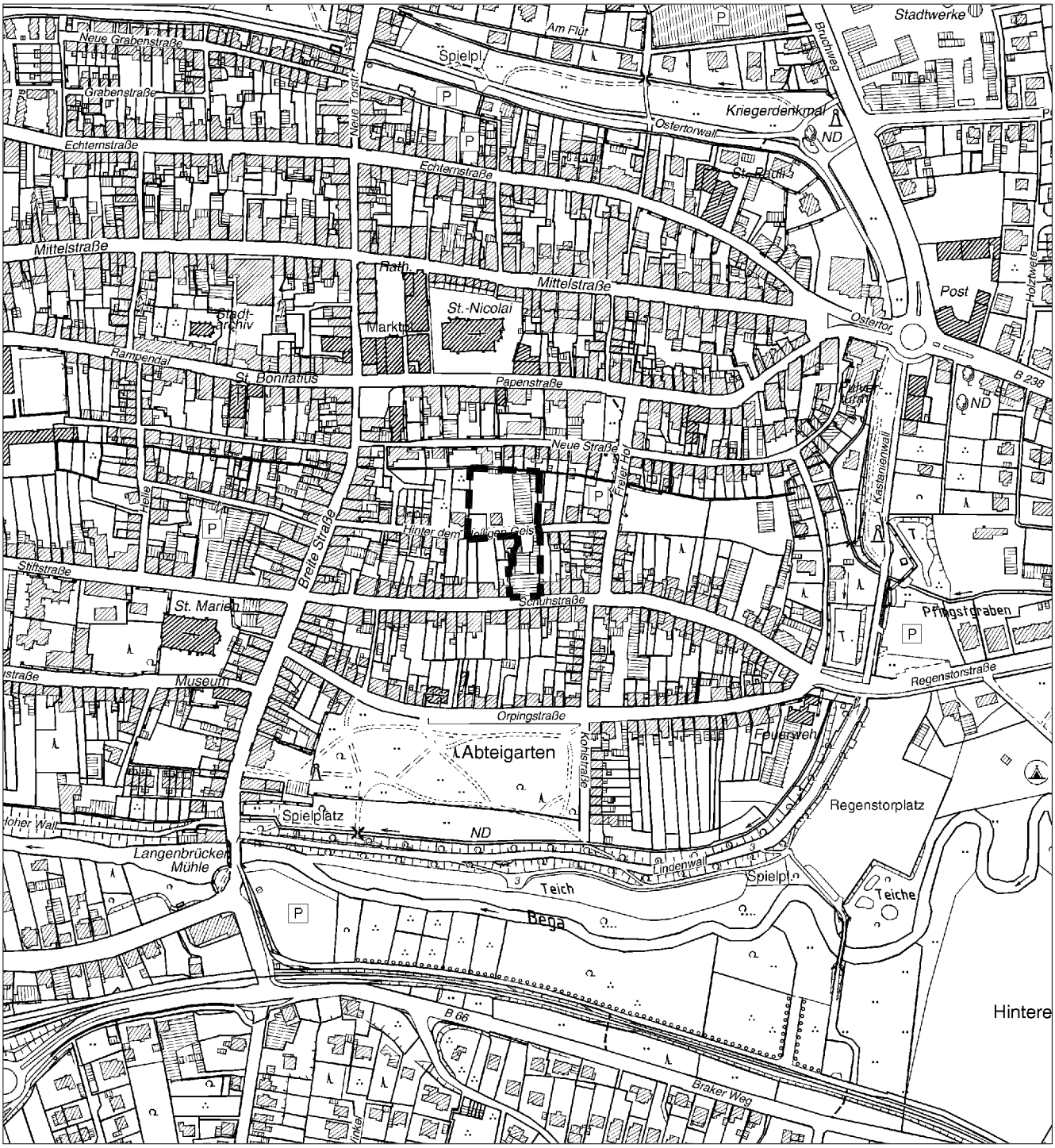
Alte Hansestadt **Lemgo**
Der Bürgermeister

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.10 "Hinter dem Heiligen Geist"

erneute öffentliche Auslegung

## Begründung




M 1:5000

**Begründung**

---

## 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Lemgo, Flur 20 und wird begrenzt :

im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 78,
im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 119, 120, sowie 131 und 292,
im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 122, 124 und 157,
im Süden durch die Schuhstrasse

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
Die Begründung ist beigefügt.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB unter gleichzeitiger Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowohl um eine städtebauliche Nachverdichtung als auch um die Wiedernutzbarmachung /Nachnutzung von Flächen (hier gewerbliche Fläche eines Furnier verarbeitenden Holzbaubetriebes) handelt.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im sogenannten beschleunigten Verfahren erfolgen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4 (2) erfolgen.

## 3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus.

## 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinter dem Heiligen Geist“ gemischte Bauflächen dar.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO, sowie die festgesetzte Nutzung als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO, gelten somit als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäss § 8 (2) BauGB entwickelt.

## 5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Firma Noah als funierbearbeitender und funierhandelnden Holzbetrieb beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung des Betriebes an der „Schuhstrasse“ und „Hinter dem Heiligen Geist“ afuzugeben und die Gewerbebauten durch Wohnbauten zu ersetzen.

Es entsteht hier eine innerstädtische Freifläche, die in idealer Weise eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Sämtliche Parzellen befinden sich im Besitz der Antragstellerin, welche bereit und in der Lage ist, die mit der Planung verbundenen Kosten zu übernehmen.

Die beabsichtigte Planung einer Wohnbebauung mit Wohnungen im Innenbereich entspricht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Lemgo an dieser Stelle in hohem Maße. Mit der Planung wird ein Angebot für den bestehenden Bedarf an innerstädtischen Wohnungen im Historischen Stadtkern von Lemgo geschaffen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Standort nicht vor. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB scheidet auf Grund des entstehenden Planungserfordernisses an der Stelle aus. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Inhalten gemäss § 30 BauGB (hier gemäss § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung) notwendig.

## 6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Firma Noah, bestehend aus den Parzellen 121 und 130 der Flur 20, welche mit Fertigungsgebäude, Bürotrakt und Lagergebäude bebaut sind, sowie einem kleineren Wohngebäude. Nach Aufgabe des Gewerbebetriebes und Abriss der Gebäude ist das Areal ein idealer Standort für eine innerstädtische Wohnbebauung.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich aus durch eine ausschließliche Wohnnutzung in 2 geschossiger Bauweise „Hinter dem Heiligen Geist“, sowie durch eine 2 – 3 geschossige Mischnutzung an der „Schuhstrasse“.

Gewässer werden von der Planung nicht berührt.

## 7 Belange des Städtebaus

Innerhalb des Plangebietes soll eine zusammenhängende Bebauung aus zweigeschossigen Gebäuden mit insgesamt *16* Wohnungen nördlich der Straße „Hinter dem Heiligen Geist“ entstehen, sowie ein 2 geschossiges Gebäude südlich „Hinter dem Heiligen Geist“ entlang der Straßenkante und ein dreigeschossiges Gebäude als Lückenschließung an der „Schuhstraße“.

Die nördliche Baugrenze „Hinter dem Heiligen Geist“ orientiert sich im Großen und Ganzen an der Bebauungstiefe der Nachbarparzellen, wenn auch das Baufenster mit 21,00 m Tiefe die nördliche Baukante der Nachbargebäude überschreitet.

Allerdings ist das Gebäude in 3 parallele Teilbaukörper gegliedert, mit Erker- und Balkonvorbauten, so dass von diesen eine andere Wirkung als von einem einzelnen großen, von einem Dach überspannten Gebäude ausgeht.

Der östliche Baukörper ist auf der Fläche der bestehenden Lagerhalle geplant. Gegenüber der z.Z. vorhandenen Bebauung wird die nördliche Baugrenze dieses Bauteils jedoch gegenüber der bestehenden Lagerhalle deutlich reduziert, so dass eine breite und großzügige Grünfläche südlich des Pfingstgrabens als Trennung zwischen historischer Neustadt und historischer Altstadt entsteht.

Das Gebäude südlich „Hinter dem Heiligen Geist“ nimmt die Bebauungstiefe der umliegenden Wohnbebauung auf. Das Gebäude, das als Lückenschließung an der Schuhstraße platziert ist, nimmt ebenfalls die Bebauungstiefe der östlich und westlich vorhandenen Häuser auf. Das gegenüber dem 1. und 2. Obergeschoss nach Norden ausladene Erdgeschoss, welches als Garage dient orientiert sich in der nördlichen Bebauungstiefe an den eingeschossigen Nebengebäuden auf den Nachbarparzellen.

Die geplante Bebauung soll einheitlich in Materialwahl, Farbe und Dachform gestaltet werden. Die Gebäude werden mit Satteldächern ausgestattet, deren städtebaulich sinnvolle Nord-Südausrichtung (mit Ausnahme des nordöstlichen Baukörpers und des geplanten Wohnhauses südlich „Hinter dem Heiligen Geist“) eine Solarenergienutzung auf den südlichen Dachflächen zulässt.

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude südlich und nördlich der Straße „Hinter dem Heiligen Geist“ erfolgt über diese Straße. Die Erschließung des Gebäudes an der „Schuhstraße“ erfolgt von der Schuhstraße aus, ebenso die Zufahrt zu den Garagenplätzen im Erdgeschoss.

Das vorhandene Lagergebäude „Hinter dem heiligen Geist“, sowie das Fertigungs- und Bürogebäude an der „Schuhstraße“ werden abgerissen und durch die geplanten Neubauten ersetzt. Das Gebäude an der Schuhstraße wird aus städtebaulichen Gründen als Grenzbebauung zur Straße in geschlossener Bauweise ausgeführt wie es die vorhanden Bebauungsstruktur entlang der Schuhstraße vorgibt.

Das nördlich „Hinter dem heiligen Geist“ geplante traufständige Gebäude wird mit einem Abstand von 2,00 m parallel zur Straße errichtet, um eine Beeinträchtigung der südlich gegenüberliegenden Bebauung durch den geplanten Baukörper zu minimieren. Die nördliche Straßenkante wird durch eine 1,20 m hohe Grundstücksmauer gefasst.

Die für alle Wohnungen erforderlichen Stellplätze sind im südlichen Grundstücksbereich untergebracht: zum überwiegenden Teil in der erdgeschossigen Garage des Gebäudes an der Schuhstraße; ein geringerer Teil der Stellplätze (8 Stück) wird als offene, begrünte Anlage mit Rasengittersteinen und gliedernden Baumpflanzungen im Gartenbereich des südlichen Gründstückes integriert.

Die Konzentration der erforderlichen Stellplätze auf das Innenquartier südlich „Hinter dem Heiligen Geist“ reduziert wesentlich versiegelte Zuwegungen und stellt dennoch gegenüber den Grundstücksnachbarn eine Verbesserung zum jetzigen Zustand dar.

Die Garagenzufahrt erfolgt ausschließlich über die Schuhstraße und beeinträchtigt nicht das Wohnquartier.

Für das Bauvorhaben sind insgesamt *24* Stellplätze erforderlich. *13* Stellplätze werden in dem Gebäude Schuhstraße nachgewiesen, 8 Stellplätze im Innenbereich. ~~Sollte sich herausstellen, dass weitere Stellplätze benötigt werden, so können die Garagenstellplätze durch eine technische Parklösung als Doppelparker ausgeführt werden und bieten die Möglichkeit zusätzliche weitere 14 Stellplätze zu schaffen~~.

Ansonsten werden  baurechtlich notwendige Stellplätze, die nach Bedarf jedoch nicht benötigt werden, abgelöst.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäss § 4 BauNVO, für die Bebauung entlang der Straße „Hinter dem Heiligen Geist“ für die Lückenschließung an der „Schuhstraße“ als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO.

Auf Grund des konkret vorliegenden Vorhabens sind an der Strasse „Hinter dem Heiligen Geist“ ausschließlich Wohngebäude zulässig, um hier keine Spannungen in das vorhandene Umfeld einzubringen.

Für den Neubau (Ersatzbau) an der Schuhstraße sind ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Diese Nutzung orientiert sich an dem Bestand der Schuhstraße.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4, für das „Mischgebiet“ mit 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzungen entsprechen der Charakteristik der umgebenden Bebauungsdichte und orientieren sich an der Obergrenze aus der BauNVO.

### 7.3 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Hiermit sollen eine verbindliche Ordnung für den ruhenden Verkehr im Plangebiet festgesetzt werden und überflüssige Verkehrswege vermieden werden.

Die in dem Plangebiet festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze werden ausschließlich den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Damit scheidet eine Nutzung für gebietsfremden Verkehr aus, was die Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Individualverkehr ausschließt.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig, jedoch nicht zum öffentlichen Straßenraum. Damit soll eine zusammenhängende Grünflächengestaltung gewährleistet werden. Größere Nebenanlagen stellen auch eine  Beeinträchtigung des Wohnumfeldes dar und werden hiermit ausgeschlossen.

### 7.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzungen von Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist im Plangebiet nicht erforderlich.

### 7.5 Nicht überbaubare Flächen

Innerhalb des Plangebietes sollen die nicht überbaubaren Flächen als individuelle, den Wohnungen zugeordnete, gärtnerisch gestalterische Freiflächen angelegt werden. Besonders festgesetzt sind die Flächen, auf denen die Errichtung von Stellplätzen (nicht Garagen) zulässig sind.

### 7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmäler sind im Plangebiet im nördlichen Bereich des Grundstückes „Hinter dem Heiligen Geist“ (Übergang historische Altstadt zur historischen Neustadt) zu erwarten.

*Um dem LWL-Archäologie für Westfalen, Aussenstelle Bielefeld , die Möglichkeit zu geben, etwaige mittelalterliche/frühzeitige Funde baubegleitend zu dokumentieren, ist die Behörde vier Wochen vor dem jeweiligen Baubeginn durch den Vorhabenträger zu benachrichtigen.*

Sollten bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag Lippisches Landesmuseum Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 7.7 Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die mit 45° vorgegebenen Dachneigung sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufenhöhe geregelt. Die Traufhöhe beträgt max. *6,60 m nördlich bzw.* 7,50 m *südlich* der Straße „Hinter dem Heiligen Geist“ im Bereich der zweigeschossigen Bebauung und max. *8,30 m* an der „Schuhstraße“ im Bereich der dreigeschossigen Bebauung, gemessen ab OK vorhandenes Gelände. Die Traufhöhe bemisst sich aus der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung passt sich die Bebauung somit dem Umfeld der Bebauung „Hinter dem Heiligen Geist“ und an der „Schuhstraße“ an.

### 7.8 Gestaltung

Durch die einheitliche Gestaltung der Baukörper soll dem Charakter des Ortes entsprochen werden, der bestimmt wird durch eine zweigeschossige Wohnbebebauung mit Putzfassaden und Satteldächern „Hinter dem Heiligen Geist“, sowie durch zwei – bis dreigeschossige Gebäude an der Schuhstraße.

## 8.0 Verkehrliche Erschließung

### 8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird direkt durch die Anbindung an die Straße „Hinter dem Heiligen Geist“ erschlossen. Der geplante Neubau an der „Schuhstraße“ wird direkt über die Schuhstraße angefahren.

Die vorhandenen lichten Fahrbahnbreiten sind ausreichend für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert.

### 8.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

### 8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist vom Linienverkehr her an den Busverkehr (Stadtbus) in direkter Nähe angebunden (Waisenhausplatz und Rampendal), sowie an den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestellen im Rampendal und Regenstorplatz.

Insofern ist die Wahl des Standortes für die Wohnungen auch bzgl. der Anbindung an den ÖPNV als ideal zu bezeichnen.

### 8.4 Rad- und Fussverkehr

Den Belangen des Rad- und Fussverkehrs wird durch die Planung voll Rechnung getragen.Die fußläufige Anbindung des Grundstückes ist optimal, ebenso die für den Radverkehr.

## 9.0 Ver- und Entsorgung

### 9.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Die Ver- und Entsorgungstraßen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen der „Schuhstraße“ und „Hinter dem Heiligen Geist“. Ein Anschluss an das Leitungsnetz ist auf den Grundstücksparzellen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

### 9.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung des Neubaus an der „Schuhstraße“ (Ersatzbau) erfolgt wie bisher durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Schuhstraße.

Die Niederschlagsbeseitigung der geplanten Neubebauung „Hinter dem Heiligen Geist“ erfolgt über den neu verlegten Mischwasserkanal in der Straße.

### 9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung bzw. Fernwärmeversorgung ist durch den Anschluss an die Leitungsnetze der Stadtwerke Lemgo gesichert.

*Hinweis der Stadtwerke Lemgo vom 08.02.2008:*
*Eine direkte Elektrizitäts-Versorgung des geplanten Gebäudes aus dem vorhandenen Netzkabel auf Grund der zu erwartenden Anschlussleistung kann nicht gewährleistet werden. Hierzu ist es notwendig, einen Sonderanschluss aus der Trafostation „Freier Hof“ (Neue Strasse/Freier Hof) zu verlegen.*

*Eine Aussage über eine mögliche Versorgung mit Fernwärme ist erst nach Erhalt konkreter Anschlussleistungen des geplanten Gebäudes möglich, da hierzu eine gesonderte Netzberechnung notwendig ist.*

### 9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallsammlung erfolgt in Gemeinschaftscontainer, die Entsorgung im Rahmen der städtischen Müllabfuhr.

## 10 Emissionen

Das Umfeld des Plangebietes ist fast ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die neu geplanten Wohngebäude sind nicht zu erwarten. Störungen, die bisher durch den Gewerbebetrieb ausgingen, werden durch die geplante Bebauung deutlich reduziert.

Die Zu- und Abfahrten einschl. der neu anzulegenden erforderlichen Stellplätze zu den Wohnungen sind im Bereich der heutigen gewerblichen Nutzung geplant. Eine nachteilige Entwicklung des Plangebietes ist daher nicht zu befürchten, vielmehr ergibt sich aus der geplanten Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine Qualitätssteigerung des Umfeldes.

Vom Plangebiet selbst gehen – bezogen auf den Immissionsschutz – keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

## 11 Altablagerungen und Bodenschutz

### 11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine Anlagen/Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen. Es sind keine bodenschutzrechtlichen Kennzeichnungen vorzunehmen, da es sich innerhalb des Plangebietes nicht um Flächen/Böden handelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
*Dennoch ist in Zusammenarbeit mit der unteren Landschafts- Wasser- und Abfallbehörde des Kreises Lippe zu überprüfen, ob durch den Altstandort einer ehemaligen Bleiche eine Belastung vorliegen könnte. Sollte sich ein Verdacht bestätigen, sind die weiteren erforderlichen Massnahmen mit dem Kreis Lippe durch den Vorhabenträger abzustimmen.*

### 11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird in dem vormals zumindest in Teilbereichen baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß im Innenbereich beschränkt. Insbesondere die Parzelle 130 ist bedingt durch die gewerbliche Nutzung im derzeitigen Zustand zu 100% versiegelt. Hier wird durch die Planung der Versiegelungsgrad zurück genommen.

### 11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1968).

### 11.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist durch die geplante Baumaßnahme nicht zu erwarten. Bei der Ausführung der Baumaßnahme und bei der Gestaltung der Garten- und Freianlagen sollen unnötige Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen vermieden werden.

## 12 Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

## 13 Erschließungskosten

Kosten für die Stadt Lemgo auf Grund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht. Die Initiative für die Planung besteht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Vorhabenträgerin hat die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

## 14 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin und sind daher frei verfügbar. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die rot bzw. kursiv markierten Texte sind Bestandteil der erneuten öffentlichen Auslegung vom 25.04.2008.

Lemgo, den 24.04.2008

Alte Hansestadt Lemgo

gez. R. Austermann

_____

(Dr. Austermann)
Bürgermeister