

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27 01.12 „Breite Straße – Hotelneubau Alte Abtei“** – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB.**

Zeitraum der förmlichen Beteiligung vom 30.04.2018 bis 01.06.2018

Name / Institution	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag der Stadt Lemgo	Empfehlung an den Rat / Beschluss des Rates
<b>Behörden</b>			
<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13</b>  E-Mail vom 02.05.2018	Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:  Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.	Kein Beschluss erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Stadt Lemgo, Abteilung 1.800 Wirtschaftsförderung</b>  Digital am 03.05.2018	Zum Planverfahren liegen seitens der Wirtschaftsförderung Lemgo keine Anregungen und Bedenken mehr vor. Das Projekt "Hotelneubau Alte Abtei" befindet sich in der Umsetzung und die zugrunde liegenden Planungen, Eigentumsverhältnisse, etc. wurden von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Strategieplanung im Vorfeld begleitet	Kein Beschluss erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Gemeinde</b>	Seitens der Gemeinde Kalletal bestehen keine	Kein Beschluss erforderlich.	Kein Beschluss

<b>Kalletal</b> Digital am 08.05.2018	Bedenken zu der o. a. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes. Die Belange der Gemeinde Kalletal sind nicht betroffen.		erforderlich.
<b>Stadt Lemgo,</b> Bauaufsicht Digital am 14.05.2018	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nutzung der Stellplätze am Hotel nur in der Zeit von 22-6 Uhr, Schranke.....dies steht in der Begründung zum Bebauungsplan ( siehe auch Schallschutzgutachten, nachts keine Fahrbewegungen) =&gt;            Sehr schwierig in der späteren Umsetzung und auch nicht realistisch. Ein Hotelbetreiber kann nicht gewährleisten, dass die Hotelgäste in der Zeit zwischen 22-6 Uhr ihren PKW nicht nutzen. Ärger und Nachbarbeschwerden vorprogrammiert!!</li> <li>2. Stellplätze Orpingstraße =&gt; es handelt sich um bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, darum sind die erforderlichen Zufahrtsbreiten gemäß SBauVO einzuhalten, damit jederzeit eine Zufahrt der Stellplätze möglich ist. Bei der derzeitigen Planung könnte theoretisch der Fall eintreten, dass ein Hotelbesucher den Stellplatz nicht anfahren kann, weil gegenüber geparkt ist und ebenso umgekehrt ein Ausparken nicht möglich ist. Erforderlich bei einer 90 Grad Aufstellung und einer Stellplatzbreite von 2,45 m wären 6,00 m Fahrgassenbreite.</li> <li>3. In dem Bebauungsplan ist die ausgewiesene Stellplatzfläche am Hotel nicht vermasst. Auch hier ist die SBauVO (Stellplatzbreite der Zuwegung und</li> </ol>	<p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag in der Zeit von 22 – 6 Uhr Fahrbewegungen auf den Hotelparkplätzen in der Breiten Straße zu unterbinden. Dies kann durch eine Schranke, Kette o.Ä. passieren. Eine entsprechende Beschilderung kann die Gäste über die Öffnungszeiten des Parkplatzes informieren. Sollten Gäste nach 22 Uhr am Hotel ankommen, können die dem Hotel zugeordneten Parkplätze an der Orpingstraße oder die öffentlichen Parkplätze am Regenstor bzw. Langebrücker Tor genutzt werden. (vgl. Ostertor 3)</p> <p>s. Stellungnahme SEL</p> <p>Die Bemaßung der Stellplatzfläche wird nachgetragen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Durchführung einer erneuten Offenlage zu diesem Punkt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

	<p>Stellplätze) zu berücksichtigen.</p> <p>4. In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzflächen je drei Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Bei vier Stellplätzen wären das zwei Laubbäume. Diese sind auf dem Erschließungsplan 1 nicht auf der Stellplatzfläche berücksichtigt worden.</p> <p>5. In der Begründung steht=&gt; ....separaten Gastronomie in der Remise weitere Stellplätze erforderlich werden, könnten diese auf dem Parkplatz am Langenbrücker Tor durch Ablöse nachgewiesen werden. Möglich ist bauordnungsrechtlich Stellplätze abzulösen- damit ist aber kein Stellplatz am Langenbrücker Tor nachgewiesen. Oder ist hier die Ablöse mit dem Begriff Baulast verwechselt worden?</p> <p>6. Im Schallschutzgutachten wird von 6 Stellplätzen im Freien und 11 in der Garage ausgegangen, im Erschließungsplan 1 sind 4 Stellplätze im Freien und 11 in der Garage</p> <p>7. Im Schallschutzgutachten wird von 84 Betten ausgegangen. Im Erschließungsplan 1 sind 45 Zimmer/Suiten gezeichnet. Offensichtliche Einzelzimmer sind nicht gekennzeichnet, in den 5 Suiten sind Möglichkeiten für</p>	<p>Bedingt durch die enge bauliche Situation im rückwärtigen Bereich, können die Bäume auch außerhalb der Stellplatzanlage (z.B. auf der Freifläche) gepflanzt werden. Der genaue Standort dieser Bäume muss im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird zusätzlich eine entsprechende Auflage formuliert.</p> <p>Sollten durch die Gastronomie bauordnungsrechtlich weitere Stellplätze erforderlich werden, können diese durch Ablöse oder Eintragung einer Baulast auf öffentlichen Parkplätzen (z.B. Langenbrücker Tor) nachgewiesen werden.</p> <p>Die missverständliche Formulierung in der Begründung wird angepasst.</p> <p>Die ursprünglich geplanten zwei zusätzlichen Stellplätze mussten zugunsten einer Treppe (zweiter Rettungsweg) weichen. Das Gutachten wurde zu einem früheren Stand angefertigt und geht deshalb von insgesamt 17 Stellplätzen auf dem Hotelgelände aus. Der Wegfall von zwei Stellplätzen hat keine negativen Auswirkungen auf die Lärmemission und somit auch nicht auf die Gültigkeit des Gutachtens.</p> <p>Das Hotel verfügt ausschließlich über Doppelbetten. Die Gesamtzahl der Betten setzt sich folgendermaßen zusammen:</p> <p>34 x Zweibettzimmer = 68 Betten 3 x Suite = 6 Betten</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	--	---

	weitere Gäste. Stimmt die Bettenanzahl?	1 x Gästezimmer in Suite = 2 Betten 4 x Business Suite = 8 Betten  Gesamtanzahl Betten = 84 Betten	
<b>Deutsche Bahn AG</b>  Schreiben vom 14.05.2018	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:  Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn der nachfolgende Hinweis beachtet wird:  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall; Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.  Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Mit Immissionen im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Im unwahrscheinlichen Fall einer Immissionsbelastung, wird diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Stadt Lemgo, SEL</b>  Digital am 15.05.2018	Die Zuordnung von 8 Parkplätzen in Senkrechtaufstellung in der Orpingstraße zum Hotel ist bei der bestehenden Parkregelung nicht möglich, da die erforderliche Fahrgassenbreite von 6,00m zum Ein- und Ausparken durch die auf der Nordseite ausgewiesenen Bewohnerparkplätze nicht	Die Veränderung der Parksituation wird entsprechend angepasst. In einer erneuten Offenlage können Stellungnahmen zu diesem Punkt abgegeben werden.	Der Anregung wird gefolgt. Durchführung einer erneuten Offenlage zu diesem Punkt.

	<p>gegeben ist. In dem entsprechenden Abschnitt ist deshalb ein Parkverbot vorzusehen. Sollten dadurch nicht mehr ausreichen Anwohnerparkplätze in dem Bereich vorhanden sein, könnten als Ersatz bewirtschaftete Parkplätze auf der Südseite in Anwohnerparkplätze umgewandelt werden. Da die Fahrgassenbreite auch in den angrenzenden Bereichen zu gering ist, sollte generell ein Parkverbot auf der Nordseite gegenüber den Parkplätzen in Senkrechtaufstellung in der Orpingstraße geprüft werden.</p>		
<p><b>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</b></p> <p>Digital am 15.05.2018</p>	<p>Zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 01 .12 wird forstbehördlicherseits wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Da öffentlich-forstrechtliche Belange nicht betroffen sind, bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<p><b>GASCADE Gastransport GmbH</b></p> <p>E-Mail vom 15.05.2018</p>	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt <b>nicht betroffen</b> sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

	eventuellen Auflagen anzufragen.		
<b>Unitymedia NRW GmbH</b> Digital am 16.05.2018	<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Beigefügt erhalten Sie unsere Stellungnahme.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Kein Beschluss erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Westnetz GmbH,</b> Regionalzentrum Münster Digital am 18.05.2018	<p>Als Anlage zu Ihrem o. a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o. g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.</p>	Kein Beschluss erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Westnetz GmbH,</b> Dokumentation Digital am 22.05.2018	<p>In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP)/ Westnetz GmbH.</p> <p>Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy GmbH mit einem Betriebsdruck <math>\geq 5</math>bar.</p> <p>Wir danken für Ihre Benachrichtigung.</p>	Kein Beschluss erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.

<p><b>Bezirksregierung Detmold,</b> Dezernat 33</p> <p>Digital am 25.05.2018</p>	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.</p> <p>Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>Kreis Lippe,</b> Der Landrat</p> <p>Digital am 01.06.2018</p>	<p>Der Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ist in der Planungskonferenz der Kreisverwaltung Lippe am 30.05.2018 erörtert worden, in der die Kreisentwicklung, zugleich als untere staatliche Verwaltungsbehörde für den Bereich Bauleitplanung, sowie die Abteilungen Ordnung, Jugend, Soziales und Gesundheit, die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Untere Naturschutz-, Wasser-, Immissions-, Bodenschutz- und Abfallbehörde, die Abteilung Vermessung und Kataster, sowie der EB Straßenbau und die Kreispolizeibehörde als zu beteiligende Fachdienststellen gem. BauGB vertreten waren.</p> <p>Stellungnahme: Seitens des Kreises Lippe bestehen zu der Bebauungsplanaufstellung keine grundsätzlichen Bedenken. Ich möchte Sie jedoch bitten, die folgenden fachlich begründeten Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>1. Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Breite Straße – Hotelneubau Alte Abtei“, wenn das</p>		

	<p>geplante Bauvorhaben so errichtet und betrieben wird, dass die in dem Immissionsschutzgutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Hotelneubau und Umbau der Alten Abtei in Lemgo“ Nr. 05 0876 17 vom 17.04.2018 der Fa. Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Kapellenweg 8, 48683 Ahaus, getroffenen Annahmen zu den Emissionsansätzen, den Berechnungen und den resultierenden Immissionen im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden.</p> <p>Die Stellungnahme ergeht vorbehaltlich der Überprüfung und Bestätigung der im Gutachten angenommenen planungsrechtlichen Einstufung der betrachteten Immissionsorte durch das Planungsamt der Stadt Lemgo.</p> <p>Im Nachtzeitraum müssen die Parkplätze auf dem Grundstück des Hotels durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. eine Schranke im Bereich der Durchfahrt abgesperrt werden, so dass nachts keine Parkvorgänge stattfinden. Eine entsprechende Auflage ist in den Durchführungsvertrag und die Baugenehmigung aufzunehmen.</p> <p>Sollten sich im Baugenehmigungsverfahren Änderungen zu dem im Bebauungsplan und den zugehörigen Unterlagen angenommenen Festlegungen ergeben, ist ein Nachtrag der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Dies trifft insbesondere zu, wenn sich Änderungen hinsichtlich der technischen Aggregate, der Aufstellungsorte dieser oder der im Gutachten angesetzten Schalleistungspegel ergeben.</p>	<p>Eine entsprechende Auflage wird im Baugenehmigungsverfahren formuliert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	---	---

	<p>Im Baugenehmigungsverfahren ist ein sachverständig erstellter Nachweis vorzulegen, dass die Emissionsansätze der letztendlichen Bauvorlagen mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angesetzten Emissionsansätzen übereinstimmen.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist die Anordnung aller technischen Geräte und Maschinen darzustellen und gutachterlich zu erfassen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden als technische Anlagen lediglich die Etagen Lüftungsanlagen Zuluft und Abluft und die Lüftungsanlage Remise Küche angegeben. Wie sieht es z. B. mit den Kühlaggregate für den Küchenbetrieb aus?</p> <p>Die Abluft Lüftungstechnischer Anlagen (z.B. Wrasenabzug über Back-, Koch-, Brat- und Grillgeräten; oder z.B. zur Entlüftung geruchsintensiver Bereiche wie Maschinenräume, Abfall- und Leergutbereiche oder Raucherbereiche) ist über einen nach oben hin offenen Abluftkamin – über Dach – der freien Luftströmung zuzuführen.(§ 22 BImSchG i.V. m. Ziffer 5.5 der TA Luft)</p> <p>Hinweis: Zum Schutz vor einfallenden Niederschlägen sollte auf den Abluftkamin eine „Deflektorhaube“ installiert werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren sollten auch nähere Angaben zu den Abluftführungen insgesamt gemacht werden.</p> <p>Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für</p>	<p>Ein Nachweis wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens angefordert.</p> <p>Ein Nachweis über alle technischen Anlagen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens angefordert.</p> <p>Die Abluft Lüftungstechnischer Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. eine Auflage erteilt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	---	---

	<p>Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr –Z/B 2-70-1.2-25/75- (Ab 01.01.2003 MWA) über die „Zuständigkeit zur Erteilung von Auflagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei Gaststätten und Veranstaltungen nach der Gewerbeordnung“ sind zunächst die örtlichen Ordnungsbehörden berufen, die Maßnahmen zu treffen, die nach den Vorschriften des Gaststätten-Gesetzes möglich und erforderlich sind, um den Belangen des Nachbar- und Immissionsschutzes hinsichtlich der Ermächtigungen nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Gaststätten-Gesetz Rechnung zu tragen.</p> <p>Daher weise ich darauf hin, dass eine Beteiligung der örtlichen Ordnungsbehörde in diesem Bebauungsplanverfahren zwingend notwendig ist.</p> <p>2. Landschaft und Naturhaushalt Entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Rodung oder der Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die Abteilung 3.300 Recht, Sicherheit und Ordnung der Alten Hansestadt Lemgo wurde regelmäßig im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Zusätzlich erfolgt eine Beteiligung bei der Bauantragstellung.</p> <p>Die Rodung außerhalb der Brutzeit ist in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Für den Neubau des Hotels wird im Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes keine Rodung erforderlich. Durch die Veränderung des Stellplatzkonzepts gegenüber dem ersten Entwurf kann auch eine Rodung an der Orpingstraße vermieden werden. Die Anregung wurde bereits umgesetzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>LWL</b> Außenstelle Bielefeld  Schreiben vom 04.06.2018</p>	<p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit Bodeneingriffen verbunden. Damit greifen die geplanten Baumaßnahmen im Rahmen der Errichtung des Hotelneubaus in das vermutete Bodendenkmal "Alte Abtei" DKZ 3919,0155 ein. Das vermutete Bodendenkmal begründet</p>		

sich wie folgt:  
Betroffen ist die sog. Alte Abtei in der Lemgoer Neustadt, bei der es sich im Kern um ein 1585 erbautes Gebäude handelt, das ältere Bürgerhäuser ersetzt haben dürfte. Größe und traufenständige Lage, wie sie für Adelshöfe typisch sind, belegen das Geltungsbedürfnis seines Erbauers, des lippischen Kanzlers Heinrich Kerkmann. 1768 wurde es mit weiteren Wirtschaftsgebäuden von Graf Ludwig zur Lippe erworben, der es grundlegend umbauen und neu ausstatten ließ. Der nun unter der Bezeichnung Annenhof bekannte Bau wurde durch Ankauf nach Osten vergrößert, um den Garten zu gestalten. 1797 bestimmte der Graf den Annenhof zur Residenz der Äbtissinnen des Marienstiftes, 1960 kam die sog. Alte Abtei nach dem Tod der Äbtissin Carola zur Lippe in städtischen Besitz. Geplant ist ein unterkellertes Gebäude nördlich der Abtei, das ehemalige Bürgerhausbebauung ersetzen wird. In der Katasterkarte von 1881 sind es zwei Gebäude, deren Standorte mit Sicherheit von den Baumaßnahmen betroffen sein werden. Da die Breite Straße den wichtigsten Straßenzug der Neustadt darstellt und die überplante Fläche unweit der Stiftskirche liegt, sind Befunde und Funde bürgerlicher Bebauung seit dem 13. Jahrhundert zu erwarten. Das Benehmen für die Baumaßnahme kann deshalb nur unter der Voraussetzung hergestellt werden, dass keine archäologisch-historisch relevanten Befunde des vermuteten Bodendenkmals unbeobachtet beseitigt werden. Dies ist nicht der Fall, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:  
- Sämtliche Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich in Anwesenheit eines Archäologen. Deshalb ist zunächst der Primäraushub (Abtrag des Oberbodens bis zur

Nach Stichprobenhaften Freilegungen wurde deutlich, dass im vorh. Hotel an einigen Stellen noch Reste von Fachwerkwänden zu finden waren. Der Zustand des Hauses „Hansahotel“ zeigt sich jedoch in einem vielfach umgebauten Zustand. Eine Befunderfassung erfolgte mit dem Ergebnis: „Aus fachlicher Sicht ist zumindest auszuschließen, dass historische Bauspuren in einem Umfang gefunden werden, die eine Rekonstruktion früherer Bauzustände ermöglicht, da hier bisher gefundenen Spuren in keinen baulichen Zusammenhang stehen. Insofern ist der Erkenntnisgewinn über die Baugeschichte nur in geringem Umfang zu erwarten.“ (Reinhold Schneider, Büro für Denkmaldokumentation)

Das jetzige Hansahotel hat lt. Bauakte einen Keller und greift auch jetzt in den Boden ein. Für den Neubau des Hotels an der Breiten Straße soll dieser Keller lediglich verfüllt werden. Es entstehen also keine weiter oder tieferreichenden Bodeneingriffe, über das heutige Maß der Bestandsbebauung

Kein Beschluss erforderlich.

	<p>Oberkante archäologisch relevanter Befunde) durch archäologische Fachfirma zu begleiten, die vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragen ist. Der Oberbodenabtrag erfolgt mit einem durch den Investor zur Verfügung gestellten Bagger mit zahnloser Schaufel samt Fahrer.</p> <p>- Anschließend unternimmt die archäologische Grabungsfirma die Dokumentation der archäologischen Befunde und gegebenenfalls die erforderliche Fundbergung bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen. Für die Kostentragungspflicht durch den Bauherrn verweisen wir auf § 29 DSchG NRW. Eine Liste archäologischer Grabungsfirmen legen wir diesem Schreiben mit der Bitte um Weitergabe an den Bauherrn/Veranlasser der Bodeneingriffe.</p>	<p>hinaus. Der rückwärtige Anbau wird ebenfalls ohne Keller errichtet. Hier sind nur oberflächliche Eingriffe zur Gründung des Gebäudes zu erwarten.</p> <p>Die notwendige archäologische Baubegleitung (auch bei Abriss) wird im Durchführungsvertrag geregelt. Befunde werden untersucht. Über das Maß des Bodeneingriffes des Neubaus hinaus sind archäologische Untersuchungen aber nicht zumutbar und gerechtfertigt.</p>	
<p><b>Stadtwerke Lemgo</b></p> <p>E-Mail vom 04.06.2018</p>	<p>Wir bitten die versäumte Frist für die Stellungnahme über das Portal (o-bb.de) zu entschuldigen und übersenden Ihnen die Stellungnahme zu o.g. Maßnahme daher per Mail.</p> <p>Die städtischen Planungen sind so auszurichten, dass möglichst keine Umlegearbeiten von Seiten der Stadtwerke Lemgo durchzuführen sind.</p> <p>Dabei ist folgender Sachverhalt zu beachten: Die in den Versorgungsplänen der Stadtwerke Lemgo GmbH eingetragenen Maße sowie allgemeine Angaben zu technischen Verlegetiefen der Versorgungsleitungen haben keinen Anspruch auf Vollständig- und Richtigkeit. Infolge von nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbau sowie anderen Erdbewegungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>könnten Änderungen sowohl im Verlauf als auch in der Tiefe gegenüber dem Anfangszustand eingetreten sein. Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Leitungslagen. Aus diesem Grund sind im Vorfeld einer Planung ggfls. Suchschachtungen zu veranlassen.</p> <p>Bereits im Bau, Versorgungssituation geklärt.</p>		
<p><b>Beauftragter für Denkmalpflege der AHL</b></p> <p>Beguienenstraße 2, 32657 Lemgo</p> <p>Digital am 28.05.2018</p>	<p>1. Baudenkmal Breite Straße 10</p> <p>Die "Alte Abtei" ist im I. und II. Obergeschoss in der östlichen Gebäudehälfte auf besondere Weise geprägt durch die erhaltenen Raumteilungen des 18. Jahrhunderts. Im Gartensaal und dem südlich anschließenden Eckzimmer des I. Obergeschosses, sowie dem ehemaligen "Staatszimmer" (nordöstliches Eckzimmer) des II. Obergeschosses prägen vorzügliche Rokoko-Stukkaturen an Ofennischen und Decken den Raumeindruck.</p> <p>Bei der vorgesehenen Hotelnutzung sollten diese historischen Raumfolgen und Raumfassungen insgesamt in beiden Obergeschossen ungestört erhalten, und auf die im Erschließungsplan 1 dargestellte Aufteilung der südöstlichen Eckzimmer in zwei Bäder, bzw. die Einrichtung eines abgetrennten Bades in den nordöstlichen Eckzimmern verzichtet werden.</p> <p>2. Neubau Breite Str. 14 und 16</p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Gestaltungssatzung</p>	<p>Die genaue Raumaufteilung in der Alten Abtei wird im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Lemgo abgestimmt und konkretisiert. Der Hinweis wird dabei zur Kenntnis genommen. Die Stuckdecken sollen erhalten bleiben.</p> <p>Im Rahmen der Abstimmung des Bauantrages inkl. denkmalrechtlicher Erlaubnis und Benehmensherstellung, wird die Grundrissgestaltung abgestimmt.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan ist der Ortssatzung (hier Gestaltungssatzung) übergeordnet. Setzt dieser abweichende zeichnerische oder textliche Festsetzungen fest,</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und im Bauantragsverfahren geprüft.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p>

	<p>vom 07.Mai 2008 als verbindlich erklärt.</p> <p>Der in den Erschließungsplänen 1 und 2 dargestellte Entwurf des Neubaus sollte zwecks stringenterer Einhaltung der §§ 3 und 6 der Gestaltungssatzung überarbeitet werden. Nach § 3 sind die vorhandenen Flurstücke zu erhalten und ihre Struktur muss bei der Bebauung erkennbar bleiben. Der geplante Neubau steht auf zwei Flurstücken, dies sollte sich - wie bei der bisherigen Bebauung der Flurstücke - auch in der Neubaustruktur und -gestaltung wiederfinden. Nach § 6 sind die Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten in Abstimmung mit der Nachbarbebauung zu wählen. Der geplante Neubau entspricht dieser Vorgabe hinsichtlich des benachbarten Baudenkmales</p>	<p>dann tritt die Gestaltungssatzung in den abweichenden Punkten hinter den Bebauungsplan als Ortsrecht zurück. Die angeführte textliche Festsetzung, die die Gestaltungssatzung verbindlich erklärt, steht wie vom Eingebener der Stellungnahme erkannt, derzeit in Widerspruch mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes. Dieser Widerspruch wird aufgehoben, wenn der Zusatz „soweit der Bebauungsplan nichts anderes zeichnerisch oder textlich festsetzt“ ergänzt wird. Gleichzeitig wird in der textlichen Festsetzung ergänzend folgendes geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die historische Parzellenstruktur ist gem. § 6 der Gestaltungssatzung aufrecht zu erhalten</li> <li>• Dachbegrünung bei Flachdächern</li> <li>• Fassadengestaltung gemäß Gestaltungssatzung anzupassen</li> </ul> <p>Die Änderung der textlichen Festsetzung stellt daher klar, dass Abweichungen möglich sind, führt jedoch zu dem Erfordernis der erneuten Offenlage. Stellungnahmen sind zu diesem geänderten Punkt möglich.</p> <p>Laut Satzung sind vorhandene Flurstücke zu erhalten. Mit der Planung wird die Parzellenstruktur nicht aufgelöst. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Parzellen nicht vereinigt werden dürfen. Eine Vereinigungsbaulast ist denkbar. Aus der Gestaltungssatzung resultiert nicht der Zwang, die Architektur exakt auf die Parzellenstruktur auszurichten (Giebelständigkeit, Vor- und Zurücksprünge, Zäsur in der Fassade etc.), was ortsspezifisch durchaus aber auch wünschenswert sein kann. Neubauvorhaben im Stadtgebiet zeigen hier Abweichungen, da sonst das architektonische Konzept zu kleinteilig geworden wäre. Die aktuelle städtebaulichen Situation stellt sich so dar, dass das vorhandene Hansahotel (Haus Nr. 14 +16) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss miteinander</p>	<p>Die Durchführung einer erneuten Offenlage wird beschlossen.</p> <p>Die Änderung der Architektur von Trauf- zu Giebelständig resultiert aus der Stellungnahme nicht.</p>
--	--	--	--

Breite Str. 18 nicht. Mit seiner Giebelstellung und Dreigeschossigkeit "erdrückt" er den östlich angrenzenden Nachbarbau, eine Abstimmung von Trauf- und Firsthöhe ist hier nicht gegeben. Darüber hinaus wird die hohe östliche Giebelwand des Neubaus in der erforderlichen Ausbildung als Gebäudeabschlusswand und Brandwand das Straßenbild der Breiten Straße belasten. Bei Beibehaltung der Dreigeschossigkeit wäre eine Giebelstellung des Neubaus zur Breiten Str. hier die für den Nachbarn und das Straßenbild die verträglichere Lösung.

verbunden ist und keine Rücksicht auf die vorhandenen Flurstücke (103 + 104) nimmt. Lediglich die Dachgestaltung (zwei Giebel zur Breiten Straße) deutet die vorhandene Parzellenstruktur an. Eine Teilung der Gebäude zu fordern, die seit 1955 (Vereinigung der Gebäude 14 +16) nicht mehr vorhanden ist, scheint nicht gerechtfertigt an dieser Stelle.

Die vorgesehene Traufständigkeit ist für das Straßenbild nicht nachteilig, da durch das Zurückspringen des Giebeldreiecks (Dachneigung) der Giebel der Alten Abtei besser zur Geltung kommt. Diese Einschätzung wird vom LWL - Münster geteilt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis mit Behemmensherstellung für den Neubau wird in Aussicht gestellt.

Stadtgeschichtlich ist belegt, dass sich Giebel- und Traufhöhen laufend veränderten und durchaus starke Höhensprünge aufweisen. Im Zusammenhang mit der Architektur des Hotels ist abzuwägen, dass die Umkehr der Architektur zur Giebelständigkeit, wie nebenstehend angeregt, bei einer Höhe von 16,40m eine starke Prägung der Breiten Straße und eine Konkurrenz zur Alten Abtei darstellt. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt. Die Gestaltung des Giebeldreiecks erfolgt in Rücksprache mit dem Architekten, um die Wirkung zu mildern.

Rücksichtnahmegebot nach §15 BauNVO  
Der Hotelneubau weist gegenüber dem bestehenden Hansahotel einen weniger tiefen Baukörper (vorderes III-geschossiges Bauteil) auf, wodurch die Beeinträchtigung in Bezug auf die Belichtungssituation für die Breite Straße Nr. 18

		<p>nicht verschlechtert wird. Der rückwärtige zweigeschossige Anbau ist von dem Gebäude Nr. 18 bzw. dessen Gartenfläche seitlich abgerückt und reagiert auf die Bebauung Nr. 18 , indem sich Erschließungsgänge Richtung haus Nr. 178 orientieren, Freisitze und Balkone (Einsichtnahme) hingegen Richtung Abteigarten orientiert sind. Erschwert wird die Einsichtnahme nach Norden zusätzlich durch ein liegendes Fensterband mit hoher Brüstungshöhe. Eine erdrückende Wirkung auf das Gebäude Nr. 18 kann nicht bestätigt werden. Eine Einsichtnahme in empfindliche Bereiche (Wohn- und Schlafbereiche) ist ebenfalls nicht gegeben. Das Rücksichtnahmegebot ist somit nicht verletzt. Eine Änderung der Architektur- und Planzeichnung resultiert aus der Stellungnahme nicht.</p>	
--	--	--	--