr vorbehalten.

Auch unabhängig von dem konkreten Projekt kann eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung sinnvoll in dieser Struktur 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.
- Sicherung einer städtebaulich wirksamen straßenbegleitenden Bebauung an der Lemgoer Straße
- Berücksichtigung der konkret geplanten Wohngebäude als eine der Möglichkeiten, das Planungsrecht umzusetzen.
- Sicherung einer maßvollen Bebauung, insbesondere auch unter Berücksichtigung des bewegten Geländes.
- 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 Flä-

chen im Siedlungsgefüge wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 02.17 „Krügerkamp - Minderbruch“ – Teilplan 2 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 im Nordosten gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet und auf den rückwärtigen Flächen gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Mischgebiet ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe Teil der Zweckbestimmung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Mit Blick auf die Lage des Plangebiets entlang der Ortseinfahrt sowie teilweise im rückwärtigen Bereich umgeben von i.W. Wohnnutzungen soll in Bezug auf das Planungsziel einer verträglichen Einbindung eine nähere Steuerung der Nutzungsoptionen erfolgen.

Um eine umfeldverträgliche Nutzung bereits auf Planungsebene vorzubereiten, werden einzelne Nutzungen, die im Mischgebiet bzw. im allgemeinen Wohngebiet zunächst allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, hier ausgeschlossen. Damit soll besonders dem gegebenen Erschließungssystem und der teilweise rückwärtigen Lage inmitten umgebender Gartenbereiche Rechnung getragen werden. In beiden Gebieten werden daher gemäß § 1(5, 6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie im Mischgebiet zusätzlich auch Vergnügungsstätten jeder Art ausgeschlossen. 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.). Diese können zudem aufgrund ihrer baulichen und gestalterischen Außendarstellungen dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden.

Vergnügungsstätten aller Art würden sich nicht in das gewachsene, städtebauliche Gefüge des vorhandenen Gebiets an der Lemgoer Straße einfügen. Zudem haben sie eine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und die Außendarstellung, was städtebaulich an dieser Stelle im Bereich der Ortseinfahrt nicht gewollt ist. Durch den Ausschluss soll ein „Trading-Down-Effekt“ ausdrücklich vermieden werden, der ansonsten durch solche Nutzungen ausgelöst werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen. Im rückwärtigen Bereich des WA können diese Nutzungen dem örtlichen Rahmen, dem Erschließungssystem und den Planungszielen nicht gerecht werden.

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. Die Festsetzungen erlauben die Umsetzung des konkreten Projekts ebenso wie eine sonstige Wohnbebauung z.B. mit einem entsprechenden Mehrfamilienhaus und sichern darüber hinaus das Bestandsgebäude im Norden.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Grundflächenzahl GRZ wird im Mischgebiet mit 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt, um insgesamt eine ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn zu erwarten ist, dass diese Werte durch die geplanten Wohngebäude oder einem möglichen Neubau im Nordwesten nicht gänzlich ausgeschöpft werden. Die nach § 19(4) BauNVO einberaumte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird auf ein Höchstmaß von 0,8 begrenzt, um vor allem im MI keine über dieses Maß herausgehende Versiegelung zuzulassen.
- Um eine effektive bauliche Ausnutzung der rückwärtigen Flächen zu unterstützen, gleichzeitig aber auch die vorgesehene Abstufung in Richtung der umgebenden Nachbarbebauungen im Osten und Westen zu berücksichtigen, wird die Geschossflächenzahl GFZ im WA mit 1,0 festgesetzt. Darüber hinaus wird im MI zur vollen Ausschöpfbarkeit der zwei Vollgeschosse analog zur GRZ eine GFZ von 1,2 festgelegt.
- Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im MI bei maximal zwei Vollgeschossen angesiedelt. Dies entspricht der Bestandssituation und der Zielsetzung der städtebaulichen Gestalt an dieser Stelle. Im WA werden entsprechend der Projektplanung sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung drei Vollgeschosse zugelassen. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität und passen sich darüber hinaus in das bauliche Umfeld ein. Gegenüber der westlichen zweigeschossigen Bebauung wird zudem durch das bewegte Gelände sowie Anschüttungen ebenfalls eine zweigeschossige Wirkung erzielt.
- 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 im MI entsprechend der Bestandssituation eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,5 m sowie einer Firsthöhe von 11,5 m. Dies erlaubt zudem eine ausreichende Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses. Auf den rückwärtigen Flächen des WA wird eine Gesamthöhe von 10,0 m festgesetzt. Durch die zulässige Gesamthöhe ordnet sich die vorgesehene Bebauung auf den rückwärtigen Flächen vor allem der östlich angrenzenden Bebauung entlang der Straße Nesselfeld unter und sorgt somit für eine verträgliche Einbindung. Die zulässige Gesamthöhe liegt hier im Bereich der benachbarten vorhandenen Traufhöhen. Gegenüber der Bebauung der westlichen Flächen des Teilplan 1 ist eine etwa gleiche Höhenausbildung möglich. Die erreichbare Gesamthöhe im Teilplan 2 unterschreitet die des Teilplan 1 in untergeordnetem Rahmen.

Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale Gesamthöhe im WA durch technisch bedingte Aufbauten wie etwa für Lüftungsanlagen oder Fahrstühle um insgesamt 0,5 m bis zu einer Gesamthöhe von 10,50 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 Südwesten nach Nordosten um etwa 5 m bei Höhen zwischen etwa 105,20 m und 100,10 m über NHN ab. Der Bezugspunkt wird aus der konkreten bekannten Projektplanung mit einer Höhe von 100,20 m über NHN (Höhensystem DHHN92) übernommen, welcher in etwa dem Höhenniveau der östlich angrenzenden Bebauung entspricht und somit eine verträgliche Einbindung in das Umfeld ermöglicht. Die festgesetzte Bezugshöhe ermöglicht nicht nur das konkrete Projekt sondern auch andere bis zu dreigeschossige 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 geplante offene im MI erlaubt eine umgebungsverträglich aufgelockerte Bebauung und vermeidet eine zu starke Verdichtung. Auf den rückwärtigen Flächen wird darüber hinaus klarstellend die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt in Bezug auf Abstandsflächen die Regelung der offenen Bauweise, die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen. Somit wird ausreichender Nutzungsspielraum für die Planung bspw. das vorgesehenen länglichen Baukörpers sichergestellt. Die Bauweisen gewährleisten zudem eine harmonische Einbindung in das i.W. locker bebaute Umfeld.
- Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln hier vor allem die Lage zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Dabei finden u.a. Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit, Grundstückstiefe sowie der Gebäudebestand Berücksichtigung. Insgesamt wird ein Baufeld an der Lemgoer Straße für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie ein langgezogenes, für Mehrfamilienhäuser geeignetes Baufeld im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Dabei findet auch die konkrete Projektplanung Berücksichtigung, welche durch das vorgegebene Baufenster ermöglicht wird.
- Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auf den hierfür festgesetzten Abschlussflächen unzulässig. Die Regelung dient der Gewährleistung eines harmonischen Straßenbilds entlang der Lemgoer Straße. Erforderliche Zufahrten und Zuwegungen bleiben von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen.
- Nebenanlagen sind nur außerhalb der Anpflanzungsflächen und außerhalb der überbaubaren Flächen und im Volumen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Damit soll zum einen eine klare Unterordnung gegenüber den Hauptbaukörpern gewährleistet werden sowie vor allem die rückwärtigen Flächen von zusätzlicher größerer Bebauung freigehalten werden. Von dieser Regelung werden evtl. notwendige Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung ausgenommen.
- Darüber hinaus sind im WA außerhalb der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich keine Stellplätze und Garagen zulässig. Dies dient der Freihaltung der Außenbereiche um die Gebäude. Darüber hinaus werden dadurch negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft z.B. durch Verkehrslärm oder nachteilige optische Wirkungen vermieden. Somit ist der ruhende Verkehr, wie z.B. im konkret bekannten Projekt als Tiefgarage, in die überbaubaren Flächen zu integrieren.
- Um weiterhin ein einheitliches Straßenbild auf der Südseite der Lemgoer Straße zu erreichen wird zusätzlich die Hauptfirstrichtung traufständig zur Straße definiert. Dies entspricht der Bestandssituation sowie den westlich anschließenden Gebäuden südlich der Straße.

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 sowie entlang der Lemgoer Straße ist das Satteldach. Im MI wird daher analog zur Bestandssituation das Satteldach festgesetzt.

Nach dem mittlerweile aufgehobenen Ursprungsplan sind im rückwärtigen Bereich bisher Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 24° sowie das Flachdach zulässig gewesen. Durch die vorliegende Planung soll eine gewisse bauliche Unterordnung der neuen Baukörper im rückwärtigen Bereich gegenüber der umgebenden Bebauung vor allem in Bezug auf die bauliche Höhe erwirkt werden. Daher werden im WA ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ 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 sowie einer Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen.

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt wie im Ursprungsplan ebenfalls beabsichtigt durch Anbindung an die Lemgoer Straße (L 712) im Nordosten. Die Lemgoer Straße besitzt sowohl im innerörtlichen als auch im regionalen Erschließungsnetz eine wichtige Funktion. 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. Eine nähere, z.B. gutachterliche Betrachtung des Anschlusses an die Lemgoer Straße wird nicht für erforderlich gehalten, da dieser bereits durch die Festsetzung im Ursprungsplan möglich gewesen wäre und durch die vorliegende Planung von keiner wesentlich höheren Verkehrssteigerung ausgegangen wird, als bei der Ursprungsplanung angenommen.

Die innere Erschließung soll über private Wegeflächen erfolgen, die dann zur Tiefgarage unter den Wohngebäuden führen.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Diese sind in der Projektplanung in der angesprochenen Tiefgarage unter den Gebäuden vorgesehen. Zur weiteren verträglichen Einbindung gegenüber der umliegenden Bebauung werden Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

sen. Das Erfordernis der Errichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze wird aufgrund der Planung nicht gesehen.

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 Salzuflen. 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 Fußgänger und Radfahrer ist ausreichend in den vorhandenen Straßenräumen in der Umgebung gegeben. Weitere Wegeverbindungen sind aufgrund der Binnelage 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 an der Lemgoer Straße (L 941), die eine örtliche und überörtliche Verbindungsfunktion einnimmt. Die Verkehrsstärkenkarte NRW 2010 weist bei der nördlich nächstgelegenen Zählstelle im Verlauf der L 941 eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von knapp 13.700 Kfz/24 Stunden aus.

Die Planfläche grenzt mit ihrer nördlichen Schmalseite an diese Hauptverkehrsstraße und ist in diesem Bereich bereits durch ein Wohnhaus und ein Wohn-Geschäftshaus bebaut. Von diesen steht eins leer und soll abgerissen werden, um eine geordnete Zufahrtssituation für die rückwärtigen Planflächen zu ermöglichen. Das verbleibende Wohn-Geschäftshaus soll saniert werden. Das neue Baufeld im Gebietsinneren liegt rückwärtig dazu rd. 25 m südlich der Lemgoer Straße. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts sowie der Himmelsrichtung werden künftige Mehrfamilienhäuser hier eine Schmalseite aufweisen, die wenn überhaupt nur in untergeordnetem Rahmen Wohnraumfenster aufweisen wird. Dies zeigt sich auch in der Projektplanung zu dem konkret bekannten Vorhaben. Auch bei jeder anderen Umsetzung begünstigt die Lage und Ausrichtung der überbaubaren Flächen südlich abgewandt von der Lemgoer Straße eine lärmabschirmende Gebäudestellung und Grundrissgestaltung.

In der Gesamtschau wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung unmittelbar an der emittierenden Straße und der dort sowie auch auf den rückwärtigen Neubauf Flächen gegebenen Ausrichtung der Planfläche in Richtung Süden davon ausgegangen, dass im Zuge der Umsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Das Erfordernis näherer, z.B. gutachterlicher Untersuchungen dazu o.ä. wird vor dem Hintergrund im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht gesehen.

Weiter nördlich verläuft in etwa 160 m Entfernung die Regionalbahnstrecke Bielefeld – Lemgo. Von einer gewissen Vorbelastung durch Verkehrslärm durch diesen nahe gelegenen Verkehrsträger ist vor allem entlang der Lemgoer Straße auszugehen. Aufgrund der gegebenen zwi-

schenliegenden Bebauung insbesondere beidseits der Lemgoer Straße wird aber auch diesbezüglich kein näherer Untersuchungsbedarf gesehen.

Gewerbliche Nutzungen sind mit Ausnahme einer im Nordwesten angrenzenden Bäckerei im direkten Umfeld nicht bekannt. Etwa 100 m östlich befindet sich ein Supermarkt mit vorgelagertem Parkplatz. Dieser ist durch bestehende Bebauung und Verkehrsflächen vom Plangebiet abgesetzt. Für das geplante allgemeine Wohngebiet relevante Immissionen durch Gewerbelärm sind nicht erkennbar.

Das Lüttfeld Berufskolleg des Kreises Lippe westlich der Straße Krügerkamp ist ebenfalls durch Bebauungen und Straßen vom Plangebiet abgesetzt. Schulhofbereiche und Parkplätze liegen dabei ebenfalls vom Plangebiet abgewandt. Relevante Immissionen aus dem benachbarten Schulbetrieb werden daher nicht erwartet.

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.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz- und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Abwasser und Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet. Technische Planungen werden parallel zum Aufstellungsverfahren und/oder im Anschluss eingeleitet.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Darüber hinaus sind den Planungen die einschlägigen Regelungen der DVGW-Arbeitsblätter zur Grunde zu legen.

- Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die Mischwasserkanalisation „Lemgoer Straße“ angebunden. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandenen Kanäle zur Zentralkläranlage Lemgo.
- Zur Gewährleistung der technischen Ver- und Entsorgung sowie der Erreichbarkeit der rückwärtigen überbaubaren Flächen für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Dieses berücksichtigt einen mindestens 3 m breiten Streifen sowie eine Aufstellfläche für die Feuerwehr mit einer Größe von 7 m x 12 m.
- *Versorgungsleitungen (z.B. für Telekommunikation) sind zur Gewährleistung einer attraktiven Gebietsentwicklung generell unterirdisch zu führen, da oberirdische Leitungen nicht dem aktuellem Stand der Technik und heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum entsprechen. Eine entsprechende Festsetzung sichert dies bzw. stellt es klar. (ergänzt durch Ratsbeschluss vom 10.07.2017)*

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.

Das im Bestand anfallende Niederschlagswasser wird derzeit in die Mischwasserkanalisation in der Lemgoer Straße eingeleitet. *Die Kapazität dieser Kanalisation ist gemäß Generalentwässerungsplan weitgehend ausgeschöpft. Die Entwässerung des Plangebiets ist nach Rücksprache mit Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) weiter über die Einleitung in den Mischwasserkanal „Lemgoer Straße“ geplant. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser wird verzichtet, um jeglich Einfluss auf die Wassergewinnung Braker Wiesen sowie die angrenzende Bebauung entlang der Straße „Nesselfeld“ auszuschließen.*

Sofern die zukünftige Einleitungsmenge über dem gegenwärtigen Maß der Altbebauung liegt, was durch die Inanspruchnahme der rückwärtigen bisherigen Gartenflächen zu erwarten ist, sind geeignete Maßnahmen zur eine Rückhaltung und Drosselung der Einleitungsmengen (bspw. Staukanal) anzulegen. Diese sind im Rahmen der Umsetzung mit der SEL der Stadt Lemgo abzustimmen. Die Stadt Lemgo bleibt hinsichtlich des Plangebietes weiterhin abwasserbeseitigungspflichtig. (ergänzt durch Ratsbeschluss vom 10.07.2017)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sprechen der Anlage entsprechender Vorrichtungen nicht entgegen. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden explizit als Nebenanlagen zugelassen.

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 zweigeteilt dar. Der nördliche Teil ist bebaut und weitgehend versiegelt. Im südlichen Teil befinden sich Gartenflächen mit Gehölzbeständen. Das Plangebiet und insbesondere die minder genutzten Grünflächen im südlichen Bereich, die durch die Planung für eine Bebauung reaktiviert werden sollen, weisen nach bisherigem Kenntnisstand aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Wertigkeit auf. Dennoch tragen die Gartenflächen zu einer Durchgrünung des Wohngebiets bei.

Um weiterhin eine Durchgrünung der Siedlungsflächen zu erzielen und darüber hinaus eine verträgliche Einbindung der neuen Baumöglichkeiten in die Umgebung zu bestärken, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Gegenüber den Nachbarflächen im Osten, Süden und Westen ist eine Anpflanzungsfläche definiert, auf der eine dichte Hecke zu entwickeln ist. Zusätzlich sind in diesem Bereich insgesamt mindestens 3 Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Im Plangebiet sind somit insgesamt mindestens etwa 13 Bäume anzupflanzen, 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 Biotop 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 voraussichtlich 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 reaktiviert werden.

Für die vorliegenden Lehmböden ist eine besondere Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Regulations- und Pufferfunktion sowie die natürliche Fruchtbarkeit definiert. Da 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 Säugetierarten (alle streng geschützt), 16 Vogelarten (davon 9 streng geschützt) und mit dem Kammmolch eine Amphibien- sowie dem Nachtkerzen-Schwärmer eine Schmetterlingsart (beide ebenfalls streng geschützt) vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügel- fledermaus	G-
Muscardinus avel- lanarius	Haselmaus	G
Myotis daubentonii	Wasserfleder- maus	G
Myotis	Großes Maus- ohr	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfle- dermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfle- dermaus	G
Nyctalus leisleri	Kleinabend- segler	U
Nyctalus noctula	Abendsegler	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfle- dermaus	G
Pipistrellus	Zwergfleder- maus	G
Plecotus auritus	Braunes Lang- ohr	G
Vespertilio murinus	Zweifarb- fleder- maus	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Cuculus canorus	Kuckuck	U-

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Vögel		
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U
Dryobates minor	Kleinspecht	G
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwal- be	U-
Luscinia megarhyn- chos	Nachtigall	U
Milvus	Rotmilan	U
Passer montanus	Feldsperling	U
Perdix	Rebhuhn	S
Strix aluco	Waldkauz	G
Tyto alba	Schleiereule	G
Amphibien		
Triturus cristatus	Kammolch	U
Schmetterlinge		
Proserpinus proserpi- na	Nachkerzen- Schwärmer	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 Bauleitplanung 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 Enthaltungsmöglichkeit 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 klargestellt, 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 (Gemengelageproblematik 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 Fortentwicklung und 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).

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden gelten 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 einzelstehenden Gebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Festsetzungen von Anpflanzungen zur gewissen 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 Klimaschutzkonzeption⁴ der

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

Stadtwerke Lemgo wird verwiesen. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, davon - Anpflanzungsfläche	0,37 0,04
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:	0,07
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,44

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

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

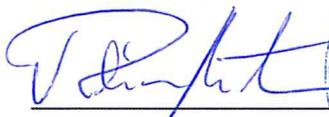
Bislang keine umweltbezogenen Informationen über die Begründung hinaus vorhanden.

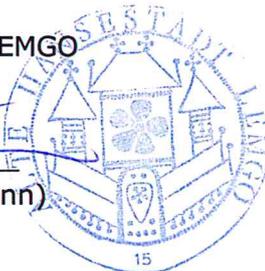
Lemgo, 24. APR. 2017

Rheda-Wiedenbrück, 19.04.2017

ALTE HANSESTADT LEMGO

Planungsbüro Tischmann Schrooten


 (Dr. Reiner Austermann)
 Bürgermeister




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