

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27 01.19a - "Wohnen Lagesche Straße" - 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 03.01.2019 bis 08.02.2019

Name / Institution	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag der Stadt Lemgo	Empfehlung an den Rat / Beschluss des Rates
Behörden			
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Digital vom 04.01.2019	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile –eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung– zur Prüfung zuzuleiten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Gebäude mit einer Höhe von über 30 m geplant.	Kein Beschluss erforderlich.
Gascade Gas-transport GmbH Digital vom 08.01.2019	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.

	mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. 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 eventuellen Auflagen anzufragen.		
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe Digital vom 09.01.2019	Da öffentlich-forstrechtliche Belange nicht betroffen sind, bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
Unitymedia NRW GmbH Digital vom 15.01.2019	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Unitymedia NRW GmbH und der eventuellen Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	Kein Beschluss erforderlich.
Deutsche Telekom Technik GmbH Digital vom 21.01.2019	Gegen die vorgelegte Aufstellung des Bebauungsplanes 27 01.19a Wohnen Lagesche Straße bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen, der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien sowie der diesbzgl. notwendigen, beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorha-	Kein Beschluss erforderlich.

	davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwir-	benträge weitergegeben.	
--	---	--------------------------------	--

	kungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“ Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommu-		
--	---	--	--

	nikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.		
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster Digital vom 23.01.2019	Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
Westfalen Weser Netz GmbH Digital vom 24.01.2019	Ihren Bebauungsplan haben wir bearbeitet und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Bereich ist auf Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH und betriebsgeführter Unternehmen geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit keine Versorgungsanlagen der Westfalen Weser Netz GmbH.	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, Kompetenzteam Bau-recht Postalisch vom 24.01.2019	Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden: Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Bahnanlagen sind wir durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen (Baubeschreibung, Querschnitte, maßstabsgetreue, prüfbare Pläne, etc.) zu beteiligen. Wir weisen schon heute darauf hin, dass bei möglichen Ausschachtungen für Fundamente o.ä. die Tiefe außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen muss. Bei anfallenden Abstandsflächen sind die Vorschriften nach BauO NW LBO zu beachten, bei Unterschreitung ist ggf. der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Ebenfalls wird die Deutsche Bahn AG DB Immobilien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und der Bauantrag zur Stellungnahme vorgelegt.	Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Lemgo – Stadtwerke Lemgo Digital vom 18.01.2019	Die Stadtwerke Lemgo äußern keine Bedenken hinsichtlich der dargestellten Planungen. Die Stadtwerke Lemgo planen die Wärmeerschließung durch den Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz. Eine Erschließung mit Wasser ist gegeben. Löschwassermengen in Höhe von ca. 48m³ können über Hydrant 2253 über Lagesche Str. bzw. Hydrant 4063 über Vandoeuvre Str. bereitgestellt werden. Bezüglich der Strom seitigen Erschließung benötigen wir für die versorgungstechnische Betrachtung (Stellen einer Privatstation auf geplantem Grundstück, Sonderanschluss aus vorhandener Station etc.) die geplanten Anschlusswerte der Gebäude. Sind außerdem E-Ladesäulen geplant? Eine Strom seitige Versorgung über das derzeit verfügbare Niederspannungsnetz ist nicht mehr gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	Kein Beschluss erforderlich. Kein Beschluss erforderlich.
Gemeinde Kalletal Digital vom 28.01.2019	Der Entwurf des Bebauungsplanes steht mit den von uns zu vertretenden Belangen im Einklang. Aus Sicht der Gemeinde Kalletal sind daher keine Bedenken vorzubringen.	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 Digital vom 01.02.2019	Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
Westnetz GmbH Netzdokumentation Digital vom 01.02.2019	Im Näherungsbereich des Plangebietes verläuft die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 97. Die o. g. Erdgashochdruckleitung befindet sich im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH. Der Betrieb und die Verwaltung der Erdgashochdruckleitung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist	Die Erdgashochdruckleitung verläuft nördlich des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Lagesche Straße. Die Hinweise bezüglich der bestehenden Erdgashochdruckleitung werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungs-/Hochbauplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	Kein Beschluss erforderlich.

	eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze. Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorgenannte Erdgashochdruckleitung mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar. Maßnahmen an den o. g. Erdgashochdruckleitungen sind zurzeit nicht vorgesehen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu der Erdgashochdruckleitung möchten wir Sie dennoch darauf hinweisen, dass die Erdgashochdruckleitung bei jeglichen Baumaßnahmen, die im Bereich des Schutzstreifens oder in der Nähe der Erdgasleitung geplant sind, die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung finden muss. Anliegend übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan im Maßstab 1:600, aus dem Sie die Lage der Erdgashochdruckleitung entnehmen können. Ihre Planung, Bebauungsplanes "27 01.19a Wohnen in Lemgo, Lagesche Straße", haben wir nachrichtlich in den Plan eingebracht. Bei den Tiefenlagen der o. g. Erdgashochdruckleitung gehen wir von einer Regeldeckung aus, die bei ca. 0,7 m bis 1,0 m liegt. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckung der Erdgashochdruckleitung sind ggf. nach Abstimmung mit unserem Netzbetrieb Probeaufgrabungen erforderlich. Die o. g. Erdgashochdruckleitung wird örtlich durch unseren anlagenverantwortlichen Meister, Tel.: 0521-9236054 bzw. 0173-5678015, betreut. Wir möchten Sie schon jetzt darauf aufmerksam machen, dass vor Beginn jeglicher Arbeiten im Schutzstreifenbereich und in der Nähe der Erdgashochdruckleitung die örtliche Abstimmung der Arbeiten, zwischen der Baufirma und unserem anlagenverantwortlichen Meister, zu erfolgen hat. Erforderliche		
--	---	--	--

	Sicherungsmaßnahmen werden dann direkt besprochen. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungsanlagen mit Lebensgefahr verbunden sind. Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 97 mit einem Nenndurchmesser von DN 150 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. Die Schutzstreifenbreite wurde anhand des Leitungsdurchmessers bestimmt. Die Schutzstreifen sind grundbuchrechtlich gesichert und schaffen die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Jegliches Überbauen des Schutzstreifens ist unzulässig, dazu zählen auch Oberflächenbefestigungen in Beton. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind im Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ohne Absprache nicht zulässig. Baumaterial, Bodenaushub etc. dürfen nicht über Versorgungseinrichtungen gelagert werden. Waldbestände und Einzelbaume müssen einen Abstand von > 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchen Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, sind durch Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Versorgungslei-		
--	--	--	--

	tungen dürfen niemals unzulässigen Druck-, Zug- und Torsionskräften ausgesetzt werden. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Erdgashochdruckleitung zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit unserem Netzbetrieb erfolgen. Wir möchten Sie bitten, schon in der Planungsphase mit unserem o.g. Mitarbeiter Kontakt aufzunehmen. Wir bitten zu berücksichtigen, dass alle erforderlichen Maßnahmen, die gemäß den anerkannten Regeln der Technik erforderlich sind, um den Bestand und den Betrieb der Leitung zu sichern, uneingeschränkt zulässig bleiben. Hierunter fallen: • Regelmäßige Streckenbegehungen über die Trasse oder so, dass die Linienführung im Blickfeld liegt. • Aufgrabungen im Zusammenhang mit Reparaturen oder Kontrollen an der Leitung. • Befahren mit Betriebsfahrzeugen außerhalb der Wege; nicht nur, wenn Gefahr im Verzuge ist. • Freihalten der Leitungstrasse von solchem Bewuchs, der eine ordnungsgemäße Überwachung der Erdgasleitung behindert und die Erdgasleitung durch Wurzelwerk in Mitleidenschaft ziehen könnte (landwirtschaftliche Nutzung erlaubt). • Geräuschvolles Entspannen der Erdgashochdruckleitung bei Betriebsmaßnahmen. • Setzen von zusätzlichen Leitungsmarkierungen (Schilderpfählen), wenn das im Rahmen der Überwachung, besonders		
--	--	--	--

	auch der Überwachung aus der Luft, erforderlich werden sollte. Das Befahren der Leitungstrasse mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne die Zustimmung unseres Netzbetriebes nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (≤ 12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden. Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an der Gasfernleitung entstehen, ist unverzüglich der anlagenverantwortliche Meister oder unsere ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer 0800/0793427 zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Wird bei Baumaßnahmen versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitung beschädigt, werden diese Schäden kostenlos durch uns beseitigt. Die von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten, sind auf das o. g. Vorhaben/Projekt beschränkt und dürfen nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden. Der Nutzer trägt allein das Übertragungsrisiko und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der		
--	--	--	--

	Immissionen, die durch den Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen und einer Bahnstrecke sowie durch gewerbliche Nutzungen an den geplanten Wohnhäusern (Studentisches Wohnen) und den weiteren Immissionsorten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27 01 .19 „Lagesche Straße - Studentisches Wohnen" zu erwarten sind) an der Lageschen Straße in Lemgo der Fa. DEKRA Automobil GmbH - Industrie, Bau und Immobilien, Oldentruper Straße 131, 33605 Bielefeld, Projektnummer 553003892, Bericht-Nr.: 21486/31342/553003892, vom 11.10.2013 und die in der „Schalltechnischen Stellungnahme zur Änderung der Ausführung geplanter Wohngebäude" der Fa. DEKRA Automobil GmbH - Industrie, Bau und Immobilien, Oldentruper Straße 131, 33605 Bielefeld, Bericht-Nr.: 5531 44122-St01, vom 13.05.2018 getroffenen Annahmen zu den Emissionsansätzen, den Berechnungen und den resultierenden Immissionen im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum sind die in Tabelle 1 der Schalltechnischen Stellungnahme vom 13.05.2018 aufgeführten Beurteilungspegel Lr tags /nachts an den nächstgelegenen Wohnbebauungen / Büros einzuhalten. Die Wirksamkeit konkreter baulicher Maßnahmen ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Um eine Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren wird gebeten. <u>Abfallwirtschaft</u> Bei den geplanten Wohnobjekten in der 2. Reihe ist die Abfallentsorgung nicht direkt an der Grundstücksgrenze möglich. Davon be-	Die Hinweise zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Eine Müllauffstellfläche für den Abholtag ist in ausreichender Größe direkt an der La-	Kein Beschluss erforderlich.
--	--	---	-------------------------------------

	troffene Bürger/innen sind darüber zu informieren, wo die Müllgefäße an der Lageschen Straße zu platzieren sind. <i>Begründung:</i> Die Grundstücke sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Lemgo in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz und §§ 5 & 6 Landesabfallgesetz an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen. Die Bürger unterliegen dem daraus resultierenden Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung aus § 6 Abs. 1 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Lemgo. Aufgrund der im Plangebiet erkennbaren Erschließungsstruktur, ist die Entsorgung an der Grundstücksgrenze nicht gegeben.	geschen Straße mit der SEL abtgestimmt. Der Eigentümer wird die Mieter entsprechend informieren oder die Aufstellung am jeweiligen Abholtag veranlassen.	
Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold Digital vom 08.02.2019	Das Areal des einfachen Bebauungsplans (BP) Nr. 26 01.55 „Bahnlinie – Lagesche Straße“ soll überplant werden. Dieser ließ im Plangebiet Handwerks- und Gewerbebetriebe, funktional zugeordneter Einzelhandel sowie betriebszugeordnete Wohnungen zu. Demgegenüber sieht der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ für das Gebiet Mischgebietsnutzung vor. Auch der Flächennutzungsplan soll im Zuge dessen angepasst werden. Statt für das Plangebiet Gewerbefläche vorzusehen, soll eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Wir sehen eine komplette Umwidmung der Fläche als kritisch an. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Im Gegenzug dienen Mischgebiete nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen und der Un-	Auf den Flächen südlich der Lageschen Straße hat sich in der Vergangenheit eine Mischung von Wohnen und Gewerbe entwickelt. Nördlich der Lageschen Straße sind ebenfalls gemischt genutzte Strukturen vorhanden. Im südlichen Teil der Lageschen Straße sind Wohnnutzungen durch die Stiftung Eben-Ezer (westöstlich des B-Plan-Gebietes) bereits lange vorhanden. Dieser Bereich hat sich nicht als Gewerbegebiet entwickelt. Auch die Häuser Lagesche Straße 63 und 65, die im B-Plan-Gebiet liegen werden bereits jetzt als Wohngebäude genutzt. Der nördliche Teil der Lageschen Straße wird mehr gewerblich genutzt. Insgesamt gesehen hat sich das Gebiet in der Vergangenheit eher als Mischgebiet als ein Gewerbegebiet entwickelt. Im südlichen Bereich sind die beiden Gewerbebetriebe eher die Ausnahme. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die gemischte Nutzung südlich der Lageschen Straße zu erhalten und in Teilen die Wohnnutzung zu stärken. Um langfristig ein verträgliches Nebeneinander von	Der Anregung wird nicht gefolgt.

	terbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Demnach erfolgt im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören könnten. Das von zwei Hauptstraßen und einer Bahnlinie eingeschlossene Gesamtgebiet wird zu einem guten Drittel von der First Stop Reifen Auto Service GmbH beansprucht. Neben dem Vertrieb von Reifen und Felgen bietet das Unternehmen vielfältigste Dienstleistungen an. Haupt- und Abgasuntersuchungen werden vor Ort genauso durchgeführt, wie die Reifeneinlagerung, die Altreifenentsorgung sowie der Ölwechsel. Zudem wird ein Reifenservice im LKW-Nutzfahrzeugbereich angeboten. Das Unternehmen ist mit 7 Mitarbeitern montags bis freitags zwischen 8 und 18 Uhr aktiv. Ferner werden auch am Samstag zwischen 8 und 13 Uhr Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt. Entstanden in unmittelbarer Nachbarschaft wie angedacht drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten, sehen wir ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen der Wohnnutzung und dem seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbebetrieb im Plangebiet. Auch das schalltechnische Gutachten der DEKRA (2018) kommt zu dem Ergebnis, dass „die Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbenutzungen die relevanten Orientierungswerte punktuell erreichen...“. Vor diesem Hintergrund muss nicht nur baulich eine deutliche Abgrenzung zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ stattfinden. Wir plädieren dafür den BP Nr. 27 01.19a sowohl in Mischgebiets- als auch in Gewerbegebietsflächen zu untergliedern. Über eine frühzeitige Einbeziehung in	Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen, werden die beiden unmittelbaren Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Sicherung der bestehenden Nutzungen und gleichzeitig ein Ausschluss von Nutzungen mit hohem Störpotenzial in Bezug auf das Vorhaben und den Umgebungsbereich. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden bauliche Maßnahmen für die geplanten Wohnhäuser ermittelt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, sodass ein verträgliches Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung und des vorhandenen Reifenhandels gegeben ist. Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich an der Lageschen Straße wird daher an der Festsetzung von Mischgebieten im Plangebiet festgehalten. Die jetzigen Betriebe sind im Bestand gesichert und können ihren Betrieb wie gewohnt weiter ausüben.	
--	---	--	--

	die weitere Planung würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns nach Abschluss des Planungsverfahrens den endgültigen Planungsstand zu.		
Stadt Lemgo – Bauaufsicht Digital vom 04.02.2019	Zu Punkt 3: Festsetzung abweichende Bauweise für das MI2 Gebiet: Gebäudelängen über 50 m möglich. Das Bau- fenster ist allerdings keine 50 m lang Zu Punkt 2.4: Höhenfestsetzung MI 2 genauso hoch wie im MI 1? Gelände liegt gem. Höhenangabe Straßenverlauf ca. 1,00 m tiefer im MI 2. Die Gebäudehöhe wäre dann nicht ca. 10 m, sondern entsprechend höher. Zu Punkt 6: Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht im Bebauungsplan ist nicht übereinstimmend mit dem VEP Lageplan. In den textlichen Festsetzungen steht zugunsten der Anlieger Flurstück 235. Das Geh-Fahr und Leitungsrecht ist erforderlich bei einer Grundstücksteilung. Bei einer Grundstücksteilung entstehen neue Flurstücks Bezeichnungen. Zum Punkt 7: Es wird Bezug genommen zu den Anlagen 1-3 Die Beschreibung der Schallschutzmaßnahmen	Das Baufenster hat entlang der Lageschen Straße eine Gesamtlänge von unter 50 m. Durch das winklige Baufenster könnte ein Baukörper faktisch eine Front über 50 m Länge über Eck ausbilden. Da aber beide Erschließungsstraßen separat gerechnet werden können, sollte eine Offene Bauweise festgesetzt werden. Der Bebauungsplan sollte entsprechend angepasst werden. Die Überprüfung vor Ort ergab eine Traufhöhe von 104,50 müNN am Nachbargebäude von Eben-Ezer (Lagesche Straße 67) und eine deutlich höhere Firsthöhe. Die Traufhöhe des Nachbargebäudes (Lagesche Straße 67) soll auch im MI2 vorgesehen werden. Die maximale Traufhöhe soll somit auf 104,50 müNN festgesetzt werden. Die Firsthöhe soll weiterhin auf der geplanten Höhe von 107 müNN bleiben. Zusätzlich soll eine Firstrichtung parallel zur Lageschen Straße definiert werden. Die GFL Fläche sollte bis zur westlichen Grundstücksgrenze erweitert werden und zu Gunsten der Anlieger definiert werden. Die Festsetzungen sind dem Gutachten der DEKRA entnommen. Die Lärmschutzrechtlichen Festsetzungen	Der Bebauungsplan soll entsprechend angepasst werden. Die First- und Traufhöhe im MI2 soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag angepasst werden. Die GFL-Fläche soll gemäß dem Abwägungsvorschlag angepasst werden. Die Lärmschutztechnischen Aspekte sollen

	men ist nicht verständlich. Auch erklären sie sich nicht aus den o.a. Anlagen. Im Bebauungsplan ist die Kennzeichnung zackige Linie um die gesamten Baukörper gezogen. Die textliche Beschreibung bezieht sich auf Nord bzw. Ostseite. Was ist hier nun in einem Baugenehmigungsverfahren zu beachten? Was wird mit der zackigen Linie im Bebauungsplan gefordert? Was muss der Bauherr einreichen? Was muss er einhalten und wo? Dies sollte einfach und verständlich für jedermann vermittelt werden. Auch sind die Gebäude A, B und C nicht als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet?? Bei geforderten nicht offenbaren Fenstern ist ein zweiter Rettungsweg aus allen Wohnungen zu gewährleisten. Da keine Grundrisse zum VEP vorliegen ist dies nicht prüfbar. Im Schallschutzgutachten steht, dass eine Nutzung der Gebäude B und C nur möglich ist, wenn Gebäude A errichtet worden ist. Wie wird das gewährleistet? Was ist wenn mal das Gebäude A abgebrochen wird / abgebrannt ist und kein neues Gebäude wieder entsteht. Muss dann auch eine schalltechnische Untersuchung für eine weitere Nutzbarkeit der Gebäude B und C veranlasst werden?	gen werden wie gewünscht in dem Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besser nach Verkehrslärm und Gewerbelärm aufgesplittet werden. Zusätzlich sollen die Festsetzungen im Plan und im Text konkretisiert und besser verständlich gemacht werden. Die Bereiche mit den nicht offenbaren Fenstern werden klarer definiert. Die Grafiken aus dem Lärmgutachten werden in die Unterlagen übernommen. Im Durchführungsvertrag zum VEP soll geregelt werden, dass die Gebäude B und C (Benennung gemäß Schallgutachten) erst in Benutzung genommen werden dürfen, wenn das Gebäude A errichtet wurde, da dieses zur Schallabschirmung dient. Bei Abriss und keiner erneuten Errichtung des Gebäudekörpers A ist eine Schalltechnische Stellungnahme für die verbleibenden Gebäude einzuholen und ggf. aktiver Schallschutz zu errichten. Der Hinweis auf den Durchführungsvertrag und die Festlegung soll in die Begründung aufgenommen werden. Zusätzlich soll in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass bei gravierenden Veränderungen an der Bebauung oder der Nutzung eine Schalltechnische Stellungnahme vom Verursacher bezüglich dem Schutz der angrenzenden Bebauungen einzuholen ist.	gemäß dem Abwägungsvorschlag angepasst werden. Die Änderungen sollen gemäß dem Abwägungsvorschlag vorgenommen werden. Die Änderungen sollen gemäß dem Abwägungsvorschlag vorgenommen werden.
--	---	---	---

	Weitere Fragen zum Thema Schallschutz Auszug Lärmschutzgutachten 2013: gen gegeben. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan [19] ist eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [11] aufzunehmen (entsprechende Karten im Anhang). Es sollte in den Festsetzungen eine Aussage getroffen werden, dass in den Lärmpegelbereichen $\geq$ IV ein besonderer baulicher Schallschutz erforderlich wird. Auf die Festsetzung konkreter Bauausführungen kann unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden, da die Angaben der Lärmpegelbereiche die Mindestanforderungen an den Schutz gegen Außenlärm hinreichend genau bestimmen. Die Wirksamkeit konkreter Maßnahmen ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 [11] nachzuweisen. Die östlichen Gebäude Lagesche Straße 61 (kleine Halle und Ausstellungsräume) bewirken eine Abschirmung der Schallimmissionen des Reifenhandels zu den westlich angrenzenden Häusern (Lagesche Straße 63 und 65). Bei einer Veränderung oder Abriss der Baukörper Lagesche Straße 61 kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den angrenzenden Gebäuden kommen. Gleiches gilt für Veränderungen mit denen Immissionsorte gemäß der TA Lärm an den östlichen Fassaden der Gebäude Lagesche Straße 61 zu berücksichtigen wären (z.B. Einrichtung von Büros oder Wohnnutzungen mit offenbaren Fenstern). Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sollte daher in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan [19] eine Formulierung aufgenommen werden, dass insbesondere auf den Grundstücken Lagesche Straße 59, und 61 – 65, bei wesentlichen Änderungen ein Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte (Immissionsricht-/Grenzwerte etc.) zu führen ist. Bei wesentlichen Änderungen Wo steht die o.a. Formulierung in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan?	In die Begründung zum Bebauungsplan soll aufgenommen werden, dass bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden Lagesche Straße 59 und 61-65 wesentlicher Art vorgenommen werden oder diese abgerissen und nicht neu errichtet werden, eine Schalltechnische Überprüfung im Bezug zur 16. BImSchV für die Gebäudekörper A, B und C sowie die anderen verbleibenden Gebäude erforderlich wird. Zusätzlich soll in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass bei gravierenden Veränderungen an der Bebauung eine Schalltechnische Stellungnahme vom Verursacher bezüglich dem Schutz der angrenzenden Bebauungen einzuholen ist.	Die Änderungen sollen gemäß dem Abwägungsvorschlag vorgenommen werden.
--	--	---	---

	Auszug Lärmschutzgutachten 2018 Außenwohnbereiche Nach den Ausführungen in "Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichung für die kommunale Planung" gehören zu den Außenwohnbereichen Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Da das Wohnen im Freien nicht in gleichem Maße schutzwürdig wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen betrachtet wird, können im Einzelfall auch höhere Beurteilungspegel als 55 dB(A) (ORW_{Dorf} "allgemeines Wohngebiet" (WA)) als zumutbar gewertet werden. Der Wert von 60 dB(A) (ORW_{Dorf} "Dorf-, Mischgebiet") sollte jedoch möglichst unterschritten werden. Bei Beurteilungspegeln über 62 dB(A) scheidet eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche aus. Entsprechend der Nutzung werden für die Außenwohnbereiche die Beurteilungspegel für die Tageszeit herangezogen. Im Bereich der Lageschen Straße sind an den Gebäuden mit Wohnnutzungen (IO05, IO06) Außenbereiche an der lärmabgewandten südlichen Seite vorhanden. Neben den Freiflächen auf dem Grundstück des Bauvorhabens sind weitere Außenwohnbereiche Balkone in den Obergeschossen der Gebäude "A" bis "C" des Bauvorhabens zu betrachten. Eine Rasterlärmkarte mit den Beurteilungspegeln in der Höhe von 2 m sowie Karten mit Einzelpunktberechnungen für die möglichen Balkonen im 1.OG und 2.OG sind im Anhang beigelegt. • Auf dem Grundstück des Bauvorhabens sind in Erdgeschosshöhe keine Überschreitungen der ORW zu erwarten. • An den Gebäuden "A" südwestlich und "B" südlich ergeben sich im 1.OG Beurteilungspegel von $L_r > 62$ dB(A). • Im 2.OG berechnen sich Beurteilungspegel von $L_r > 62$ dB(A) am Gebäude "A" südwestlich und westlich, am Gebäude "B" südlich und südöstlich sowie am Gebäude "C" südwestlich Damit ist an einigen (möglichen) Balkonen eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche nicht zu erwarten. Ggf. kann an diesen Balkonen eine angemessene Nutzung durch Abschirmungen z.B. aus Glas erreicht werden. Keine angemessene Balkonnutzung möglich! Der Grünbereich zwischen den Gebäuden "A" – "C" ist explizit auch für wohner der oberen Geschosse vorgesehen und kann daher alternativ zu den Balkonen genutzt werden. Den Ansichten ist zu entnehmen, dass dennoch an diesen Seiten Balkone geplant sind!	In den Unterlagen zum Bebauungsplan soll definiert werden, in welchen Bereichen die Außenwohnbereiche zu stark durch Lärm belastet werden. Balkone sollen in diesen Bereichen entsprechen geschützt werden müssen. Die konkreten Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Die Änderungen sollen gemäß dem Abwägungsvorschlag vorgenommen werden.
--	---	--	---

	Aus der Begründung: Licht- und Luftschadstoffauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen. Im Laufe des Verfahrens wurde mittels eines schalltechnischen Gutachtens³ geprüft, welche Auswirkungen die umliegenden verkehrlichen Nutzungen und das angrenzende Gewerbe auf das Vorhaben und welche Lärmauswirkungen das Vorhaben auf die umliegenden Nutzungen haben wird. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbenutzungen die relevanten Orientierungswerte punktuell erreichen, weitestgehend jedoch unterschreiten. Weiterhin kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass von der Nutzung des PKW-Parkplatzes des Bauvorhabens keine schädlichen Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen ausgehen werden. Es ist jedoch ausgehend von der Prüfung damit zu rechnen, dass die geplante Wohnnutzung schädlichen Lärmauswirkungen durch die umliegenden Verkehrsstrassen ausgesetzt sein wird. Der Schutz der Wohnnutzung gegen den Verkehrslärm kann in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen mit geeigneten Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen oder von baulichem Schallschutz erreicht werden. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen des Gutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan mit aufgenommen und festgesetzt, dass innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ein besonderer baulicher Schallschutz erforderlich ist. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Wirksamkeit konkreter Maßnahmen im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen ist. Da die Angaben der Lärmpegelbereiche die Mindestanforderungen an den Schutz gegen den Außenlärm hinreichend genau bei dem Gebotes der planerischen Zurückhaltung in dieser Bauausführungen verzichtet werden. Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zum bestehenden Reifenhandel im MI3 wird weiterhin festgesetzt, dass an den relevanten Fassaden innerhalb des MI1 keine offenen Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorhanden sein dürfen. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass an drei Immissionsorten innerhalb des MI1 die maßgeblichen Orientierungswerte durch die Schallquellen der umliegenden Gewerbebetriebe erreicht werden⁴. Mit den entsprechenden Festsetzungen wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen. Zu MI2 und MI3: Wenn die vorhandenen Gebäude in den MI 2 und MI3 Gebiet abgerissen werden, greifen hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es gibt hier kaum Festsetzungen bezüglich Schallschutz, Dachform, Begrünung. Die vorhandenen Bauten im MI 2 sind mit einem Satteldach gebaut worden. Traufständig zur Lagischen Straße (Nr. 65 + 63) und Giebelständig Haus Nummer 61. Zukünftig ist hier ein dreigeschossiger Flachdachbau Wohnungsbau von ca. 45m Länge und ca. 11 m Höhe möglich, mit einem Steingarten und keinen Bäumen. Ist dies so städteplanerisch gewollt?	Der Schutz vor Außenlärm für die Wohnnutzung wird in den textlichen Festsetzungen und der Begründung näher durch Bereich mit nicht zu öffnenden Fenstern und dem Lärmpegelbereich definiert. Die erforderlichen Maßnahmen wie z.B. passiver Schallschutz durch Bauteile sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die First- und Traufhöhe und Firstrichtung soll wie im Absatz 2 des Abwägungsvorschlages zur Stellungnahme Bauaufsicht angepasst werden. In den textlichen Festsetzungen soll die Festsetzung der Begrünung auch auf die Fläche des MI2 ausgeweitet werden.	Die Änderungen sollen gemäß dem Abwägungsvorschlag vorgenommen werden. Dem Abwägungsvorschlag wird gefolgt. Die Planung soll entsprechend angepasst werden.
--	---	--	---

	Zu dem Flurstück 235 An der nördlichen Westseite des Flurstückes ist zugunsten des Flurstückes Nr. 11 für das grenzständige Bürogebäude mit Fensteröffnungen eine Baulast eingetragen worden. Gemäß Baulasteintragung darf keine Überbauung der 7,50 m tiefen Baulastfläche erfolgen. Bei einem Stellplatz handelt es sich gemäß § 2 BauONRW 2018 um eine Bauliche Anlage.	Im Bereich der Baulastfläche sollen die Parkplätze entfallen. Da diese bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten nicht notwendig waren, müssen sie nicht an anderer Stelle neu eingeplant werden.	Dem Abwägungsvorschlag wird gefolgt der VEP soll entsprechend angepasst werden.
--	--	---	--