



Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 27 01.12 „Breite Straße - Hotelneubau Alte Abtei“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 01.12
„BREITE STRAÙE – HOTELNEUBAU ALTE ABTEI“
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele.....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation.....	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.	Städtebauliche und architektonische Konzeption.....	6
3.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit.....	7
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	7
3.3	Bauweise / überbaubare Fläche.....	8
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
3.5	Bauliche Gestaltung	9
4.	Erschließung	10
4.1	Anbindung an das Straßennetz.....	10
4.2	Fuß- und Radewegenetz.....	10
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5.	Natur und Landschaft	10
5.1	Grün- und Freiraumgestaltung	10
5.2	Eingriffsregelung.....	11
5.3	Biotop- und Artenschutz	11
5.4	Bodenschutz	14
5.5	Wasser	14
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel.....	15
5.7	Zusammenfassung	15
6.	Immissionsschutz	15
7.	Denkmalschutz.....	16
8.	Ver- und Entsorgung.....	17
9.	Kampfmittel und Altlasten	17

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.12 „Breite Straße – Hotelneubau Alte Abtei“ gefasst.

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern von Lemgo und umfasst die Flurstücke 103, 104, 157 und 158, Flur 18, Gemarkung Lemgo mit einer Fläche von 0,31 ha. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Breite Straße im Westen,
- den Abteigarten im Osten und
- die bestehende Bebauung im Norden und im Süden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die historische Neustadt Lemgos, mit ihrer Hauptachse der Breiten Straße in Nord-Süd-Richtung, liegt als Teil des historischen Stadtkerns Lemgo im Spannungsfeld zwischen dem alten Herzen der Stadt (Rathaus, Marktplatz, Kirch St. Nicolai) und dem neu gestalteten Stadteingang Langenbrücker Tor, am Flusslauf der Bega. Trotz der vorhandenen Qualitäten erfordern bestehende Mängel in Teilen der Bausubstanz an der Breiten Straße die Suche nach alternativen Nutzungen und einem neuen Leitbild für die Entwicklung der südlichen Innenstadt. Die Stadt Lemgo beabsichtigt, den bereits deutlich spürbaren Umstrukturierungsprozess der Breiten Straße aktiv zu unterstützen und zu fördern. Schon im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Lemgo wurde einer Hotelentwicklung in der Breiten Straße eine besondere Bedeutung und Strahlkraft für die Breite Straße zugemessen.

Dieses Projekt ist nunmehr in der Umsetzung. Im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens für das Grundstück wurden Investor, Betreiber und auch Architekt gefunden. Durch Abriss und Neubau des alten Hansa Hotels sowie dem Umbau der denkmalgeschützten Alten Abtei, soll auf einer Fläche von ca. 3.080 qm ein neuer Hotelkomplex entstehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die denkmalgeschützte Alte Abtei mit der zugehörigen, ebenfalls denkmalgeschützten Remise und das nördlich angrenzende ehemalige Hansa-Hotel. Die Alte Abtei wurde etwa im Jahr 1585 erbaut. Die Formen der Renaissance sind heute noch deutlich an den Giebelseiten des Gebäudes zu erkennen. Nach Umbaumaßnahmen im 18. Jahrhundert finden sich auch Elemente des Rokoko-Stils. 1960 erwarb die Stadt Lemgo Haus und Garten. Seit 1972 wird das Gebäude durch die Volkshochschule genutzt. Im rückwärtigen Bereich erstreckt sich der Abteigarten als innerstädtische Freifläche mit Anbindung an die Promenade und die Bega im Süden.

Das Hansa-Hotel wurde von 1977 bis 2016 als Hotel betrieben. Nach Aufgabe der Hotelnutzung wurde das Gebäude von der Stadt Lemgo gekauft und zwischenzeitlich als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt. Derzeit steht das Gebäude leer und der Abriss steht unmittelbar bevor.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des abgegrenzten Plangebietes der 1. Änderung (3.079 qm) und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Lemgo daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

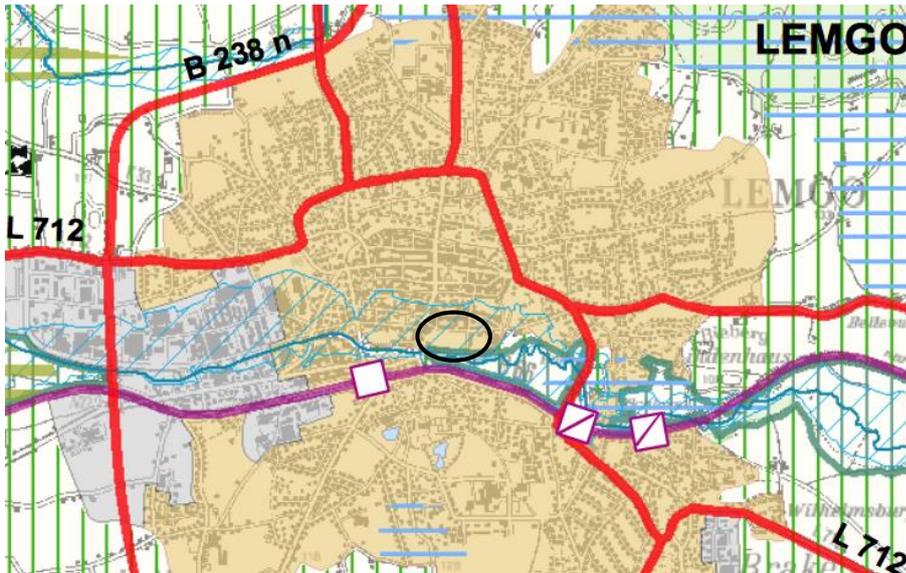
Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 18) aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Zudem befindet sich das Plangebiet im Überschwemmungsbereich der Bega.



Ausschnitt aus dem Regionalplan, Detmold, Juni 2004

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar, überlagert ist ein Symbol für eine Schule eingetragen. Dieses entfällt aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzung. Eine Anpassung erfolgt zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

Der Abteigarten ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.12 ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes Nr. 7 „Lemgo“. In einer Entfernung von rund 40 m liegt südlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet Begaaue (LSG-3918-0013).

2. Städtebauliche und architektonische Konzeption

An der Breiten Straße in Lemgo soll auf dem Areal des ehemaligen Hansa-Hotels unter Einbeziehung des benachbarten Gebäudes der Alten Abtei ein neues Stadthotel entstehen. Während der Gebäudekomplex des ehemaligen Hansa-Hotels abgängig ist und durch einen Neubau ersetzt werden muss, handelt es sich bei der Alten Abtei um ein einzigartiges Denkmal, erbaut etwa 1585 als Adelshof durch Heinrich Kerkmann, Kanzler des Grafen Simon VI zur Lippe. Der Gartensaal im Hochparterre und auch der Saal im Obergeschoss weisen hochkarätige Rokoko-Stuckaturen auf. Mit Ausnahme des in den 1970er Jahren neu eingefügten Treppenhauses auf der Westseite sind die Originalstrukturen des Gebäudes bis heute weitgehend erhalten und intakt.

Die Einbeziehung eines solch wertvollen Gebäudes in eine Hotelnutzung erfordert einen sensiblen Umgang mit der Bausubstanz und innovative Raumkonzepte. Der vorliegende Entwurf sieht daher vor, im Neubau auf dem Areal des ehemaligen Hansa-Hotels vorrangig moderne Hotelzimmer unterzubringen. Der geplante Neubau an der Breiten Straße ist als dreigeschossiges, traufständiges Gebäude geplant. Trotz relativer Höhe ordnet sich dieser Neubau durch eine schlichte Materialität und Formensprache dem Denkmal der „Alten Abtei“ gestalterisch unter. Die Traufständigkeit des Gebäudes bewirkt auch, dass der Giebel des Denkmals von Norden aus kommend im Straßenraum deutlich präsenter erscheinen wird als bisher.

Die historische Bausubstanz der alten Abtei soll so wenig wie möglich angetastet werden. Daher sollen hier, unter Wahrung der historischen Raumbezüge, großzügige Business-Suiten entstehen.

Verbindendes Element zwischen der Alten Abtei und dem Neubau ist ein aus der Gebäudeflucht weit zurück angeordneter, verglaster Verbindungsbau, der die vorhandenen Höhendifferenzen ausgleicht und eine Anbindung aller Ebenen untereinander gewährleistet. Der geplante Aufzug im Neubau übernimmt damit auch die barrierefreie Erschließung aller Ebenen der „Alten Abtei“.

Während das stufenlos zugängliche Erdgeschoss des Neubaus die neue Rezeption aufnimmt, sind im Sockelgeschoss der Alten Abtei Küche, Frühstücksraum und Gastronomie vorgesehen. Diesem vorgelagert ist eine nach Osten ausgerichtete Frühstücksterrasse auf der Abteigartenseite. Der bisherige Haupteingang über die große Freitreppe zur Breiten Straße behält auch weiterhin seine Funktion als zusätzlicher Eingang zu den Suiten.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die erforderlichen Kfz-Stellplätze zum Teil im östlichen Grundstücksbereich des ehemaligen Hansahotels unterzubringen und mit einem zweigeschossigen Baukörper zu überbauen. Der rückwärtige, zweigeschossige Ostflügel mit Flachdach schiebt sich über die vorhandene historische Bruchsteinmauer nach Süden und bildet eine ausdrucksstarke nördliche Begrenzung des hinteren Gartenbereichs. Die großzügig nach Süden verglasten Hotelzimmer erhalten eine vorgehängte Balkonstruktur aus Holz mit Stahlgeländern.

In der Remise sollen zukünftig gastronomische Angebote untergebracht werden. Die Nutzung eines Teils des Abteigartens für Außengastronomie ist angedacht.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen und im Folgenden begründeten Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche und der umgebenden Nutzungsstruktur an der Breiten Straße wird das Plangebiet gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind auf Grund der fehlenden Standortgunst und der zu erwartenden Beeinträchtigung der angrenzenden vorhandenen schützenswerten Wohnnutzungen nicht zulässig. Auch die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Gem. § 12 (3a) BauGB wird festgesetzt, dass nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den Durchführungsvertrag sind demnach vorgesehen und als zulässig festgesetzt:

- Hotelnutzung
- Gastronomie

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit sowie der maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhe definiert. Entsprechend dem konkreten Vorhaben bzw. dem baulichen Bestand der Alten Abtei werden jeweils Teilbereiche gebildet.

Für den Hotelneubau werden, entsprechend der konkreten Planung, eine maximale Firsthöhe von 16,5 m und eine maximale Traufhöhe von 9,0 m festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf drei Vollgeschosse beschränkt. Für den östlichen Anbau werden eine Gebäudehöhe von maximal 9,5 m und eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Das Erdgeschoss soll als Garagengeschoss errichtet werden. Deshalb wird festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die zulässige Geschossflächenzahl nicht anzurechnen sind. Für den Verbindungsbau wird eine Gebäudehöhe von maximal 12,5 m festgesetzt.

Die Alte Abtei wird entsprechend des Bestandes auf eine Firsthöhe von 21,0 m und eine Traufhöhe von 10,0 m beschränkt. Die Geschossigkeit liegt hier bei vier Vollgeschossen. Die Remise wird auf eine Firsthöhe von 9,0 m, eine Traufhöhe von 6,0 m und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Dachneigung entspricht dem denkmalgeschützten Bestand von 32°.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der Breiten Straße (H = 94,78 Meter über NHN).

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO im Vorhabenbereich mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls entsprechend der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen.

3.3 Bauweise / überbaubare Fläche

Entsprechend dem Bestand und dem konkreten Vorhaben wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist im nördlichen Plangebiet, an der Grenze zwischen den Flurstücken 99 und 103, Flur 18, Gemarkung Lemgo, die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit einem geringen Spielraum für die Planrealisierung mit Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden 15 Stellplätze, davon 11 im Erdgeschoss des Neubaus Hotel und weitere vier ebenerdig an der nördlichen Mauer zum Flurstück 104 festgesetzt. Die Stellplätze werden durch eine Tordurchfahrt von der Breiten Straße angefahren.

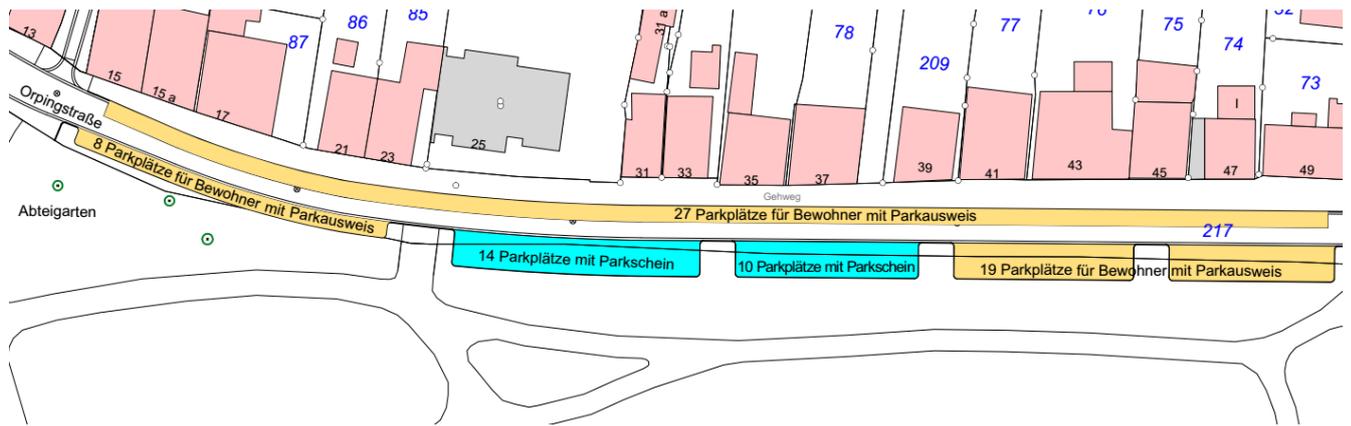
Für die Deckung des Gesamtbedarfs von 23 Stellplätzen werden dem Hotel acht weitere vorhandene Stellplätze an der Orpingstraße zugeordnet, die eine gute fußläufige Anbindung an das Hotel ermöglichen. [Um ein ungehindertes Ein- und Ausparken zu gewährleisten, wird ein Parkverbot für den gegenüberliegenden Straßenabschnitt erteilt. Sollten dadurch nicht mehr ausreichend Anwohnerparkplätze in dem Bereich vorhanden sein, könnten als Ersatz bewirtschaftete Parkplätze auf der Südseite in Anwohnerparkplätze umgewandelt werden. Die Anzahl der Anwohnerparkplätze wird so nicht verringert, da es sich bei der Orpingstraße um eine Wohnstraße handelt.](#)

[Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wird von 24 auf 10 reduziert.](#) Besucher können notfalls auf den Parkplatz am Regenstorplatz ausweichen, wo das Parken kostenlos angeboten wird (Entfernung ca. 350m). Weitere öffentliche Stellplätze sind am Langenbrücker Tor vorhanden. Für die Prüfung der Realisierungsfähigkeit von Hotelstellplätzen auf dem Hotelgrundstück wurde ein Lärmschutzgutachten nach TA Lärm erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Stellplätze jeweils mit der benachbarten Wohnbebauung/ Bebauung in Einklang stehen.

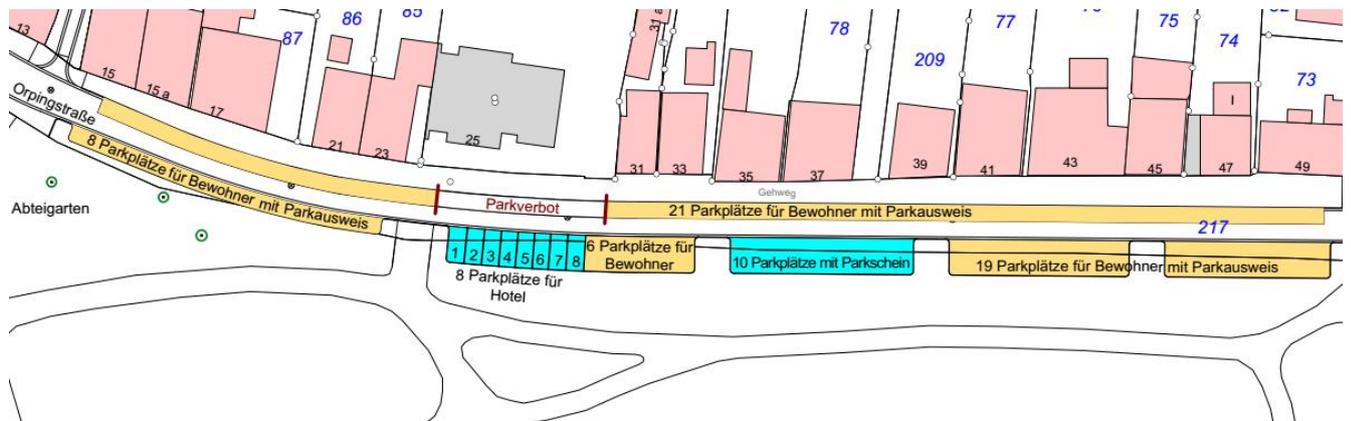
Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Nutzung der Stellplätze und Garagen im Plangebiet zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) unzulässig. Eine Nutzung der Stellplätze an der Orpingstraße ist auch zur Nachtzeit zulässig.

[Sollten z.B. in Zusammenhang mit einer separaten Gastronomie in der Remise weitere Stellplätze erforderlich werden, können diese durch Ablöse oder durch Eintragung einer Baulast auf öffentlichen Parkflächen \(z.B. Langenbrücker Tor\) nachgewiesen werden.](#)

[Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ebenfalls unzulässig. Eine baulich untergeordnete, an die Gastronomie zweckgebundene Nebenanlage im eingezeichneten Biergartenbereich \(vgl. VEP 1\) ist zulässig. Die Gestaltung, Größe und Positionierung ist mit der Denkmalpflege und der Stadtplanung Lemgo abzustimmen.](#)



Aktuelle Parksituation an der Orpingstraße



Parkplatzsituation mit Durchführung der Hotelplanung

3.5 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der

- Gestaltungssatzung (Satzung der Alten Hansestadt Lemgo zur Gestaltung der Gebäude im Bereich der Kernstadt Lemgos vom 07. Mai 2008) und der
- Werbesatzung (Satzung der Alten Hansestadt Lemgo über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 16. Juni 1987, geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Alten Hansestadt Lemgo über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 07.05.2008).

Die Regelungen der genannten Satzungen sind für das Plangebiet verbindlich, [soweit der Bebauungsplan nichts anderes zeichnerisch oder textlich festsetzt](#).

[Die historische Parzellenstruktur ist aufrecht zu erhalten. Mit der Planung dürfen die Flurstücke also nicht aufgelöst bzw. vereinigt werden. Daraus resultiert jedoch nicht der Zwang, die Architektur exakt auf die Parzellenstruktur auszurichten.](#)

Die äußere Gestaltung der Fassade kann [zur Abstimmung mit der Gestaltungssatzung](#) im Laufe des Verfahrens noch Veränderungen erhalten, ohne dass die Grundzüge der Bauleitplanung berührt sind.

Ergänzend werden im Plangebiet gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Dachform und -neigung, [Bedachungsmaterial](#) sowie die Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und an dem konkreten Vorhaben.

Da die Gestaltung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist und über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, sind weitere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen entbehrlich.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Breite Straße. Die Breite Straße ist als Einbahnstraße von Süden in Richtung Norden befahrbar. Zum bequemen Einchecken der Hotelgäste wird in der Breiten Straße eine Vorfahrt im Bereich des neuen Zugangs im Neubau vorgesehen.

4.2 Fuß- und Radwegenetz

Das Stadtzentrum mit dem Marktplatz ist fußläufig ca. 5 Minuten, bzw. 400m entfernt. Die Fußgängerzone erstreckt sich über die gesamte Breite der Mittelstraße, sowie die Haferstraße und Teile der Breiten Straße.

Der angrenzende Abteigarten ist über Fußwege erschlossen. Um die bestehende Verbindung zur Breite Straße auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern, werden hier ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt festgesetzt.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof der Alten Hansestadt Lemgo ist fußläufig in nur 5 Minuten zu erreichen. Mit der Haltestelle „Breite Straße“ (ca. 190m entfernt an der Paulinenstraße) ist der Standort an die Linie 1 des Stadtbussystems angeschlossen. Der Stadtbus verkehrt regelmäßig alle 15 Minuten.

5. Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Zur Durchgrünung des Gebietes ist je drei Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. [Die Positionierung des Baumes ist mit der Denkmalpflege und der Stadtplanung Lemgo abzustimmen.](#)

Liste der zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Großkronige Bäume I. Ordnung – Mindestqualität: HST, StU 16-18:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

5.2 Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Bereich des alten Hansa Hotels in der Örtlichkeit nahezu vollständig versiegelt. Im rückwärtigen Bereich der Alten Abtei sowie der Remise bestehen noch unversiegelte Bereiche im Sinne von Rasenflächen und linearen Gehölzbeständen. Mit Umsetzung des Planvorhabens bleiben die bestehenden Freiflächen jedoch unberührt.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Februar 2018 zur Potential-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Lemgo und umfasst das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Abtei einschließlich Remise, den Hotelkomplex des mittlerweile leerstehenden alten Hansa Hotels sowie die jeweils dazugehörigen rückwärtigen Bereiche. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von rund 3.085 qm. In westlicher Richtung wird das Plangebiet von der „Breite Straße“, in nördlicher und südlicher Richtung durch bestehende Geschäftsgebäude und im Osten durch den Abteigarten begrenzt. Letzterer stellt sich in der Örtlichkeit als Parkanlage mit einem alten Baumbestand dar.

Die Grünstrukturen im Plangebiet bestehen im rückwärtigen Bereich der alten Abtei aus einer gepflegten Rasenfläche in dessen Mitte sich eine Stele befindet. Am nördlichen Rand im Übergang zum Hotelbereich befindet sich eine mit Efeu bewachsene Mauer an dessen südlicher Seite in lückigem Bestand eine Reihe von Gehölzen stehen u.a. auch ein älterer Ahornbaum. Der rückwärtige Bereich des alten Hansa Hotels ist nahezu vollständig versiegelt und stellt sich als Garagenhof dar.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

• **Artenvorkommen und Auswirkungsprognose**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 3919, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der vorkommenden Lebensraumtypen (Gärten, Parkanlagen, Gebäude) potentiell 27 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1).

Gem. Landschaftsinformationssammlung* liegen zudem Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen für den Abteigarten und die umliegenden Bereiche der Bega vor. Hier wurden durch die Biologische Station Lippe im Jahr 2015 sowohl jagende Zwergfleder- als auch Breitflügelfledermäuse mittels Detektor erfasst. Gleiches gilt für den Bereich um die St. Marien Kirche, wo ebenfalls die zuvor genannten Arten jagend festgestellt wurden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären – können zahlreiche der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumsprüche der betreffenden Arten erfüllt.

In dieser Hinsicht können die im Plangebiet befindlichen Gebäude für Fledermäuse von Bedeutung sein. Vorkommen z.B. in dem leerstehenden Gebäude des alten Hansa Hotels können bei vorliegender Untersuchungstiefe nicht ausgeschlossen werden. Da für den erforderlichen Abbruch des Gebäudes jedoch eine Genehmigung mit Datum vom 07.12.2017 vorliegt sind mit Durchführung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Bei etwaigen Ausbauarbeiten des Dachbodens des denkmalgeschützten Gebäudes ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Betroffenheit durch einen sachkundigen Fachgutachter auszuschließen. Artenschutzrechtliche Konflikte, die in dieser Hinsicht einer Planumsetzung entgegenstehen, sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf die planungsrelevante Art Haselmaus sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht anzunehmen, da die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet eine derartige Funktion nicht erwarten lassen. Die Habitatanforderungen* der Art umfassen Baumhöhlen, dichte Vegetation und eine deckungsreiche Gehölzflora, die u.U. in den angrenzenden Parkanlagen vorhanden ist, jedoch nicht im Bereich des Plangebietes bzw. seinem auswirkungsrelevanten Umfeld.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp. Abgerufen: Februar 2018.

* vgl. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW, Listen für Artengruppen. Säugetiere, Haselmaus. Online unter: <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/saeugetiere/kurzbeschreibung/6549>. Abgerufen: Februar 2018.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 3919, Stand: Februar 2018. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Bemerkung: Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes und möglicher Vermeidungsmaßnahmen: - = Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden + = Betroffenheit kann nicht ausgeschlossen werden.

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW	(KON)	Parkanlagen	
Säugetiere					
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	-	Na FoRu!
Muscardinus flavellanus	Haselmaus	N	G	-	(FoRu)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na FoRu
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	-	(Na) FoRu!
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	N	G	-	Na FoRu!
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na) FoRu
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na (FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na (Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-	FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	-	Na FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na FoRu
Vespertilio aurinus	Zweifarb-Fledermaus	N	G	-	Na FoRu
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	B	G	-	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	-	Na FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na FoRu!
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na FoRu!
Amphibien					
Triturus cristatus	Kammolch	N	U	-	(Ru)
Schmetterlinge					
Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-Schwärmer	N	G	-	(FoRu)

Hinsichtlich der theoretisch möglichen planungsrelevanten Vogelarten sind gem. Messtischblattabfrage (vgl. Tab. 1) Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Rebhuhn, Feldsperling, Waldkauz und Schleiereule denkbar. Auch Nachtkerzen-Schwärmer und Kammolch können hiernach potentiell vorkommen.

Faktisch sind jedoch vor dem Hintergrund der Bestandserfassung Vorkommen der o.g. Arten nicht anzunehmen, da die spezifischen Lebensraumsprüche nicht erfüllt werden bzw. bei der Bestandserfassung keine Anzeichen für Vorkommen entdeckt werden konnten. So wurden keine Nester von Schwalben an den Gebäuden festgestellt und sind auch nicht im Inneren zu erwarten. Auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Schleiereule und Waldkauz sind nicht anzunehmen. Gleiches gilt für Turmfalke, Feldsperling, Nachtigall und Rebhuhn. So kommen Feldsperlinge innerhalb von Siedlungsbereichen primär in Obst- und Gemüsegärten, ggfs. Parkanlagen vor, die jedoch innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind. Die vorhandenen Gehölze sind für die Nachtigall nicht geeignet, dies ist auch aufgrund der umgebenden Nutzungen anzunehmen. Das Rebhuhn ist auf Acker- und Wiesenränder, Feld- und

Wegraine sowie unbefestigte Wege und der Nachtkerzen-Schwärmer auf sonnig-warme, feuchte Lebensräume angewiesen. Diese spezifischen Lebensraumansprüche werden durch die Grünstrukturen des Plangebietes ebenfalls nicht erfüllt.

Ruhestätten des Kammmolchs sind im Plangebiet nicht vorhanden, da weder Laichgewässer vorkommen noch in der Umgebung liegen.

Eine sporadische Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat, z.B. durch Arten aus der Gruppe der Siedlungsfledermäuse (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) oder auch Vogelarten der Siedlungslagen (Sperber) kann nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat und damit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG ist jedoch nicht zu erwarten, da die Plangebietsgröße und die umliegenden Strukturen - die geeignet sind die gesetzlich geforderte ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen - lassen keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf etwaige essentielle Nahrungshabitate erwarten.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gegenüber europäischen Vogelarten bzw. Gebüschbrütern sind Gehölzentfernungen – sofern erforderlich – gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, dass heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

5.4 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sinnvoll um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Mit Umsetzung des Planvorhabens erfolgt eine Wiedernutzbarmachung der bereits derzeit versiegelten Flächen, insbesondere im Bereich des alten Hansa Hotels. Die bestehenden Freiflächen bleiben von dem Planvorhaben unberührt. Insgesamt bleibt mit einer Umsetzung des Vorhabens der Versiegelungsgrad nahezu unverändert.

5.5 Wasser

In einer Entfernung von rund 50 m verläuft südlich des Plangebietes die Bega. Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter oder auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Gemäß Fachinformationssystem des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz* besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ 1000) für Überschwemmungen.

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: März 2017.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Eine relevante Entfernung von Gehölzstrukturen, die zu spürbar nachteiligen Auswirkungen führen könnte ist mit Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls nicht verbunden.

5.7 Zusammenfassung

Die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf Grundlage des § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Lemgo und umfasst das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Abtei einschließlich Remise, den Hotelkomplex des mittlerweile leerstehenden alten Hansa Hotels sowie die jeweils dazugehörigen rückwärtigen Bereiche. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von rund 3.085 qm. Zur Durchgrünung des Gebietes ist je drei Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) wurde festgestellt, dass Vorkommen von Fledermäusen in dem leerstehenden Gebäude des alten Hansa Hotels nicht ausgeschlossen werden können. Da für den erforderlichen Abbruch des Gebäudes eine Genehmigung vorliegt sind mit Durchführung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Bei Ausbauarbeiten des Dachbodens des denkmalgeschützten Gebäudes ist eine Betroffenheit durch einen sachkundigen Fachgutachter auszuschließen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gegenüber europäischen Vogelarten bzw. Gebüschbrütern sind Gehölzentfernungen – sofern erforderlich – gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Insgesamt sind unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte, die einer Planumsetzung entgegenstehen, zu erwarten.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen eines Immissionsschutz-Gutachtens* wurde geprüft, ob der geplante Betrieb des neuen Hotelkomplexes die schalltechnischen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhält. Neben dem Hotelbetrieb wurde auch eine gastronomische Nutzung der Remise inkl. Außengastronomie (bis max. 22:00 Uhr) in die Untersuchung einbezogen.

* Uppenkamp und Partner (02/2018): Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zum Hotelneubau und Umbau der Alten Abtei in Lemgo. Ahaus

Als schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge wurden im Gutachten Kommunikationsgeräusche in Form von Kundengesprächen, Fahrbewegungen durch Pkw und Lkw, Ladegeräusche

sowie Lüftungsanlagen in Form von Fassadenabstrahlungen, stationären Anlagen und Aggregaten im Freien betrachtet.

Für die maßgeblichen Immissionsorte im Innenstadtbereich ist eine Schutzbedürftigkeit entsprechend der eines Mischgebietes (MI) zugrunde zu legen (60 dB(A) zur Tageszeit; 45 dB(A) zur Nachtzeit).

Im Ergebnis werden die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen am Tag mindestens 5 dB und nachts ebenfalls mindestens 3 dB.

Von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ist nicht auszugehen, sodass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.

Die Untersuchungsergebnisse gelten unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise. Eine erforderliche Maßnahme zur Immissionsminderung, ist die Absperrung der Parkplätze auf dem Grundstück des Hotels in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr (z.B. durch eine Schranke), sodass nachts keine Parkvorgänge stattfinden können. Eine entsprechende Auflage wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude Alte Abtei und Remise.

Die Alte Abtei wurde um das Jahr 1585 von Heinrich Kerkmann, Kanzler des Grafen Simon VI. zur Lippe, als Adelshof erbaut - vermutlich durch den Baumeister Hermann Wulff. 1768 erwarb Graf Ludwig zur Lippe das Gebäude mit Hof und Wirtschaftsgebäuden (u.a. Remise), ließ es bis 1769 umbauen und nach Ankauf weiterer Grundstücke rückseitig einen umfangreichen Garten anlegen, der heute Abteigarten heißt und den Bürgern Lemgos wie den Gästen der Stadt zur Erholung dient. 1797 bestimmte der Graf testamentarisch das nach seiner Gemahlin Anna „Annenhof“ genannte Gebäude zur Residenz der Äbtissinnen/Vorsteherinnen des adelig-freiweltlichen Damenstiftes St. Marien. In der Bürgerschaft setzte sich deshalb neben dem weiteren Namen „Prinzesshaus“ die Bezeichnung „Alte Abtei“ durch.

1960 erwarb die Stadt Lemgo nach dem Tod der letzten Äbtissin Prinzessin Carola zur Lippe 1958 Haus und Garten. 1972 beschloss der Rat der Stadt, das Haus der Volkshochschule zur Verfügung zu stellen. Die Formen der Renaissance sind heute noch deutlich an den Giebelseiten des Gebäudes zu erkennen. Vom Umbau der Jahre 1768/69 zeugen die Freitreppe an der Breiten Straße und die vorzüglichen Rokoko-Stukkaturen im Gartensaal und Südzimmer des

Hochparterres wie in der sogenannten Bibliothek im Obergeschoss, die - vielleicht nach Entwürfen des Münchener Hofbaumeisters Francois de Cuvillies d.A. - wohl von den Kasseler Meistern J.A. Nahl und J.M. Brühl geschaffen wurden.

Das 19. Jh. fügte an der Gartenseite eine weitere Freitreppe mit großem Podest hinzu. Die Restaurierung und der Umbau in den Jahren 1972-75 passte das Gebäude der neuen Funktion als Haus der Erwachsenenbildung/Weiterbildung an und setzt seither die Volkshochschule in die Lage, hier ca. zwei Drittel des Angebotes an Kursus- und Einzelveranstaltungen durchzuführen. Das großzügige Treppenhaus ermöglicht die Präsentation von Wechsellausstellungen Bildender Kunst.

Die beiden Gebäude, Alte Abtei und Remise, werden gem. § 9 (6) BauGB als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen nachrichtlich dargestellt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

9. Kampfmittel und Altlasten

Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Altlasten und Altablagerungen ist im Plangebiet nicht bekannt.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lemgo
Coesfeld, im März 2018

gez. Carsten Lang

WoltersPartner GmbH
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Lemgo, 18.04.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. Reiner Austermann

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister