



Alte Hansestadt Lemgo

# **Bebauungsplan Nr. 26 01 18a „Pöstenweg / Goethestraße“**

## **Bürgerinfoveranstaltung am 04.05.2023**

04.05.2023



# Begrüßung



Alte Hansestadt Lemgo

- **Grußwort an die Teilnehmer / Bürger**
- **Vorstellung der Fachgutachter und Verfasser der Fachbeiträge zu:**
  - **Umweltplanung - Frau Schiermeyer (Fachbüro Höke)**
  - **Schallgutachten – Herr Herrmann (Firma DEKRA)**
- **Vorstellung der Gastgeber / Stadt Lemgo**
  - **Abteilungsleiterin der Stadtplanung – Frau Weber**
  - **Sachbearbeiter der Stadtplanung – Herr Perlov**

04.05.2023



## **Folgendes vorab:**

- Beachtung des Informationsblattes zur Datenschutz-Grundverordnung
- Tonaufnahmen für eine Zusammenfassung der Veranstaltung  
Um Kenntnisnahme wird gebeten

## **Themenblöcke:**

- Verfahren
- Planungsschritte
- Straßenentwurfsplanung
- Bebauungsplan (Vorentwurf)
- Städtebaulicher Konzept
- Textliche Festsetzungen
- Weitere Vorgehensweise
- Raum für Rückfragen

Das Verfahren befindet sich in der frühzeitigen Beteiligung - Fragen im Nachgang möglich



# Ablaufplan



Alte Hansestadt Lemgo

- 1. Erläuterung des Bauleitplanverfahrens / Aktueller Stand**
- 2. Erläuterung der Planungsschritte im Verfahren**
- 3. Vorstellung der Planungsinhalte / Festsetzungen / Vorentwürfe**
- 4. Weitere Vorgehensweise / Ausblick**
- 5. Rückfragen / Anregungen / Bedenken**

04.05.2023



# Einführung in die Bauleitplanung



Regionalplan /LEP  
Ziele und Grundsätze

Flächenaufteilung in NRW

Flächennutzungsplan

Zielkonzept der Kommune zur  
Flächenaufteilung im Stadtgebiet  
(behördenverbindlich)

Bebauungsplan

Satzung, die die reale  
Bodennutzung bestimmt  
(Verbindlich für Bürger\*innen)



# Einführung in die Bauleitplanung



Alte Hansestadt Lemgo

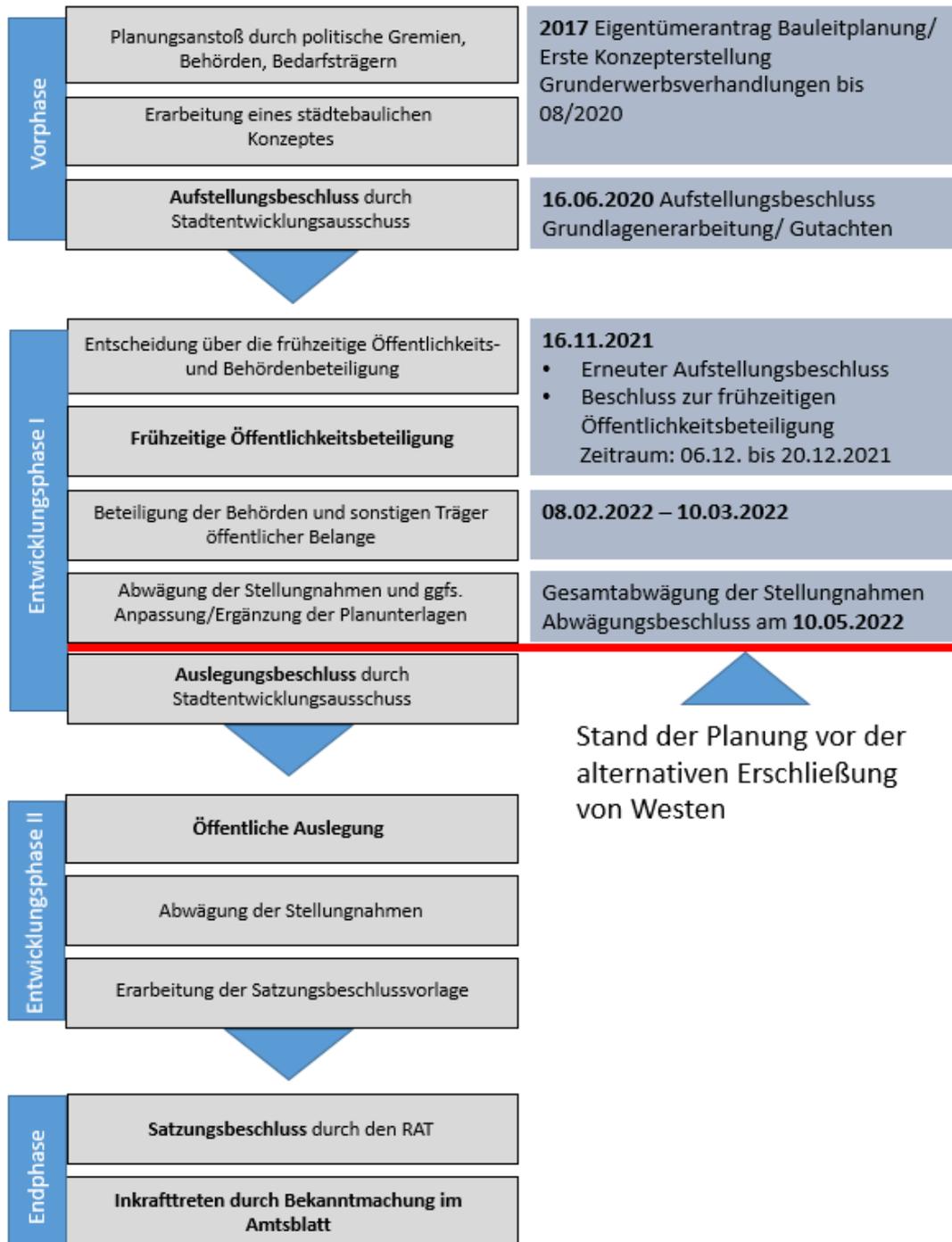
- Der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan schränkt über Ziele und Grundsätze die kommunale Planungshoheit ein
- Kommunale Flächennutzungspläne müssen den Zielen und Grundsätzen entsprechen, sonst erfolgt eine negative landesplanerische Anfrage und die Entwicklung kann nicht stattfinden.
- Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt / abgeleitet sein - hier Wohnbaufläche
- **Zielvorgaben:** Flächensparende, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- **Ziele Lemgo/Baugesetzbuch:** Innenentwicklung vor Außenentwicklung = deckungsgleich zum RP/LEP

04.05.2023

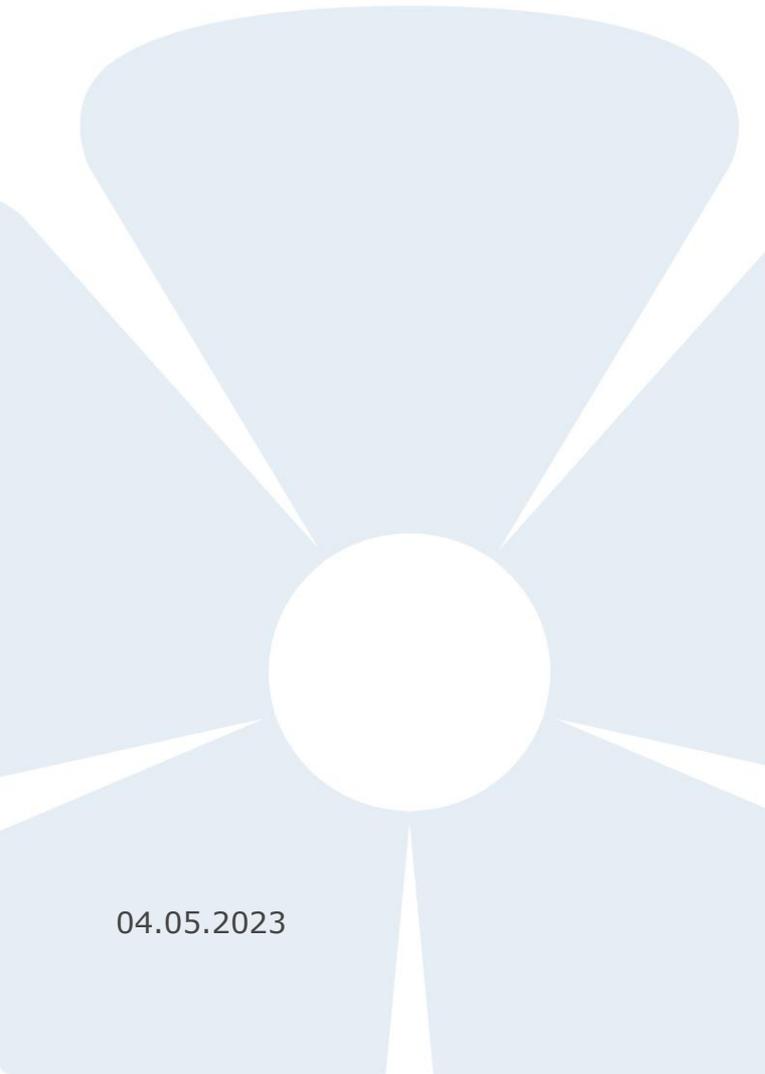


# Bauleitplanung – Ablaufschema Planungsschritte

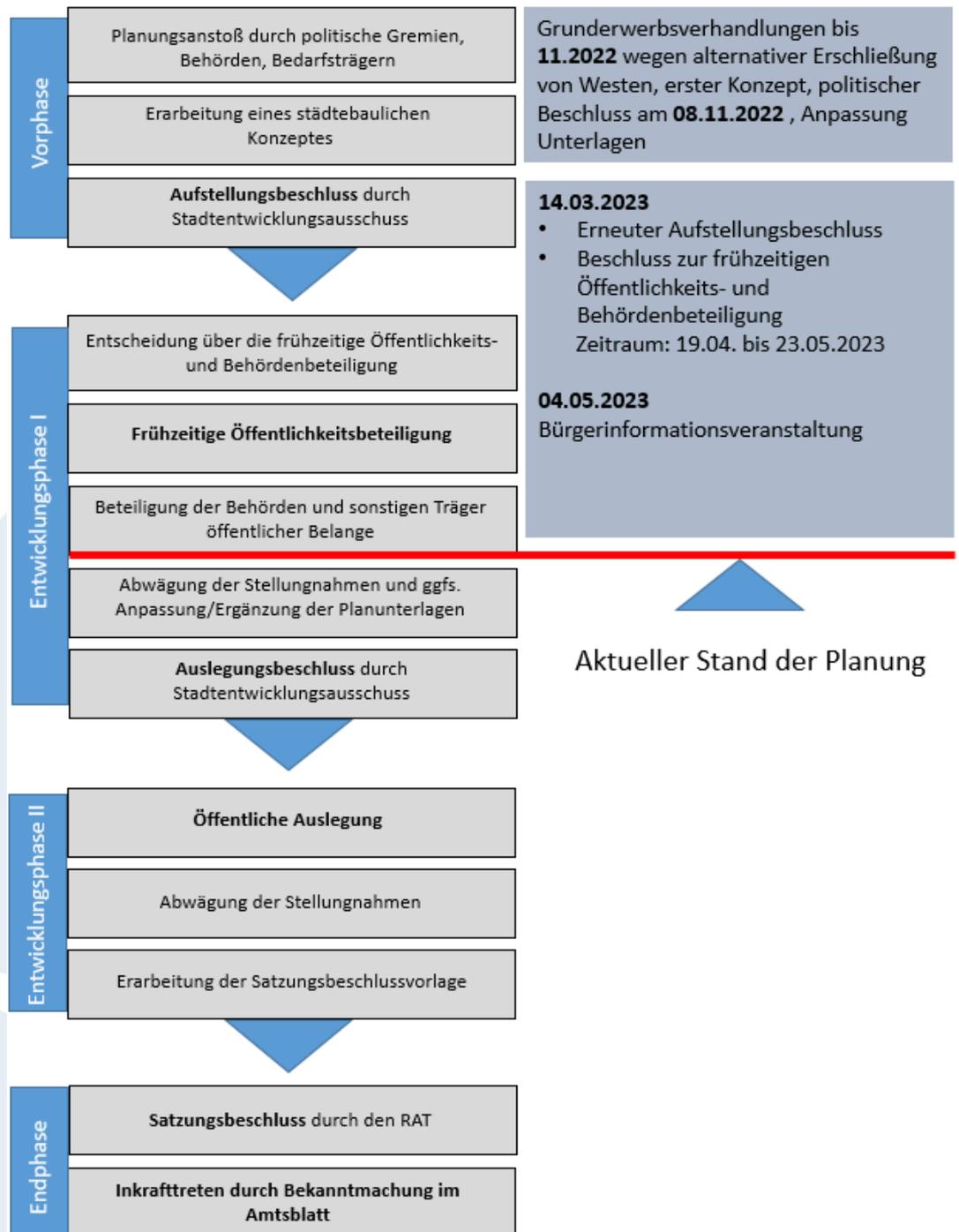
04.05.2023



# Bauleitplanung – Ablaufschema Aktueller Stand



04.05.2023



# Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB



Alte Hansestadt Lemgo

**Beteiligungszeitraum: 19.04. - 23.05.2023**

Einsicht aller Unterlagen auf der Homepage der Stadt Lemgo unter:

<https://www.o-sp.de/lemgo/beteiligung>

oder

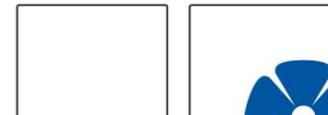
im Bauamt der Stadt Lemgo (Heustraße 36-38) Ebene 4

Stellungnahmen sind schriftlich, per Mail oder über das Beteiligungsportal an die Stadt Lemgo zu richten.

04.05.2023



# Luftbild - Geltungsbereich



04.05.2023

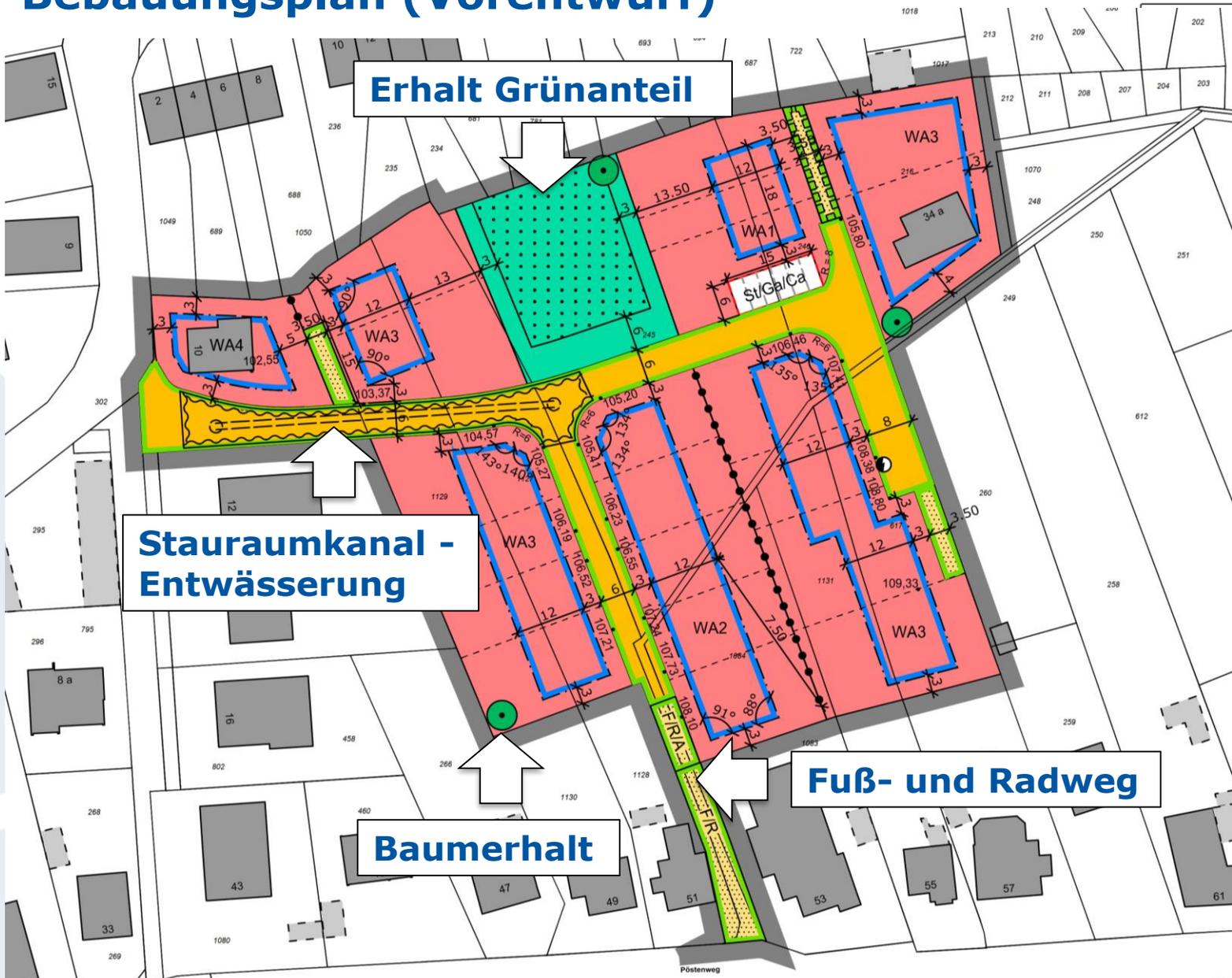
**vorher**

**aktuell**





# Bebauungsplan (Vorentwurf)



**Erhalt Grünanteil**

**Stauraumkanal - Entwässerung**

**Baumerhalt**

**Fuß- und Radweg**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| WA1                       |    |
| 0,4                       | II |
|                           | o  |
| H <sub>max.</sub> = 6,50m |    |
| FD                        |    |
| Bezugshöhe 105,90 m       |    |
| max. 1 WE/Gebäude         |    |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| WA2                       |    |
| 0,4                       | II |
|                           | a  |
| H <sub>max.</sub> = 6,50m |    |
| FD                        |    |
| max. 1 WE/Gebäude         |    |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| WA3                       |    |
| 0,4                       | II |
|                           | o  |
| H <sub>max.</sub> = 6,50m |    |
| FD                        |    |
| Einzelhaus                |    |
| max. 2 WE/Gebäude         |    |
| Doppelhaushälfte (DHH)    |    |
| max. 1 WE/DHH             |    |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| WA4                        |    |
| 0,4                        | II |
|                            | o  |
| H <sub>max.</sub> = 8,00m  |    |
| TH <sub>max.</sub> = 4,50m |    |
| SD                         |    |
| Einzelhaus                 |    |
| max. 2 WE/Gebäude          |    |
| Doppelhaushälfte (DHH)     |    |
| max. 1 WE/DHH              |    |

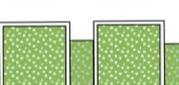
# Städtebaulicher Entwurf



## Legende

-  Bestandserhaltung
-  geplante Bäume
-  Waldbestandserhaltung
-  Heckenpflanzung
-  Transformatorenstation
-  Bestandsgebäude
-  Stellplätze/Garagen

## Haustypologie

-  Einzelhaus
-  Doppelhaus
-  Reihenhäuser
-  Kettenhaus
-  Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlage

# Textliche Festsetzungen



Alte Hansestadt Lemgo

## Maß der baulichen Nutzung

- **Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 um 50% auf 0,6 zugunsten von Nebenanlage, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist möglich.**
- **Max. zwei Vollgeschosse sind zulässig. Darüber hinaus gehende Nicht-Vollgeschosse sind unzulässig**
- **Max. Gebäudehöhe:**
  - **Im WA-1, WA-2 und WA-3-Gebiet: 6,50 m einschließlich Attikaoberkante**
  - **Im WA-4-Gebiet: Traufhöhe = 4,50 m, Firsthöhe = 8,00 m**



# Bauweise

– Zulässig sind Einzel-, Doppel-, und Hausgruppen

- Im WA-1-Gebiet nur Hausgruppen - Reihenhäuser



<https://www.reihenhaus.de/haeuser/lebensfreude>



<https://www.hanse-haus.de/de/fertighaeuser/haus/reihenhaus-118-variante-2/>

- Im WA-2-Gebiet nur Einzelhäuser - Kettenhäuser



<https://klima-haeuser.de/portfolio-items/hausidee-kettenhaus/>



04.05.2023

- Im WA-3 und WA-4-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser



Lemgo



# Flächen für Maßnahmen – Pflege und Entwicklung der Natur



Alte Hansestadt Lemgo

## – **Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken**

Ein Laubbaum pro Grundstück. Bei Abgang – Ersatzpflanzung

## – **Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Bereich (Verkehrsfläche)**

Jeweils ein Laubbaum ca. alle 20. Bei Abgang – Ersatzpflanzung

## – **Erhaltung von Bäumen**

Zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan eingetragen. Bei Abgang – Ersatzpflanzung

## – **Anpflanzung von Hecken**

- Heckenpflanzung an den Grundstücksgrenzen
- Hecken in Kombination mit innenlegenden Zäunen zulässig

## – **Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:2 (Wald) (Eingriff gesamt – 2.025 m<sup>2</sup>)**

- Walderhalt im Plangebiet – 885 m<sup>2</sup>
- Waldausgleich außerhalb des Plangebietes – gesamt = 4.050 m<sup>2</sup>



# Vermeidungsmaßnahmen - Naturschutz



Alte Hansestadt Lemgo

- Um das Töten und Verletzen von Vogelarten zu vermeiden sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig
- Um Zwergfledermauspopulation zu fördern, sind Fledermauskästen an den Straßenbäumen sowie innerhalb der Flächen zum Erhalt und Anpflanzung anzubringen
- Fledermausfreundliche Beleuchtung z. B. Lichtkegel nach unten ausgerichtet, Leuchtmittel ohne UV-Anteile sind bei der Straßenbeleuchtung vorzusehen

04.05.2023



# Gestaltung



Alte Hansestadt Lemgo

- Als zulässige Dachform wird:
  - im WA-1, WA-2 und WA-3-Gebiet Flachdach vorgesehen
  - Im WA-4-Gebiet Satteldach
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- PV-Anlagen sind einseitig schräg über die Begrünung aufgeständert zulässig
- Blendfreie PV-Module sind zu verwenden
- Bedachungsmaterial im WA-4-Gebiet sind Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine)
- Doppelhäuser sind aufeinander abzustimmen (Form, Höhe, Dachneigung, etc.)
- Für äußere Wandgestaltung nur helle Putzflächen zulässig
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen

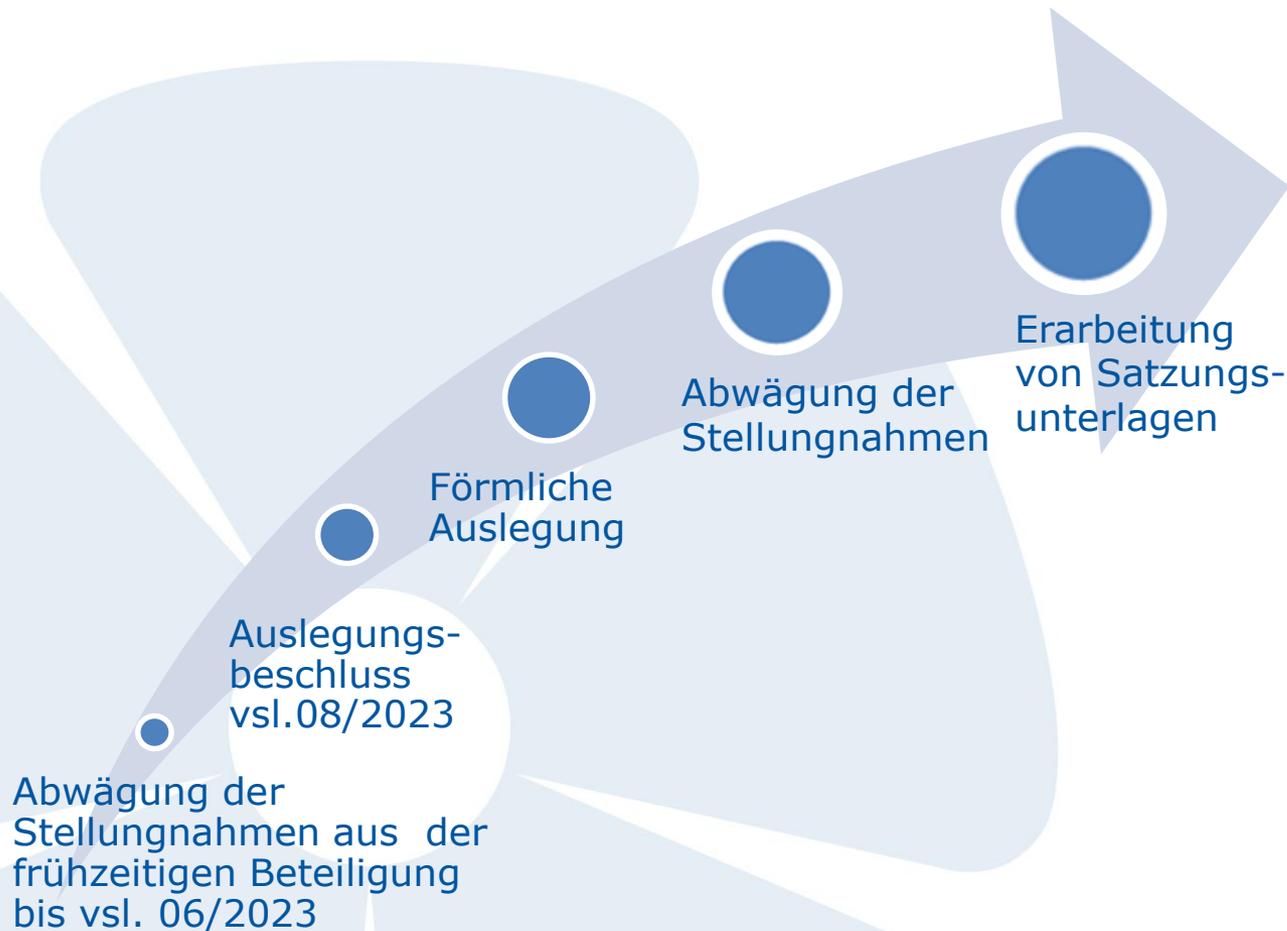


# Weitere Vorgehensweise - Ausblick



Alte Hansestadt Lemgo

## Satzungsbeschluss vsl. 12/2023



04.05.2023

Zeitfristen umsetzbar sofern keine erneute Offenlage erforderlich ist und  
Verfahrensverlauf planmäßig ohne Verlängerung aufgrund politischer  
Beschlussfassungen erfolgt





Alte Hansestadt Lemgo

# Rückfragen, Anregungen, Bedenken zur Bauleitplanung?

04.05.2023





Alte Hansestadt Lemgo

**Wir wünschen einen schönen Abend**

04.05.2023

