



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.15 "Pöstenhof"

Begründung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27 01.15 „Pöstenhof“
der Alten Hansestadt Lemgo
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Begründung

Teil D Begründung

1 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.15 „Pöstenhof“ erfolgt nach § 12 BauGB unter gleichzeitiger Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Rechtsgrundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 1. des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche gemäß § 13a (1) BauGB und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Areals einer ehemaligen Konservenfabrik zur Nutzung durch Wohnen. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (Gesamtfläche: 4.385 qm; und damit kleiner als 20.000 qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aus diesem Grund kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne weitere Vorprüfung durchgeführt werden.

Mit der Anwendung des § 13a 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. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a (3) Satz 5 BauGB das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in die Natur und Landschaft entfällt.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB sollen auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Lemgo, Flur 7, Flurstück 270 und wird begrenzt

im Norden durch die Straße Hinter den Pösten

im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 295, 296, 268

im Süden durch den Pöstenweg

im Westen durch die Straße Hinter den Pösten.

Für die genauen Grenzen sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

2.2 Bestand

Nutzung

Das Planungsgebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Firma Thospann und Siekmann, welche im Jahr 2005 den Betrieb aufgegeben hat. Die Parzelle 270 wurde während des Betriebes als produzierende Konservenfabrik genutzt. Das Gelände liegt zurzeit brach und beherbergt keine Nutzung. Die sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude werden alle abgerissen.

Erschließung

Das Grundstück wird vom Norden und Westen durch die Straße Hinter den Pösten sowie im Süden vom Pöstenweg umgeben. Über beide Straßen ist die verkehrliche Erschließung des Grundstücks gewährleistet.

Es liegen aufgrund der Vorgängernutzung Entwässerungsanschlüsse vor. Die im südlichen Bereich der Grenzbebauung direkt an den Kanal „Pöstenweg“ angeschlossenen Rohrleitungen sind hierbei nicht mehr zu benutzen und müssen ordnungsgemäß verschlossen werden. Lediglich der vorhandene Anschluss DN 300 Stz im südwestlichen Grundstücksbereich (Einmündungsbereich „Hinter den Pösten“) soll zukünftig weiter genutzt werden.

Topografie

Das Gelände der östlichen Nachbarparzellen liegt um ca. 1,00 m höher als das Gelände des Planungsgebietes. An der Grenze wird dieser Geländeversprung durch Anpflanzung einer Hecke und durch die gemeinschaftlichen Stellplätze/Carports kompensiert.

Versiegelung des Grundstücks

Das Grundstück ist zurzeit aufgrund der gewerblichen Vorgängernutzung zu ca. 100 % versiegelt.

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch eine ausschließliche Wohnbebauung mit 1-2-geschossigen Trauf- und Giebelständigen Häusern aus. Es findet eine sehr unterschiedliche Höhenstaffelung statt.



Luftbild: Hinter den Pösten/ Pöstenweg
Quelle: Geobasisdaten, Land NRW, Bonn 2040/2009

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumplanung

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pöstenhof“ Wohnbaufläche dar.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO gilt somit als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen im Gebiet

Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 01.15 „Pöstenhof“ zu überplanende Gebiet weist bis zum heutigen Zeitpunkt keine planungsrechtlichen Festsetzungen auf. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld

Im nördlichen, östlichen und westlichen Umfeld des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27 01.15 „Pöstenhof“ bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

Südlich der Straße Pöstenweg existiert der Bebauungsplan 26 01.17a „Bismarckstraße“.

4 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Konservenfabrik der Firma Thospann und Siekmann auf dem Flurstück 270 der Flur 7 ist beabsichtigt, die vorhandenen Gewerbebauten abzureißen. Die hier entstehende innerstädtische Freifläche bietet sich für eine Nachverdichtung des Wohngebietes an.

Die Parzelle befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, der sich gleichzeitig bereit und in der Lage erklärt, sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten zu übernehmen.

Die beabsichtigte Planung einer Wohnbebauung mit 33 Wohnungen zuzüglich einer Gästewohnung und einer Tagespflegeeinrichtung steht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Lemgo an dieser Stelle nicht entgegen. Mit der Planung wird ein Angebot für Leben und Wohnen in Gemeinschaft in Lemgo geschaffen, welches für die Region Lippe als Vorreiter gelten soll.

Innerhalb des Plangebietes soll eine zusammenhängende Bebauung aus zwei 3-geschossigen Riegeln entstehen. Die beiden Wohnzeilen werden jeweils durch Laubengänge erschlossen. Eine Brücke im 1. und 2. Obergeschoss verbindet die beiden Riegel.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Standort nicht vor. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB scheidet auf Grund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Inhalten gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, um keine Spannungen in das vorhandene Umfeld einzubringen.

Im Plangebiet, das als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauGB nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist darin begründet, dass so keine störende Wirkung auf die Umgebung bedingt wird. Um dem Charakter des Gebiets, welches von Wohnbebauung umgeben ist, Rechnung zu tragen, werden die Nutzungen Tankstelle und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Wegen den mit diesen Nutzungen verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehren und den entsprechenden Lärmimmissionen werden Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zum Schutz der Wohnruhe im Gebiet ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Empfehlungen der BauNVO zu der Nutzung in WA-Gebieten und passt die zukünftige Ausnutzung des Grundstücks seiner Umgebungsnutzung an.

Als maximale Zahl der Vollgeschosse werden drei Geschosse zugelassen. In Verbindung mit der Höhenfestsetzung von maximal 10,00 Metern wird somit eine Eingliederung des Neubaus in die Nachbarbebauung sichergestellt. Der zulässige Flachdachbau überschreitet, auch unter Berücksichtigung der natürlichen Höhenentwicklung im Gebiet, die Gesamthöhe der Nachbargebäude nicht. Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich die Bebauung somit in das Umfeld der Bebauung am Pöstenweg und Hinter den Pösten ein.

Bezugspunkt der Gebäudehöhe H_{max}:

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. den First bei geneigten Dächern oder die Oberkante Attika bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt aus.

Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgelegt: Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen im Bebauungs-

plan angegebenen NN-Höhen festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugswert für die Gebäudehöhe der Mittelwert, aus der im Bebauungsplan angegebenen NN- Höhe des Kreuzungsbereiches und der nächstgelegenen NN-Höhen der beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Das zusammenhängende Baufeld besteht aus zwei langen Baufeldern verbunden durch ein 5,5 Meter breites Baufenster, um einen Verbindungsgang über mehrere Ebenen zu ermöglichen.

Die Anordnung der großen Baufenster entlang der Straßen Hinter den Pösten und Pöstenweg lässt eine der Nachbarschaft nachempfundene straßenbegleitende Bebauung zu. Außerdem ergibt sich durch diese Gebäudekörperanordnung ein attraktiver, von den Straßen abgewandter Innenhofbereich.

Um einen Baukörper über 50,00 Meter Länge zuzulassen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, lässt aber Gebäudelängen über 50,00 Meter zu. An diese Aufhebung der Begrenzung ist die Bedingung geknüpft, dass die Baukörper in sich gegliedert sein müssen. Durch die Gliederung soll eine monoton und sehr großflächig wirkende Fassade vermieden werden. Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vor- und Rücksprünge in der Fassade wird der Baukörper optisch gegliedert und kleinteiliger aufgelockert als mit einer durchgehenden Fassadenfront. Die Umgebungsbebauung wird dadurch besser berücksichtigt. Die Abstandsregelungen der BauO NRW sind trotz der Festlegung einer abweichenden Bauweise einzuhalten, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Innerhalb des Plangebietes sind Gemeinschaftsstellplätze und Carports ausschließlich auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Hiermit soll eine verbindliche Ordnung für den ruhenden Verkehr im Plangebiet festgesetzt und überflüssige Verkehrswege vermieden werden. Carports sind gemäß BauONRW und deren Vorschriften zu beantragen. (Die gestalterischen Festsetzungen s.u. sind einzuhalten).

In direkter Nähe, auf der Vorplatzfläche zur geplanten Tagespflegeeinrichtung ist ein Behindertenstellplatz festgesetzt, um kurze Wege für die Nutzer der Einrichtung zu gewährleisten. Die An- / Abfahrt, um Nutzer der Tagespflegeeinrichtung zu bringen oder abzuholen, ist ebenfalls über den befestigten Vorplatz gewährleistet.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird die zusammenhängende parkartige Grünfläche gesichert und Zerschneidungseffekte verhindert. Notwendige Abstell-, Lager- und Technikflächen sind in den Grundrissen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) nachgewiesen.

Ausnahmsweise ist eine Fläche für Müllsammelbehälter im Südosten des Gebietes zulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Da diese nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können. Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen wird deren Eingrünung geregelt.

Private Kinderspielplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Denn diese dienen als untergeordnete Nebenanlage dem Nutzungszweck des Wohngebäudes und sind laut BauO NRW im Rahmen der Errichtung eines Gebäudes mit Wohnungen nachzuweisen. Die Kinderspielplatzfläche ist gut in das Grüngestaltungskonzept integrierbar und daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.5 Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) 11 BauGB)

Um eine gefahrlose An- und Abfahrt vom Grundstück zu ermöglichen, sind die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen von Gegenständen und baulichen Anlagen freizuhalten. Heckenpflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, zulässig. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Gehwegen mindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster). Aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit im Laufe der Betriebszeit ist Porenbetonpflaster nicht zulässig.

Zur Durchgrünung des Quartiers sind die unversiegelten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Begrünung der notwendigen Stellplatzflächen zu gewährleisten und diese monoton erscheinenden Anlagen aufzulockern, wird auf bzw. an den Stellplatzflächen pro 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum festgesetzt. Laubbäume fördern positiv das Mikroklima und mindern das Auftreten von Wärmeinseln im Innenstadtbereich. Um diesen Effekt dauerhaft sicherzustellen sind die Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6 Gestaltung

6.1 Dachgestaltung

Um dem Quartier eine einheitliche Prägung zu verleihen sind Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig. Der dadurch entstehende Kontrast zu den meist geneigten Dachformen der Nachbarbebauung ist gewollt und ermöglicht eine Identitätsbildung des Neubaus. Aufgrund der baulichen Ausprägung des „Sonderbaukörpers“ („Schachtelung“) ist eine andere Dachausbildung, z.B. Satteldach gestalterisch nicht sinnvoll. Ein Satteldach stellt für Gebäudekörper mit dieser Längenausbildung nicht die geeignete Dachform dar.

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, werden Teile der Dachfläche dachgartenartig gestaltet und somit begrünt. Dies erzielt eine verbesserte optische Wirkung und unterstützt ökologische Ziele. Die restliche Dachfläche bleibt unbegrünt.

Um den potenziellen offenen Unterstellplätzen ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen, sind diese mit der Festsetzung „Flachdach“ sowie „Dachbegrünung“ versehen. Durch die zwingend flache Bauweise wird der untergeordneten Funktion der Bauten auch optisch Genüge getan. Des Weiteren trägt die notwendige Eingrünung zur gestalterischen Einbindung in das Wohnumfeld bei und verzögert und mindert den Regenwasserabfluss von diesen Flächen (Speicherung und Verdunstung).

6.2 Gebäudekörper und Fassadengestaltung

Die Gebäuderiegel zeichnen sich durch eine einheitliche Gestaltung mit heller Fassade (Putz) und großen Verglasungen zu den Straßenfronten aus. Durch die Vor- und Rücksprünge innerhalb der Riegelbebauung soll der Charakter des Ortes aufgenommen werden.

Um gestalterisch unruhige Stellplatzanlagen zu verhindern und auch bei der Erstellung von Carports eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, ist die Errichtung von Carports nur im Rahmen von Gemeinschaftscarportanlagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen (GSt/GCa) zulässig. Alle Carports sind in Farbe, Material, Höhe, Dachneigung etc. einheitlich zu gestalten.

6.3 Einfriedungen

Um den Grundstücken eine Trennung ihrer privaten bzw. halböffentlichen Flächen zu den Gemeinschaftsflächen wie Straßen zu ermöglichen, sind entlang der Straßen Einfriedungen von bis zu 1,20 Meter Höhe zulässig. Es sind ausschließlich Gehölzhecken zulässig, um die städtebauliche Wirkung der Gebäudekörper zur Straße nicht durch eine Mauer zu stören und für eine Durchgrünung des Quartiers und des öffentlichen Raumes zu sorgen. Um keine Sichtbehinderungen für den Zu- und Abfahrtsverkehr zu schaffen, sind die Gehölzhecken inklusive innen liegender Zäune im Bereich der Sichtdreiecke nur bis maximal 0,80 Meter Höhe zulässig.

Müllsammelstellen sind durch Gehölzhecken und ggf. innen liegende Zäune einzufrieden, um diese im Straßenbild nicht störend in Erscheinung treten zu lassen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung und Grundstücksanschlüsse

Im Südwesten des Grundstückes ist ein Mischwasseranschluss DN 300 Stz vorhanden. Der zugehörige Übergabeschacht ist abgängig und nicht sanierbar. Der Übergabeschacht muss nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Lemgo neu hergestellt werden. Die Kosten der Herstellung übernimmt der Vorhabenträger. Die Übernahme der Kosten ist im Durchführungsvertrag vereinbart.

Nordöstlich des Grundstückes endet der Mischwasserkanal DN 300 „Hinter den Pösten“ mit Fließrichtung nach Nordosten. Der Vorhabenträger möchte über diesen Mischwasserkanal die Abwässer des nördlichen Gebäudekörpers abführen. Dadurch entstehen Baukosten für den Grundstücksanschluss, die vom Vorhabenträger zu tragen sind. Die notwendige Anschlussleitung und der Übergabeschacht sind nach Vorgaben der Stadtentwässerung Lemgo durch eine von ihr zu bestimmende Fachfirma herzustellen. Im Durchführungsvertrag ist die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für diese Maßnahme vereinbart.

Die Schmutzentwässerung der Gebäude erfolgt durch Anschluss an die Mischwasserkanäle „Pöstenweg“ und „Hinter den Pösten“.

Die Regenentwässerung befestigter Flächen und der Dachflächen der Neubebauung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Pöstenweg und in der Straße Hinter den Pösten.

Die Entwässerung nicht befestigter Flächen erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

7.2 Trinkwasser/ Löschwasser

Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen im Pöstenweg außerhalb des Plangebietes. Ein Anschluss an die entsprechenden Leitungsnetze ist im Bereich Schnittstelle Pöstenweg – Hinter den Pösten vorgesehen.

7.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

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

7.4 Abfallbeseitigung

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

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird direkt und ausschließlich durch die Anbindung an die Straße Hinter den Pösten erschlossen. Die Erschließung erfolgt im nordöstlichen Bereich der Parzelle. Die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m vorgesehen und erschließt die daran angebundene Stellplätze/ Carports.

8.2 Ruhender Verkehr

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

Die erforderliche Anzahl von 36 Stellplätzen wird im östlichen Grundstücksbereich entlang des privaten Erschließungstichs angeordnet. Die Stellplätze können als Gemeinschaftsstellplätze oder –

Carports ausgeführt werden. Im Rahmen des Bauantrages ist nachzuweisen, dass durch den Zu- und Abfahrtsverkehr keine unzulässige Störung der Wohnruhe verursacht wird. Die Lärmwerte für allgemeine Wohngebiete sind durch technische Maßnahmen einzuhalten. Im Westen, auf der befestigten Vorplatzfläche, ist ein Behindertenstellplatz nachzuweisen, der der Tagespflegeeinrichtung zugeordnet ist.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen des STADTBUS befinden sich ca. 400 Meter entfernt im Bereich Kluskampstraße/ Wilmersiek.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Die fußläufige Erschließung erfolgt über den Pöstenweg und die Straße Hinter den Pösten.

Belange des öffentlichen Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen, da sich das Grundstück auch bisher in privatem Besitz befand.

9 Altablagerungen und Bodenschutz

9.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Die durch die Vorgängernutzung als Konservenfabrik möglicherweise angefallenen Bodenverunreinigungen sind im Rahmen der Abbrucharbeiten zu behandeln (Auflage Kreis Lippe im Rahmen der Baugenehmigung). Die erforderlichen Abbrucharbeiten sind generell bodengutachterlich zu begleiten und alle notwendigen und geeigneten Sanierungsmaßnahmen oder Aufbereitungen/Entsorgungen durchzuführen.

Somit sind innerhalb des Plangebietes 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 belastete Flächen/ Böden handelt.

Sollte im Rahmen des Neubaus der Verdacht auf Bodenbelastungen auf dem Gelände auftreten, ist vor Bauausführung eine weitere Abstimmung bezüglich der Sanierung mit dem Kreis Lippe (Bodenschutzbehörde) notwendig.

9.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird in dem vormals baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß beschränkt. Es soll ein zum größten Teil unversiegelter Innenbereich, der landschaftsplanerisch und gärtnerisch angelegt wird, entstehen. Die bisher versiegelte Fläche des Gewerbes wird entsiegelt. Ebenfalls sollen im Bereich zwischen Straße und Bebauung vorgelagerte Grünbereiche entstehen, die teils den Wohnungen bzw. der Tagespflegeeinrichtung als private Grünflächen zugeordnet werden.

Bedingt durch die gewerbliche Nutzung war das Plangebiet bis zu 100 % versiegelt, hier wird durch die Planung ein deutlich geringerer Versiegelungsgrad erzielt.

9.3 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.

9.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder im Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet.

10 Umweltbelange

Boden, Wasser, Luft, Tiere und Pflanzen

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 0.15 „Pöstenhof“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein negativ verändernder Effekt erzielt.

Das Maß der möglichen baulichen Ausnutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erhöht. Durch die Umnutzung des zurzeit brach liegenden Geländes kommt es zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen. Das bis zum jetzigen Zeitpunkt bis zu 100 % versiegelte Gelände wird durch die vorgesehene straßenbegleitende Bebauung, die festgesetzten Stellplatzflächen und den gärtnerisch gestalteten Innenhof in der Versiegelung deutlich zurückgenommen. Somit ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen. Positiv können sich die Festsetzungen der Dachbegrünungen, der zu pflanzenden Laubbäume auf den Stellplatzflächen, das wasserdurchlässige Material der Wegflächen und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen auswirken. Somit führt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.15 „Pöstenhof“ zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation im Plangebiet.

Klima

Da der starke Versiegelungsgrad auf der Fläche zukünftig zurückgenommen wird, ist mit einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation zu rechnen. Das Aufheizen der versiegelten Fläche wird dadurch deutlich reduziert. In Kombination mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur wasserdurchlässigen Bauweise bei Wegen etc. wird eine Verbesserung zum jetzigen Zustand zu erwarten sein.

Auswirkungen auf den Menschen, Immissionen - Lärm

Das Umfeld des Plangebietes ist fast ausschließlich durch nichtstörende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die neu geplanten Wohngebäude sind nicht zu erwarten. Die Zu- und Abfahrt sowie die notwendige Stellplatzanlage sind im östlichen Grundstücksbereich angeordnet. An dieser Grundstücksgrenze befinden sich zum Teil auch die Stellplätze bzw. Garagen der Nachbarbebauung. Eine nachteilige Entwicklung ist daher nicht zu befürchten, vielmehr ergibt sich aus der Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine Qualitätssteigerung des Umfeldes.

Vom Plangebiet selbst gehen bezogen auf den Immissionsschutz keine Negativauswirkungen auf benachbarte Grundstücke außerhalb des Plangebietes aus. Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz. Bei einer Anordnung von Carports zur östlichen Grundstücksgrenze wird dennoch ein Lärmschutz für die dort angrenzenden Grundstücke gegeben sein.

11 Kosten der Planaufstellung

Kosten für die Stadt Lemgo auf Grund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht. Die Initiative für die Planung besteht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat die Kosten der Planungen vollständig zu tragen.

12 Bodenordnung

Das Grundstück des Planungsgebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist daher frei verfügbar. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Neubildung der Baugrundstücke nur auf privater Ebene erforderlich.

Vorhabenträger:

Wohnbau Lemgo eG
Pagenhelle 13
32657 Lemgo

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

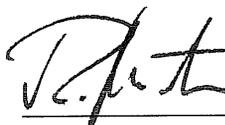
h.s.d. architekten bda
habermann.decker
Slavertorwall 15
D 32657 Lemgo
fon +49.5261.7777.0
fax +49.5261.7777.29
www.hsd-architekten.de

in enger Zusammenarbeit mit dem

Bereich Stadtplanung,
Alte Hansestadt Lemgo,
Heustraße 36-38,
32657 Lemgo.

Lemgo, den 18.12.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Austermann)
Bürgermeister

